EDICTE
de 18 d'abril de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Vallromanes.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de desembre de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/020171/B
Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Vallromanes

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Vallromanes ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat, al municipi de Vallromanes.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en la sessió de 6 d'octubre de 2005.

Antecedents: planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 2 de febrer de 1987, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 853, de 17.6.1987.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, que queden reflectides al llistat següent:

1. Modificació de les Normes subsidiàries de l'article 81.2 per regular la instal·lació de noves xarxes elèctriques (exp. 1988/4882), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 10 de març de 1989, publicat al DOGC núm. 1179, de 9.8.1989.
2. Modificació de les Normes subsidiàries sobre les zones verdes a l'àmbit de la UA II, la Soleia (exp. 1990/1934), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 6 de novembre de 1991, publicat al DOGC núm. 1547, de 27.1.1992.
3. Modificació de les Normes subsidiàries (exp. 1992/521), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 9 de desembre de 1992, publicat al DOGC núm. 1726, de 26.3.1993.
4. Modificació de les Normes subsidiàries en els àmbits de la UA I, UA V, UA IX, UA XV i UA XXIII (exp. 1993/2773), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 27 de juliol de 1994, publicat al DOGC núm. 1986, de 16.12.1994.
5. Modificació de les Normes subsidiàries pel que fa l'article 123.2 (exp. 1996/2648), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 20 de febrer de 1997, publicat al DOGC núm. 2366, de 8.4.1997.
6. Modificació de les Normes subsidiàries a l'àmbit del carrer Rafael de Casanovas, xamfrà amb el carrer Torre Tavernera (exp. 1998/45), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 28 d'abril de 1999, publicat al DOGC núm. 2936, de 22.7.1999.
7. Modificació de les Normes subsidiàries en els àmbits de la UA IX, UA VIII i dels articles 88.3, 107.7 i 84.2 (1998/838), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 de març de 1999, publicat al DOGC núm. 2918, de 28.6.1999.
8. Modificació de les Normes subsidiàries dels articles 135 i 136 (exp. 1999/850), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 22 de juny de 1999, publicat al DOGC núm. 3006, de 2.11.1999.
9. Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit de la UA XV can Poal, entre l'avinguda de Vilassar i els carrers Llevant i Migdia (exp. 1999/1065), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 26 de gener de 2000, publicat al DOGC núm. 3136, de 10.5.2000.
10. Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit de la UA I can Palau (exp. 1999/1475), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 31 de maig de 2000, publicat al DOGC núm. 3184, de 17.7.2000.
11. Modificació de les Normes subsidiàries referent a la permuta entre la zona d'espais lliures i equipaments a la UA Mas Morera (exp. 2000/598), aprovada definitivament per acord del Govern de la Generalitat de 17 d'abril de 2001, publicat al DOGC núm. 3402, de 5.6.2001.
12. Modificació de les Normes subsidiàries als articles 88.3, 97.5 i 107.7 (exp. 2001/1042), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 18 de juliol de 2001, publicat al DOGC núm. 3493, de 16.10.2001.
13. Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del Pla especial XX, can Morera Xic (exp. 2002/5888), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 12 de març de 2003, publicat al DOGC núm. 3890, de 23.5.2003.

Així mateix, han tingut incidència en les Normes subsidiàries de planejament la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Publiques de 30 de maig de 1988, per la qual s'estima en part el recurs d'alçada interposat contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament de Vallromanes.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament, així com de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques anteriorment esmentada.

Fonaments de dret

La disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Vallromanes, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vallromanes.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 18 d'abril de 2006

Mercè Albiol i Núñez
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

NORMATIVA URBANÍSTICA.

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL, DE VALLROMANES.

TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Capítol primer
Disposicions comunes

Art. 1 Àmbit d'aplicació.

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallromanes, constitueixen l'instrument d'ordenació total del territori municipal i tenen preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

Art. 2 Marc legal.

Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl han d'entendre's fetes al Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril. Les referències als Reglaments s'entendran al Reglament de la Llei del Sòl, en les seves tres branques de planejament, gestió i disciplina, així com també es fa referència a la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, 3/1984 de 9 de gener.

Art. 3 Vigència, modificació i revisió de les Normes Subsidiàries.

1. Les Normes Subsidiàries del Planejament entraran en vigor, de conformitat amb l'article 56 de la Llei del Sòl, el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província, per bé que el termini per interposar els pertinents recursos començarà a comptar l'endemà de la publicació, segons estableix l'article 59 de la Llei de Procediment Administratiu; i es mantindran vigents mentre no siguin substituïdes per una nova figura de planejament del mateix rang o superior.

2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquestes Normes Subsidiàries es regirà pel que disposen els articles 49 i 50 de la Llei de Sòl i els articles 161 i 162 del Reglament de Planejament.

3. No es consideraran modificacions aquelles variacions que impliquin una alteració substancial de les previsions de les Normes Subsidiàries, i concretament els conceptes especificats en l'article 12.1, apartat e) de la Llei del Sòl, i hauran de tramitar-se com a revisió.

Art. 4 Obligatorietat de les Normes Subsidiàries.

1. Les determinacions de les Normes obligaran tant l'Administració com els particulars, amb les limitacions assenyalades en l'art. 58 de la Llei del Sòl.

2. Es podran autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos en les Normes, previ

informe positiu de la Comissió d'Urbanisme, segons disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

Art. 5 Interpretació de les Normes Subsidiàries.

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament s'interpretaran atenent el seu contingut i les finalitats expressades en la Memòria.

En els casos de dubte o d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a serveis de caràcter públic, i en tot cas als criteris interpretatius de l'article 3 del Codi Civil, que és d'aplicació supletòria en matèria urbanística.

2. Les delimitacions de sectors, polígons, unitats d'actuació, zones i sistemes generals, degut a les toleràncies de tot aixecament planimètric, podran ser precisades i ajustades pels elements complementaris de planejament (Plans Especials i Estudis de Detall).

3. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustaments esmentats en l'apartat anterior, seran les següents:

a) No variar la superfície de les àrees delimitades en els plànols normatius, segons interpretació literal, més o menys d'un 5%.

b) Podran ajustar-se les formes de les delimitacions, degudes a ajustaments respecte de:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits físics de propietat.
- Existència d'elements naturals o construccions d'interès que ho justifiquin.

c) Així mateix no es podrà realitzar mai un ajustament de la delimitació d'un Sistema de Parcs Urbans o d'Equipaments Col·lectius que suposi disminució de la seva superfície.

4. Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi les Normes Subsidiàries, i fins i tot en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

Art. 6 Claus d'identificació

1. A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols. Els noms dels sectors, i de les unitats d'actuació s'identifiquen pel nom de la promoció , o del paratge on estan situats, i ordenats en números romans.

Capítol segon
Desplegament de les Normes Subsidiàries.

Art. 7 Normes generals.

1. Amb l'objectiu de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries,

s'elaboraran les figures de planejament, previstes en la Llei del Sòl i en els seus reglaments: Plans Parcials, Plans Especials, Projectes d'Urbanització i Estudis de Detall.

2. Quan no estigui prevista per un sòl o sector determinat una de les actuacions assenyalades en l'apartat anterior, les determinacions seran d'aplicació directa i immediata.

3. De conformitat amb l'article 40.1 del reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació en els sòls inclosos en sectors, que segons les determinacions de les Normes Subsidiàries, hagi de desenvolupar-se prèviament una figura de planejament derivat (reforma interior, unitats d'actuació o sòls urbanitzables).

Art. 8 Desplegament del planejament en el Sòl Urbà.

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries, seran d'aplicació directa i immediata, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials, Estudis de Detall, Projecte d'Urbanització, de reparcel·lació o compensació, per a determinats sectors que convingui, en el desenvolupament dels aspectes de gestió, així com dels concrets de fixació de volum, alineacions, etc. o de millora de les condicions estètiques.

Art. 9 Desplegament del Planejament en els sòls aptes per ser urbanitzats.

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte dels sòls aptes per urbanitzar es realitzaran a través de la redacció i tramitació dels corresponents Plans Parcials, de conformitat amb l'article 13 de la Llei del Sòl, i hauran de respectar les determinacions dictades per a cada un dels sectors de desenvolupament.

2. Aquests Plans Parcials podran executar-se una vegada aprovats els corresponents Projectes d'Urbanització, de reparcel·lació, de compensació, etc.

Art. 10 Desplegament del Planejament en sòls no urbanitzables.

1. En els sòls no urbanitzables les Normes Subsidiàries donen les condicions d'execució del planejament de manera directa i immediata, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials que es desenvolupin en el medi rural, i de tot allò que disposa l'article núm. 86 i concordants de la vigent Llei del Sòl.

Art. 11 Desplegament dels sistemes generals.

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte dels sistemes generals es desplegaran directament per mitjà del projecte d'urbanització o d'obres.

2. L'Ajuntament podrà redactar els Plans Especials que convingui per a la regulació d'usos i protecció dels sistemes generals: viari, espais lliures, equipaments col·lectius i d'infraestructura dels serveis tècnics.

3. Quan la propietat dels sòls destinats a sistemes no sigui de titularitat pública es podrà procedir a la seva expropiació d'acord amb allò disposat a l'article 134 de la Llei del Sòl, sempre que de conformitat amb els articles 16, 17 i concordants de la Llei d'Adequació no resultin de cessió obligatòria i gratuïta. Si es tracta de sòls destinats a equipaments als quals les Normes no fixen destí específic, caldrà tramitar prèviament un Pla Especial que el

determini, ja que la consideració genèrica d'equipament no és suficient per legitimar l'expropiació.

Art. 12 Els Plans Parcials.

1. Els Plans Parcials hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions de l'article 13 de la Llei del Sòl i del Reglament de Planejament, així com a totes les determinacions de la Llei d'Adequació i, a més, si són d'iniciativa privada, cal complimentar el que estableix la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística; i les específiques per a cada un dels sectors assenyalades en les Normes Subsidiàries.

2. Aquests Plans Parcials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries, especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl, però sí precisar-les.

Art. 13 Els Plans Especials.

1. Els Plans Especials hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions que per a cada cas estableix la Llei del Sòl, el Reglament i els objectius previstos pels mateixos en les Normes Subsidiàries.

2. Els Plans Especials no podran modificar l'esperit ni els objectius del Planejament en els sectors concrets on són d'aplicació, però sí podran incidir en aspectes estètics, ambientals, o de funcionament, que aportin una millora, ja sigui en les qüestions funcionals o de disminució volumètrica prevista en les Normes Subsidiàries.

Art. 14 Els Estudis de Detall.

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries i s'utilitzaran per a la concreció d'aspectes volumètrics i d'alineacions i rasants de les condicions especificades en el planejament.

2. Als efectes d'aplicació dels articles 14 de la Llei del Sòl i 65 del seu Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental de les Normes Subsidiàries, l'edificabilitat o volum i usos que configurin el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació de sòl i alçada), com a secundàries, excepte en els casos que les Normes defineixin de manera concreta les mateixes (màximes i mínimes).

3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims, considerant-se no obligatoris, podent-se edificar per sota d'aquests límits, a excepció feta de casos on per qüestions estètiques el Planejament obligués a seguir una alçada, en llocs especialment singulars.

Art. 15 Els Projectes d'Urbanització.

1. Els Projectes d'Urbanització hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions que per a cada cas estableix la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament i s'utilitzaran bàsicament per a l'establiment d'obres d'infraestructura en el sòl urbà, en els sectors assenyalats com d'unitat d'actuació (per motiu de manca de serveis), o bé en l'execució dels Plans Parcials.

2. Els Projectes d'Urbanització són un projecte d'obres que es basa en una altra figura de planejament, i per tant no pot introduir cap mena de modificació respecte d'ella, exceptuant petits retocs o ajustaments de motivació tècnica.

Capítol tercer
Gestió del Planejament

Art. 16 Execució de les Normes Subsidiàries

1. L'execució de les Normes Subsidiàries, així com del seu planejament derivat, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars als temes establerts per l'actual legislació, i de les competències específiques de l'Administració de l'Estat, de la Generalitat o de la Diputació.

Art. 17 Sistemes d'actuació

1. Totes les figures del planejament derivat determinaran expressament el sistema d'actuació escollit per a la seva execució, d'entre els previstos en la Llei del Sòl.

2. Aquesta tria haurà d'adoptar-se raonant degudament que el sistema escollit és el més adequat, en funció de les particulars condicions de cada sector, com són: l'estructura de la propietat, el règim de cessions i la col·laboració de la iniciativa privada.

Art. 18 Execució dels Sistemes Generals

1. Els sòls destinats a Sistemes Generals seran de titularitat pública i s'adquiriran per part de l'administració a través de qualsevol dels sistemes previstos a la Llei del Sòl, inclòs el d'expropiació forçosa, que puguin preveure les diferents figures de planejament en el desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

2. Quan aquests sòls siguin motiu de les cessions dins del desplegament dels sectors aptes per ser urbanitzats s'ajustaran a les disposicions dels articles 17 i següents de la Llei d'Adequació.

Art. 19 Execució del planejament en sòl urbà

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades en sòl urbà, s'han delimitat unes unitats d'actuació que permetin la redistribució de càrregues i beneficis derivats de les determinacions del planejament.

2. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació de diverses unitats d'actuació, precisant els objectius, ordenació i sistema de gestió per portar a terme les determinacions previstes en el planejament.

Art. 20 Execució del planejament en sòl apte per ser urbanitzat

1. De conformitat amb les disposicions legals, en sòls aptes per ser urbanitzats podran obtenir-se per l'Administració els terrenys qualificats com a sistemes generals en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes, de conformitat amb l'article 18 i següents de la Llei d'Adequació.

2. Les Normes Subsidiàries delimiten els sectors subjectes al règim de sòl apte per ser urbanitzat i especifiquen les condicions de desenvolupament de manera específica per a cada un d'ells així com els sistemes d'actuació per portar-los a terme.

Capítol quart
Intervenció Municipal en les obres particulars

Art. 21 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes definits en l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, i a més a més els d'obertura de camins i senders, la realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. Els actes promoguts per òrgans de l'Estat a d'altres administracions públiques, també estaran subjectes a l'atorgament de la llicència municipal, tenint en compte, si convé, les disposicions dels articles 180.2 de la Llei del Sòl i els 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 22 Contingut de les llicències

1. La llicència servirà per comprovar si els actes d'edificació i ús del sòl s'ajusten a tot allò que estableix la Llei del Sòl i les figures de planejament vigents en cada sector.
Podran atorgar-se amb condicions imposades, per evitar la seva denegació, que seran tan exigibles com el propi contingut de la llicència.

Art. 23 Condicions d'urbanització per sol·licitar llicències

1. En el sòl urbà, en tot cas, els terrenys en els quals es sol·licita llicència hauran de donar façana a la via pública, oberta en tota la seva amplada, que comptin com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica, de conformitat amb les disposicions de l'article 83.1 i concordants de la Llei del Sòl.

Art. 24 Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova construcció, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:

a) Instància de sol·licitud de la llicència.
b) Projecte Tècnic: contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

1. Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèrica i gràficament als plànols.

2. Els plànols que s'indiquin a continuació:

- Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques i s'acotaran les distàncies de l'obra al carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.
- Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent.
  No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
- Plànols de plantes i façanes, laterals i posteriors, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència a escala 1:50
  En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinuat, groc, el que hagi de desaparèixer i en traços discontinuats o separats per punts, de color roig, la nova obra.

3. Fotografies de la finca i les confrontants; quan es cregui convenient.

4. Indicació dels canals d'accés i les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents de serveis tècnics (col·lectors, línies elèctriques, telefòniques, xarxa d'aigua potable, etc.).

5. Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

Art. 25 <u>Llicències d'obres menors</u>

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el que es descriguin, estricta i/o gràficament, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. En els supòsits regulats en el paràgraf 3 d'aquest article, es requerirà a més quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:

a) Presentació dels plànols signats per facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu (P), i
b) Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumeix de direcció visat pel corresponent Col·legi Professional (D).

3. Tindran la consideració d'obres menors les següents:

A. Les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant.
a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.

c) Construcció de quioscos per a l'exposició i venda, (P o D).
d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
e) Col·locació d'anuncis, llevat dels situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
f) Col·locació de pals.
g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a via pública.
h) Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

B. Les obres auxiliars de la construcció anunciades a continuació:
a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D).
b) Construcció de ponts, bastides, i similars (D).
c) Execució de cates, pous i sondeig d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
d) Recalçament d'edificis per construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
e) Apuntalament de façanes (D).
f) Col·locació de grues–torre, ascensors o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
g) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D).
h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C. Les petites obres de reparació, modificació o agençament d'edificis següents:
a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
b) Reparació de cobertes i terrats (D).
c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històrico-artístic.
d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
e) Col·locació de reixes.
f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lació, desguàs i claveguerons.
g) Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
h) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D).
i) Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).
j) Execució o modificacions d'obertures que afectin elements estructurals (P i D) sens perjudici d'acompanyar-hi a més els documents exigits per aquestes Normes.
k) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals (D).
l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems (P i D).
ll) Construcció i modificació d'aparadors.
m) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres (D).
n) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D).
o) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m^2 i que l'alçada total dels quals no excedeixi de 5 m (P i D).
p) Enderrocament d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històrico-artístic.

D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

a) Establiment de barreres i tanques definitives.
b) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i menys de 50 m^2 de superfície total (D).
c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m), per sobre del nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20 m), per sota d'aquest, en algun punt (D).
d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 26 Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes Normes, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre esmenables i les no esmenables.

3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.
d) Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditats edificables.
e) No respectar les zones verdes i espais lliures previstos al planejament.
f) Incomplir les exigències previstes sobre la reserva d'aparcaments quan no sigui possible el projecte a les esmentades exigències.
g) No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables seran negades.
5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3.

6. Paralitzat un expedient per causa imputable a l'administrat, l'Administració li advertirà immediatament que, transcorregut 3 (tres) mesos, es produirà la caducitat del mateix, arxivant les actuacions.

7. La caducitat no produirà per si mateixa la prescripció de les accions del particular o de l'Administració, però els procediments caducats no interrompran el termini de prescripció.

Art. 27 Llicències de parcel·lació

1. Resta subjecta a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.

2. Al costat de la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar la següent documentació:

- Memòria justificativa.
- Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació i qualificació urbanística del sòl, que consta en les Normes Subsidiàries de Planejament.
- Plànol de parcel·lació.

Art. 28 Llicència de tallada d'arbres

1. Queda subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en sòls urbans i urbanitzables. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà o no ésser acceptada per l'Ajuntament.

2. En sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en qualsevol cas la tallada d'arbres, mentre no s'executin.

Art. 29 Llicència de primera utilització o d'ocupació

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per comprovar si el mateix està d'acord amb el Planejament vigent.

2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el supòsit que aquest edifici no s'ajustés a les obres en el seu dia atorgades.

3. La llicència de primera utilització o modificació objectiva del seu ús és imprescindible pel subministrament d'aigües potables o per la prestació de qualsevol altre servei municipal.

4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació o obertura de les activitats industrials i mercantils.

Art. 30 Inspecció de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, prèvia sol·licitud per l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en el qual assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions.

3. Acabades les obres l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant certificació del facultatiu director amb l'objecte d'efectuar la inspecció final. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també, si s'han de reparar tots els mals i perjudicis causats a la via pública, desaigües, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si aquesta inspecció és favorable, es lliurarà a favor del promotor la corresponent llicència de primera utilització dels edificis.

Art. 31 Caducitat de les llicències

1. Les llicències caducaran:

* Pel fet de no haver-se començat o acabat les obres abans de vèncer els terminis que s'haguessin fixat en la llicència o constés en la sol·licitud, i en general en els supòsits establerts en l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya. (Punts 1 al 5).

Art. 32 Termini i pròrroga de llicències

1. En general, les condicions de termini i pròrroga de llicències s'ajustaran a tot allò que disposa la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic (article 43, apartats 6 i 7).

Capítol cinquè
Règim del sòl

Art. 33 Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst en l'article 12 de la Llei del Sòl i en l'article 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través:

a) Classificació del sòl segons el seu règim.
b) Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió de sistemes i zones.

Art. 34 Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries del Planejament classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, el sòl urbà, els sòls aptes per ser urbanitzats, i els sòls no urbanitzables de la totalitat del territori del Terme Municipal.

Art. 35 Abast dels terminis de les Normes Subsidiàries

1. Les Normes Subsidiàries precisen dins l'àmbit del territori delimitat com a sòl urbà l'ordenació en forma detallada i conseqüentment són d'immediat i directe compliment, sense precisar la ulterior regulació, exceptuant els sectors sotmesos a reforma interior o a unitats d'actuació.

2. En el sòl classificat com a apte per ser urbanitzat, el seu desplegament s'ajustarà al que disposa l'article 84 de la Llei del Sòl i el sòl no urbanitzable, i tindrà les limitacions dels articles 85 i 86 del mateix ordenament jurídic.

Capítol sisè
Definició de paràmetres

Art. 36 Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació

1. Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable.

2. Solar: Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per ésser edificada immediatament.

3. Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que, amb referència a la rasant o terreny, assenyalen les Normes.

4. Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa.

5. Planta pis: Tota la planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

6. Cossos sortints: Són els que sobresurten de les cares de l'edificació i tenen el caràcter d'habitables o ocupables.

7. Elements sortints: Són part integrant de l'edificació, elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació interior.

8. Celobert: Espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

9. Alçada reguladora màxima: És la que poden assolir les edificacions.

10. Mitgera: És la paret lateral en el límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta.

11. Tanques: Són les construccions que delimiten els espais lliures de les parcel·les, dintre seu o amb els vials.

Art. 37 Conceptes o paràmetres sobre l'emplaçament de les edificacions

1. Alineacions al vial: És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.

2. Línia de façana: És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

3. Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.

4. Reculada de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres.

5. Separacions mínimes: Són les distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints respecte de les partions de cada parcel·la.

Art. 38 Conceptes generals sobre l'ordenació

1. Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

2. Superfície de sostre edificable: És la suma de totes les superfícies cobertes corresponent a les plantes que tinguin consideració de baixa i pisos.
També computaran les superfícies corresponents als cossos volats, tancats o semitancats.

3. Índex d'edificabilitat brut: És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m^2 sostre/m^2 sòl (metre quadrat de sostre edificable per metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència en unitats

d'actuació, operacions de reforma interior i estudis de detall d'ordenació de volums i plans parcials.

4. Índex d'edificabilitat net per parcel·la: És el límit màxim edificable de cada parcel·la expressat en m^2 sostre/m^2 sòl, relacionant el sostre edificable amb la superfície de la parcel·la.

5. Índex de densitat brut d'habitatge: És el nombre màxim d'habitatges per hectàrea de l'àrea de referència en unitats d'actuació, operacions de reforma interior, estudis de detall d'ordenació de volums i plans parcials.

6. Índex de densitat net d'habitatge per parcel·la: És el nombre que multiplicat per la superfície de la parcel·la expressada en ha indica el nombre màxim d'habitatges admès en la parcel·la.

7. Superfície del sòl susceptible d'aprofitament privat: És la que es determina en relació a l'àrea de referència de cada unitat de la zona o polígon dels Plans Parcials, dels Plans Especials de Reforma Interior, Unitats d'Actuació i dels Estudis de Detall que desenvolupen les Normes Subsidiàries.
Aquest sòl resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència els espais per a sistemes locals i generals.
El sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt dels sòls privats edificables amb ocupació total o parcial per l'edificació segons les condicions que li siguin aplicables.

Capítol setè
Regulació d'usos

Art. 39 Classificació dels usos segons la seva funció

A efectes d'aquestes Normes i de les que com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries s'incloguin en els Plans Parcials i en els Plans Especials i Unitats d'Actuació, s'estableixen en aquest article les classes d'usos adoptats, precisant-ne l'abast en els articles següents.
Aquesta classificació es fa en virtut de les característiques funcionals, tipologia arquitectònica que implica un establiment i efectes secundaris que poden reportar a l'entorn urbà, a fi de fixar a cada una el grau de permissivitat a les zones i sistemes que preveu el Pla.

1. Usos residencials

a) Habitatges en edificis unifamiliars
b) Habitatges en edificis plurifamiliars
c) Hoteler (Residència col·lectiva i hostaleria)
d) Habitatges d'ús turístic

2. Usos col·lectius

a) Educatiu
b) Sanitari-assistencial
c) Sociocultural
d) Recreatiu
e) Esportiu

3. Usos terciaris

a) Comercial
b) Oficines

4. Usos d'emmagatzematge i producció

a) Emmagatzematge
b) Tallers

5. Usos de serveis públics

a) Transports i serveis tècnics
b) Serveis de seguretat ciutadana

6. Usos no urbans

a) Agrícola
b) Ramader
c) Forestal
d) Turístic en medi rural (golf i càmping)

Art. 40 Usos residencials

a) Habitatge unifamiliar: És el que correspon a la utilització de l'habitatge, situat en parcel·la independent i amb accés exclusiu per a cada habitatge.

b) Habitatge plurifamiliar: Utilització de l'habitatge quan s'organitza de manera que a cada parcel·la s'agrupen diversos habitatges, amb espais i accessos comuns.

c) Hoteler (Residència col·lectiva i hostaleria): És l'ús que correspon als edificis que serveixen d'allotjaments comunitaris com residències, convents, llars de vells, de matrimonis o de joventut, i l'allotjament temporal per a transeünts, com hotels, apart-hotels, motels i en general tots els del ram de l'hostaleria destinats a allotjament.

d) Habitatges d'ús turístic: L'ús residencial turístic correspon al conjunt d'habitatges que donen suport al segment social turístic i que s'estructuren d'acord amb les disposicions i normes específiques sectorials.

Art. 41 Usos col·lectius

a) Educatiu: Comprèn les activitats que tenen com a fi l'ensenyament de tot tipus i de tots els nivells. Inclou els centres d'EGB, BUP, Formació Professional, ensenyament universitari i acadèmies que tinguin per objecte l'ensenyament de qualsevol matèria.

b) Sanitari-assistencial: És el que correspon al tractament o allotjament de persones que necessiten més cura i atenció. Inclou els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, escoles bressol, locals de jubilats, etc.

c) Socioculturals: Comprèn les activitats orientades a fomentar el patrimoni cultural col·lectiu i a facilitar la transmissió de cultura entre persones o grups. Comprèn les biblioteques, museus, sales d'exposicions i conferències, arxius, capelles, parròquies i similars.

d) Recreatiu: És el que es refereix a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure no inclòs en cap altre apartat. Comprèn aquest ús el dels espectacles de tota mena, inclosos els esportius.

e) Esportius: Comprèn els espais, locals o edificis destinats a la pràctica dels exercicis de cultura física i esports.

Art. 42 Usos Terciaris

a) Comercial: És el que correspon als locals oberts al públic destinats al comerç al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com perruqueries, salons de bellesa, bugaderies, planxadores i similars.
Comprèn també els restaurants, bars, cafeteries i similars.

b) Oficines: S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de la banca, borsa, assegurances o de tipus semblants pertanyents a empreses públiques o privades i els despatxos professionals.

Art. 43 Ús d'emmagatzematge i producció.

Per la importància que té en aquestes Normes, aquest ús es regula de manera específica en un capítol apart.

Art. 44 Usos de serveis públics

a) Transports i serveis tècnics: Activitats de guarda i manteniment de vehicles de transport públic i de mercaderies. Comprèn també els que es desenvolupen en les àrees determinades de les línies de transport terrestre i les relatives als parcs de maquinària d'obres públiques, neteja i similars.

b) Seguretat pública: Comprèn els usos propis de l'aquarterament de la guàrdia municipal, bombers i protecció civil.

Art. 45 Usos no urbans

a) Agrícola: Activitats de conreu i explotació agrícola del sòl.

b) Ramader: Activitats d'explotació pecuària en règim extensiu (pasturatge) o intensiu (granges).

c) Forestal: Activitats relacionades amb l'explotació dels boscos existents o resultants de plantacions especialitzades.

d) Turístic en el medi rural: Activitats relatives a la fruïció de l'aire lliure i de l'entorn

natural.
L'establiment d'aquests usos s'entén amb les instal·lacions específiques (fixes o mòbils) pròpies de cada cas.
El desenvolupament d'aquests usos en l'àmbit abraçat per les Normes, es farà sempre d'acord amb tot el que disposi la legislació específica per a cada cas, havent d'observar-se molt especialment totes les disposicions vigents que tinguin com a finalitat la conservació del patrimoni natural.

Art. 46 Caràcter dels usos

1. Són usos prohibits en una zona o situació determinada tots aquells l'establiment dels quals està prohibit per les Normes de les presents Normes Subsidiàries, les dels Plans Parcials o dels Plans Especials, els catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

2. Són usos públics a efectes d'aquestes Normes, els referents a usos o serveis públics, realitzats o prestats per òrgans de l'Administració o per gestió de particulars sobre béns de domini públic.
S'inclouen en aquesta categoria els usos realitzats per l'Administració sobre béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Són usos admesos aquells que en la regulació de les zones o subzones estan expressament permesos i en el seu cas, no componen cap dels supòsits dels usos prohibits.

4. Són usos privats els que realitzen els particulars en béns de propietat privada.

Art. 47 Condicions de permissivitat dels usos

1. La permissivitat dels usos en les diferents àrees requereix el compliment de les condicions que estableixen aquestes Normes tant si són de caràcter general o bé si es refereixen a cada zona en les que el planejament divideix el sòl.
Aquestes condicions podran referir-se als següents apartats:
a) Caràcter d'ús segons sigui públic o privat. Aquesta condició afecta fonamentalment els usos de residència col·lectiva i hotelera, usos col·lectius, usos terciaris i usos de servei públic.
b) Tipus d'espai que es destina a l'ús: segons si és a l'aire lliure o en local tancat. Aquesta condició afecta fonamentalment els usos recreatius i esportius.

Art. 48 Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En sòl urbà, mitjançant un Pla Especial, poden fer-se més restrictives les determinacions de les Normes, pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

2. Igualment els Plans Especials de Reforma Interior poden:
- Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- Prohibir usos admesos per les Normes Subsidiàries.
- Admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries sempre que siguin compatibles amb els establerts expressament per les Normes Subsidiàries i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.

3. En sòl apte per ser urbanitzat, el Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.

4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.

5. En general, els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Històric i Cultural poden establir limitacions d'usos.

Capítol vuitè
Programa funcional annex als usos residencials

Art. 49 Superfície útil dels estatges

1. Es defineix com a superfície útil o habitable la superfície de sòl compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.

2. Cada estatge s'ajustarà al menester al Decret sobre condicions d'Habitabilitat Objectiva dels habitatges, i tindrà, com a mínim, una superfície útil o habitable tal, que corresponguin 18 metres quadrats per persona fins a dos habitants i un complement de 10 metres quadrats per cada persona que sobrepassi l'esmentada quantitat.
Segons això la superfície útil es fixa d'acord amb el quadre següent:

Nombre de persones	2	3	4	5	6	7	8	n
Superfície útil en m^2	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

3. El nombre de persones s'assimila al nombre de llits que puguin cabre a l'estatge, comptant totes les peces, a excepció de la cuina, bany i sala – menjador.

Art. 50 Programa funcional dels estatges

1. Es defineix com a programa funcional a la directa relació entre el nombre màxim d'habitatges admissibles a l'estatge, funció del nombre i dimensions de les estances, i la superfície útil de cada peça habitable.

2. Per a cada estatge destinat a famílies de dos a vuit membres, s'assenyalen en el següent quadre els programes funcionals mínims, així com les superfícies útils parcials mínimes de les zones en les quals puguin agrupar-se les superfícies dels diferents espais de diferent ús dins de l'estatge.

	Nombre de persones						
	2	3	4	5	6	7	8
Estar - Menjador – Cuina	18	20	24	26	28	30	32 m^2
Estar – Menjador	13	14	16	18	20	20	22 m^2
Cuina	5	6	8	8	8	10	10 m^2
Dormitoris - Bany – WC	15	21	25	31	37	43	47 m^2
Espais complementaris	3	4,5	6	7,5	9	10,5	12 m^2

3. La memòria del projecte d'edificació definirà per a cada estatge el corresponent programa funcional, que serà objecte d'especial fiscalització al moment de l'atorgament de la llicència d'ocupació.

4. En general per cada quatre habitants es disposarà d'un bany. En el cas de necessitar-se'n dos, un d'aquests podrà ésser un WC. A partir de tres unitats al menys dos seran banys.

5. S'entendran com a espais complementaris el rebedor, vestíbul, traster, passadís distribuïdor, armari rober, rebost, safareig, cambres de cosir o planxar, etc.
En les zones de ciutat jardí (clau 3) podrà justificar-se el no compliment de les superfícies mínimes per espais complementaris en funció del disseny de la distribució interior, per considerar–los solapats en altres peces, però sí hauran de comptabilitzar-se en el còmput total de metres.
Les terrasses i porxos, sempre tindran la consideració d'espais opcionals i no comptabilitzaran pel que fa a programa funcional.

Art. 51 Compartimentació dels espais

1. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada estatge serà lliure, amb l'única limitació que, almenys, un dormitori de superfície mínima de 10 metres quadrats i els banys i toaletes constitueixen elements independents amb separacions fixes.

2. Si el programa funcional correspon al de 2 persones, el dormitori podrà incorporar-se lliurement a la resta dels espais, excepció feta del bany, sempre que la superfície global dels espais es correspongui amb el quadre de l'article anterior.

3. Els dormitoris individuals tindran una superfície mínima de 6 metres quadrats, amb un ample mínim de 1,80 metres. Dins aquesta superfície s'inclou l'armari rober.

4. Els dormitoris dobles tindran una superfície mínima de 9 metres quadrats, incloent 2 armaris robers. El seu ample mínim serà de 2,40 m. Malgrat això haurà d'existir, com a mínim, un dormitori conjugal de 10 m^2 de superfície útil, incloent armari rober, i en el que hi càpiga un cercle de 2,75 m de diàmetre.

5. Les zones de pas, així com les escales interiors, tindran un ample mínim de 0,90 metres.

Capítol novè
Regulació de l'ús d'estacionament i aparcament

Art. 52 Definició

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc de la calçada destinada especialment a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. S'anomena garatge a l'espai situat en el subsòl, sòl o edificacions i les instal·lacions mecàniques destinades a guardar vehicles automòbils.

3. Es distingeix també entre garatges d'ús públic i garatges d'ús particular que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Art. 53 Reserva d'espais per a aparcaments i condicions

1. Els Plans Parcials en sòl apte per ser urbanitzat i els Plans Especials i unitats d'actuació en

sòl urbà, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per a l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i dels usos, de manera que assegurin prou espai per a les parades de vehicles automòbils. (De la mateixa manera, en sòl urbà, i en els corresponents Plans d'Ordenació, es contindran les determinacions específiques per a alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament).

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les normes següents:

a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament en resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o inferior a la meitat haurà de computar-se com a un espai més d'aparcament.

b) Els espais d'aparcament exigits en aquestes normes hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les instal·lacions i edificacions.

c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,2 metres d'amplada per 4,5 metres de llargada.

d) Qualsevol espai d'aparcament haurà d'obrir-se directament a la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i l'eficiència en l'entrada i sortida de vehicles, d'acord amb el volum de tràfic existent.

e) Els espais oberts per a aparcament hauran d'integrar-se en el paisatge urbà. A aquest efecte es disposaran al seu voltant, arbres, jardineria, talussos i d'altres elements que garanteixin la integració.

f) A les àrees d'aparcament no es permetrà cap mena d'activitat relacionada amb la reparació.

Art. 54 Previsió de garatges en els edificis

1. Els edificis de nova planta es projectaran de manera que disposin d'un garatge a l'interior de l'edifici o terreny edificable del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i vorades, i excloent les instal·lacions de serveis.

2. Les places de garatge que com a mínim s'hauran de preveure són les següents:

a) Edificis d'habitatge.
En sòl urbà, una plaça per cada habitatge.
En sòl apte per ser urbanitzat objecte d'un Pla Parcial o Unitat d'Actuació, i en sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquests, amb un límit d'una plaça com a mínim per cada dos-cents metres quadrats d'edificació, complementant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfícies d'aparcament.

b) Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficina.
Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats de superfície útil destinada a

oficina.

c) Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzems.
Quan la superfície comercial, sumant totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, superi els quatre-cents metres quadrats, haurà de tenir una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats de superfície.

d) Construccions adscrites a l'ús industrial.
Hauran de tenir una plaça de garatge per cada local de superfície superior als dos-cents metres quadrats i com a mínim una plaça per cada dos-cents metres quadrats de superfície útil.

e) Hotels i similars.
Tindran com a mínim una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en individuals.

f) Clíniques, sanatoris i hospitals.
Tindran com a mínim una plaça per cada deu llits.

3. Tot el que disposa l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge pot aplicar-se també als edificis objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificacions i instal·lacions que suposin un canvi d'ús. De tota manera, quan, aplicant els mòduls de l'apartat anterior, la previsió de places de garatge mínimes sigui inferior a quatre i els vehicles previstos puguin aparcar en aparcaments públics o privats propers sense entorpir la circulació, podrà eximir-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el propi edifici o parcel·la.
En el cas d'una àrea objecte d'un Pla especial o Unitat d'Actuació, les condicions establertes a l'apartat anterior poden ser indicatives i substituir-se per les determinacions del Pla Especial o Unitat d'Actuació sobre aparcament.

Art. 55 Condicions de les places de garatge

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un rectangle mínim de 2,20 x 4,50 metres. S'admetrà un 25 % de les places de 2,00 x 4,00 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació.

2. Els garatges d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers hauran de reservar permanentment, a la planta d'accés més fàcil i el màxim de pròxima a la sortida, com a mínim una plaça per cada cent vehicles, per a la utilització de passatgers minusvàlids. La seva amplada serà de 2,90 metres.

Art. 56 Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les condicions següents:

a) S'utilitzaran materials incombustibles i resistents al foc. Únicament es permetrà el ferro a les estructures si es protegeix amb una capa de formigó o qualsevol altre material d'una eficàcia equivalent d'aïllament, de 3 cm de gruix, com a mínim.

b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continu o bé amb juntes perfectament unides.

c) No podrà tenir comunicació amb altres locals destinats a usos diferents, exceptuant el relatiu a tallers de reparació d'automòbils.

d) No podran tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a bucs d'escala.

e) Quan comuniquin amb bucs d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho per vestíbuls sense obertures fora de la porta d'accés, que serà resistent al foc i tindrà un dispositiu de tancament automàtic.

f) L'enllumenat artificial es realitzarà únicament amb llums elèctrics i la instal·lació es protegirà amb tub d'acer. El nivell mínim d'enllumenat serà de 15 lux entre les places de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici, i de 50 lux a l'entrada.

g) Els locals tindran una alçada lliure mínima a tots els punts de 2,25 metres. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 metres.
A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

h) Els accessos tindran l'amplada suficient per permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflictes en els sentits establerts per a la circulació. Aquesta amplada mai no serà inferior a 3,00 metres.
Els locals que tinguin més de 500 metres quadrats de superfície hauran de tenir, com a mínim, dos accessos que estaran assenyalats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació.
Igualment, si la superfície total és inferior als dos mil metres quadrats, (2.000 m^2), podran tenir un únic accés amb una amplada mínima de 5 metres.
L'amplada dels accessos no es refereix només a la llinda sinó que també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

i) Les rampes tindran una amplada suficient per a la lliure circulació dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no es pugui veure l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, haurà d'instal·lar-se un sistema adequat de senyalització de bloqueig.
Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, exceptuant els **quatre primers metres** immediats a l'accés del local, on serà com a màxim del 4%, quan hagi d'emprar-se com a sortida al carrer.
Les rampes i passos per on els vehicles hagin de circular en tots dos sentits i tinguin un recorregut de més de 30 metres, tindran una amplada que permeti el pas de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides pels esmentats passos o rampes superin els 1.000 metres quadrats de superfície.
Les rampes o passos no podran ser utilitzats pels vianants, que disposaran d'accessos independents si no s'habilita una vorera de **0,50 metres** i amb una alçada de **0,15 metres sobre la calçada**.

j) El sistema de ventilació es projectarà i es realitzarà amb una amplada suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en una proporció que pogués ser perillosa.
La superfície de ventilació mitjançant obertures permanents serà com a mínim del 5% de la del local, en el cas que les obertures estiguin en façanes oposades i permetin els corrents d'aire transversals. Si totes les obertures són a la mateixa façana, aquesta

superfície de ventilació serà com a mínim del 8%.
Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, haurà d'assegurar-se una renovació mínima d'aire de 15 m^3 per hora i per metre quadrat de superfície.

k) El sostre dels garatges que tinguin la planta superior ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg/m^2 de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix.
Quan no es compleixi aquest requisit haurà d'existir una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà amb material incombustible i aïllant tèrmic, i suportat per materials de les mateixes característiques.

l) Es protegiran també amb tela metàl·lica les finestres que donin a façanes anteriors i posteriors si més amunt hi ha obertures alienes al garatge a menys de 6 metres de distància.
Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i s'allargui més enllà de la façana posterior, sempre que hi hagi més amunt obertures alienes a menys de 5 metres d'alçada, haurà de construir-se un sostre continu i resistent al foc que sobrepassi com a mínim tres metres la façana posterior de l'edifici.

m) Apart de l'accés o accessos haurà d'existir una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independentment i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local tingui dos accessos independents separats més de 10 metres, es podrà prescindir de la sortida d'emergència.

n) Dintre d'una distància màxima de cinc metres des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi els 200 metres quadrats, s'instal·larà una boca d'incendis que compleixi les condicions establertes a la NBE-CPI-82, proveïda d'una mànega d'una llargada suficient per tal de que l'aigua arribi al punt més llunyà de la planta.
Es disposaran aparells extintors d'incendis de cinc o més quilos de CO_2 o pols seca, com a mínim n'hi haurà un per cada 100 metres quadrats de superfície o fracció, i també com a mínim n'hi haurà dos per planta.
Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m^2, hi haurà d'haver com a mínim un aparell extintor.

Capítol desè
Regulació de l'ús d'emmagatzematge i producció

Art. 57 Classificació

Als efectes de regulació de l'ús d'emmagatzematge i producció i de la determinació de la seva comptabilitat amb d'altres usos, els magatzems, tallers i indústries es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius i insalubres i perillosos que puguin produir en el medi ambient, en les categories següents:

1. Magatzems

Categoria 1a. Els béns o materials objecte d'emmagatzematge que no produeixen molèsties degudes a la producció d'olors, despreniments de gasos o pols, soroll inevitable

de manipulació, ni poden ser motiu de perill per explosió o incendi. Les operacions de càrrega i descàrrega poden desenvolupar-se amb facilitat i rapidesa i el transport pot efectuar-se mitjançant furgonetes (màxim 3.500 kg).

Categoria 2a. Els béns o materials tenen les condicions específiques de la categoria 1a, però les operacions de càrrega i descàrrega exigeixen més temps, produint interferències més perllongades en l'espai urbà i per al transport són necessaris vehicles de tonatge superior.

2. Tallers i indústries

Categoria 1a. Comprèn les activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin maquinària o aparells de propulsió manual o per motors de baixa potència que no produeixin sorolls ni vibracions.

Categoria 2a. Les activitats d'aquesta categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o indústries que per les seves característiques no molesten per despreniments de gasos, pols o olors ni donen lloc a sorolls i vibracions que puguin produir molèsties al veïnat i que compleixin les condicions següents:

a) Que no utilitzin operacions o procediments en que s'efectuï la fusió de metalls o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, fums, vapors o boires.

b) Que tampoc no utilitzin dissolvents inflamables.

c) Que les matèries primeres no tinguin matèries inflamables, volàtils i tòxiques o molestes.

Art. 58 Determinació de la categoria

Es tindrà en compte tot el que prescriu el "Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses" (Decret 2.414/1961, 30 novembre) i les instruccions per a la seva aplicació (Ordre de 15 de març de 1963).

Art. 59 Situació en l'edificació

S'entén per situació en l'edificació la situació relativa de cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatge i entre indústries.

A efectes d'ús de producció i emmagatzematge, s'entendrà per planta pis la que sigui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que tingui façana l'edificació. Per planta baixa s'entén la immediata inferior a la planta pis i per plantes soterrani, les inferiors a la planta baixa.

Per tal de tenir en compte totes les possibles ubicacions en relació amb l'entorn, les situacions es classifiquen en:

Situació A En planta pis d'edifici destinat a altres usos o en plantes baixes o inferiors

d'aquests edificis, quan l'accés al local en qüestió hagi de tenir lloc a través d'espais comuns.

Situació B En planta baixa d'edificis destinats a altres usos quan tinguin accés directe i exclusiu des de la via pública. També s'inclouen en aquesta situació els locals que es perllonguin més enllà de la profunditat edificable ocupant l'espai interior de les illes de cases.

Situació C En edificis específics o exclusius destinats a l'ús i que estiguin separats de l'estatge contigu o locals destinats a d'altres usos, per murs de 30 cm de gruix, com a mínim.
S'inclouen en aquesta situació els locals en l'espai interior de les illes que no ocupin la planta baixa d'edificis residencials o similars.

Art. 60 Permissivitat d'ús segons la situació

Les limitacions de les mides dels locals, instal·lacions o construccions que requereixin l'establiment de l'ús en qüestió podran establir-se mitjançant màxims de les magnituds següents:

1) Superfície màxima d'ús
2) Nivell sonor màxim dba (decibels)
3) Densitat de Potència kw/m^2

Els màxims d'aquestes magnituds es refereixen al valor que pugui assolir cada unitat d'ús en la zona determinada.
A continuació s'estableixen els límits de potència total instal·lada i de potència per unitat de superfície del local o solar, per damunt dels quals no s'admetrà l'establiment dels usos esmentats.

Situació	A	B	C
Potència (kw)	4	21	90
Densitat (kw/m^2)	0,03	0,08	0,13

Els límits màxims de nivell sonor permesos per cada una de les categories i situacions, que es mesuraran a 1.00 metre del parament, es reflecteixen en el següent.

Situacions actives	A	B	C
Categoria 1a	40 dba	40 dba	40 dba
Categoria 2a	40 dba	40 dba	45 dba
Categoria 3a	40 dba	45 dba	50 dba

En cada situació s'admetran els usos de taller i indústries de les categories que es relacionen a continuació, sens perjudici que les normes específiques per a cada zona adoptin criteris més restrictius:

Situació A	Categoria 1a
Situació B	Categories 1a i 2a

Situació C Categories 1a i 2a

No es consideraran incloses en els límits de potència assenyalats ni subjectes a les condicions de situació específiques, les instal·lacions motivades per activitats comercials o de serveis a la col·lectivitat, com poden ser les bugaderies, túnels de rentat de vehicles, cambres frigorífiques, instal·lacions de climatització, de manutenció, aparells elevadors o d'altres similars.

Aquestes activitats no es classificaran dintre de l'ús industrial sinó que formaran part de l'ús que les origina: residencial, comercial, etc.

La superfície màxima d'ús permesa, amb exclusió de les àrees comercials o oficines, en funció de les diferents situacions i categories, s'estableix segons el quadre següent:

MAGATZEMS	SITUACIONS RELATIVES		
CATEGORIES	A	B	C
Primera	100	150	200
Segona	200	300	500

TALLERS I INDÚSTRIES	SITUACIONS RELATIVES		
CATEGORIES	A	B	C
Primera	100	150	150
Segona	100	200	300

Capítol onzè
Determinacions sobre edificis i béns d'interès a protegir

Art. 61 Precatàleg

Amb la finalitat de protegir i tutelar provisionalment els edificis i béns que presumiblement són d'interès històric o arquitectònic, s'ha formalitzat un precatàleg a l'espera de la formulació del catàleg definitiu.
Les llicències d'obres d'edificis inclosos en el precatàleg, requereixen l'informe previ i favorable del Consell Assessor del Patrimoni Cultural de Catalunya de la Generalitat.

Els edificis i conjunts inclosos en el precatàleg són:

- Conjunt carrer de Vistalegre
- Can Cirera
- Cal Doctor Niubó
- Capella de Sant Andreu de la Torre Tavernera
- Can Maioles
- Club de Golf de Vallromanes
- Torre Tavernera

- Can Poal
- Església Parroquial de Sant Vicenç de Vallromanes
- Villa Isabelita (part de Villa Elisabeth)
- Villa Elisabeth (Cal Pech)
- Can Colomer
- La Joiosa

Art. 62 Catàleg

S'haurà de redactar un Pla Especial de Protecció, i el prescriptiu catàleg d'edificis i béns d'interès, d'acord amb les previsions dels articles 25 de la Llei del sòl i 86 del Reglament de Planejament.

TÍTOL II SISTEMES GENERALS

Art. 63 Definició

1. Els Sistemes són el conjunt d'elements que, ordenadament seleccionats dintre seu, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments col·lectius i infraestructures urbanes.

Art. 64 Determinacions de l'ús

1. Els sistemes d'equipaments col·lectius, que en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries estiguessin desenvolupant un servei públic, es mantindran en la mateixa forma que es presten en l'actualitat.

2. Els equipaments col·lectius de nova creació es vincularan a un ús a través del propi planejament o bé per un Pla Especial d'assignació d'usos a tots els sistemes que conformen el municipi o a un sector del mateix.

Art. 65 Execució de sistemes

1. Els sistemes generals s'executaran de conformitat amb el que s'ha previst en l'article 11 d'aquestes normes.

Art. 66 Titularitat i gestió dels sistemes

1. Els sòls destinats a Sistemes Generals seran de titularitat pública i s'adquiriran per part de l'Administració a través de qualsevol dels sistemes previstos a la Llei del Sòl inclòs el d'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, projectes d'urbanització o projectes d'obra que, d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries es puguin formular.

2. La gestió del sistema d'equipaments col·lectius es podrà efectuar:

a) Per gestió directa, mitjançant òrgans de la pròpia Administració.
b) Per gestió indirecta, preferentment per concessió administrativa.
c) Per constitució del dret de superfície o un altre anàleg que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el planejament, o amb les figures complementàries que a tal fi es redactin.

Capítol primer
Sistema viari

Art. 67 Definició

a) El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

Art. 68 Tipus de vies

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen els tipus de vies següents:

a) Sistema viari general, xarxa viària bàsica (carreteres)
Són les que donen accés a Vallromanes i constitueixen els seus eixos de comunicació. Els projectes, construcció, finançament, conservació, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa la Llei de Carreteres 51/1974, de 19 de desembre, i el seu Reglament, d'11 de febrer de 1977. (Clau A).

b) Sistema viari local, xarxa viària local. Constituïda pels carrers de la població, les vies rurals i les pistes forestals. (Clau VL).

Art. 69 Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària bàsica en els plànols normatius indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta. Seguint aquestes indicacions el Pla Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall en el seu cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cada una de les vies en allò referent a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes.

   L'amplada dels camins rurals que s'inclouen a la xarxa viària general es fixa en 8 metres.

2. Els Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària bàsica establertes en les Normes Subsidiàries. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols normatius de les Normes Subsidiàries i resoldre l'enllaç de la xarxa bàsica amb la local. En sòl urbà, aquestes precisions hauran de fer-se mitjançant Estudis de Detall o Plans Especials de Reforma Interior.

3. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no acompleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions de les Normes Subsidiàries.

Art. 70 Necessitat de llicència

En obres i usos subjectes a llicència, i afectats per infraestructures, l'Administració municipal requerirà dels òrgans competents l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 71 Publicitat

Donades les característiques paisatgístiques, no es permet la instal·lació de rètols publicitaris encarats a les vies públiques en els sòls no urbanitzables.

Capítol segon
Sistema de Parcs Urbans (Clau B)

Art 72. Definició

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures d'una certa magnitud i que tenen un paper considerable en l'estructura general i orgànica del territori, incloent les rambles, places i fileres d'arbrat, que estan al servei de tota la població.

2. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 15 de la Llei d'Adequació.

Art. 73 Determinacions de les Normes Subsidiàries

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels parcs públics en qualsevol tipus de sòl. No obstant això, podran precisar-se els seus límits mitjançant Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori de les Normes han de redactar-se en les zones on així s'estableixi, però no canviar-ne la localització.

Art. 74 Usos admesos i condicions de l'edificació

1. En els parcs públics, places i rambles només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

2. També s'admetran instal·lacions per a la pràctica esportiva (recorreguts de fúting, de bicicletes, pistes a l'aire lliure, etc.) i cultural, (quioscos de música, hivernacles, etc.) mentre no excedeixin del 10% d'ocupació del sòl executat, i en el cas de precisar edificacions, aquestes no superaran l'ocupació del 5% i seran desplegades en planta baixa.

Capítol tercer
Sistema d'equipaments col·lectius (Clau C)

Art. 75 Definició i règim

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl adscrit a aquest sistema serà en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.
No obstant això, els sòls i els equipaments existents i previstos en el planejament, de titularitat privada i les seves ampliacions i els que així ho estableixin aquestes Normes, continuaran en règim de propietat privada.

Art. 76 Usos

El sistema d'equipaments col·lectius comprèn els usos següents:
a) Educatiu
b) Sanitari-assistencial
c) Sociocultural i religiós
d) Administratiu
e) Cementiri
f) Abastaments i mercats
g) Recreatiu i esportiu

Art. 77 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, les Normes Subsidiàries indiquen de forma detallada la localització dels

equipaments col·lectius.

Art. 78 Restants determinacions

En els sòls aptes per ser urbanitzats, les Normes Subsidiàries estableixen els estàndards corresponents als equipaments però no en determinen ni la localització ni l'ús.

Art. 79 Assignació d'usos

1. En aquestes Normes Subsidiàries no s'assignen d'una manera expressa els usos del Sistema General d'Equipaments Col·lectius, essent necessària l'assignació dels usos d'aquests sòls mitjançant un Pla Especial.

Art. 80 Condicions de l'edificació

1. En les àrees d'equipament les construccions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que se situen.

2. L'edificabilitat neta quan el volum edificable no quedi fixat en els plànols d'ordenació es regularà pels índexs següents segons els usos assignats:

a) Educatiu	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl
b) Sanitari-assistencial	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl
c) Sociocultural i religiós	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl
d) Administratiu	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl
e) Abastaments i mercats	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl
f) Recreatiu i esportiu	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl

Capítol quart
Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau D)

Art. 81 Definició i contingut

(Article modificat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 10 de març de 1989).

1. Les presents Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures, sens perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. Els sistemes d'infraestructures de serveis tècnics contemplats en aquestes Normes comprenen:

   a) Abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

   b) Comprèn la xarxa de clavegueram i les estacions depuradores.

   c) Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.

d) En els sòls urbans i urbanitzables, les xarxes elèctriques, telefòniques i de qualsevol altre mena de comunicació, de nova implantació i ampliació o reforma de les ja existents, seran soterrades.

Art. 82 Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament d'acord amb les característiques naturals del paisatge.

Capítol cinquè
Sistemes de protecció de servituds i sistemes (Clau G)

Art. 83 Definició i contingut

1. Els terrenys continguts a les vies públiques queden sotmesos a determinacions que, en funció de la seguretat del trànsit i conservació de les vies, s'estableixen a la Llei de Carreteres 51/1977, i les contingudes als plànols d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Els Plans Parcials o Especials corresponents a sectors immediats a les autovies i carreteres, regularan l'edificació i l'ús del sòl respectant en tot cas les limitacions establertes a la legislació específica i a les Normes Subsidiàries presents.

3. Quan aquests sòls de protecció urbanística de la servitud siguin continguts a sòls urbans o aptes per ser urbanitzats podrà computar-se, als efectes d'establir els corresponents aprofitaments urbanístics privats, l'edificabilitat corresponent a la porció de parcel·la inclosa en aquesta zona. A aquests efectes només s'assenyala com a coeficient d'edificabilitat 0,1 m^2 sostre/m^2 sòl.
S'exceptuen d'aquest sistema els terrenys destinats a sistemes generals d'altres tipus.

4. Tanmateix, en aquesta zona queden absolutament prohibits els moviments de terra i en especial les extraccions d'àrids. Es prohibeix també la tala d'arbres i l'alteració de la vegetació riberenca.

TÍTOL III SÒL URBÀ

Capítol primer
Condicions generals dels diferents sòls

Art. 84 Tipus d'ordenació

(Apartat 2 derogat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 17 de març de 1999).

1. Totes les zones establertes en aquestes Normes es regulen segons els tipus d'ordenació següents:

a) Edificació segons alineació del vial.
Correspon als sectors urbans de major antiguitat que conformen l'assentament inicial del nucli històric i dels seus creixements en forma d'eixample.

Es tracta del tipus d'edificació entre mitgeres de forma contínua al llarg d'un front de carrer, i en el que les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la grandària i forma de l'illa, la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, especificada per les Normes en cadascun dels casos.

b) Edificació aïllada.
Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció aïllada, individualitzada, sobre la parcel·la considerada com a unitat d'edificació; les condicions es regulen bàsicament a través d'un coeficient d'intensitat de l'edificació, un percentatge màxim d'ocupació, unes separacions als límits de la parcel·la i una alçada màxima de l'edificació.

c) Volumetria específica.
Correspon a les ordenacions en les quals l'edificació ve regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima i una densitat d'habitatges, i es disposa en un sector segons una composició de volums que, o bé fixa directament les Normes, o requerirà d'un Estudi de Detall o Pla Especial per a la seva determinació.

Capítol segon
Tipus i paràmetres de l'ordenació

Secció 1a Paràmetres de l'ordenació segons alineació de vial

Art. 85 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar l'execució de la urbanització i l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació.

2. Aquestes Normes estableixen les condicions mínimes de grandària i de forma per a la construcció de cada unitat d'edificació. S'exceptuaran d'aquesta Norma aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, quan així es permeti explícitament en les disposicions específiques de la zona.

Art. 86 Alineacions

1. Constitueix l'alineació del vial la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable.

2. S'entendrà per alineació de façana el límit a partir del qual s'aixeca la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de vial coincideixen amb les alineacions de façana.

3. S'admetran alineacions reculades, mitjançant Estudis de Detall, a les zones en que la seva normativa específica ho permeti, així com la utilització de façanes porticades, formant porxos d'ús públic en planta baixa.

4. L'alineació posterior de l'edificació és la línia on s'haurà d'aixecar la façana posterior de l'edifici, i que correspon a tots els punts definits per la profunditat edificable.

5. Es defineix per mitgera, la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per celoberts o badius de caràcter mancomunat. Quan com a conseqüència de diferents alçades o profunditats edificables, alineacions reculades o d'altres qüestions, poguessin sorgir mitgeres al descobert, hauran d'acabar-se amb materials propis de façana, inclús amb les condicions de servitud de vistes o bé d'enretirar-se les distàncies necessàries, permetent obrir obertures com si d'una façana es tractés.

6. S'entendrà per illa de cases la superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües, de tal manera que formin, en planta, una figura poligonal tancada.

7. Constitueix l'ample del vial la mida de caràcter lineal que defineix l'amplada del carrer per cada tram comprès entre dues travessies contigües. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. En parcel·les enfront a vials de nova obertura o d'ampliació, l'amplada del vial serà la que en virtut de les presents Normes i del corresponent Projecte d'Urbanització s'afecti realment a l'ús públic, i a aquests efectes se cedeixi.

Art. 87 Plantes

1. Constitueix la planta baixa per a cada parcel·la aquella que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant de carrer en els punts de major i menor cota respectivament, que a la parcel·la corresponen. En els casos en que, com a conseqüència del pendent, més d'una planta se situï dins dels límits expressats, cada tram de façana en que això passi, definirà una diferent planta baixa. Per a les parcel·les enfront a dos carrers diferents, la cota de la planta baixa, en cada un d'ells es definirà com si es tractés de parcel·les independents, en les quals, la seva profunditat arribarà al punt mig de l'illa de cases.

   En el cas de cantonades es considerarà el conjunt com a una única façana desenvolupada.

   No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, segons el sistema semisoterrani i entresol.

2. La planta soterrani és la situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures al carrer. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres. En aquesta planta no és autoritzat l'ús d'estatge, ni la disposició de peces habitables.

3. S'entén per planta pis, tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

Art. 88 Edificabilitat

(Modificat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme en data 18 de juliol de 2001).

1. La façana mínima és la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició s'acompleixi en qualsevol dels dos fronts.

2. L'alçada reguladora màxima és la distància, en sentit vertical, de l'edificació fins arribar a la línia d'arrencada de la cobertura o del pla superior del forjat que suporta el terrat o coberta plana. El punt d'origen per mesurar l'alçada es prendrà a partir del paviment de la planta baixa.

   En el cas de parcel·les amb dos fronts de carrers diferents, l'alçada haurà de complir-se per cada un d'ells, com si es tractés de dues façanes diferents. Si els carrers formessin cantonada o xamfrà, el carrer de major alçada reguladora podrà dur la seva alçada fins a una distància igual a la profunditat edificable, amb un màxim doble de l'amplada del carrer de menor alçada. L'alçada reguladora anirà vinculada al nombre de plantes autoritzades i d'acord amb el quadre següent:

PB	3,80 metres
PB +1 PP	6,80 metres
PB +2 PP	9,80 metres
PB +3 PP	12,80 metres

3. Per sobre de l'alçada màxima reguladora i el nombre de plantes només serà permès:

   - La coberta definitiva de l'edifici, amb un pendent màxim del 35%, dins de la qual s'admetran golfes habitables, sempre que estiguin vinculades a l'habitatge existent en la planta immediata inferior, i mai com a espai independent.

   La línia d'arrencament de la coberta inclinada la constitueix la intersecció del pla horitzontal prolongació del pla superior de l'últim sostre, fals sostre o alçada màxima amb el pla vertical paral·lel a la façana situat a 35 cm d'aquest.

   - Cas de coberta plana, baranes, amb una alçada màxima de material opac, d'1 metre.

   - Elements tècnics d'instal·lacions.

4. Es defineix la profunditat edificable com a la màxima distància entre l'alineació de façana i l'alineació posterior de l'edificació, mesurada en el sentit normal a l'alineació del vial.

5. Constitueix el pati interior d'illa, l'espai lliure no edificable delimitat per les alineacions posteriors de l'edificació.

Art. 89 Elements fora de les alineacions de façana

1. Es defineixen com a cossos volats els elements habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de l'alineació de la façana. Entre els tancats es compten els miradors, les tribunes i d'altres similars, i entre els semitancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmuntables (galeries). A efectes constructius els cossos tancats compten com a superfície construïda en la seva totalitat, mentre que els semitancats i oberts, només el 50%.

   El vol màxim dels cossos volats, mesurat normalment a l'alineació de la façana, no podrà excedir de la desena part de l'amplada del vial i en cap cas serà superior a 1,20 metres o a l'amplada de la vorera. El cos volat no es podrà situar en cap punt a alçades inferiors a 3 metres de la rasant de la vorera. La separació per mitgeres serà com a mínim d'1 metre, i respectant aquest criteri els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, mentre que els tancats i semitancats no més d'una tercera part de la seva longitud a la totalitat del possible desplegament.

2. Es defineixen com a elements volats els sistemes fixos, no habitables ni ocupables, que sobresurten de les línies de l'edificació, justificables per necessitats constructives o funcionals. En planta baixa només seran admesos sòcols amb una sortida màxima de 0,15 metres i una alçada màxima d'un metre. Tots els altres elements volats només podran aparèixer a partir de 3 metres per sobre de la rasant del carrer, amb un vol màxim de 0,25 metres, a excepció de les cobertes inclinades, que podran arribar fins a 0,35 metres.

Art. 90 Ventilacions

1. En els edificis d'habitatges, les escales i els dormitoris, així com les estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació i il·luminació mitjançant medis tècnics, sense patis, només serà autoritzada en peces auxiliars de l'habitatge, quan s'assegurin les condicions higièniques i no estigui en contradicció amb altres Normes de tipus superior sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

2. S'entendrà per celobert l'espai no edificat, situat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria. La superfície mínima d'aquest pati serà de 9 metres quadrats i haurà de permetre la inscripció, en planta, d'un cercle de 3 metres de diàmetre. En el cas que els celoberts només ventilin escales, cuines, banys i/o toaletes, aquestes mesures es podran reduir a 5 metres quadrats i permetre, en planta, la inscripció d'un cercle de 2 metres de diàmetre. Les escales podran ventilar directament pel sostre de la darrera planta, deixant un ull d'escala d'1 metre quadrat de superfície en tot el seu desplaçament, amb una dimensió mínima de 0,75 metres.

   En edificis de façanes inferiors a 5 metres es podrà admetre una reducció de les mesures del celobert fins a 6 metres quadrats amb un costat mínim de 2 metres.
   La peça principal de l'habitatge, en qualsevol cas, haurà de ventilar sempre a l'exterior. En cas de fer-ho a través d'un celobert, aquest haurà d'estar obert a l'exterior totalment per una de les seves cares, originant un pati mixt o exterior.

   Les dimensions i mides del celobert no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints en tota l'alçada del pati.

3. Constitueix el pati de ventilació un element exclusiu per a banys i WC. Seran registrables i tindran una superfície mínima de 0,80 metres de diàmetre.

4. Els elements de ventilació (celoberts i patis de ventilació) podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric sense tancar, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la de l'element de ventilació.

Art. 91 Cossos auxiliars

1. S'entén per cossos auxiliars aquells elements de l'edificació destinats a usos diferents dels propis de l'habitacle, com safareig, garatge, aixoplucs, etc...

2. Aquests elements seran els únics que podran ocupar l'espai lliure interior de la parcel·la, no superant mai l'alçada de la planta baixa, separant-se un mínim d'un metre dels límits de parcel·les veïnes, en el cas que hi hagi obertures, i en una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure de parcel·la.

Art. 92 Elements tècnics de les instal·lacions

Es defineixen sota els termes "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estesa de roba. El volum de tots aquests elements, dimensionals en funció de les exigències tècniques de cada un, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.

Secció 2a Paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada

Art. 93 Parcel·la

1. Es considerarà parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar la construcció, conferir autonomia a les unitats d'edificació i servir de base per a l'aplicació dels paràmetres reguladors de la intensitat i densitat de l'edificació.

2. El planejament estableix les condicions mínimes de grandària que hauran de reunir les parcel·les en cada tipus de zona, per poder procedir a la seva edificació. En el cas que, per afectació de vials, jardins urbans o zones d'equipaments públics, així com en els casos de parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, la parcel·la resultés d'unes dimensions inferiors a les definides a la regulació de la zona, mantindrà els paràmetres de la mateixa fins a una diferència de superfície del deu per cent (10%). En cas que aquesta diferència fos major, l'edificació ajustarà els seus paràmetres a les Normes de la subzona de ciutat jardí inferior, justificant degudament la integració del nou edifici amb els tipus existents veïns i mantenint l'edificabilitat de la zona on s'emplaça.

Art. 94 Alineacions

1. Es defineix com a alineació de vial la línia que estableix a tot el llarg d'un carrer els límits del sòl privat.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació dins de la parcel·la, fixada per línies paral·leles a l'alineació de vial i la resta de límits laterals i posteriors.

Art. 95 Espais lliures de parcel·la

Són constituïts pels espais lliures d'edificació i amb destí a jardineria i arbrat.

Art. 96 Plantes

1. Definirem com a planta baixa el pla horitzontal que neix del punt més alt de la base de l'edificació, respecte del terreny modificat, amb un marge de variació d'un metre per sobre o per sota. En cas d'esglaonament de l'edificació es considerarien planta baixa cadascun dels diferents plans horitzontals que compleixin amb les condicions del paràgraf anterior.

2. Constitueix la planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

3. La planta soterrani és la situada per sota de la planta baixa. Només es podrà construir en la projecció de l'edifici principal.

Art. 97 Edificabilitat

(Article modificat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 18 de juliol de 2001).

1. En cada zona es fixa el percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la i es defineix com la figura regular de la projecció horitzontal de l'edificació.

2. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la. En el conjunt de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de tots els sostres construïts, inclosos porxos, terrasses, balcons, etc, de totes les plantes, a excepció de les plantes soterrani, sempre que el seu sostre es trobi a menys d'un metre cinquanta centímetres (1,50 metres) per sobre del nivell del terreny transformat.

3. Definirem com a sostre màxim edificable d'una parcel·la el nombre màxim de metres quadrats de sostre edificables. Aquest índex és limitador i complementari de l'anterior, només en el cas que l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta en la superfície de la parcel·la resultés major de l'establert concretament en cada zona. Aquest concepte ve referit per cada unitat d'habitatge.

4. S'entén per nombre de plantes el màxim de plantes autoritzat, incloent la planta baixa que es pot edificar dins una parcel·la, sense comptar la planta soterrani que no comptarà a aquests efectes.

5. Es defineix com a alçada màxima d'edificació, la màxima alçada que pot tenir l'edificació comptada des del paviment de la planta baixa, fins al punt d'arrencada de

la coberta, o de l'últim sostre. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicar tres (3) pel nombre de plantes admès a la zona.
La línia d'arrencament de la coberta inclinada la constitueix la intersecció del pla horitzontal prolongació del pla superior de l'últim sostre, fals sostre o alçada màxima amb el pla vertical paral·lel a la façana situat a 60 cm d'aquesta.

En el cas que per raó del pendent del terreny es disposi l'edificació de forma esglaonada, l'alçada màxima es comptarà a partir de cadascun dels plans horitzontals que defineixin la planta baixa.

*En el cas què, per raó del pendent del terreny puguin aparèixer, **puntualment, part** de plantes soterrani per sobre del nivell de les terres transformades, aquestes s'hauran d'atalussar de manera que el seu sostre es trobi a menys d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per sobre del nivell de terreny transformat.*

6. Per sobre de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que han d'acomplir-se conjunta i simultàniament, només es permetrà:

- *La coberta de l'edifici, amb un pendent màxim del 35% comptada a partir de la línia d'arrencada establerta en l'apartat anterior.* L'interior només serà habitable en els casos d'estatges unifamiliars i comptabilitzarà a efectes del coeficient d'edificabilitat neta, *en els punts en que l'espai interior lliure superi el metre i cinquanta centímetres (1,50 m).*
- Cambres d'aire i elements de cobertura com terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de seixanta centímetres (0,60 cm).
- Baranes, remats de l'edificació de caràcter ornamental o simbòlic i els elements tècnics de les instal·lacions (xemeneies, shunts, etc.).

7. Es defineix com a alçada lliure màxima la dimensió vertical lliure entre el sostre o el paviment d'una mateixa planta. Es fixen en tots els casos, en la planta baixa i pis una alçada lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) i en la planta soterrani, garatges i edificis auxiliars, de dos metres i quaranta centímetres (2,40 m).

Art. 98 Ventilacions

1. Tots els edificis, donat el seu caràcter aïllat, hauran de tenir ventilació directa a l'exterior en totes les seves peces, ajustada a les condicions higièniques i sanitàries de rang superior, exceptuant les peces de banys i lavabos que podran ventilar per badius o bé mitjançant mitjans tècnics.

2. Només s'exceptuaran d'aquesta norma els casos de cases que desenvolupen la seva composició a l'entorn d'un atri o pati interior. En aquests casos, la dimensió del pati haurà de permetre, en planta, la inscripció d'un cercle que disposi d'un diàmetre igual a una vegada i mitja (1,50) l'alçada real de l'edificació.

3. Els badius només seran admesos per a la ventilació de banys i lavabos. Hauran d'ésser registrables i permetran la inscripció d'un cercle de vuitanta centímetres de diàmetre.

Art. 99 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Són els conceptes de filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació i fums, antenes, cossos d'escala al terrat o coberta, elements d'estesa de roba, etc.
   Tots aquests elements, en funció del seu dimensionament, seran integrats a la composició arquitectònica de l'edifici i s'inclouran en els documents del projecte en el moment de sol·licitar la corresponent llicència d'obres.

Art. 100 Construccions auxiliars

1. Es consideraran construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a garatge particular, caseta d'eines de jardineria, safareig, rebost, piscina, barbacoa, etc. El sostre edificable màxim per a aquestes construccions ve expressat per un coeficient d'edificabilitat complementària i en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, i complementàriament a través d'un sostre màxim edificable.

2. Aquests cossos d'edificació vénen bàsicament definits pel seu ús i per tant a partir de la seva concepció complementària a l'ús d'habitatge, es podran disposar en volums aïllats, adossats o dins el propi volum de l'edifici principal, però sempre en planta baixa, podent disposar-se adossats al límit de la parcel·la amb la condició que s'estableixi un conveni per escrit entre els veïns corresponents.

3. Les cubetes de les piscines hauran de separar-se un mínim d'un metre dels límits de la parcel·la.

4. Els garatges podran col·locar-se en el volum de l'edifici principal de l'edificació o independents a ella, respectant els coeficients edificatoris assenyalats en aquestes Normes. S'admetran garatges arrenglerats a l'alineació de vial en els casos que per la situació del pendent del terreny, puguin construir-se en substitució del talús de terres que dóna front al carrer, en una longitud no superior al 3% de la façana i amb un màxim de 7 metres.

5. S'admeten les "barbacoes", que hauran de separar-se un mínim de 3 metres del límit de parcel·la, llevat que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades en els límits comuns. Aquestes construccions no excediran d'una ocupació superior als 2 metres quadrats i d'una alçada de 2,20 metres, que només podran ser superats per la xemeneia.

Art. 101 Adaptació topogràfica i vegetació

1. L'edificació, així com l'espai lliure circumdant, s'adaptarà a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. En els terrenys en pendent, així als casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant aterrassaments, aquests es disposaran de forma que acompleixin les condicions següents:

   a) Les plataformes junt a l'alineació del carrer se situaran a un nivell tal que el desmunt que es promogui sigui sensiblement igual al terraplè, sense sobrepassar l'alçada de 2,50 metres respecte de la rasant del carrer. Si el nivell de terres disposés d'una alçada superior, hauran d'atalussar-se, per tal de no superar l'alçada de 2,50 metres en l'alineació de façana.

   b) En cas de terrenys amb desnivells importants entre vials i fons de parcel·la, el terreny es

disposarà segons les plataformes, de pendent màxim 5% que no tindran un desnivell o salt de l'una respecte de l'altra superior a 2,50 metres. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en la mesura del possible els nivells de desmunt i terraplenat de terres.

2. Els murs d'anivellació de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la seva part que resti a la vista, d'una alçada de 2,50 metres.

3. No s'admet l'edificació sobre pilars com a mitjà per solucionar els desnivells dins de la parcel·la.

4. Com a norma general es respectarà, en la mesura del possible, l'actual situació de l'arbrat. Només serà permesa la tala indiscriminada dels arbres en l'emplaçament de la construcció.

5. En els projectes d'edificació s'inclourà un plànol topogràfic on s'indicaran els moviments de terres a dur a terme, així com la justificació de l'adaptació del projecte a l'entorn, incloent l'arbrat existent, els elements que es talen i els tipus i disposició dels que es proposen.

Art. 102 Tanques de les parcel·les

1. Les tanques al carrer s'ajustaran a les condicions següents:

a) Constarà d'un element opac fins a l'alçada màxima d'un metre i podrà complementar-se amb d'altres elements translúcids o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. En el cas que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca no podrà tenir més de 2,50 metres en material opac, i un complement d'elements translúcids o vegetals fins a 0,80 metres més, havent-se, en cas de succeir això, de subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per evitar que això passi.
b) En el cas que la terrassa en front del carrer se situï a més d'un metre per sobre de la rasant, i fins a 2,50 metres, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material translúcid o vegetal fins a 0,80 metres més. En el cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament no podrà tenir més de 3,50 metres amb material opac i 0,80 metres en translúcid respecte de la rasant del carrer, havent-se, en tot cas, de subdividir la tanca en els trams necessaris per evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions esmentades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial.
c) S'admetran portes i glorietes amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés sempre que es realitzin amb materials coherents amb les condicions estètiques establertes en l'article 103 d'aquestes Normes.

   No sobrepassaran la longitud d'un 30% del total de façana i com a màxim s'hauran d'incloure dins d'un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial del carrer, i 3,50 metres d'alçada.

   Aquestes construccions hauran d'adaptar-se un mínim de 3,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, llevat que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.

2. Les tanques a la resta de límits de la parcel·la no podran tenir més de dos metres opacs i fins a tres metres amb tancament de malla metàl·lica i separacions vegetals, respecte del terreny més alt de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació. Així i tot, s'estarà a allò que s'especifica a l'article 101 d'aquestes Normes sobre adaptació topogràfica, no podent-se trobar terrenys col·lineals amb desnivells superiors a 2,50 metres l'un de l'altre en cap punt de la partió lateral de la finca.

Art. 103 Condicions estètiques de les construccions

1. Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. El projecte que es presenti haurà de fer constar expressament els materials i colors a utilitzar a la construcció i el promotor respectarà estrictament allò fixat en el projecte aprovat. L'incompliment d'aquesta condició podrà motivar l'enderroc o la modificació del que estigui mal executat.

2. En la composició de l'edifici es tindran en compte els següents elements:
Sòcol de l'edificació fins a 1 metre per sobre del paviment de la planta baixa. Comprèn el tros de planta soterrani que no estigui ensorrada.

Coberta: construïda pels elements de remat de l'edifici. Es delimita per un pla horitzontal que neix en el punt d'arrencada dels elements de coberta.

Cos principal: la resta de l'edifici, comprès entre sòcol i coberta.

El conjunt dels tres elements tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, es podrà compondre amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.

3. Els materials utilitzats seran els propis i tradicionals del país, prohibint-se totalment tots aquells que siguin clarament aliens.

4. Les tanques al carrer, d'acord amb les disposicions generals que es regulen a l'article 102 d'aquestes Normes, mantindran una unitat compositiva amb l'edifici principal, encara que per motius de composició del carrer es pugui disposar una formalització diferent.

5. Els cossos auxiliars tindran un volum i textura anàlegs a l'edifici principal, quedant expressament prohibides les construccions provisionals i les barraques.

Secció 3a Paràmetres de l'ordenació segons volumetria específica

Art. 104. Unitat de zona i parcel·la

1. S'entén per unitat de zona tot sòl homogèniament qualificat per les Normes, i que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i l'edifici, i que serveix de referència a la intensitat de l'edificació i el nombre d'estatges. Constitueix la base d'aquest tipus d'ordenació i el seu àmbit d'aplicació es defineix en cada zona en concret.

2. La unitat de zona resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, si no que aquella en pot comprendre vàries. La unitat de zona constitueix la base del procés de reparcel·lació, fruit de la distribució de l'edificació.

3. Constitueix la parcel·la el resultat d'individualitzar l'edificació resultant del procés de distribució de l'edificabilitat dins la unitat de zona. Assegura la unitat d'edificació i reparcel·lació.

Art. 105 Alineacions

1 Es defineix com a alineació de vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits de la unitat de zona.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes amb els seus cossos volats hauran d'estar dins d'aquesta figura poligonal, llevat de la planta soterrani.

3. Constitueix l'espai d'ús col·lectiu aquell sòl, dins la unitat de zona, amb destí a vialitat, aparcament i espais lliures, privats d'esbarjo comunitaris.

4. Constitueix l'espai d'ús privat la resta de sòl que forma la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats, i es disposaran els espais lliures individualitzats.

Art. 106 Plantes

1. Planta baixa. Constitueix la primera planta habitable. El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació respecte de la rasant natural del terreny en aquell punt, admetent-se un marge de variació de 0,60 metres per sobre o per sota de l'esmentat punt de referència.

2. La planta soterrani és la planta situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres, i no és permès l'ús d'estatge, ni la disposició de peces habitables. En el cas que, per desnivells del terreny, la planta soterrani quedi amb una alçada lliure mínima de 2 metres respecte del carrer, de l'espai d'ús col·lectiu o de l'espai privat no edificat, i amb una amplada mínima de la meitat de la façana de la unitat de construcció, s'admetran d'altres usos complementaris al de residència i que absorbiran el coeficient zonal complementari.

3. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes habitables serà de 2,60 metres.

Art. 107 Edificabilitat

(Article modificat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 18 de juliol de 2001)

1. El coeficient d'edificabilitat zonal, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la unitat de zona. Aquest índex assenyala el màxim nivell d'intensitat

dels usos globals admesos a la zona. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes llevat de la soterrani.

2. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i l'espai d'ús privat. Aquest índex substitueix el coeficient d'edificabilitat zonal, en els casos que la unitat de zona no sobrepassi l'àmbit físic de l'illa, ni estigui afectada per sòls d'ús públic.

3. El coeficient zonal complementari indica el sostre edificable que, per a usos complementaris al propi residencial, és admès, sempre i quan no es doni en planta pis i que en el cas de la planta soterrani sigui accessible directament des de l'exterior. Aquest índex s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i és referit sempre a la unitat de zona.

4. El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir les mesures més restrictives per a les plantes pis.

5. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzat, a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar.

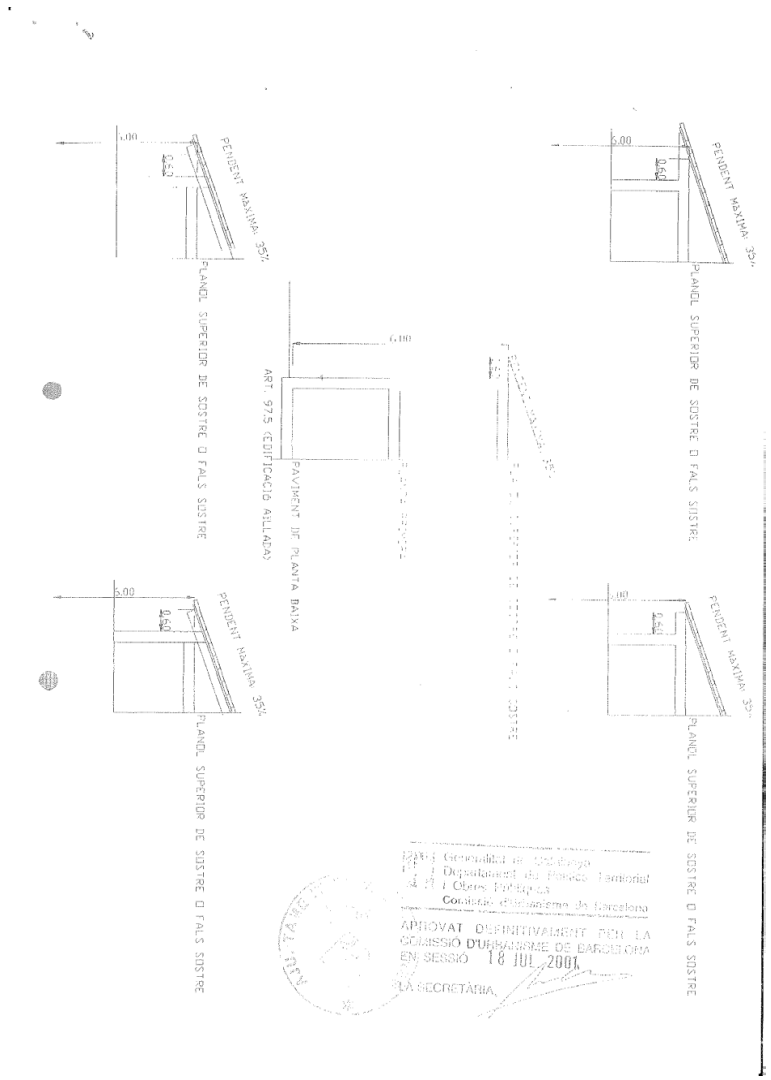
6. Es defineix com a alçada màxima de l'edificació, la màxima alçada, mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicar 3 pel nombre de plantes admès.

7. Per sobre de l'alçada màxima reguladora i el nombre de plantes, només serà permès:

   La coberta definitiva de l'edifici, amb un pendent màxim del 35% dins la qual s'admetran golfes habitables, sempre que estiguin vinculades a l'habitatge existent en la planta immediata inferior, i mai com a espai independent.
   La línia d'arrencament de la coberta inclinada la constitueix la intersecció del pla horitzontal prolongació del pla superior de l'últim sostre, fals sostre o alçada màxima amb el pla vertical paral·lel a la façana situat a 60 cm d'aquesta.

- En el cas de coberta plana, baranes, amb una alçada màxima de material opac, d'1 metre.

- Elements tècnics de les instal·lacions.



Art. 108 Ventilacions

És d'aplicació allò normat per aquest concepte o l'ordenació segons Edificació Aïllada.

Art. 109 Elements tècnics de les instal·lacions

És d'aplicació allò normat per aquest concepte o l'ordenació segons Alineació de Vial.

Art. 110 Adaptació topogràfica i vegetació

1. L'edificació, així com els espais lliures, col·lectius o privats, s'adaptaran a la morfologia del territori, respectant en la major mesura possible la seva configuració. A tal fi, els volums edificats, així com els espais lliures es disposaran formant plataformes, en les quals el centre geomètric de l'edificació a la planta baixa, o de l'esplanació a l'espai lliure, coincideix amb el punt de cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 metres, amunt o avall, de l'esmentada cota. Aquestes plataformes tindran un pendent màxim del 5% i no tindran desnivells superiors als 2,50 metres entre dues consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensat, en la mesura del possible, el volum de desmunt i terraplenat.

2. Serà obligatòria la presentació en tots els projectes, del plànol topogràfic actualitzat, al costat d'un estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme, una memòria justificativa de la solució adoptada, així com l'adaptació al terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

3. La preservació de l'arbrat és un factor que el planejament considera com a objectiu. Com a norma de caràcter general es respectaran, en la mesura del possible, les actuals condicions de les espècies arbòries existents. Només serà admesa la tala d'arbres situats a l'emplaçament de l'edificació, i en petita proporció a l'espai lliure privat. En els espais d'ús col·lectiu la tala d'arbres anirà vinculada a la urbanització prevista, assenyalant les que han de desaparèixer i indicant les que es mantenen i les que es reposen, indicant tipus, en funció de l'ordenació projectada.
   A les unitats de zona on l'arbrat constitueix l'element definidor, mai l'edificació no podrà superar l'alçada d'aquest arbrat, encara que això representi no esgotar l'edificabilitat autoritzada. Això no implica augment en els índexs establerts a cada zona. En els projectes que es presentin haurà de figurar obligatòriament tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com els elements que es talen i les mesures de protecció, durant les obres i després, de les espècies que es mantenen i les que es substitueixen.

Art. 111 Tanques

Les tanques als límits de parcel·les tant al vial com a veïns no podran tenir una alçada superior a 2,00 metres respecte del terreny natural de les terres, limitant-se el material opac a una alçada màxima d'1 metre, podent-se disposar la resta amb filat metàl·lic o elements vegetals.

Art. 112 Estudis de Detall

1. Els Estudis de Detall que, per desplegar les disposicions d'aquest tipus d'ordenació, s'hagin de realitzar, contindran, amb caràcter mínim els següents documents:

- Ordenació detallada dels volums resultants i règim assignable a cada sector de la unitat de zona. Escala mínima 1:500.
- Memòria justificativa de l'adaptació del projecte a les Normes Subsidiàries.
- Plànol d'emplaçament, amb topogràfic actualitzat, així com la disposició i tipus d'arbrat. Escala mínima 1:500.
- Tots els aspectes que es considerin necessaris per al bon enteniment de l'ordenació proposada.

Capítol tercer
Regulació de l'edificació

Art. 113 Zonificació

El sòl urbà comprèn les següents zones i subzones:

- Casc Antic (Clau 1)
  Subzones 1a
  1b
  1c
- Eixample (Clau 2)
  Subzones 2a
  2b
- Ciutat Jardí (Clau 3)
  Subzones 3a
  3b
  3c
  3d
  3e
- Ordenacions en Filera (Clau 4)
- Residencial Oberta (Clau 5)
  Subzones 5a
  5b
- Equipaments (Clau 6)
- Jardins Urbans (Clau 7)
- Hostaleria (Clau 8)

Secció 1a Zona de Casc Antic (Clau 1)

Art. 114 Definició de subzones

1. Comprèn aquells sectors del sòl urbà que es corresponen amb els originals assentaments històrics de Vallromanes.

2. S'estableixen tres subzones diferents, en funció tant del tipus d'edificació existent, com de la seva estructura funcional i de la propietat.

Són aquestes:

- Subzona 1a Carrer de Vistalegre/Can Poal
- Subzona 1b Plaça de l'Església
- Subzona 1c Les cases blaves

Art. 115 Règim general aplicable a la subzona 1a

1. Comprèn aquell sector crescut al llarg del carrer de Vistalegre i que constitueix l'autèntic nucli històric de la vila. La seva estructura funcional és l'única que té característiques pròpiament urbanes i les tipologies edificatòries conserven els caràcters originaris.

2. El Planejament es proposa com a objectiu en aquest sector el manteniment bàsic de la seva estructura, tant orgànica com tipològica, i amb l'establiment de mesures complementaries que permetin la reimplantació poblacional del sector (condicionalment dels estatges) i la seva caracterització com a nucli ciutadà i de serveis.

3. Amb caràcter general i d'immediata vigència, aquestes Normes defineixen les condicions d'edificació que han de regular la substitució o condicionament de les edificacions existents.
   Es podran formular Estudis de Detall a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions afectes a un determinat tram unitari de carrer.

4. El tipus d'ordenació és el de alineació de vial.

5. Els paràmetres de l'edificació seran:

- No es defineix la parcel·lació mínima edificable, ajustant-se aquesta a l'actual estructura de la propietat existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament.
- L'alineació de façana s'alinearà obligatòriament amb l'alineació del carrer, sense cap mena de reculada.
  Es defineix una fondària màxima entre l'alineació de façana i l'alineació posterior de l'edificació en els plànols, essent obligatori el manteniment d'aquesta mesura.
  L'espai lliure interior podrà ser edificable només en planta baixa, en un màxim d'ocupació del 20%.
- L'alçada de l'edificació serà obligatòriament de planta baixa i una planta pis. Per a la determinació de l'alçada reguladora màxima s'estarà a allò que disposen les normes generals, adjuntant al projecte edificatori una justificació gràfica precisa del preceptuat a les mateixes. L'alçada lliure entre plantes es fixa en 2,50 metres en totes les plantes.

Els usos admesos són:

- Estatge uni i plurifamiliar
- Comercial, en planta baixa
- Educatiu
- Recreatiu
- Sanitari-assistencial
- Oficines
- Sociocultural
- Recreatiu
- Industrial, categories 1a i 2a, situació B

Art. 116 Règim general aplicable a la subzona 1b

1. Amb caràcter general i d'immediata urgència, aquestes Normes defineixen les condicions d'edificació que han de regular la substitució o condicionament de les edificacions ja existents.
   Es podran formular Estudis de Detall, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions afectes a un determinat tram unitari de carrer.

2. El tipus d'ordenació és el de alineació de vial.

3. Els paràmetres de l'edificació seran:

- No es defineix la parcel·la mínima edificable, ajustant-se aquesta a l'actual estructura de propietat existent en el moment de l'aprovació del present Planejament.
- L'alineació de façana s'alinearà obligatòriament amb l'alineació del carrer, sense cap mena de reculada.
- En les façanes que donen a la Plaça de l'Església és obligatori l'establiment de porxos en planta baixa, de conformitat amb les especificacions dels plànols normatius, i es redactarà un Estudi de Detall que assenyalarà les característiques dels mateixos, previ a la concessió de llicències d'obres.
- L'ocupació de l'illa de cases en planta pot ésser del 100%.
- L'alçada reguladora màxima s'estableix per a tots els casos en planta baixa més dues plantes pis i golfes. L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa en 3,00 metres a la planta baixa i 2,50 metres a les plantes pis.

4. Els usos admesos són:

- Estatges en planta pis
- Comercial en planta baixa
- Hoteler
- Educatiu
- Sociocultural
- Recreatiu
- Sanitari-assistencial
- Industrial, categories 1a i 2a, situacions A i B.

Art. 117 Règim general aplicable a la subzona 1c

1. Amb caràcter general i de vigència immediata, les Normes fixen les condicions que hauran de regir les condicions de l'edificació. Es podran desplegar Estudis de Detall, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions afectes al mateix tram de carrer.

2. El tipus d'ordenació que es fixa és el d'edificació segons alineació de vial.

3. Els paràmetres de l'edificació són:

- L'alineació de la façana coincidirà necessàriament amb l'alineació del vial.
- La façana mínima s'estableix en 8 metres, encara que les situacions de propietat ja existents podran edificar sempre i quan tinguin una amplada de façana no inferior a 5 metres.
- L'alçada reguladora màxima s'estableix per a tots els casos en planta baixa més una planta pis. L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa en 3,00 metres a la planta baixa i 2,50 metres a les plantes pis.
- La fondària edificable és la que es fixa als plànols d'ordenació. Aquesta fondària s'entén obligatòria.
- El pati interior d'illa no serà edificable.

4. No és obligada l'edificació a les mitgeres, havent-se de tractar com a façanes en el cas que es retirin. La distància mínima entre edificis serà de 2 metres, no admetent-se cap tipus de cos volat. La façana al carrer haurà d'estar tractada, en tota la seva amplada, com a element tancat, almenys a la planta baixa. A efectes de ventilació només podran ventilar escales, cuines, banys i/o toaletes.

5. Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

Secció 2a Zona d'Eixample (Clau 2)

Art. 118 <u>Àmbit territorial, definició i objectius</u>

1. Comprèn aquells sectors qualificats com a residencials, bàsicament eixample urbà en alta densitat, i que avui no disposen d'un adequat nivell d'urbanització, amb grans espais buits dins la seva delimitació.

2. Es defineix la forma més típica d'eixample com a la més idònia per integrar les noves edificacions a les ja existents.

3. L'objectiu bàsic d'aquesta qualificació es deriva, fonamentalment, de la consideració del punt anterior, constituint una estructura - pont entre sectors urbans i d'altres més contemporanis i en formes més actuals. Complementàriament oferir una oferta d'estatge diferent i que, evidentment, és necessària en tot procés urbà.

4. S'estableixen dues subzones diferents, en funció tant del tipus d'edificació existent, com de la seva estructura funcional i de la propietat:

    - Subzona 2a
    - Subzona 2b

Art. 119 <u>Paràmetres reguladors de la subzona 2a</u>

1. El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial, però separada lateralment dels límits veïns.

2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 10 metres.

3. L'alçada reguladora es fixa en planta baixa, dues plantes pis i golfes.

4. La fondària edificable es fixa en els plànols normatius.

5. El pati interior d'illa no serà edificable, exceptuant els cossos auxiliars regulats en els paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.

6. L'alçada lliure entre plantes es fixa en tres metres a la planta baixa i en 2,50 metres a les plantes pis. Aquestes alçades s'entenen amb caràcter mínim.

7. La distància mínima entre edificis serà de tres metres, no admetent-se cap tipus de cos volat a les façanes laterals i la separació lateral mínima serà d'1,50 metres als límits de la parcel·la.

8. Els usos admesos són:

Estatge uni i plurifamiliar
Comercial en planta baixa
Sanitari-assistencial
Educatiu
Esportiu
Sociocultural
Hoteler
Industrial i magatzems, categories 1a i 2a, situacions A i B.

Art. 120 <u>Paràmetres reguladors de la subzona 2b</u>

1. El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial i edificació entre mitgeres.

2. La façana mínima s'estableix en 5,50 metres en usos unifamiliars i 8,00 metres en usos plurifamiliars.

3. L'alçada reguladora es fixa en planta baixa, dues plantes pis i golfes.

4. La fondària edificable es fixa en els plànols normatius en cada cas, i el pati interior d'illa no serà edificable, exceptuant els cossos auxiliars regulats en els paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.

5. L'alçada lliure entre plantes es fixa en tres metres a la planta baixa i en 2,50 metres a les plantes pis. Aquestes alçades s'entenen amb caràcter mínim.

6. Amb caràcter general són admesos els següents usos:

Estatge uni i plurifamiliar
Comercial en planta baixa

Sanitari-assistencial
Educatiu
Sociocultural
Hoteler
Industrial i magatzems, categories 1a i 2a, situacions A i B.

Secció 3a Zona de Ciutat Jardí

Art. 121 Definició

1. Comprèn el conjunt urbà que desenvolupa la seva ordenació a base de parcel·les on s'hi disposen habitatges unifamiliars aïllats. La construcció, bàsicament, ve definida per uns volums edificats en funció de la superfície de la parcel·la. En la seva gran majoria, respon a processos d'urbanització d'iniciatives inconnexes entre elles i que actualment disposen d'un alt grau de consolidació.

Art. 122 Condicions específiques de l'edificació

1. Al marge de les normes pròpies de cada zona i de les generals aplicables, podran establir-se condicions específiques de sectors, per motius de la morfologia del terreny, d'ús o altres mesures de millora urbana, a base de redactar el corresponent Pla Especial en diverses finalitats: estudis volumètrics en agrupació d'habitatges, disseny de tanques, manteniment de visuals, establiment d'usos de caràcter comunitari etc., llevat dels ajustaments d'alineacions i rasants o reordenacions volumètriques que es fixaran mitjançant un Estudi de Detall.

Art. 123 Regulació general

(Apartat 2n derogat mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 20 de febrer de 1997).

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada i amb caràcter general és admès en totes les subzones l'ús d'habitatge unifamiliar.

2. ANUL·LAT

3. Bàsicament en funció de la grandària de les parcel·les es fixen les següents subzones.

   Subzona 3a
   Subzona 3b
   Subzona 3c
   Subzona 3d
   Subzona 3e

Art. 124 Paràmetres reguladors de la subzona 3a

1. La parcel·la mínim s'estableix en dos-cents (200) metres quadrats

2. La façana mínima s'estableix en deu metres (10 metres).

3. El percentatge màxim d'ocupació és del quaranta per cent (40%) de la superfície de la parcel·la, amb un màxim de 160 metres quadrats.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i amb un sostre màxim edificable de 240 metres quadrats.

5. Es fixa un coeficient complementari de sostre de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 40 metres quadrats per unitat de residència.

6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa, una plata pis i golfes.

7. La separació de l'edificació al carrer serà com a mínim de 3 metres i a la resta de límits de la parcel·la, d'1,50 metres.

8. Amb caràcter complementari al principal són admesos els usos següents:

Comercial: en planta baixa fins a 200 m^2/unitat.
Educatiu: escoles especials i similars.
Esportiu: vinculat a la residència.
Magatzem de 1a i 2a categoria, situació A.
Industrial de 1a i 2a categoria, situacions A i B.

Art. 124 bis

(Introducció d'una nova subzona, 3a1, mitjançant acord de la Comissió d'urbanisme de data 27 de març de 1992).

1- La parcel·la única de 1.923,24 m ubicada en la Unitat d'Actuació IV Vallromanes Residencial, resultant de la reparcel·lació 5 de l'aprofitament mig.

2- El percentatge màxim d'ocupació és del quaranta per cent (40%) de la superfície de la parcel·la.

3- El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

4- Es fixa un coeficient complementari de sostre de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

5- L'alçada de l'edificació serà com a mínim de planta baixa, i una planta pis i golfes.

6- La separació de l'edificació al carrer serà com a mínim de 3 metres i a la resta de límits de la parcel·la, d'1,50 metres.

7- L'ordenació serà la d'habitatges unifamiliars amb edificacions disposades de forma aïllada admetent-se l'aparellament amb un màxim de 10 unitats, respectant el perímetre regulador grafiat en el plànol normatiu 3a.

8- Amb caràcter complementari al principal són admesos els usos següents:

- Comercial: en planta baixa fins a 200 m.
- Magatzem de 1a i 2a categoria, situació A.
- Industrial de 1a i 2a categoria, situacions A i B.

Art. 125 Paràmetres reguladors de la subzona 3b

1. La parcel·lació mínima s'estableix en 400 metres quadrats.

2. La façana mínima de la parcel·la és de 12 metres.

3. El percentatge màxim d'ocupació és del 30%, amb un màxim de 225 metres quadrats.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,5 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un sostre edificable màxim de 300 metres quadrats.

5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 50 metres quadrats.

6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa, un pis més golfes.

7. El perímetre regulador de l'edificació es separarà com a mínim 6 metres tant de l'alineació oficial del carrer i 3 metres dels límits veïns.

8. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:

Comercial: en planta baixa fins a 200 m^2/unitat.

Art. 126 Paràmetres reguladors de la subzona 3c

1. La parcel·la mínima s'estableix en 750 metres quadrats.

2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 15 metres.

3. El percentatge màxim d'ocupació és del 20%, amb un màxim de 300 metres quadrats.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,4 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un sostre màxim edificable de 360 metres quadrats.

5. El coeficient d'edificabilitat complementària és de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl amb un màxim de 80 metres quadrats.

6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa, una planta pis i golfes.

7. El perímetre regulador de l'edificació es separarà com a mínim 6 metres de l'alineació oficial del carrer i 3 metres als límits veïns.

8. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:

Comercial i serveis (en planta baixa fins a 200 m^2/unitat)
Despatxos professionals

Art. 127 Paràmetres reguladors de la subzona 3d

1. La parcel·la mínima s'estableix en 1.000 metres quadrats.

2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 20 metres.

3. El percentatge màxim d'ocupació és del 20%.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl amb un sostre màxim edificable de 450 metres quadrats.

5. El coeficient d'edificabilitat complementaria és de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 100 metres quadrats.

6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa, una planta pis i golfes.

7. El perímetre regulador de l'edificació se separarà com a mínim 10 metres de l'alineació de vial i 5 metres als límits veïns.

8. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:

- Comercial i serveis: en planta baixa fins a 200 m^2/unitat.
- Despatxos professionals.

Art. 127 bis Paràmetres reguladors de la subzona 3e

1. La parcel·la mínima s'estableix en 2.000 metres quadrats.

2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 20 metros.

3. El percentatge màxim d'ocupació és del 20%.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un sostre màxim edificable de 450 metres quadrats.

5. El coeficient d'edificabilitat complementaria és de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 100 metres quadrats.

6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa, una planta pis i golfes.

7. El perímetre regulador de l'edificació se separarà com a mínim 10 metres de l'alineació de vial i 5 metres als límits veïns.

8. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:

- Comercial i serveis: en planta baixa fins a 200 m^2/unitat.
- Despatxos professionals.

Secció 4a Zona d'Ordenació en Filera (Clau 4)

Art. 128 Definició i objectius

1. Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta, i per disposicions d'habitatges unifamiliars arrenglerats, amb espais lliures enjardinats en les seves parts anteriors i posteriors.

2. El desplegament de l'edificació es farà segons el tipus d'ordenació de volumetria específica.

Art. 129 Paràmetres reguladors

1. El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

2. Els paràmetres d'ordenació són:

- El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,5 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- L'alçada màxima d'edificació serà de planta baixa, una planta pis i golfes corresponents a 6,80 metres.
- El percentatge màxim d'ocupació serà del 50% del sòl individualitzat.

3. Els usos admesos en aquesta zona són:

- Agrupació màxima de 8 habitatges.
- Residencial unifamiliar.
- Comercial.
- Hoteler.
- Educatiu.
- Esportiu.
- Assistencial.
- Industrial, categories 1a i 2a, situacions A i B.

Secció 5a Zona residencial oberta (Clau 5)

Art. 130 Definició i objectius

1. Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta, amb espais lliures privats, normalment enjardinats, entre les edificacions.

2. El desplegament de l'edificació es farà segons el tipus d'ordenació de volumetria específica.

3. En funció, bàsicament, de la densitat de l'edificació i dels usos es fixen les següents subzones:

- Subzona 5a.
- Subzona 5b.

Art. 131 Paràmetres reguladors de la subzona 5a

1. Les Normes Subsidiàries defineixen la volumetria resultant, no sent necessària la redacció d'Estudi de Detall.

2. Per raons de disseny urbanístic, es podran modificar aquestes previsions sempre i quan es respectin el sostre màxim edificable i l'alçada de l'edificació. Aquesta modificació serà tramitada com Estudi de Detall.

3. El coeficient d'edificabilitat neta és d'1,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

4. S'admet un coeficient zonal complementari de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per a usos no residencials a disposar en planta baixa.

5. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i tres plantes pis. En cas de mantenir l'ordenació proposada per les Normes s'està al que assenyala el corresponent plànol normatiu.

6. L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 60%.

7. Els usos admesos a la subzona són:

- Residencial uni i plurifamiliar.
- Hoteler.
- Comercial.
- Sanitari-assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Sociocultural.

Art. 132 Paràmetres reguladors de la subzona 5b

1. Correspon exclusivament a la Unitat d'Actuació XV i la volumetria resultant es definirà mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall.

2. L'alçada de l'edificació serà de planta baixa i dues plantes pis.

3. La planta soterrani només podrà desplegar-se en projecció de la planta baixa.

4. Els usos admesos en aquesta subzona són:

- Residencial uni i bifamiliar.
- Comercial.
- Recreatiu.
- Educatiu.
- Sanitari-assistencial.
- Industrial de 1a i 2a categoria, situació B.

Secció 6a Zona d'equipaments (Clau 6)

Art. 133 Definició i objectius

1. Constitueixen aquesta zona aquells sòls destinats a la implantació de serveis, que essent d'interès públic, poden funcionar en règim de propietat privada i que, sense constituir Sistemes Generals, milloren el nivell de servei a la comunitat i permeten una millor disposició dins el territori. Corresponen a l'Església i a l'àrea social del Club de Golf.

2. Els objectius derivats de la pròpia definició, que les Normes pretenen es sintetitzen en els següents punts:

Mantenir en la seva actual situació sòl que avui ja ve donant aquest tipus de servei, a més de protegir el seu futur manteniment.

Alliberar a la iniciativa pública municipal de la gestió exhaustiva i total dels sòls destinats a equipaments, incentivant a la iniciativa privada a implantar i mantenir els mateixos.

Establir reserves de futur.

Art. 134 Règim general aplicable

1. Correspon en aquells sòls destinats a instal·lacions i serveis, principalment activitats esportives i socials, amb les mínimes edificacions necessàries per assegurar el normal desenvolupament de les activitats a que es destina la zona.

2. El desplegament de les Normes serà de forma immediata i directa. La intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius fixats per a aquesta zona.

3. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

4. Els paràmetres de l'ordenació seran:

El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

El percentatge màxim d'ocupació és del 20% en edificació i d'un 60% en pistes a l'aire lliure.

L'alçada de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, en totes les construccions, excloent la Torre Tavernera i l'Església Parroquial que figuren en el Precatàleg.

5. Els usos admesos són:

- Comercial.
- Hoteler.
- Sanitari-assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Sociocultural.
- Esportiu.
- Públic-administratiu.

Secció 7a Zona de jardins Urbans (Clau 7)

Art. 135 Definició i objectiu

(Modificació aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme en data 22 de juny de 1999).

Tindran la consideració de Jardins Urbans aquells espais verds existents en el planejament i que són destinats als jocs per als infants i al lleure, així com per a la protecció i millora de les condicions ambientals de l'entorn urbà.

(Introducció d'ofici per la Comissió d'Urbanisme de data 22 de juny de 1999 del següent redactat).

- Es limita l'ocupació a un 5% de la superfície, amb la possibilitat d'acumulació respecte d'un àmbit de desenvolupament només en cas que formin part físicament d'un àmbit de desenvolupament només en cas que formin part físicament d'un àmbit continu.
- Són admesos estrictament aquells usos compatibles amb la utilització general de les zones verdes.

Art. 136 Regulació general

(Modificació aprovada definitivament per comissió d'urbanisme en data 22 de juny de 1999).

Caldrà ordenar l'ús del sòl de caire públic, mitjançant arbrat i jardineria, així com elements accessoris propis de les funcions previstes. Les Normes admetran l'edificació de caràcter i titularitat exclusivament públics dins aquestes àrees considerades de Jardins Urbans, i que l'edificació respecti, en tot cas, els límits següents:

Ocupació màxima: 5%

Alçada reguladora màxima: 7 metres (PB+P1)

(Introducció d'ofici per la Comissió d'Urbanisme de data 22 de juny de 1999 del següent redactat).

- Es limita l'ocupació a un 5% de la superfície, amb la possibilitat d'acumulació respecte d'un àmbit de desenvolupament només en cas que formin part físicament d'un àmbit de desenvolupament només en cas que formin part físicament d'un àmbit continu.
- Són admesos estrictament aquells usos compatibles amb la utilització general de les zones verdes.

Secció 8a Zona d'Hostaleria (Clau 8)

Art. 137 Definició i objectius

1. Constitueixen els sòls destinats a la implantació de serveis d'hostaleria i restaurant que actualment ja existeixen en funcionament.

2. Els objectius derivats de la pròpia definició de les Normes pretenen, es sintetitzen en els següents punts:

- Manteniment de la seva actual situació, ja que vénen donant aquest tipus de servei.
- Racionalització dels sòls adscrits en aquestes zones pel que fa a la fixació de volums, àrees d'esbarjo i aparcaments.
- Establir reserves de futur per a les possibles ampliacions.

Art. 138 Règim general aplicable

1. El desplegament de les Normes es farà mitjançant un Estudi de Detall que contempla l'ordenació volumètrica i l'ordenació dels espais lliures i d'estacionament.

2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

3. Els paràmetres de l'ordenació seran:

- El perímetre regulador se separarà un mínim de 3 metres de tots els límits de la parcel·la.

- El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl

- El percentatge màxim d'ocupació és del 40%. El sòl no edificat es sistematitzar amb jardineria, instal·lacions esportives o d'esbarjo, estacionament, terrasses, pèrgoles i anàlegs.

- El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dues plantes pis.

4. Els usos admesos són:

- Comercial.
- Hoteler.
- Recreatiu.
- Sociocultural.
- Esportiu.

Capítol quart

Unitats d'Actuació en Sòl Urbà

Art. 139 Definició i objectius

1. Es relacionen en aquest capítol les àrees que en el sòl urbà són objecte de delimitació com a polígon d'unitat d'Actuació.

2. Els objectius bàsics en aquest tipus de sòl són:

- Dotar-los dels serveis urbans que hi manquen.
- Garantir les cessions dels corresponents sòls per a usos públics.
- Estructurar-los dins la trama urbana existent.
- Constituir les corresponents Juntes de Conservació de serveis urbans.

Art. 140 Desplegament de les Normes Subsidiàries

1. En els plànols d'ordenació queda fixat per a cada Unitat d'Actuació, les zones i subzones que li són d'aplicació per regular el seu ús, les tipologies edificatòries dels espais lliures i els vials amb els corresponents traçats i alineacions.

2. El sistema d'actuació, fonamentalment, serà el de compensació, si bé, l'Ajuntament, si així s'acordés, quan els mateixos propietaris ho demanin, podrà canviar aquest sistema pel de cooperació, de conformitat amb els articles 126 i següents de la Llei del Sòl i 157 i següents del Reglament de Gestió Urbanística. El canvi podrà produir-se d'acord amb l'article 119.2 de la Llei del Sòl i 156 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.

3. Es preveu la possibilitat de procedir a una posterior subdivisió poligonal, d'acord amb les previsions de l'article número 117 de la Llei del Sòl en els supòsits que aquesta subdivisió comporti l'agilització de la seva gestió.

En tot cas són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a espais lliures de domini públic, dotacions i vialitat.

5. Les Juntes de Compensació es constituiran de conformitat amb les disposicions de l'article 25 del Reglament de Gestió Urbanística.

6. Els sectors de sòl urbà subjectes a Unitats d'Actuació són:

1)	Can Palau	(U.A. - I)
2)	La Soleia	(U.A. - II)
3)	Ca l'Agustí	(U.A. - III)
4)	Vallromanes Residencial	(U.A. - IV)
5)	Can Rabassa	(U.A. - V)
6)	La Pineda	(U.A. - VI)
7)	La Joiosa	(U.A. - VII)
8)	Can Galvany	(U.A. - VIII)
9)	Can Poal	(U.A. - IX)
10)	Can Trampis - Can Guiu - La Mimosa	(U.A. - X)
11)	Cal Tabac	(U.A. - XI)
12)	L'Oasi	(U.A. XII)
13)	Sector Est de Cal Tàbac	(U.A. - XIII)
14)	Can Carló	(U.A. - XIV)
15)	Extensió Casc	(U.A. - XV)
16)	Can Corbera	(U.A. - XIX)
17)	Can Joan Pau	(U.A. - XXIII)

Art. 141 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació I

(Art. modificat mitjançant acord de la Comissió d'Urbanisme de data 19 de gener de 1994).

1. Correspon al sector que inclou el sector de segona residència de la finca de Can Palau.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

Supressió d'un tram de vial a la U.A. I Can Palau.

S'haurà de garantir el pas de la claveguera existent i l'accessibilitat per al manteniment, deixant un pas lliure mínim de 3 m d'amplada en tota la longitud del carrer per sobre de la zona de pas del conducte.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació I són:

- Superfície total del sector	18,04 ha
- Superfície màxima de sòl privat	13,81 ha
- Nombre màxim d'habitatges	202
- Cessions de sòl públic:	
- Vialitat i aparcament (VL)	3,73 ha
- Sistemes Generals (B)	0,5 ha
- Cessions de sòl en zona de desenvolupament turístic (10)	1,2 ha

Art. 142 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació II

1. Correspon al sector que inclou antigues parcel·lacions de segona residència que són conegudes com La Soleia i comprèn diverses finques que per la seva interrelació formen un conglomerat urbà únic.

2. Els objectius bàsics que es fixen són.

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació II són:

- Superfície total del sector	12,47 ha
- Superfície màxima de sòl privat	9,91 ha
- Nombre màxim d'habitatges	97
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	1,88 ha
Jardins Urbans (7)	0,28 ha
Parcs Urbans (B)	0,40 ha
- Cessió neta en Sòl de Desenvolupament turístic (10a)	0,47 ha

Art. 143 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació III

1. Correspon al sector que inclou la finca de Ca l'Agustí.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació III són:

- Superfície total del sector	1,60 ha
- Superfície màxima de sòl privat	0,85 ha
- Nombre màxim d'habitatges	11
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament	0,11 ha
Jardins Urbans (7)	0,25 ha
Parcs Urbans (B)	0,39 ha

Art. 144 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació IV

(Article modificat mitjançant acord del Govern de la Generalitat de Catalunya de data 17 d'abril de 2001).

1. Correspon al sector que està subjecte al desenvolupament del Pla Parcial "Vallromanes Residencial" i al corresponent Projecte d'Urbanització aprovats en grau definitiu per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i actualment en execució.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Materialitzar cessions de sòls públics.
- Seguiment de les Obres d'urbanització.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació IV són:

- Superfície total del sector	15,06 ha
- Superfície màxima de sòl privat	10,30 ha
- Nombre màxim d'habitatges	113
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	2,10 ha
Jardins Urbans (7)	2,298 ha

Equipaments públics (C) 1,022 ha

- Cessions de sòl edificable:

Ciutat Jardí (3) 0,58 ha

5. La Unitat d'Actuació "Vallromanes Residencial" es gestionarà segons les previsions del Pla Parcial vigent, pel sistema de compensació.

Art. 145 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació V

(Article modificat mitjançant acords de data 27 de març de 1992 i 19 de gener de 1994).

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de Can Rabassa.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de la zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la U.A. V seran:

- Superfície total del sector 12,64 ha
- Superfície màxima de sòl privat 8,99 ha
- Nombre màxim d'habitatges 74

Cessions de sòl públic:

- Vialitat i aparcament (VL) 1,70 ha
- Parcs urbans (B) 1,47 ha
- Serveis tècnics (D) 0,21 ha

Cessions de sòl edificable:

- Ciutat-jardí 0,78 ha

Art. 146 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació VI

(Article modificat mitjançant resolució del conseller de data 30 de maig de 1988).

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca "La Pineda".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació VI són:

- Superfície total del sector 2,07 ha
- Superfície màxima de sòl privat 1,66 ha
- Nombre màxim d'habitatges 17
- Cessions de sòl públic:

Vial i aparcament (VL) 0,13 ha

Parcs urbans (B) 0,28 ha

Art. 147 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació VII

1. Correspon al sector que inclou la finca de "La Joiosa".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació VII són:

- Superfície total del sector 2,07 ha
- Superfície màxima de sòl privat 1,54 ha
- Nombre màxim d'habitatges 14
- Cessions de sòl públic:

Vialitat i aparcament (VL) 0,29 ha

Jardins Urbans (7) 0,24 ha

Art. 148 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació VIII

(Article modificat mitjançant Acord de la CTUB de data 17 de març de 1999).

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de "Can Galvany".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les reserves de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (Clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació VIII són:

Superfície total del sector 16,97 ha

Superfície màxima de sòl privat	12,97 ha.
Nombre màxim d'habitatges	98
Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	2,59 ha
Equipaments públics (C)	0,63 ha
Jardins Urbans (7)	0,60 ha
Cessions de sòl edificable:	
Ciutat Jardí (3)	1,68 ha

Art. 149 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació IX Can Poal

(Mitjançant acord de la comissió d'urbanisme de data 19 de gener de 1994 la U.A. IX es divideix en dues subunitats).

- Condicions d'ordenació:

Paràmetres bàsics de la U.A.:

- Superfície total del sector	4,32 ha
- Superfície màxima de sòl privat	2,69 ha
- Nombre màxim d'habitatges	57
Cessions de sòl públic:	
- Vialitat i aparcament (VL)	1 ha
- Parc urbà (B)	0,85 ha

Art. 149 bis Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació IX bis Can Coromines

Paràmetres bàsics de la U.A.:

- Superfície total del sector	1,44 ha
- Superfície màxima de sòl privat	1 ha
- Nombre màxim d'habitatges	13
Cessions de sòl públic:	
- Vialitat i aparcament (VL)	0,42 ha

Art. 150 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació X

1. Correspon al sector que inclou les finques de "Can Trampis", "Can Guiu" i "La Mimosa".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.

- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), i amb les

subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació X són:

- Superfície total del sector	2,68 ha
- Superfície màxima de sòl privat	2,37 ha
- Nombre màxim d'habitatges	20
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	0,31 ha

Art. 151 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XI

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de "Cal Tàbac".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.

- Garantir les reserves de sòls públics.

- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació XI són:

- Superfície total del sector	7,12 ha
- Superfície màxima de sòl privat	5,73 ha
- Nombre màxim d'habitatges	48
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	0,85 ha
Jardins urbans (7)	0,24 ha
- Cessions de sòl edificable:	
Ciutat Jardí (3)	0,56 ha

Art. 152 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XII

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de "L'Oasi".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.

- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de Zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació XII són:

- Superfície total del sector	2,27 ha
- Superfície màxima de sòl privat	1,85 ha

- Nombre màxim d'habitatges 24
- Cessions de sòl públic:
  Vialitat i aparcaments (VL) 0,40 ha
  Sistema general de serveis tècnics (D) 0,020 ha

Art. 153 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XIII

1. Correspon al sector que inclou la finca del Sector Oest de Cal Tàbac una extensió de 0,54 ha.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les cessions de sòl públic.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de Zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació XIII són:

- Superfície total del sector 0,54 ha
- Superfície màxima de sòl privat 0,39 ha
- Nombre màxim d'habitatges 4
- Cessions de sòl públic:
  Vialitat i aparcaments (VL) 0,08 ha
  Jardins urbans (7) 0,07 ha

Art. 154 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XIV

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de "Can Carló".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.
- Garantir les cessions de sòls públics.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'Actuació XIV són:

- Superfície total del sector 3,81 ha
- Superfície màxima de sòl privat 2,92 ha
- Nombre màxim d'habitatges 20
- Cessions de sòl públic:
  Vialitat i aparcament (VL) 0,50 ha

  Parcs Urbans (B) 0,39 ha
- Cessions de sòl edificable:
  Ciutat Jardí (3) 0,15 ha

Art. 155 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XV

(Article modificat mitjançant acords de la Comissió d'Urbanisme de dates 27de març de 1992 i 27 de juliol de 1994).

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Poal" en extensió del casc urbà de Vallromanes, i que els plànols normatius dibuixen d 'una manera expressa.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Establir els serveis urbans.
- Garantir les cessions de sòl públic.
- Constituir la Junta de Conservació.

3. L 'ordenació es regula mitjançant la Normativa de Zona Residencial Oberta (clau 5b).

4. Els paràmetres bàsics de la Unitat d'actuació XV són:

- Superfície total del sector 2,37 ha
- Superfície màxima de sòl privat 1,12 ha
- Nombre màxim d'habitatges 67
- Cessions de sòl públic:
  Vialitat i aparcaments (VL) 0,78 ha
  Jardins urbans (7) 0,47 ha
- Cessions fora de la U.A.:
  Equipaments públics (C) 0,04 ha

5. Amb caràcter previ a la concessió de llicències, s 'haurà de formular un Estudi de Detall, que concreti les alineacions i rasants sobre plànol topogràfic a escala 1/500, i la concreció de la volumetria resultant.

L'Estudi de Detall donarà millor continuïtat al vial intermedi entre la Riera de Vallromanes i el Camí de Vilassar i haurà de tenir en compte la seva connexió futura amb el sector d'El Llac. Posteriorment s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització del sector.

Art. 155. bis U.A. XXIII Can Joan Pau

(Introducció d'una nova Unitat d'Actuació, U.A. XXIII Can Joan Pau, mitjançant acord de la Comissió d'Urbanisme de data 19 de gener de 1994).

Paràmetres i condicions d'ordenació:

1. Correspon al sector que inclou la finca de Can Joan Pau.

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.

- Garantir les cessions de sòl públic.

- Constituir la Junta de Conservació.

- Completar la urbanització de la totalitat del carrer que delimita pel sud-est i uneix el sector de VALLROMANES RESIDENCIAL amb el sector de CAN RABASSA.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de la zona de ciutat jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la U.A. XXIII són:

- Superfície total del sector	2,38 ha
- Superfície de sòl edificable	1,90 ha
- Nombre màxim d'habitatges	10
- Cessions de sòl públic:	
Vialitat VL	0,08 ha
Jardins urbans (7)	0,39 ha
- Cessions de sòl edificable:	
Ciutat jardí	0,19 ha
(10% del total de l'àrea)	

Art. 156 Paràmetres i condicions d'ordenació de la Unitat d'Actuació XIX

1. Correspon al sector que inclou la promoció de segona residència de la finca de "Can Corbera".

2. Els objectius bàsics que es fixen són:

- Completar els serveis urbans.

- Garantir les cessions de sòls públics.

- Constituir la Junta de Conservació.

3. L'ordenació es regula mitjançant la normativa de zona de Ciutat Jardí (clau 3), amb les subzones especificades en els plànols normatius.

4. Els paràmetres bàsics de la U.A. XIX són:

- Superfície total del sector	11,67 ha
- Superfície màxima de sòl privat	9,99 ha
- Nombre màxim d'habitatges	50
- Cessions de sò1 públic:	
Vialitat i aparcament (VL)	1,68 ha

Capítol cinquè

Plans Especials de Reforma Interior

Art. 157 Definició i objectius

1. Comprèn els sectors de sòl urbà en els quals, malgrat no existeix amb prou feines edificació, presenten una estructura urbana i el planejament urbanístic els considera com elements d'estructuració i ampliació dels diferents sectors urbans existents.

2. El planejament proposa els següents objectius:

- Definir clarament tota l'estructura urbanística relligant els nous sectors amb l'entorn urbà més immediat.
- Constituir la reserva de sòl edificable, de tipus residencial que garanteixi el seu normal desplegament i no provoqui processos especulatius.
- Garantir la reserva de sòls públics per a parcs urbans, dotacions, vialitat i estacionaments.
- Dotar-los dels serveis urbans que hi manquen.

Art. 158 Desplegament de les Normes Subsidiàries

1. El desplegament de les Normes en aquests sectors es farà mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior, amb caràcter previ a la urbanització i edificació.

2. Les Normes en els sòls subjectes a PERI determinen:

a) Delimitació dels sectors per al seu desenvolupament.

b) Densitat màxima d'habitatges per ha i/o coeficient d'edificabilitat bruta exposat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

c) Reserves de sòl per a espais públics destinats a parcs i jardins, dotacions, vials i estacionaments.

3. En tant no s'aprovi i es desenvolupi el corresponent Pla Especial de Reforma Interior de cada sector, els usos i volums existents queden limitats a les seves actuals condicions.

4. Els sectors de sòl urbà subjectes a PERI són:

1)	Can Llansó	(PERI - XVI)
2)	Cal Pirrot	(PERI - XVII)
3)	El Clos	(PERI - XVIII)
4)	Morera Xic	(PERI - XX)
5)	Casacuberta-Zamora	(PERI - XXI)
6)	Can Marxant	(PERI - XXII)

5. El sistema d'actuació, fonamentalment, serà el de compensació, si bé, l'Ajuntament, si així s'acordés, o els mateixos propietaris ho demanessin, podrà canviar aquest sistema pel de cooperació, de conformitat amb els articles 126 i següents de la Llei del Sòl i 157 i següents del Reglament de Gestió Urbanística. El canvi es podrà produir d'acord amb l'article número 119.2 de la Llei del Sòl i 156 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.

6. Es preveu 1a possibilitat de procedir a una posterior subdivisió poligonal, d'acord amb les previsions de l'article número 117 de la Llei del Sòl, en els supòsits que aquesta subdivisió comporti l'agilitació de la seva gestió.

7. En tot cas són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a espais lliures de domini

públic, a dotacions i a vialitat.

Art. 159 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XVI

1. Correspon al sector que inclou la finca de Can Llansó amb una extensió total de 13.100 m^2.

2. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 8.

3. La reserva del sòl públic s'estableix en:

- Vialitat i aparcament (VL) 647 m^2.
- Jardins urbans (7) 2.700 m^2.

4. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà de 9.753 m^2.

5. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona de Ciutat Jardí (clau 3).

Art. 160 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XVII

1. Correspon al sector que inclou la finca de Cal Pirrot, amb una extensió total de 26.000 m^2.

2. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 10.

3. Les superfícies mínimes per a la reserva de sòls públics es fixen en:

- Vialitat i aparcament (VL) 3.900 m^2.
- Jardins Urbans (7) 3.448 m^2.

4. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà com a màxim de 18.652 m^2.

5. Els paràmetres d'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona de Ciutat jardí (clau 3).

Art. 161 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XVIII

1. Correspon als sectors que inclou les finques del Clos, l'Avinguda de la Riera de Vallromanes i l'illa de l'Església, de caràcter discontinu i que totalitzen una extensió de metres quadrats 16.468.

2. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 22.

3. Les superfícies mínimes per a la reserva de sòls públics es fixen en:

- Jardins Urbans (7) 2.450 m^2.

4. El Pla Especial disposarà a tot el llarg de la carretera d'accés al poble, una reserva de 5 m d'amplada corresponent a aparcament i vorera d'acord amb el Projecte d'Urbanització de la Rambla, aprovat inicialment el 12 de juny de 1986, la qual serà de cessió obligatòria i gratuïta, igual que la resta de vialitat del sector, que disposa d'una amplada mínima de 8 m amb la condició que en cap cas les parcel·les podran tenir accés directe a la carretera.

5. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la Zona d'Eixample (clau 2a) en l'illa definida dels carrers d'Alella i la Riera de Vallromanes i la prolongació del carrer de Vistalegre, i Zona d'Ordenació en Filera (clau 4) en l'illa que dóna front a l'avinguda de la Riera de Vallromanes, a l'entrada de la població.

Art. 162 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XX

(Article modificat mitjançant Acord de la Comissió d'Urbanisme de data 24 de març de 2003).

1. Correspon al sector que inclou la finca de Can Morera Xic amb una extensió de 24.481,88 m^2.

2. L'àmbit de 24.481,88 m^2 de superfície destina a sòl privat 16.784,93 m^2, a vialitat 3.823,38 m^2, a jardins urbans 2.483,85 m^2 i a equipaments públics 1.389,72 m^2.

Pel que fa a la vialitat, es preveu la inclusió de part de la rotonda desplaçada cap al sud i la connexió sobre la mateixa en un vial oblic a la carretera BV-5157.

3. Pel que fa als espais lliures i equipaments se situen a l'oest de l'àmbit confrontant amb la rotonda, sense definir el límit entre cada zona, i per tant serà el projecte concret de la zona el que ordeni de forma precisa el destí de l'espai.

4. S'estableix un sostre màxim de 4.113,79 m^2 i una densitat màxima de 21 habitatges.

5. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona d'ordenacions en filera (clau 4).

Art. 163 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XXI

1. Correspon al sector que inclou les finques Casacuberta-Zamora amb una superfície total de 7.000 m^2.

2. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 8.

3. Les superfícies mínimes per a la reserva de sòls públics es fixen en:

Jardins urbans (7) 1.316 m^2.

4. El Pla Especial disposarà a tot el llarg de la carretera d'accés al poble, una reserva de 5 m d'amplada corresponent a aparcament i vorera d'acord amb el Projecte d'Urbanització de la Rambla, aprovat inicialment el 12 de juny de 1986 la qual serà de cessió obligatòria i gratuïta, igual que la resta de vialitat del sector, que disposarà d'una amplada mínima de 8,00 metres i amb la condició que en cap cas les parcel·les podran tenir accés directe a la carretera.

5. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona d'ordenacions en filera (clau 4).

Art. 164 Paràmetres i condicions d'ordenació del PERI XXII

1. Correspon al sector que inclou la finca de Can Marxant amb una extensió de 10.400 m^2.

2. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 8.

.3. Les superfícies mínimes per a la reserva de sòls públics es fixen en:

-Vialitat i aparcament (VL) 1.560 m^2.
- Jardins Urbans (7) 1.100 m^2.

4. El sòl urbà susceptible d'aprofitament privat serà, com a màxim de 7.740 m^2.

5. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona de Ciutat Jardí (clau 3).

TÍTOL IV SÒL APTE PER SER URBANITZAT

Capítol primer

Disposicions generals

Art. 165 Definició i classificació

1. Comprèn els terrenys en els que es preveu la localització del creixement urbà de Vallromanes.

2. En funció de l'ús global es diferencia entre àrees de desenvolupament residencial (clau 9), i àrees de desenvolupament turístic (clau 10).

3. En les àrees residencials es distingeixen dos tipus segons la intensitat de l'ús i les tipologies d'ordenació:

a) Subzona 9a.

b) Subzona 9b.

4. En les àrees turístiques es distingeixen tres tipus segons l'ús, les intensitats i les tipologies d'ordenació.

a) Subzona 10a.

b) Subzona 10b.

c) Subzona 10c.

Art. 166 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per ser urbanitzat els sectors objecte d'urbanització dins del període de vigència de les Normes, i hauran d'ésser desenvolupats mitjançant el corresponent Pla Parcial d'Ordenació, amb caràcter previ a la urbanització i edificació.

2. Les Normes en el sòl apte per ser urbanitzat determinen:

a) Delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parcials.

b) Densitat màxima admesa d'habitatges per ha i/o coeficient d'edificabilitat bruta expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

c) Reserves de sòl per a espais públics complementaris als previstos en la Llei de Mesures d'Adequació.

3. En tant no s'aprovi i es desenvolupi el corresponent Pla Parcial de cada sector, aquests sòls quedaran subjectes a les limitacions establertes en l'article 84.1 de la Llei del Sòl, i en l'article 42.1 del Reglament de Gestió Urbanística.

4. Els sectors de sòl apte per ser urbanitzat són:

1) El Llac (P.P.-XXIII)

2) Cal Carabit - Can Palauet (P.P.-XXIV)

3) Can Ganduxer (P.P.-XXV)

4) La Gasolinera (P.P.-XXVI)

5) Can Maioles (P.P.-XXVII)

(Aprovat mitjançant acord de la CTUB de data 13 de març de 2002).

6) Torre Tavernera (P.P.-XXVIII)

(Aprovat mitjançant acord de la CTUB de data 24 de gener de 1990).

7) Can Ginesta (P.P.-XXIX)

Capítol segon

Regulació dels sòls aptes per ser urbanitzats

Secció 1a Zona de desenvolupament residencial (9)

Art. 167 Definició, objectius i tipus

1. Aquests sectors comprenen com a sòls aptes per ser urbanitzats els que per la seva situació de proximitat al casc de la població, i per la seva contigüitat amb d'altres àrees residencials existents, puguin incorporar-se a través de Plans Parcials als processos d'urbanització per completar la trama urbana de la població de Vallromanes.

2. Es fixen en ells els objectius següents:

- Definir clarament la relació estructural respecte dels sectors actuals consolidats.

- Constituir la reserva de sòl edificable, de tipus residencial, que garanteixi el normal desplegament del casc urbà.

- Obtenir cessions gratuïtes de sòl per a dotacions i espais lliures públics en un lloc central a la extensió urbana que formen les àrees residencials de temporada.

3. En funció de les tipologies edificades, les intensitats i els usos es determinen les subzones següents:

- Subzona 9a.

- Subzona 9b.

Art. 168 Paràmetres reguladors de la subzona 9a

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

2. La densitat bruta màxima es fixa en 8 hab/ha.

3. L'edificabilitat bruta es fixa en 0,25 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

4. La reserva de sòl per a vials, espais lliures i dotacions no serà inferior al 36% de la superfície total del sector dels quals els sòls per a espais lliures i dotacions hauran d'ésser com a mínim un 17% de la superfície total del sector.

5. El sòl susceptible d'aprofitament privat no superarà el 64% de la superfície total del sector.

6. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la Zona de Ciutat jardí (clau 3), subzona 3c.

7. En la redacció dels Plans Parcials dels sectors XXIV i XXV, tot mantenint com a base la

tipologia de Ciutat Jardí, es permetrà puntualment una tipologia de casa agrupada o aïllada amb parcel·la menor, sense que això impliqui un augment de la densitat bruta, per tal de possibilitar la conservació de les zones boscoses de major interès existents en aquests sectors.

Art. 169 Paràmetres reguladors de la subzona 9b

1. El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

2. La densitat bruta màxima es fixa en 30 hab/ha.

3. L'edificabilitat bruta es fixa en 0,65 m^2 sostre/m^2 sòl.

4. Les superfícies per a la reserva de sòl per a espais lliures i dotacions no seran inferiors a les establertes per la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya

5. La superfície mínima per a vialitat i aparcament es fixa en 25% del total del sector.

6. Els paràmetres de l'edificació s'ajustaran a les disposicions de la zona residencial oberta (clau 5b), mitjançant la definició volumètrica a través del corresponent Pla Parcial (P.P. XXIII).

7. El Pla Parcial disposarà la reserva reglamentària d'espai lliure prenent com a motiu central el petit estany que dóna nom al sector.

8. El Pla parcial disposarà de tal manera la vialitat perquè connecti amb el carrer intermedi de la Unitat d'Actuació XV.

Secció 2a Zona de desenvolupament turístic (10)

Art. 170 Definició i tipus

1. Aquests sectors corresponen als sòls aptes per ser urbanitzats als que per la seva proximitat a les àrees turístiques existents a tot el llarg de la Carretera del Masnou a Granollers, puguin incorporar-se a través de Plans Parcials als processos d'urbanització per constituir la reserva de sòl edificable, de tipus turístic que garanteixi el normal desenvolupament de l'àrea turística del municipi de Vallromanes.

2. En funció de les tipologies edificatòries, les intensitats i els usos es determinen les següents subzones:

- Subzona 10a. (Residencial turística)
- Subzona 10b. (Equipaments de lleure)
- Subzona 10c. (Equipaments comercials i de serveis)

Art. 171 Paràmetres reguladors de la subzona 10a

1. El tipus d'ordenació serà opcional, entre els d'edificació aïllada el de volumetria especifica. Serà potestatiu del corresponent Pla Parcial el determinar-ho.

2. La densitat bruta d'habitatges es fixa en 8 hab/ha.

3. L'edificabilitat bruta es fixa en 0,25 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

4. La reserva de sòl per a vials, espais lliures i dotacions no serà inferior al 36% de la

superfície total del sector, dels quals els sòls per a espais lliures i dotacions hauran d'ésser com a mínim un 17% de la superfície total del sector.

5. El sòl susceptible d'aprofitament privat no superarà el 64% de la superfície total del sector.

6. En el Pla Parcial de la Torre Tavernera (P.P. XXVIII), ha de realitzar-se una cessió addicional de 4.700 m^2 amb destí a sòls edificables per fer front a les cessions obligatòries de la Unitat d'Actuació II.

7. Els paràmetres de l'edificació, en funció de la tipologia, seran:

a) Edificació aïllada:

- Densitat neta màxima: 12 hab/ha.
- Parcel·la mínima: 800 m^2.
- Alçada màxima: planta baixa més dues plantes pis, havent d'ocupar la tercera planta com a màxim el 50% de les plantes inferiors.
  10 m.
- Ocupació màxima: 20%.
- Separació mínima als límits de parcel·la: 3 m.
- Índex d'edificabilitat neta: 0,40 m^2 sostre/m^2 sòl.

b) Volumetria específica:

- Agrupacions d'habitatges fins a 8 unitats.
- Alçada màxima: planta baixa més dues plantes pis, havent d'ocupar la tercera planta com a màxim el 50% de les plantes inferiors.
  10 metres.
- Densitat neta màxima: 25 hab/ha.
- Índex d'edificabilitat neta: 0,40 m^2 sostre/m^2 sòl.
- Ocupació màxima bruta: 20%.

8. Usos permesos:

- Habitatges d'ús turístic.
- Esportiu.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Sanitari-assistencial.
- Comercial.

9. Es permetrà l'ús Hoteler en parcel·les superior als 5.000 m^2.

Art. 172 Paràmetres reguladors de la zona 10b

1. El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

2. L'edificabilitat bruta es fixa en 0,25 m^2 sostre/m^2 sòl.

3. El percentatge màxim d'ocupació neta és del 20% en edificació i un 60% en pistes a l'aire

lliure.

4. L'alçada de l'edificació és de planta baixa més planta pis amb un màxim d'11 metres, podent ésser modificada per instal·lacions específiques d'interès públic.

5. La reserva de sòl per a vials, espais lliures i dotacions no serà inferior al 35% de la superfície total del sector, dels quals els sòls per a espais lliures i dotacions hauran d'ésser com a mínim un 17% de la superfície total del sector.

6. El sòl susceptible d'aprofitament dels usos previstos en el planejament no superarà el 65% de la superfície total del sector.

7. Usos admesos:

- Recreatiu.
- Sociocultural.
- Esportiu.

Art. 173 Paràmetres reguladors de la zona 10c

1. El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

2. L'edificabilitat bruta es fixa en 0,25 m^2 sostre/m^2 sòl.

3. El percentatge màxim d'ocupació neta serà del 40%. El sòl no edificat se sistematitzarà amb jardineria, instal·lacions esportives o d'esbarjo i estacionaments.

4. El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dues plantes pis.

5. La reserva de sòl per a vials, espais lliures i dotacions no serà inferior al 36% de la superfície total del sector, dels quals els sòls per a espais lliures i dotacions hauran d'ésser com a mínim un 17% de la superfície total del sector.

6. El sòl susceptible d'aprofitament privat no superarà el 64% de la superfície total del sector.

7. Usos admesos:

- Comercial.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Sociocultural.
- Esportiu.
- Públic-administratiu.

TÍTOL V SÒL NO URBANITZABLE

Capítol primer

Disposicions generals

Art. 174 Definició, objectius i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de Vallromanes.

2. Es diferencien en el sòl no urbanitzable set zones:

a) De protecció especial (claus 11a i 11b)

b) Forestal (clau 12)

c) Rústega ordinària (clau 13)

d) De protecció agrícola (clau 14)

e) De poblament dispers (clau 15)

f) Esportiva (clau 16)

g) Càmping (clau 17)

Art. 175 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes són d'immediata aplicació, si bé, podran redactar-se Plans Especials de Protecció del Medi Natural, sense alterar les seves disposicions, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús, i/o per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

2. Els Plans Especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diferents dels anteriorment esmentats hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes Normes.

Art. 176 Vies rurals

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, que no estigui prevista en les Normes o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable es puguin desenvolupar, però sí millorar els seus traçats.

2. Els actes de modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals existents seran sotmesos a llicència municipal.

Art. 177 Parcel·lacions i segregacions

1. Queden prohibides les parcel·lacions i segregacions en sòl no urbanitzable segons les disposicions de l'article 95 i concordants de la Llei del Sòl.

2. Les infraccions estaran regulades per les disposicions de l'article 41 de la Llei de Protecció

de la Legalitat Urbanística.

Art. 178 Condicions d'edificació

1. Les construccions en sòl no urbanitzable s'ajustaran a les disposicions dels articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 179 Consideració de nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar més de 4 habitatges dins un cercle de 400 metres de diàmetre exceptuant les edificacions que es desenvolupin en la Zona de Poblament Dispers (clau 15).

2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial, a excepció de les disposicions establertes en la secció 5 d'aquest mateix capítol.

Secció 1a Zona de protecció Especial (clau 11)

Art. 180 Definició, objectius i tipus

1. La qualificació de Protecció Especial correspon als sòls delimitats per les Normes, que responen a terrenys situats per sobre de la cota 325 metres, en el límit del territori del Terme Municipal.

2. El planejament es fixa com a objectiu en aquests sòls la preservació total dels seus elements naturals i de les masses arbòries en el seu estat actual, donat el seu alt valor paisatgístic.

3. Dins d'aquesta qualificació es distingeixen dues subzones:

a) Arqueològica (clau 11a)

b) Protecció del medi natural (clau 11b)

Art. 181 Regulació de la subzona 11a (Arqueològica)

1. La zona arqueològica correspon a la part alta del Castell de Sant Miquel on existeix un poblat preromà.

2. Es prohibeix en ella tot ús que no estigui relacionat directament amb els treballs d'excavació i manteniment de les troballes arqueològiques.

3. Podran autoritzar-se, previ atorgament de la preceptiva llicència municipal, construccions auxiliars de caire provisional que tinguin com a objectiu el servei a les feines arqueològiques (casetes d'obres, etc.).

4. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció fixa, admetent-se tan sols els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius arqueològics.

Art. 182 Regulació de la subzona 11b (Protecció del medi natural)

1. Els terrenys qualificats com a Protecció del Medi Natural no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal.

2. Es prohibeixen tot tipus d'edificacions, llevat de les relacionades amb la prevenció d'incendis.

3. Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

4. Tota activitat forestal i de qualsevol mena en aquests tipus de sòls serà sotmesa a llicència municipal.

5. No s'admet cap altre ús que no sigui el forestal.

Secció 2a Zona Forestal (clau 12)

Art. 184 Definició i objectius

1. La qualificació de Zona Forestal inclou els terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria, no inclosos en les zones de Protecció Especial.

2. El planejament es fixa com a objectiu en aquests sòls la preservació dels seus elements naturals i de les seves masses arbòries en el seu estat actual, donat el seu alt valor paisatgístic.

Art. 185 Condicions d'edificació i d'ús

1. Els terrenys qualificats com a forestals no podran ser dedicats a utilitzacions que malmetin els elements naturals que els caracteritzen.

2. Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

3. La finca mínima admesa a efectes d'edificació és de cinc hectàrees (50.000 m^2.)

4. Per cada extensió mínima de finca a efectes edificables s'admetrà una edificació d'un volum màxim de mil metres cúbics (1.000 m^3.)

5. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de planta baixa més un pis.

6. La separació de les edificacions a camins públics i partions serà com a mínim de 10 metres.

7. Els propietaris han de garantir al seu càrrec que per cada habitatge es disposa com a mínim, d'abastament d'aigua potable, energia elèctrica i de depuradora individual de sanejament de les aigües residuals, com també del seu manteniment. Així com del manteniment de les vies rurals existents i d'accés a les construccions.

8. S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Agrícola, forestal i ramader.

9. En edificis i usos de nova creació haurà de declarar-se la utilitat pública i l'interès social i la necessitat d'emplaçar-se en el medi rural, segons la previsió de l'article 85 de la Llei del Sòl.

10. Els usos de nova creació només s'admetran en edificis existents, dels quals es podrà admetre una ampliació del 20% del sostre edificat.

Secció 3a Zona de Rústec Ordinari (clau 13)

Art. 186. Definició

1. Es qualifiquen de rústecs ordinaris els sòls no urbanitzables que encara que no disposen de protecció estricta, en cap moment podran incorporar-se als processos urbans.

2. El planejament es fixa com a objectiu el manteniment actual de l'edificació i dels usos actuals, preservant-los de transformacions d'ús que perjudiquessin el seu caràcter rural.

Art. 187 Condicions d'edificació i d'ús

1. La finca mínima admesa a efectes d'edificació és de 15.000 m^2. Limitat a l'ús d'habitatge agrícola podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 6.000 m^2 sempre que s'acrediti la seva inscripció al registre com a finca independent al moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Per cada extensió mínima de finca a efectes edificables s'admetrà una edificació d'un volum màxim de 1.000 m^3.

3. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de planta baixa més una planta pis.

4. La separació de les edificacions a camins públics i partions serà com a mínim de 10 metres.

5. Els propietaris han de garantir al seu càrrec que per cada habitatge es disposa com a mínim, d'abastament d'aigua potable, energia elèctrica i de depuradora individual de sanejament de les aigües residuals, com també del seu manteniment. Així com del manteniment de les vies rurals existents i d'accés a les construccions.

6. S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Agrícola i ramader.

7. En edificis de nova creació s'admeten altres usos declarats d'utilitat pública o d'interès social, i la necessitat d'emplaçar-se en el medi rural, segons la previsió de l'article 85 de la Llei del Sòl.

Secció 4a Zona de Protecció Agrícola (clau 14)

Art. 188 Definició i objectius

1. La qualificació de zona de protecció agrícola inclou els terrenys de sòl no urbanitzable amb cultius de regadiu.

2. El planejament es fixa com a objectiu en aquests sòls la preservació del seu estat actual com a conreus de producció intensiva.

Art. 189 Condicions d'edificació i d'ús

1. Els terrenys qualificats com de Protecció Agrícola no podran ser dedicats a utilitzacions que

impliquin transformació del seu destí com a conreus de regadiu.

2. Es prohibeixen tot tipus d'edificacions, llevat de les agrícoles, com són les casetes d'eines (fins a una superfície total de 10 m2 i una alçada màxima de 3 metres), els pous, basses, canals de reg, etc.

3. No s'admet cap altre ús que no sigui l'agrícola.

Secció 5a Zona de Poblament Dispers (clau 15)

Art. 190 Definició

1. Correspon a sectors, que a la manera de l'establiment tradicional en el territori de Vallromanes, es preveu la localització d'un cert poblament dispers en sòl no urbanitzable d'habitatges unifamiliars.

Art. 191 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. Les Normes Subsidiàries en aquests sòls són d'immediata aplicació, ajustant-se a les disposicions dels articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sòl.

2. Les Normes en aquests sòls determinen:

a) Delimitació dels sectors de poblament dispers.

b) Nombre màxim d'habitatges.

c) Edificabilitat màxima per unitat de construcció.

d) Usos admesos.

3. Els sectors de poblament dispers en sòl no urbanitzable, amb la seva extensió i el nombre màxim d'habitatges permès són:

Can Martí de Dalt	(P.D. XXXII)	4,2 ha	3 hab
Can Viló	(P.D. XXXIII)	4,1 ha	4 hab
Can Rabassola	(P.D. XXXIV)	4,2 ha	6 hab
Can Sala Gros (1)	(P.D. XXXV)	7,0 ha	5 hab
Can Sala Gros (2)	(P.D. XXXVI)	1,6 ha	1 hab
El Cau dels Mussols	(P.D. XXXVII)	1,7 ha	2 hab
Can Balet	(P.D. XXXVIII)	2,6 ha	8 hab
Can Moreu	(P.D. XXXIX)	9,2 ha	3 hab
Camí de Vilassar	(P.D. XL)	1,3 ha	7 hab
Can Prats	(P.D. XLI)	2,2 ha	8 hab
Can Lladó	(P.D. XLII)	7,7 ha	9 hab

Art. 192 Condicions d'edificació i d'ús

1. L'edificabilitat màxima per unitat de construcció permesa es fixa en 1.000 metres cúbics

(mil m^3).

2. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de planta baixa més una planta pis.

3. Els propietaris han de garantir al seu càrrec que cada habitatge disposa com a mínim, d'abastament d'aigua potable, energia elèctrica i de depuradora individual o col·lectiva de sanejament de les aigües residuals, com també del seu manteniment. Així com del manteniment de les vies rurals existents i d'accés a les construccions.

4. Les separacions als límits de propietat i la tipologia edificatòria de les construccions seguiran les pautes de les construccions tradicionals.

5. Usos admesos:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Agrícola i ramader.

Les instal·lacions annexes a l'habitatge, com ara piscines o pistes de tennis, es consideren incloses dins l'ús d'habitatge.

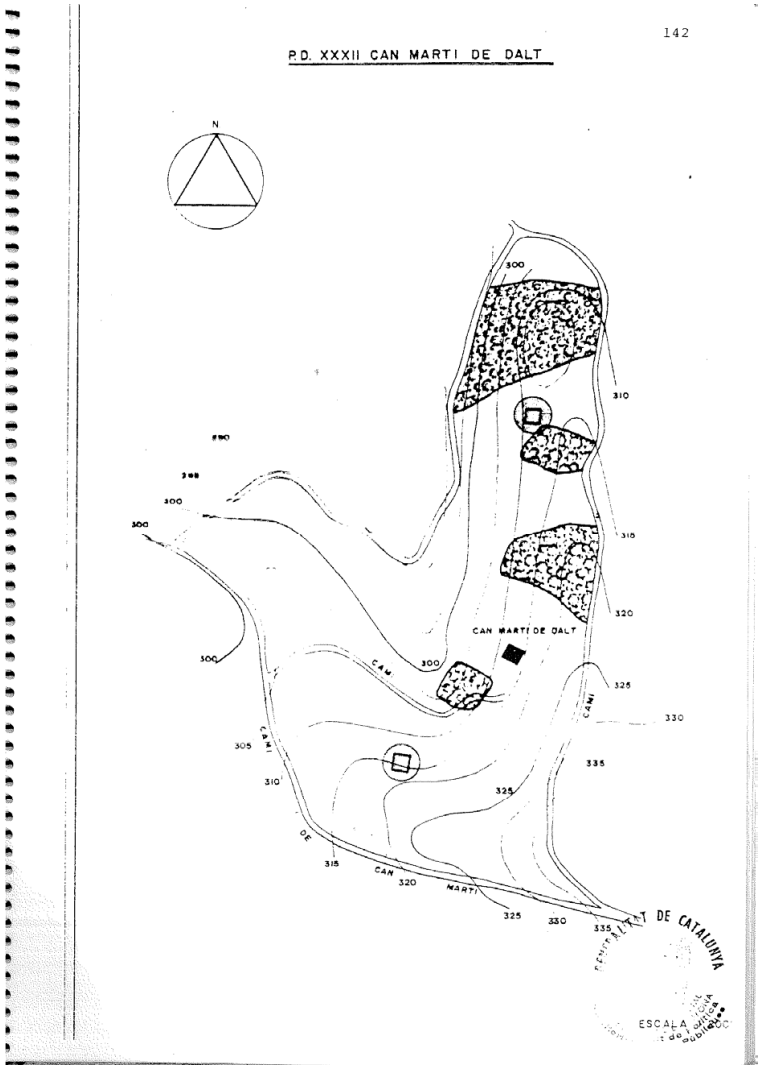
Art. 193 Antecedents i proposta del P.D. XXXII

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Martí de Dalt" amb una extensió de 4,2 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Colònies Rurals".

3. La titularitat correspon als Senyors Martí Duran i Vallhonesta i les seves filles.

4. Actualment existeix un habitatge i les Normes en proposen dos més.



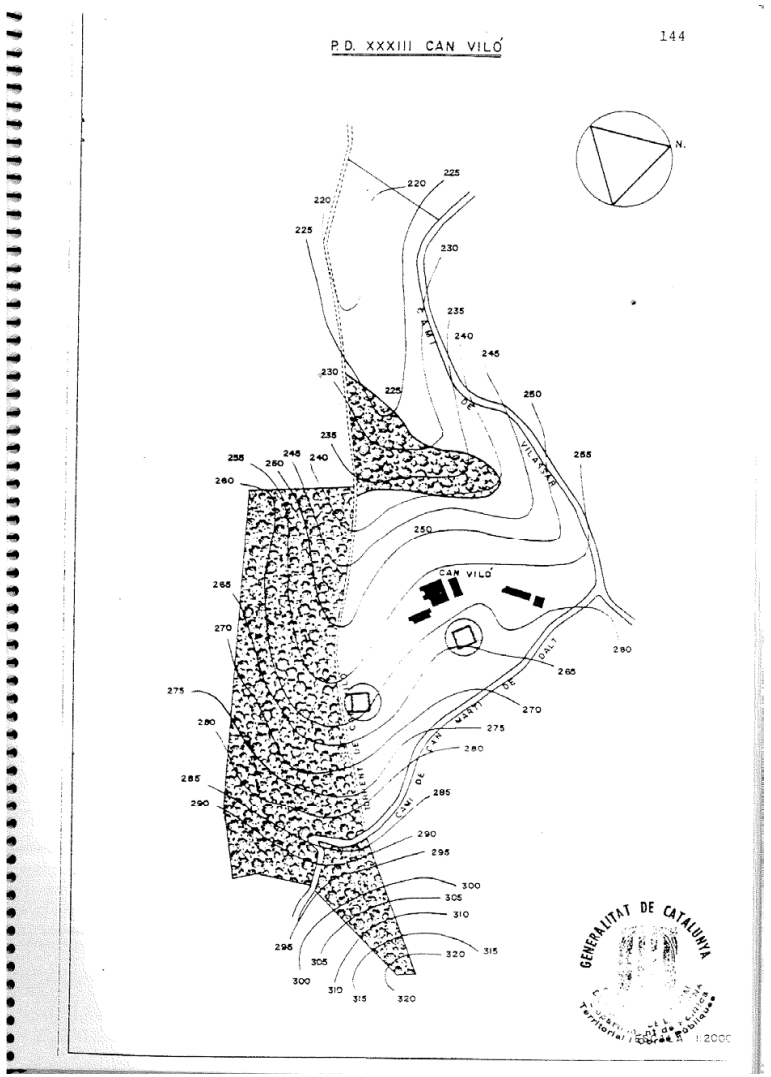
Art. 194 Antecedents i proposta del P.D. XXXIII

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Viló" amb una extensió de 4,1 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Colònies Forestals".

3. La titularitat correspon als Senyors Rafael Prades Mompart (disposa de llicència municipal d'obres) i de la seva filla.

4. Actualment existeixen dos habitatges i les Normes en proposen dos més.



Art. 195 Antecedents i propostes del P.D. XXXIV

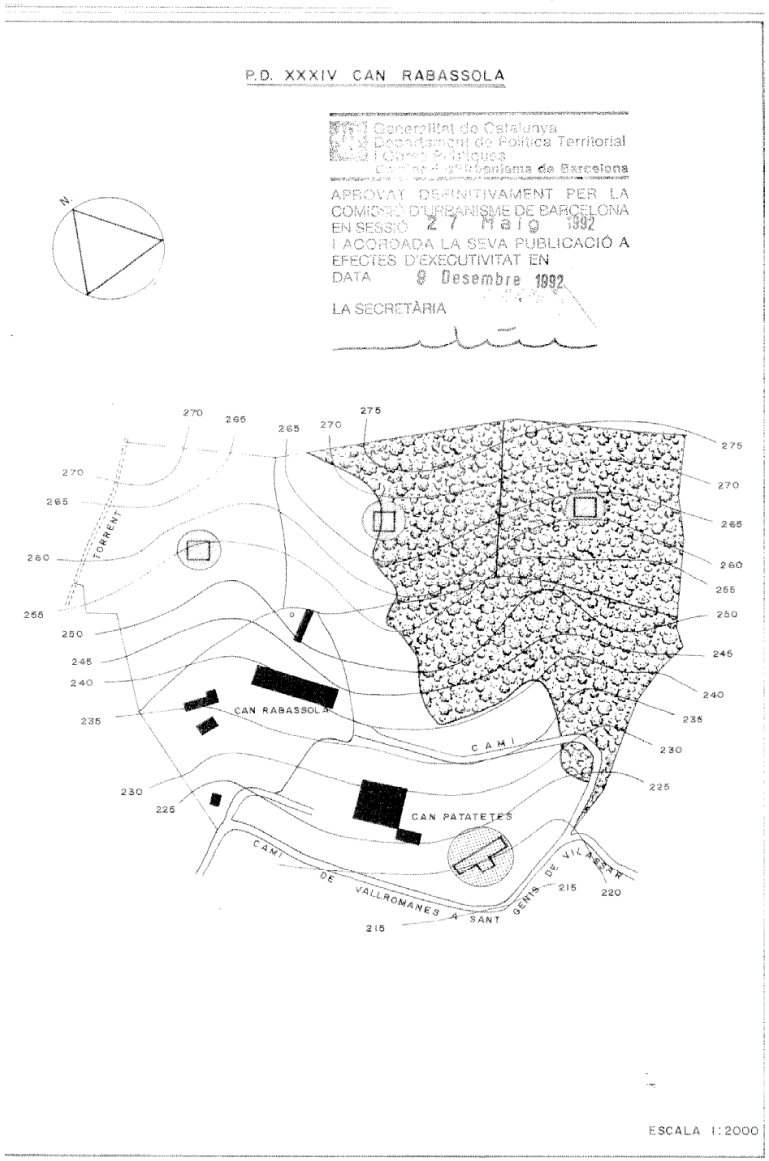
(Article modificat mitjançant acord de la CTUB de data 27 de maig de 1992).

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Rabassola" amb una extensió de 4,2 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Ciutat Jardí semiintensiva" i "Colònies Rurals".

3. La titularitat correspon als Senyors Dolores Gelabert i Vidal, Manuel Guerrero de Castro i els seus germans Ignacio, Àngel i Federico Guerrero de Castro.

4. Actualment existeixen dos habitatges i les Normes en proposen quatre.



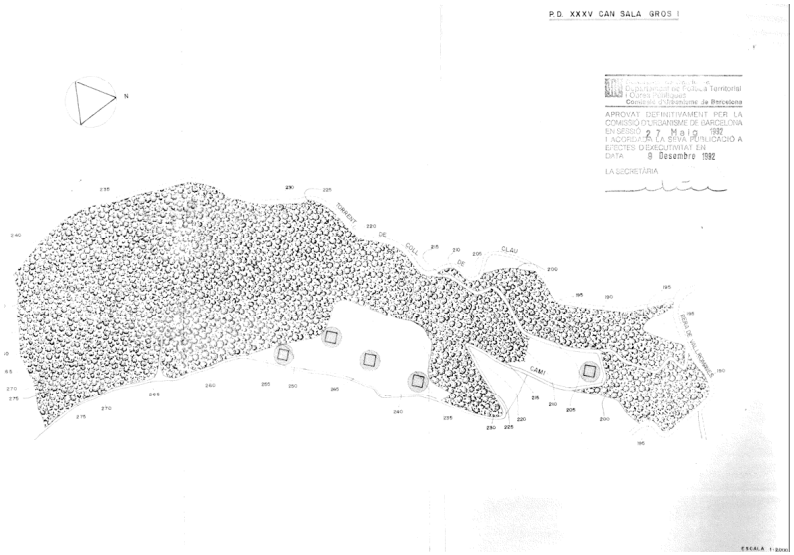
Art. 196 Antecedents i propostes del P.D. XXXV

1- Correspon al sector que inclou la finca de "Can Sala Gros" (1) amb una extensió de 10,40 ha.

2- Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Colònies Rurals" i "Colònies Forestals".

3- La titularitat correspon als Senyors Maria del Carmen, Joan Maria, Carles Maria, Joaquim Maria, Maria Assumpció i Manel Cascante i Dàvila, procedent d'una herència.

4- Les Normes proposen la construcció de cinc habitatges.



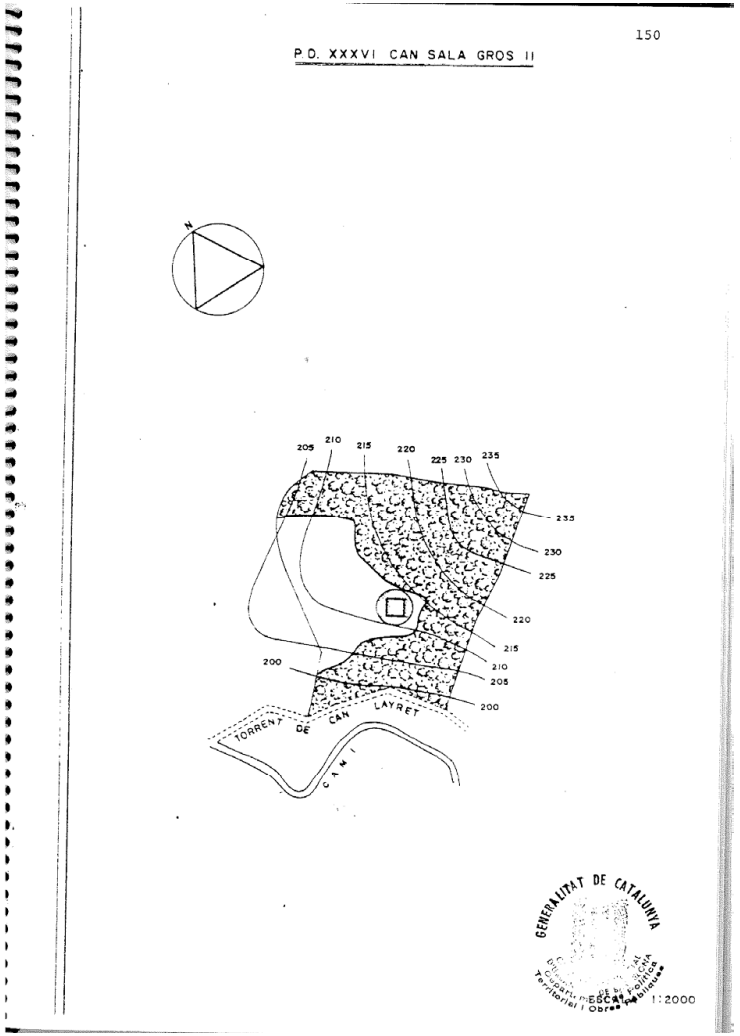
Art. 197 Antecedents i propostes del P.D. XXXVI

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Sala Gros" (2), amb una extensió d'1,6 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Colònies Rurals" i "Colònies Forestals".

3. La titularitat correspon al senyor Lluís Maria Cascante i Dàvila.

4. Les Normes proposen la construcció d'un habitatge.



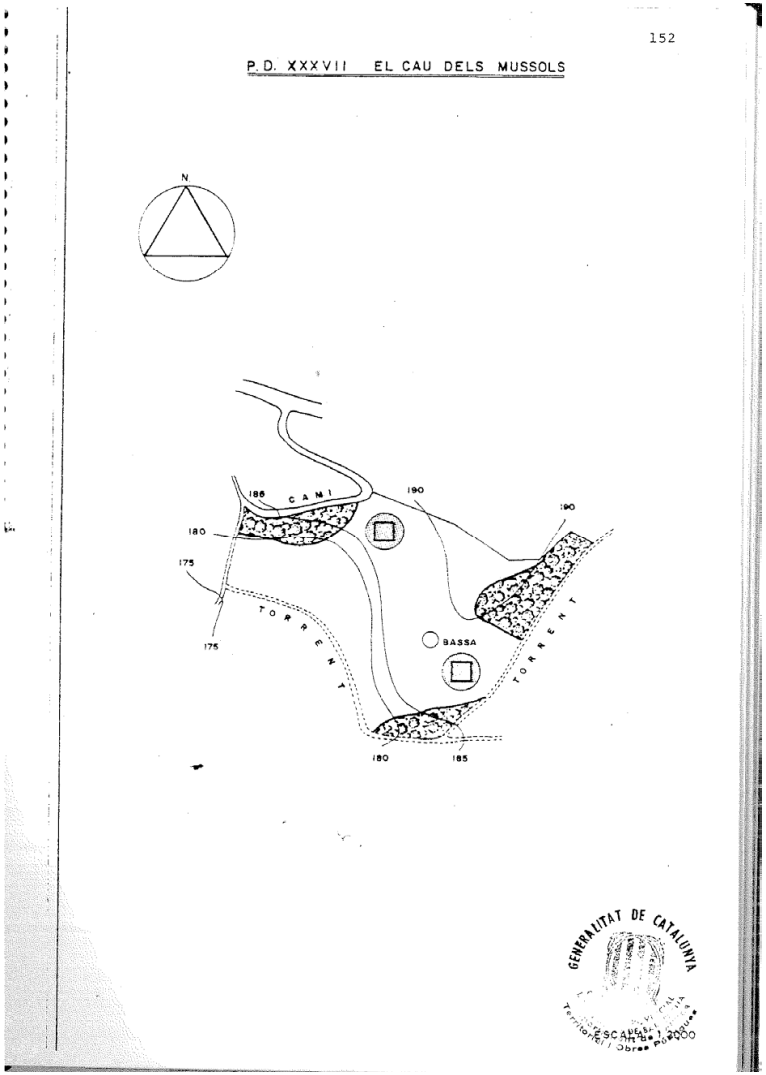
Art. 198 <u>Antecedents i propostes del P.D. XXXVII</u>

1. Correspon al sector que inclou la finca de "El Cau dels Mussols", amb una extensió d'1,7 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Ciutat Jardí semiintensiva" i "Colònies Forestals".

3. La titularitat correspon al senyor José Soriano Ribera.

4. Les Normes proposen la construcció de dos habitatges.



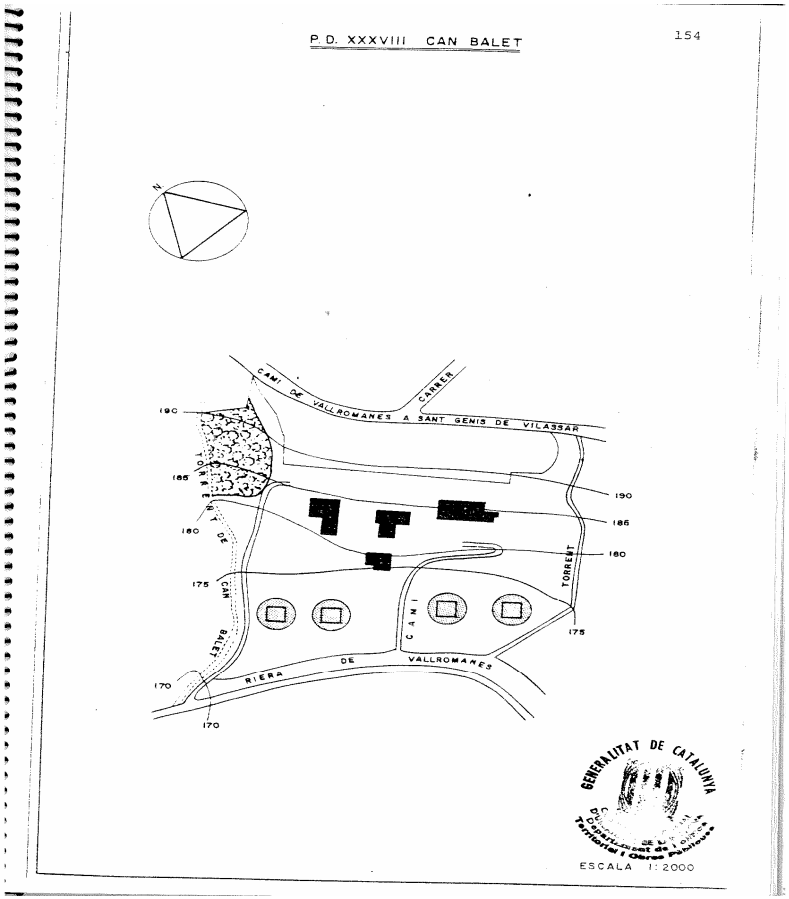
Art. 199 <u>Antecedents i propostes del P.D. XXXVIII</u>

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Balet", amb una extensió de 2,6 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Ciutat Jardí semiintensiva".

3. La titularitat correspon a les senyores Montserrat Duran Balet, Concepció Obrador Aroca i Llúcia Gómez i Morejon.

4. Actualment existeixen 4 habitatges i les Normes en proposen 4 més.



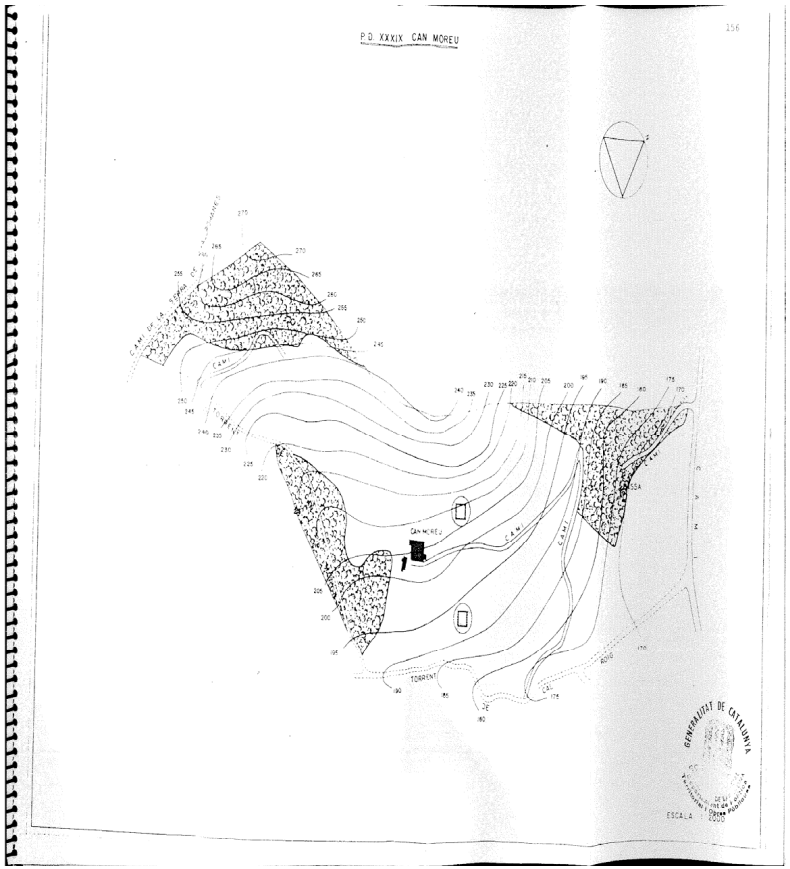
Art. 200 <u>Antecedents i propostes del P.D. XXXIX</u>

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Moreu", amb una extensió de 4,2 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Colònies Rurals" i "Parcs i Boscos Urbanitzats".

3. La titularitat correspon a la senyora Montserrat Llovera i Masiques.

4. Actualment existeix un habitatge i les Normes en proposen dos més.



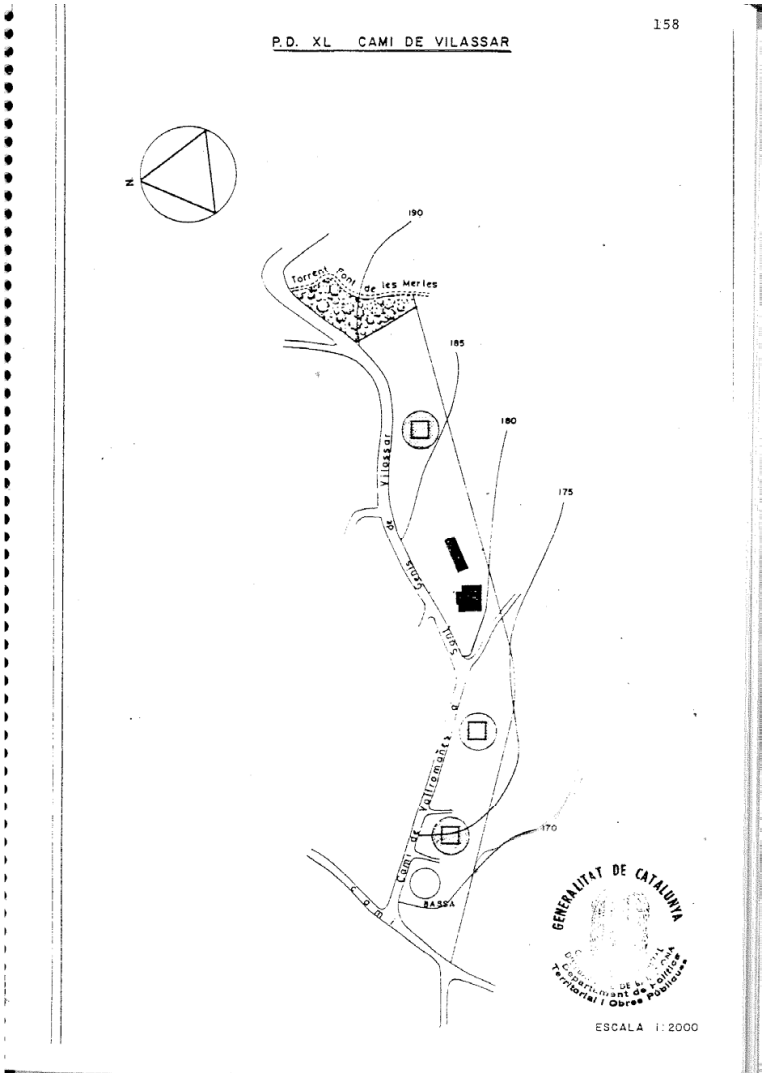
Art. 201 <u>Antecedents i propostes del P.D. XL</u>

1. Correspon al sector que inclou les finques del "Camí de Vilassar", amb una extensió d'1,3 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Reserva Agrícola".

3. La titularitat correspon als Senyors Elisa Mogas Llubia, Montserrat Llobera Masiques, Joan Duran Bellavista, Ramon Duran Bellavista, Màxima Ortiz Ros, Antoni Layret Franquesa i Joan Recolons i Guardia.

4. Actualment existeix un habitatge i les Normes en proposen tres més.



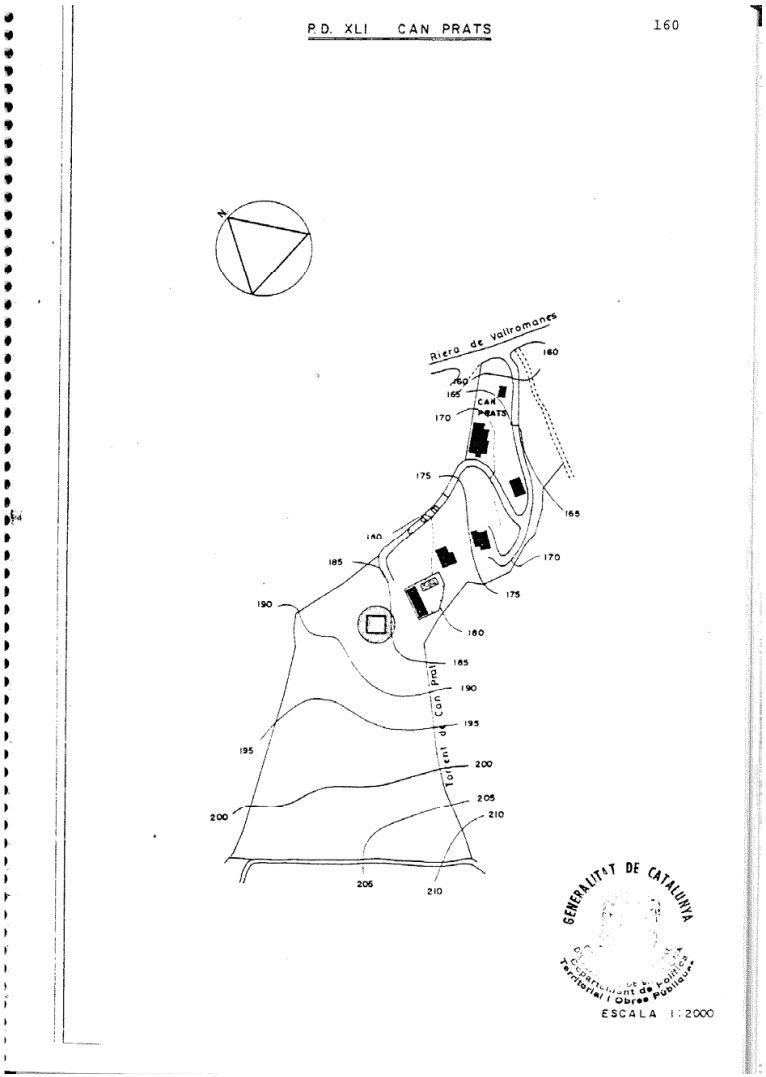
Art. 202 <u>Antecedents i propostes del P.D. XLI</u>

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Prats", amb una extensió de 2,2 ha.

2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Camp urbanitzable i "Ciutat Jardí semiintensiva".

3. La titularitat correspon al Sr. Joan Aragonès i Prat.

4. Actualment existeixen 7 habitatges i les Normes en proposen un més.



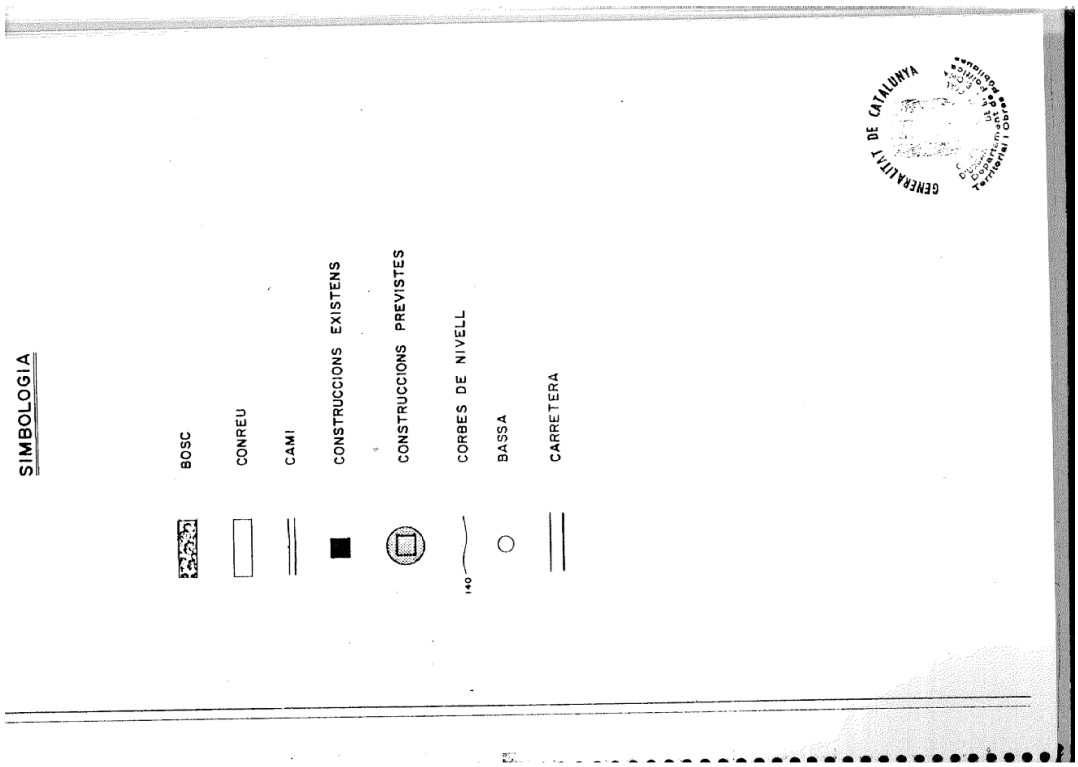
Art. 203 <u>Antecedents i propostes del P.D. XLII</u>

1. Correspon al sector que inclou la finca de "Can Lladó", amb una extensió de 7,7 ha.

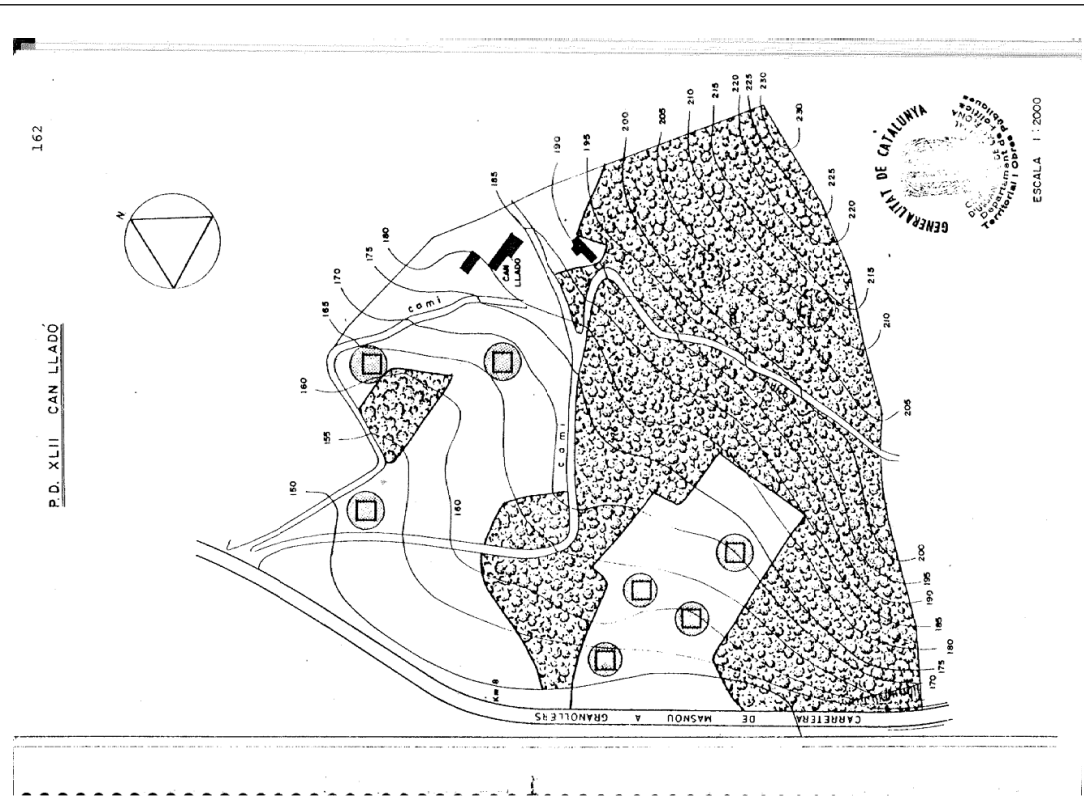
2. Aquests sòls en el vigent Pla General estan qualificats de "Parcs i Boscos Urbanitzats" i "Camp Urbanitzable".

3. La titularitat correspon als Senyors Josefina i Montserrat Esteve i Vijande, i Antoni, Josep Maria i Frederic Prats Esteve.

4. Actualment existeixen dos habitatges i les Normes en proposen set més.


SIMBOLOGIA
BOSC
CONREU
CAMI
CONSTRUCCIONS EXISTENS
CONSTRUCCIONS PREVISTES
CORBES DE NIVELL
140
BASSA
CARRETERA
GENERALITAT DE CATALUNYA

104


162
P.D. XLII CAN LLADÓ
N
camí
CAN LLADÓ
CARRETERA DE MASNOU A GRANOLLERS
GENERALITAT DE CATALUNYA
ESCALA 1:2000

103

Secció 6a Zona Esportiva (clau 16)

Art. 204 Definició, objectius i tipus

1. La qualificació de Zona Esportiva inclou els sòls no urbanitzables corresponents a instal·lacions esportives existents o previstes que es desenvolupen a l'aire lliure en grans extensions de terreny.

2. El planejament es fixa com a objectiu en aquests sòls la preservació i manteniment del seu estat actual en el cas dels existents i en el seu normal desenvolupament, en els previstos amb la preservació dels seus elements naturals i de les masses arbòries.

Art. 205 Regulació de la subzona 16 (Golf)

1. La zona de Golf inclou els sòls corresponents exclusivament al camp de joc del golf.

2. Es prohibeix en ella tot ús que impliqui transformació del seu destí, però sí podran sofrir millores en el traçat, pendents, etc., quan convingui, previ informe positiu de la Federació Catalana de Golf.

3. Es prohibeix expressament qualsevol tipus d'edificació i no s'admet cap altre ús que no sigui el de camp de golf.

Secció 7a Zona de Càmping (clau 17)

Art. 206 Definició i objectius

1. Constitueixen aquesta zona aquells sòls destinats a la implantació del Càmping "El Vedado".

2. El Planejament es fixa com a objectiu en aquells sòls la preservació, manteniment i millora del seu estat actual com a terreny d'acampada, amb tots els seus serveis annexos.

Art. 207 Condicions d'edificació i ús

1. Els projectes de reforma, modificació o ampliació dintre de l'àmbit del càmping, s'ajustaran a les disposicions específiques sobre la matèria i estaran subjectes a l'informe previ positiu del Departament de Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya, i es tramitaran mitjançant un PE que determinarà la finca mínima indivisible als efectes de l'article 95 de la Llei del Sòl.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Edificis i usos disconformes

1. La situació urbanística de fora d'ordenació comporta, per als edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament amb les determinacions dels quals resultessin disconformes, les limitacions assenyalades per l'article 60, 2 i 3 de la Llei del Sòl únicament quan aquestes determinacions hagin de donar lloc, per raó del planejament, a l'expropiació, a la cessió gratuïta o bé a l'enderrocament de l'edifici. Pel que fa als augments de volum, s'han d'aplicar les determinacions del nou planejament.

2. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc al que assenyala el punt anterior, l'autorització o la denegació de les obres enumerades en l'article 69.2 de la Llei del Sòl dependrà del fet que sigui compatible amb la reglamentació de les condicions bàsiques d'aquell.

3. Pel que fa a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, es podrà mantenir l'existent, bé que, en el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

EDICTE
de 18 d'abril de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Montornès del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de desembre de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/020849/B
Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Montornès del Vallès

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Montornès del Vallès, aprovat pel Ple municipal en la sessió d'1 de desembre de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en la sessió d'1 de desembre de 2005.

Antecedents: planejament vigent

La revisió del Pla general d'ordenació va ser aprovada definitivament, com a expedient de modificació de Pla general d'ordenació, per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 19 de gener de 1993, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 1718, de 10.3.1993.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que queden reflectides al llistat següent:

1. Modificació puntual del Pla general d'ordenació per modificar un vial a l'àmbit de la UA 4 (exp. 1996/2651), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 12 de març de 1997, publicat al DOGC núm. 2379, de 25.4.1997.
2. Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit de la finca can Fenosa (exp. 1999/1905), aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 31 de juliol de 2001, publicat al DOGC núm. 3478, de 21.9.2001.
3. Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector industrial H (exp. 1999/2468), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 d'abril de 2002, publicat al DOGC núm. 3663, de 25.6.2002.
4. Modificació puntual del Pla general d'ordenació als límits del barri Castell-can Comas Nou (exp. 2000/825), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 23 de maig de 2001, publicat al DOGC núm. 3438, de 25.7.2001.
5. Modificació puntual del Pla general d'ordenació al límit sud-oest del Castell, can Comas Nou (exp. 2001/2443), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 12 de desembre de 2001, publicat al DOGC núm. 3589, de 6.3.2002.
6. Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de la Unitat d'actuació 18 (exp. 2002/483), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 12 de març de 2003, publicat al DOGC núm. 3889, de 22.5.2003.
7. Modificació puntual del Pla general d'ordenació relativa al sistema de serveis tècnics, al dipòsit d'aigua el Turó de les Tres Creus (exp. 2003/8653), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 18 de febrer de 2004, publicat al DOGC núm. 4117, de 22.4.2004.

Així mateix, cal tenir en compte, per una banda, la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 31 de gener de 1994, per la qual va resoldre estimar en part els recursos d'alçada acumulats interposats contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, adoptat en la sessió de 19 de gener de 1993, relatiu a l'aprovació definitiva de la revisió del Pla general d'ordenació. Per altra banda, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va acordar, en la sessió de 26 de gener de 2000, corregir l'errada material detectada en la revisió del Pla general d'ordenació.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió del Pla general d'ordenació del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament, així com la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 31 de gener de 1994, i la correcció d'errada material, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 26 de gener de 2000.

Fonaments de dret

La disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Montornès del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 18 d'abril de 2006

Mercè Albiol i Núñez
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona