

Expedient:2006 / 025380 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 20 de setembre de 2007, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Consideracions

L'expedient de Pla d'ordenació urbanística municipal de Vallromanes ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

L'objecte de la proposta és la revisió de les Normes subsidiàries de planejament de Vallromanes, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 1986.

Àmbit territorial i demografia

El terme municipal de Vallromanes està situat a la comarca del Vallès Oriental en una posició limítrof amb la del Maresme, té una superfície total de 1.055 ha. i limita amb els municipis de Vilanova del Vallès al nord, Vilassar de Dalt i Premià de Dalt a l'est, Teià i Alella al sud, i Santa Maria de Martorelles i Montornès del Vallès a l'oest. La població l'any 2005 era de 1.911 habitants, amb una proporció de 2,15 habitants/habitatge, i amb una evolució de creixement mitjà als darrers 8 anys d'uns 100 habitants més per any, i una important proporció de segona residència.

El territori es muntanyós, ocupat en bona part per matollar i boscos de pins i alzines, i les cotes més elevades es troben dins l'àmbit del PEIN de la Conreria-Sant Mateu-Cèllec amb una superfície de 239 ha. dins el terme municipal. Els terrenys més planers estan situats a l'entorn de la conca de la riera de Vallromanes on es situa el nucli i de la conca del torrent tributari de les Fontanilles on es situa el golf, que travessen el terme de sud-est a nord-oest desembocant més al nord al riu Mogent. La resta de terrenys, amb una topografia més accidentada i que conformen la vessant nord de la serralada prelitoral que la separa de la comarca del Maresme amb el punt més elevat situat al turó de Lledó (cota 496), tenen en gran part pendents superiors al 20%.

Vallromanes no inclou grans infraestructures viàries d'abast supracomarcal, com són l'autopista AP7 i l'autovia C-17 pel costat del Vallès o l'autopista C-32 i la carretera N-II pel costat del Maresme, ni infraestructures ferroviàries. Únicament és creuat de nord a sud per la carretera de BP-5002 de Granollers a Alella, connectant així les dues comarques. Hi ha també un petit tram de la carretera BV-5157 que discorre en paral·lel a la riera de Vallromanes per la seva riba esquerra.

El nucli de població més consolidat s'ubica en els terrenys més planers situats a la riba dreta de la riera de Vallromanes on hi ha una certa implantació residencial de tipologia plurifamiliar, i la resta d'assentaments més dispersos són de tipologia quasi exclusivament

unifamiliar. No hi ha al terme sòls amb activitat industrial existent, essent l'activitat més emblemàtica la del golf. La implantació residencial en un inici era majoritàriament d'edificacions d'estiueig, però amb una tendència actual en transformar-se cada cop més en primeres residències. Al nord de la riera de Vallromanes es troben les urbanitzacions de can Palau, la Soleia, Vallromanes residencial, ca l'Agustí, la Pineda, la Joiosa, can Rabassa, can Galbany, can Poal, la Mimosa, cal Tabac i l'Oasi. A l'oest del torrent de les Fontanilles es troben les urbanitzacions de can Corbera, Torre Tavernera i can Carló.

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, en data 7 de juliol de 2005, el Ple municipal va acordar iniciar els treballs de redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal –redactat per Carles Doñate– i aprovar el programa de participació ciutadana, la qual cosa va ser publicada en el BOP núm. 184, de 3 d'agost de 2005, en el DOGC núm. 4438, d'1 d'agost de 2005 i a un diari de premsa de gran difusió.

Posteriorment, en sessió de Ple municipal de 26 de gener de 2006, s'acorda la suspensió de tramitacions i llicències prevista a la legislació d'aplicació, la qual cosa es va publicar al BOP núm. 31, de 6 de febrer de 2006 i al DOGC núm. 4569, de 9 de febrer de 2006 i a dos diaris de premsa de gran difusió.

Un cop transcorreguts els terminis d'informació pública, amb la presentació del document a participació ciutadana, i havent-se formulat amb diversos escrits amb suggeriments i alternatives als treballs exposats, l'expedient va ser aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió de 9 de novembre de 2006, sotmetent-se al període d'informació pública mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOP núm. 272, de 14 de novembre de 2006, i als diaris de premsa Avui i La Vanguardia.

Cal assenyalar que durant el període d'informació pública es van presentar 115 escrits d'al·legacions, així com altres escrits d'al·legacions presentats fora de termini que no s'han admès.

Posteriorment, en sessió de Ple municipal de 25 d'abril de 2007, es van contestar en sentit divers els escrits d'al·legacions, tot aprovant provisionalment el document i sol·licitant l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

D'altra banda, consten a l'expedient els informes dels organismes sectorials següents:

- Direcció General de Ports i Transports, de 18 de desembre de 2006, en sentit favorable.
- Direcció General de Comerç del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, de 24 de gener de 2007, en sentit favorable.
- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, de 24 de gener de 2007, en sentit favorable.
- Institut Geològic de Catalunya del Departament de Política Territorial i Obres Públiques: tramet el dictamen hidrogeològic dels terrenys afectats per la construcció d'un nou

cementiri municipal a Vallromanes, de 27 de febrer de 2007, on es conclou que no es preveu que la construcció del nou recinte comporti una contaminació de les aigües subterrànies de la zona.

- Autoritat del Transport Metropolità, 19 d'abril de 2007, en sentit favorable en relació amb la mobilitat.

- Consell Català de l'Esport del Departament de Vicepresidència, de 20 d'abril de 2007, en sentit favorable.

- Consorci per a la Defensa de la conca del Besòs, de 16 d'octubre de 2006, que conclou que l'admissió de nous cabals d'aigües residuals i pluvials procedents dels creixements previstos requerirà a curt termini l'execució d'obres d'ampliació al sistema de sanejament Montornès del Vallès, i que, per tant, en el moment d'emetre les preceptives autoritzacions de connexió l'ens gestor competent haurà d'imposar les condicions tècniques i econòmiques que corresponguin per a l'admissió dels nous cabals.

- Secretaria d'Indústria del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, de 18 de desembre de 2006, amb el benentès que d'implantar-se en el futur un establiment afectat per la legislació d'accidents greus caldrà que es sotmeti al procediment d'autorització ambiental d'acord amb la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental.

- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació, de 28 de desembre de 2006, condicionat a que en els posteriors planejaments derivats s'hauran de tenir en compte les condicions urbanístiques i de protecció contra incendis descrites al Decret 241/1994, així com les condicions d'aproximació i entorn del Reial Decret 314/2006 pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

- Servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, de 8 de febrer de 2007, condicionat al compliment de tot allò que prescriu la Llei 7/1993, de carreteres, l'Ordenança de 9 de maig de 1995 d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona, i el Reglament general de carreteres 293/2003.

- Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'11 d'abril de 2007, emet resolució on es dóna conformitat a la proposta de memòria ambiental del POUM i on es precisa que caldrà recaptar informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i a la Direcció General d'Habitatge i incorporar les seves prescripcions, si s'escau.

Agència Catalana de l'Aigua, de 16 maig de 2007, emet informe condicionat a les consideracions següents:

En relació amb l'abastament, s'informa favorablement sempre i quan es duguin a terme les actuacions indicades per SOREA. En relació amb el sanejament, es condicionen els PMU2 i PMU3 a que existeixi un compromís de l'Ajuntament conforme el qual s'exigirà als futurs promotors la formalització del Conveni de sanejament previst al PSARU 2005. En relació amb la inundabilitat, s'ha de presentar estudi d'inundabilitat dels sectors PP1, PP2 i

PP5 en base al qual es pugui determinar una ordenació adequada segons l'article 3 de la Llei d'urbanisme, tenint en compte que donat que no s'han estudiat els límits d'inundació pels diferents períodes de retorn i donat que és molt probable que menys del 15% del sector es trobi comprès en el sistema hídric de la riera, s'informa favorablement atès que aquesta podrà ser ocupada per zona verda. A més, al sector PP5 s'ha de corregir la qualificació de la parcel·la d'equipaments, la qual ha obviat l'existència del domini públic hidràulic del torrent de can Passeres. Finalment, es determina que quan es sol·liciti el corresponent informe a l'ACA sobre les figures de planejament derivat caldrà aportar les justificacions necessàries en relació amb l'abastament d'aigua i el sanejament, així com en tot cas que el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

- Àrea de Planificació i Acció Territorial de la Direcció General del Patrimoni Cultural, d'11 de juliol de 2007, emet informe condicionat a què s'incorporin una sèrie de prescripcions referents a que cal corregir l'errada material observada a l'apartat 1 (definició) del Catàleg de béns pel que fa a referir-se a l'article 17.4 de la Llei 9/93 (i no pas al 14.4); cal especificar que el castell de Sant Miquel té la consideració de BCIN; cal incloure al Catàleg de béns en qualitat de BCIN la fitxa relativa a la creu de terme existent en el municipi; i cal especificar a l'article 24 (procediment d'atorgament de llicències) de la normativa urbanística quin és l'òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits segons siguin BCIN, BCIL, BPU o PA.

- Àrea de Coneixement i Recerca de la Direcció General del Patrimoni Cultural, de 31 de juliol de 2007, emet informe desfavorable fins que s'esmenin les mancances i irregularitats detectades que consten a l'apartat de consideracions de l'informe, referents als BCIN, als BCIL i als jaciments arqueològics.

- En data 17 de setembre de 2007, ha entrat informe de la Direcció General de Carreteres, de 12 de setembre de 2007, en el que s'informa en base a una sèrie de prescripcions referents a que s'haurà d'incloure la reserva viària de la carretera BP-5002. El planejament derivat haurà d'obtenir informes de la Direcció General de Carreteres i de la Diputació de Barcelona que afectin a les carreteres BP-5002 i la Bv-5157; l'accessibilitat del sector PP1 es resoldrà amb un únic accés amb rotonda amb la intersecció amb el carrer Sant Antoni. S'autoritza la construcció de la rotonda amb l'accés al sectors de can Ganduxer i can Malloles; a l'accés al sector de can Ginesta només s'admetran girs a dreta; s'ha d'eliminar la rotonda partida a can Carló; la línia d'edificació de la carretera Bv-5157, se situarà a 25 m excepte en sòl urbà. El plànol adjunt a aquest informe s'aporta per la Direcció General de Carreteres en el desenvolupament d'aquesta sessió.

Així mateix, s'acredita la sol·licitud d'informe als organismes que es relacionen a continuació, sense que aquests constin en l'expedient:

- Departament d'Educació.
- Departament de Salut.
- Àrea d'Espais Naturals de la Diputació de Barcelona.
- Ministerio de Industria, Turismo i Comercio, Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

Mancaria sol·licitar informe a la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, en relació amb el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Antecedents: planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament de Vallromanes (NNSS d'ara en endavant), aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 1986, estableixen un repartiment de superfícies atenent a la classificació del sòl de 143,2 ha. (13,6%) de sòls urbans, 67,4 ha. (6,4%) de sòls urbanitzables, i 844,8 ha. (80%) de sòls no urbanitzables. En sòl urbà es delimitaven 18 unitats d'actuació per completar cessions i urbanització d'assentaments unifamiliars i 6 plans especials (114 ha, 1.016 habitatges) i en sòl urbanitzable 7 sectors de pla parcial, dels quals 4 són amb usos residencials i 3 amb usos terciaris (67,4 ha, 452 habitatges). Durant la seva vigència s'han tramitat 13 expedients de modificació de planejament general, 8 expedients de planejament derivat (plans parcials i plans especials) i consten només 3 estudis de detall.

La previsió d'habitatges de les NNSS establí un total de **1.913** habitatges (1.343 en sòl urbà, 452 en sòl urbanitzable i 118 en sòl no urbanitzable, dels quals 56 estan a les zones de poblament dispers). Les zones de poblament dispers es correspon amb àmbits en sòl no urbanitzable on es preveia la possibilitat d'edificar nous habitatges unifamiliars amb superfícies de finca molt reduïdes i sense vinculació agrícola. D'aquestes previsions del planejament actualment hi ha un total de **1.114** habitatges existents.

Descripció i valoració de la proposta

Els objectius i criteris que es proposen en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Vallromanes (POUM d'ara en endavant) es concreten en un creixement moderat de la població, redefinint o mantenint els àmbits de planejament no desenvolupats de les NNSS, i preveient la implantació de certes activitats en alguns àmbits entre les que no es contempla l'ús industrial. Es proposa crear una nova àrea de creixement residencial a l'est del nucli, entre la riera de Vallromanes i l'avinguda de Vilassar de Dalt, relligant els àmbits dispersos que l'envolten, potenciar la riera de Vallromanes com a eix de vianants, delimitar alguns sectors a tocar del nucli amb l'objecte d'implantar habitatges plurifamiliars i per possibilitar el trasllat de l'Ajuntament a l'entorn de les piscines i el CEIP, reduir els àmbits d'alguns sectors de sòl urbanitzable atesa la seva complicada topografia, suprimir la zona de poblament dispers al sòl no urbanitzable.

El repartiment de superfícies proposat atenent a la classificació del sòl és de 171,5 ha. (16,2%) de sòls urbans, 56 ha. (5,3%) de sòls urbanitzables, i 827,8 ha. (78,5%) de sòls no urbanitzables. Els valors globals de sostre i densitat segons NNSS i POUM, en relació amb els àmbits dels polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i dels sectors en sòl urbà i urbanitzable són:

- NNSS: 157.337 m²st (126.837 m²st residencial, 30.500 m²st altre ús), 432 hab
- POUM: 178.511 m²st (123.842 m²st residencial, 54.669 m²st altre ús), 651 hab (141 hpp)

Es proposa la delimitació d'11 polígons d'actuació en sòl urbà, 4 sectors en sòl urbà i 7 sectors en sòl urbanitzable. La majoria de polígons i sectors provenen d'àmbits delimitats per les NNSS que no han estat desenvolupats, dels quals es redueixen els àmbits dels sectors urbanitzables residencials PP3 i PP6 atesa la seva dificultat topogràfica. Com a

nous creixements residencials es delimiten el polígon PAU9 i els sectors PMU1, PMU4 i PP5, dels quals el PMU1 i el PP5 són els únics en que es proposa la tipologia plurifamiliar i amb la reserva d'una part del sostre destinada a habitatges de protecció

La documentació aportada incorpora els apartats de memòria, memòria social, estudi de mobilitat, agenda i avaluació econòmica i financera, memòria ambiental i informe de sostenibilitat ambiental, plànols (d'informació i d'ordenació), normes urbanístiques, catàleg de béns a protegir, i catàleg de masies i cases rurals.

A. MEMÒRIA SOCIAL I PREVISIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

El creixement de la població de Vallromanes ha estat d'un 39% als darrers 5 anys passant dels 1.374 habitants a l'any 2000 als 1.911 habitants a l'any 2005, amb un percentatge molt superior a la de la mitjana de creixement de la comarca del Vallès oriental que és del 17%, i dels municipis limítrofs. La tendència actual és cada cop més de transformació de segona a primera residència.

La previsió d'habitatges del POUM estableix un total de 2.093 habitatges (1.653 en sòl urbà, 358 en sòl urbanitzable i 82 en sòl no urbanitzable), preveient un creixement pels propers 10 anys de 234 habitatges, passant dels 1.114 habitatges actualment existents als 1.348 habitatges a l'any 2016.

Als àmbits de creixement inclosos en polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i en els sectors en sòl urbà i urbanitzable es preveu un total de 76.896 m²st residencial de nova implantació, dels quals 11.910 m²st i 141 habitatges es destinen a protecció pública, representant el 15,5% del total. Només es proposa reserva d'habitatge protegit en els sectors PMU1 i PP5, amb uns percentatges del 55% i del 33% del sostre respectivament, justificat per qüestions de tipologia.

Caldria incrementar la reserva d'habitatge protegit, per tal de complir amb la reserva mínima preceptiva del 20% de sostre residencial de nova implantació.

B. SISTEMES

A grans trets es mantenen les previsions de sòls de sistemes fixades pel planejament vigent, introduint alguna modificació.

Vialitat

Es mantenen les previsions de sòls de protecció de sistemes que discorren en paral·lel a la carretera BP-5002 i de la seva possible variant a l'extrem sud amb connexió en túnel amb el municipi d'Alella, així com de la nova rotonda d'accés al nucli i al golf (actualment en fase d'execució). Es preveu una nova rotonda d'accés al sector de can Ganduxer i a la urbanització de can Malloles.

No es preveuen, en canvi, ni als plànols d'ordenació i a les fitxes corresponents, els accessos des de la carretera als sectors PP1 i PP2.

Espais lliures

Es mantenen els àmbits d'espais lliures vigents, preveient les reserves corresponents als

àmbits de creixement, i introduint dos modificacions de dos àmbits en sòl urbà passant a sistema d'equipaments que es corresponen amb part de l'illa que dona front al carrer Torre Tavernera al nord del nucli, així com la major part de l'illa a l'avinguda de can Galvany al nord de l'església. La previsió total de sòls d'espais lliures és de 231.621 m²s.

Espais lliures en sòl urbà fora sectors: 174.824 m²s
Espais lliure en sectors (PMU i PP): 56.797 m²s

Segons justifica el document, el sostre residencial en sòl urbà fora sectors és de 455.615 m²st d'on resulta una ratio en relació amb el sòl d'espais lliures de 51 m²s/ 100 m²st, valor superior al mínim establert per la Llei d'urbanisme.

Equipaments

Es mantenen els àmbits d'equipaments vigents, preveient les reserves corresponents als àmbits de creixement. Com element destacable cal anomenar la previsió de trasllat del camp de futbol municipal actualment ubicat al costat de les piscines a l'àmbit del sector PMU1 a una nova ubicació situada al sud de la riera de Vallromanés i inclosa a l'àmbit del nou sector PP5. La previsió total de sòls d'equipaments és de 85.517 m²s.

Equipaments en sòl urbà fora sectors: 27.513 m²s
Equipaments en sectors (PMU i PP): 58.004 m²s

Val a dir que la previsió de trasllat del cementiri que apareixia al document aprovat inicialment, per tal de possibilitar la seva ampliació en uns terrenys situats a tocar de la carretera BP-5002 al nord del pla de can Gordi, ha desaparegut en el document aprovat provisionalment.

C. SÒL URBÀ

El POUM manté les cinc claus de qualificació del sòl urbà introduint alguns ajustos pel que fa als paràmetres concrets d'algunes d'elles. D'aquestes, les zones de nucli antic (clau 1), d'urbà tradicional eixample (clau2) i d'ordenació en illa oberta (clau 3) es concentren exclusivament a l'àmbit del nucli de Vallromanés a l'entorn de l'església i l'Ajuntament, que és l'únic lloc on hi ha edificacions de tipologia plurifamiliar. La zona unifamiliar agrupada (clau 4) es situa en alguns del àmbits de les urbanitzacions de torre Tavernera, can Malloles i la Joiosa-can Llansó. La resta de terrenys que abasten la pràctica totalitat de les urbanitzacions residencials es qualifiquen de zona unifamiliar aïllada (clau 5).

Pel que fa a les diferents qualificacions del sòl urbà cal fer les consideracions següents:

Zona de nucli antic (clau 1)

Atès que es tracta d'ordenació segons alineació a vial, en la clau 1a, caldria definir la volumetria amb el dibuix de la fondària edificable especialment a l'est de l'església i al carrer Vista Alegre.

Zona d'urbà tradicional, eixample (clau 2)

Caldria clarificar les profunditats edificables de l'illa situada entre el carrer Vista Alegre i la riera de Vallromanés, i de l'illa on s'ubica l'actual Ajuntament.

Zona unifamiliar agrupada (clau 4)

Caldria fixar normativament que la densitat màxima d'habitatges és la resultant de dividir la superfície de parcel·la pel valor de la parcel·la mínima. Caldria incloure en un polígon d'actuació urbanística els terrenys situats a l'oest del PAU3, al sud de la riera de Vallromanes i inclosos a les NNSS a l'àmbit de PE XVIII, o bé justificar que la cessió de vialitat ha estat efectuada.

D'altra banda, caldria refondre en el POUM les determinacions de l'Estudi de detall de la parcel·la 49 situada entre els carrers Comtes de Darnius i Comtes de Alba Liste, que apareix als plànols d'ordenació O5 i que es qualifica de zona unifamiliar agrupada (clau 4c).

També, caldria assignar una subclau especial als terrenys situats a banda i banda del carrer Comtes de Darnius a Torre Tavernera, que es proposa qualificar de zona unifamiliar agrupada (clau 4c), atès que l'edificació existent provinent d'un estudi de detall anterior és en gran part de tipologia unifamiliar aparellada i la resta de tipologia unifamiliar aïllada.

Zona unifamiliar aïllada (clau 5)

Es defineixen 7 subclaus, quasi totes elles provinents de les NNSS, segons sigui el paràmetre de parcel·la mínima: 200 m² (5a), 400 m² (5b), 750 m² (5c), 1.000 m² (5d), 2.000 m² (5e), 800 m² (5f), parcel·la indivisible (5g).

Pel que fa a l'edificabilitat neta per parcel·la s'han mantingut quasi tots els índexs vigents suprimint el paràmetre d'edificabilitat complementària, i introduint només l'augment a la zona 5b de 0,50 m²/m² a 0,55 m²/m² i la reducció a la zona 5e de 0,3 m²/m² a 0,2 m²/m².

Es pot constatar que moltes de les parcel·les existents encara pendents d'edificar tenen superfícies molt superiors a la mínima, i per tant, de l'aplicació dels paràmetres anteriors resultarien edificacions amb un sostre molt elevat, que afegit al fet que en molts casos el pendent del terreny supera amb escreix el 20% arribant al 40% en alguns àmbits, suposa una difícil implantació de les edificacions en el terreny, així com un fort impacte en la topografia existent. Per tant, caldria introduir una regulació que estableixi una reducció de l'edificabilitat neta segons sigui el percentatge de pendent dels terrenys actuals, a afegir a la que ja es proposa en relació amb l'ocupació. En aquest sentit a l'article 49 de la normativa s'estableix reduir l'ocupació en 1/3 (pendents del 20% al 40%), en 1/2 (pendents del 40% al 70%) o prohibint l'edificació (pendents superiors al 70%).

En el mateix sentit, el POUM suprimeix els valors màxims de sostre per parcel·la fixats per les NNSS per a cada subzona, i que regulaven aquest aspecte en el supòsit de parcel·les amb superfície superior a la mínima. Per tant, caldria fixar aquest valor, que ajustant lleugerament els que les NNSS establien podrien resultar els següents: 200 m²st (5a), 250 m²st (5b), 300 m²st (5c), 350 m²st (5d), 400 m²st (5e), 320 m²st (5f), per aquelles parcel·les amb pendents superiors al 20%.

Val a dir que aquestes limitacions a introduir a la zona unifamiliar aïllada (clau 5) del sòl urbà, afecten en gran part als polígons d'actuació i als sectors de PMU proposats pel

POUM.

C.1 POLÍGONS D'ACTUACIÓ

El POUM delimita un total de 11 polígons d'actuació, dels quals 6 estan en sòl urbà consolidat i 5 en sòl urbà no consolidat.

- Els 6 polígons d'actuació en sòl urbà consolidat provenen d'unitats d'actuació de les NNSS o de plans parcials amb les cessions efectuades i pendents només de completar o millorar la urbanització de la vialitat existent, amb un total de 428.279 m² de superfície:

PAU1, can Rabassa de 116.310 m²

PAU2, can Poal de 83.217 m²

PAU4, can Corbera de 166.370 m²

PAU5, cal Tabac de 71.457 m²

PAU7, torre Tavernera de 18.591 m²

PAU8, l'Oasi de 22.334 m²

PAU4, can Corbera

El polígon preveu la urbanització de la vialitat, així com assumir com a càrrega externa la urbanització del vial d'accés, si bé caldria justificar que s'han portat ha terme les sessions de sistemes.

PAU7, torre Tavernera

L'àmbit abasta part d'una illa provinent del pla parcial de torre Tavernera i es delimita amb l'objecte de possibilitar una ordenació alternativa a la vigent preveient l'obertura d'un vial privat intern de 6 m d'amplada i per ubicar les edificacions en els terrenys amb menys pendent. En aquest sentit, per bé que es valora favorablement el fet de reordenar l'àmbit ateses els elevats pendents del terreny, es considera que caldria establir ara l'ordenació concreta i vinculant de l'àmbit modificant la zona d'edificació aïllada que es proposa.

- Els 5 polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat tenen uns valors globals de 247.861 m² de superfície, 46.267 m²st d'ús residencial i 174 habitatges tots ells de tipologia unifamiliar. Pel que fa als usos, es proposen 4 polígons residencials de tipologia unifamiliar (PAU3, PAU6, PAU9, PAU10) i 1 polígon de serveis i dotacions com ampliació del pitch&putt existent (PAU11).

PAU3, Casacuberta-Zamora

Situat a l'oest del nucli i al sud de la riera de Vallromanes.

NNSS: classificat de sòl urbà, provinent del PERI XXI Casacuberta-Zamora (àmbit de 7.000 m², cessions de 1.316 m² (19%) d'espais lliures, 8 habitatges sense accés directe des de la carretera, zona unifamiliar en filera (4) amb 0,5 m²/m²)

Àmbit: 6.523 m²s

Sistemes: 10% (10% vialitat)

Qualificació: zona unifamiliar aïllada (5d) en parcel·la de 1.000 m² i 0,3 m²/m²

Objectiu: obertura del vial que travessa l'àmbit d'accés a la masia de cal Batlle.

De l'aplicació dels paràmetres resultarien 1.761 m²st i 4 habitatges, amb una superfície mitjana per habitatge de 440 m²st .

PAU6, la Mimosa-cal Marxant

Situat a l'est del nucli, entre la urbanització de can Poal i els sectors urbanitzables PP5 i PP6.

NNSS: classificat de sòl urbà, provinent de la unió del PERI XXII can Marxant i la UA X can Trampis-can Guiu-la Mimosa (àmbit de 37.200 m², cessions de 1.100 m² (3%) d'espais lliures i 4.660 m² (12,5%) de vialitat, 28 habitatges, zona de ciutat jardí (3c) en parcel·la de 750 m² i 0,4 m²/m²)

Àmbit: 36.761 m²s

Sistemes: 20% (20% vialitat)

Qualificació: zona unifamiliar aïllada (5c) en parcel·la de 750 m², 0,4 m²/m² i 20%

Objectiu: cessió i urbanització de la vialitat, preveient l'obertura dels nous vials al nord i al nord-oest de l'àmbit connectant el sector PP6 can Palauet amb l'avinguda de Vilassar de Dalt.

De l'aplicació dels paràmetres resultarien 12.404 m²st i 41 habitatges. Atès que hi ha molts habitatges existents a l'àmbit, caldria reduir la densitat màxima considerant aquests i possibilitant només aquells de nous que ara siguin possibles resultant un total de l'ordre de 26 habitatges, així com qualificar els existents amb una clau específica adaptada als seus paràmetres actuals. Caldria igualment limitar la implantació edificatòria als terrenys amb pendents inferiors al 20% i a les noves parcel·les amb fronts a vials amb pendents inferiors al 8%. Així mateix, caldria que el polígon assumeixi la càrrega d'urbanització del tram de vial situat al nord dins el sector PP6, en el cas de desenvolupar-se abans que aquest i amb l'objecte d'executar la vialitat completa.

PAU9, can Colomer

Situat a l'oest del nucli, limitant al nord amb la urbanització de can Palau i al sud amb els sòls no urbanitzables.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat de zona de rústec ordinari (clau 13).

Àmbit: 26.204 m²s

Sistemes: 9% (9% vialitat)

Qualificació: zona unifamiliar aïllada (5c) en parcel·la de 750 m², 0,4 m²/m² i 20%.

Objectiu: supressió del vial en cul-de-sac situat a l'est de l'àmbit. S'estableix que les edificacions es situaran en els sòls amb pendents inferiors al 20%. Com a càrrega externa es fixa l'arranjament de la masia de can Ginesta un cop s'hagi obtingut la seva cessió.

De l'aplicació dels paràmetres resultarien 9.538 m²st i 31 habitatges. No es considera adient classificar aquests sòls, atès que els terrenys tenen en gran part pendents superiors al 20% i per tant la implantació de l'edificació i de la vialitat suposen un fort impacte topogràfic. Així mateix el vial en cul-de-sac que es proposa suprimir és només de 70 m de longitud i només dona accés a 2 habitatges que ja tenen accés des del vial situat més al nord, i la cessió de la masia de can Ginesta ja es contempla com objectiu al sector PP2.

PAU10, can Malloles

Situat al sud-oest del golf de Vallromanes, limitant per tot el perímetre amb sòls no urbanitzables.

NNSS: classificat de sòl urbanitzable, provinent del sector PP XXVII can Malloles amb la darrera modificació del pla parcial aprovada definitivament el 13 de març de 2002, i amb els paràmetres següents:

Àmbit: 127.664 m²,

Cessions: 64,65% (50,42% espais lliures, 4% equipaments, 10,23% vialitat)

Densitat: 98 habitatges

Edificabilitat neta: 0,5 m²/m²

Zona unifamiliar en filera (4.951 m²s (3,88%), 2.475 m²st, 14 habitatges)

Zona unifamiliar aparellada (40.178 m²s (31,47%), 20.089 m²st, 84 habitatges)

Actualment es troba en fase d'urbanització i amb la reparcel·lació aprovada.

Es proposa incloure l'àmbit en un polígon d'actuació en sòl urbà, mantenint la vialitat i els percentatges mínims de cessions, modificant la zonificació pel que fa a la ubicació de l'equipament, zones verdes i també a les condicions d'implantació dels habitatges en les parcel·les, establint a la fitxa els paràmetres següents:

Àmbit: 129.247 m²s

Sistemes: 65% (52% espais lliures, 4% equipaments, 9% vialitat)

Qualificació: zona unifamiliar agrupada (4d, 4g) en parcel·les de 400 m² i 800 m², amb 0,60 m²/m² i 0,5 m²/m² respectivament.

Objectiu: construcció de la rotonda i del vial d'accés des de la carretera BP-5002, es fixa l'obligatorietat d'un estudi d'ordenació volumètrica per tal de millorar la implantació d'aquelles edificacions situades en terrenys amb pendents superiors al 40%.

Tot i que es podria valorar favorablement la proposta en el sentit que aquesta millora la implantació de l'edificació sobre el territori, per tal de poder acceptar la classificació de sòl urbà amb la definició d'un polígon d'actuació cal d'una banda refondre la totalitat dels paràmetres del pla parcial vigent i indicar els que es volen modificar i, per tant, indicar en la fitxa els valors que afecten al sòl privat (zones 4d i 4g), en relació a les superfícies de sòl de cada zona, nombre d'habitatges segons tipologia, edificabilitat neta i demés paràmetres, mantenint els valors màxims fixats al pla parcial vigent. Així mateix cal completar la fitxa indicant l'estat actual de desenvolupament i d'altra banda cal definir les noves càrregues d'ajust de la urbanització executada i de construcció de la rotonda sobre la carretera.

PAU11, pitch&putt

Situat al nord del nucli a tocar de la urbanització de can Rabassa, limitant a sud i est amb els sòls no urbanitzables i al nord amb el límit de terme municipal de Vilanova del Vallès.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat majoritàriament de zona de rústec ordinari (13) i la resta de sistema d'espais lliures (B) a tocar del límit de terme al nord.

Àmbit: 47.126 m²s

Sistemes: 32% (32% espais lliures)

Qualificació: zona de dotacions i serveis (8c)

Objectiu: millorar les condicions de l'àmbit de can Rabassa augmentant el sòl d'espais lliures, i permetre l'ampliació de l'equipament esportiu. No es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament atenent a caràcter d'equipament del sector.

La posició dels sòls d'espais lliures que es proposen no té gaire sentit, atès que no tenen accés directe des de la vialitat propera de la urbanització de can Rabassa i que es produeix a través dels sòls privats que es qualifiquen de zona 8c d'ampliació del pitch&putt. Atès el caràcter i els usos proposats, i que al municipi veí també tenen aquesta consideració, caldria mantenir la classificació dels sòls en el no urbanitzable.

C.2 SECTORS DE PLA DE MILLORA URBANA

Es proposen un total de 4 sectors de sòl urbà no consolidat a desenvolupar amb Pla de millora urbana, amb uns valors totals de 107.472 m² de sòl, 21.690 m²st dels quals 20.682 m²st d'ús residencial i 119 habitatges (44 hpp). Pel que fa als usos, es proposen 4 sectors residencials, amb 1 de tipologia plurifamiliar (PMU1) i 3 d'unifamiliars (PMU2, PMU3, PMU4).

PMU1, Ajuntament

Sector discontinu situat al nord del nucli, a l'entorn del camp de futbol, les antigues escoles i la piscina, i que limita a l'oest amb el sector PMU3.

NNSS: classificat de sòl urbà, inclòs parcialment a l'àmbit de la UA VIII can Galvany, qualificat de sistema d'equipaments. Els terrenys situats a la franja oest estan qualificats de sistema d'espais lliures i inclosos al PERI XVII.

Àmbit: 16.795 m²s

Sistemes: 60% (10% espais lliures, 45% equipaments, 5% vialitat)

Edificabilitat: 0,40 m²/m², 6.718 m²st (85% residencial i 15% comercial)

Densitat: 69 habitatges (amb 55% del sostre i 44 habitatges destinats a HPP)

Qualificació: zona d'habitatge plurifamiliar en PB+2

Objectiu: trasllat de l'Ajuntament a l'edifici de les antigues escoles amb l'obertura d'un vial d'unió amb el nucli.

Caldria justificar l'obtenció i titularitat dels terrenys avui ocupats pel camp de futbol que es proposa requalificar. Atesa la seva posició cèntrica a tocar del nucli, seria recomanable una ordenació de conjunt amb els sectors veí PMU3 cal Pirrot per tal de potenciar l'activitat de les plantes baixes i consolidar el sòl urbà .

PMU2, la Joiosa-can Llansó

Situat al nord del nucli i dels sectors PMU1 i PMU3.

NNSS: classificat de sòl urbà, provinent de la unió del PERI XVI can Llansó i la UA VII la Joiosa (àmbit de 33.800 m², cessions de 5.100 m² (15%) d'espais lliures i 3.547 m² (10,5%) de vialitat, 22 habitatges, zona de ciutat jardí (3c,3d) en parcel·la de 1.000 m² i 0,3 m²/m²)

Àmbit: 34.534 m²s

Sistemes: 22% (10% espais lliures, 5% equipaments, 7% vialitat)

Edificabilitat: 0,15 m²/m², 5.180 m²st

Densitat: 7 hab/ha, 24 habitatges

Qualificació: zona unifamiliar agrupada (4e) en parcel·la de 750 m²

Objectiu: urbanització de la vialitat existent i obertura del nou vial d'unió en els carrers Marinada i Salvador Espriu, on s'ubica el CEIP existent

Atesa la complicada topografia de l'àmbit amb part dels terrenys amb pendents superiors al 30% sobretot a l'extrem est i amb el vial existent en cul-de-sac no urbanitzat amb pendents

al voltant del 15%, caldria reduir la densitat i l'edificabilitat màximes del sector, així com possibilitar la nova implantació edificatòria només als terrenys situats a l'oest del vial que travessa l'àmbit de sud a nord. En aquest sentit, atenent a la qualificació del sòl que es proposa, caldria limitar la densitat del sector a un màxim de 12 habitatges, considerant inclosos en aquests els 5 existents.

PMU3, cal Pirrot

Situat al nord-oest del nucli, limitant al sud amb la riera de Vallromanes i a l'est amb el sector PMU1.

NNSS: classificat de sòl urbà, provinent del PERI XVII cal Pirrot (àmbit de 26.000 m², cessions de 3.448 m² (13%) d'espais lliures i 3.900 m² (15%) de vialitat, 10 habitatges, zona de ciutat jardí (3d) en parcel·la de 1.000 m² i 0,3 m²/m²)

Àmbit: 21.889 m²s

Sistemes: 45% (10% espais lliures, 18% equipaments, 17% vialitat)

Edificabilitat: 0,15 m²/m², 3.283 m²st

Densitat: 4,6 hab/ha, 10 habitatges

Qualificació: zona unifamiliar aïllada (5d) en parcel·la de 1.000 m².

Objectiu: obertura d'un nou vial de connexió entre la riera i el CEIP existent situat al nord, i concentrar les cessions d'equipaments al nord unint el CEIP i el nou Ajuntament

Donada la situació del sector, molt proper al centre del nucli urbà i en una posició adjacent al sector PMU1 on es preveu la implantació edificatòria de tipologia plurifamiliar, seria recomanable modificar els paràmetres del sector establint com a tipologia la plurifamiliar i augmentant en conseqüència la densitat i l'edificabilitat màximes, i preveient la reserva de part del sostre a habitatges de protecció. En aquest sentit, de l'aplicació d'uns paràmetres equivalents als del sector PMU1 resultarien 8.755 m²st (85% residencial i 15% comercial) i 91 habitatges (amb 55% del sostre i 58 habitatges destinats a hpp)

PMU4, can Balet

Situat a l'extrem est del nucli, limitant al nord amb les urbanitzacions de cal Tabac i l'Oasi, al sud amb la riera de Vallromanes i a l'oest amb el sector PP5.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, provinent de les zones de poblament dispers PD XXXVII i PD XXXVIII (àmbit de 43.000 m², 10 habitatges, zona de poblament dispers (15)

Àmbit: 34.254 m²s

Sistemes: 27% (10% espais lliures, 5% equipaments, 12% vialitat)

Edificabilitat: 0,19 m²/m² (6.508 m²st)

Densitat: 4,7 hab/ha, 16 habitatges

Qualificació: zona unifamiliar aïllada (5c) en parcel·la de 750 m².

Objectiu: obertura d'un nou vial al límit est del sector d'unió del passeig de la riera de Vallromanes al sud amb l'avinguda de Vilassar de Dalt al nord

Cal reduir la densitat i l'edificabilitat màximes, atès que part dels terrenys que es proposa classificar tenen pendents superiors al 20% sobretot pel que fa als situats a l'est de les edificacions existents. Per tant caldria verificar la possibilitat concreta d'ordenació i d'obertura de la nova vialitat que es proposa indicativament.

D. SÒL URBANITZABLE

Es proposen un total de 7 sectors urbanitzables delimitats a desenvolupar amb pla parcial, amb uns valors totals de 432.109 m² de sòl, 110.554 m²st dels quals 56.893 m²st d'ús residencial i 358 habitatges (97 hpp). Pel que fa als usos, es proposen 3 sectors residencials, amb 1 de tipologia plurifamiliar (PP5) i 2 d'unifamiliars (PP4 i PP6), 3 sectors d'usos varis incloent l'hoteler (PP1, PP2 i PP7) i 1 sector d'usos varis incloent l'hoteler amb un 25% del sostre d'us residencial (PP3). D'aquests el PP4 ja té pla parcial aprovat anteriorment.

Fent una valoració conjunta dels sectors residencials que es proposen, es considera que els aprofitaments proposats als sectors PP3 can Ganduxer i PP6 can Palauet, ambdós provinents de les NNSS, es podrien traslladar als terrenys que ara es proposa classificar incloent-los al nou sector PP5 riera de Vallromanés, atenent a la complicada topografia i a la posició dels sectors PP3 i PP6 i a que tant l'edificabilitat com la densitat proposades al sector PP5 no són gaire elevades.

Atès que les previsions del POUM tenen un sostre màxim d'uns 5.000 habitants i que actualment només hi ha un centre escolar, caldria preveure en algun sector la possibilitat d'implantar un altre centre per atendre la demanda de places. Analitzant el conjunt d'aquests semblaria que el més adient, tant per dimensió com per situació, seria el PP5.

Sector PP1, can Palau

Situat a l'extrem nord-oest del terme municipal a tocar del de Montornès del Vallès, limitant a l'est amb la carretera BP-5002, a l'oest amb la riera de Vallromanés i al sud amb el golf.

NNSS: classificat de sòl urbanitzable, provinent de l'àmbit nord del sector PP XXIX can Ginesta (àmbit de 96.000 m², cessions del 35% (17% d'espais lliures i equipaments), edificabilitat de 0,25 m²/m², ocupació del 20%, alçada de PB+1, zona de desenvolupament turístic, subzona d'equipaments en el lleure (10b), usos: recreatiu, socio-cultural, esportiu)

Àmbit: 93.897 m²s

Sistemes: 25% (10% espais lliures, 10% equipaments, 5% vialitat)

Edificabilitat: 0,30 m²/m², 28.169 m²st

Usos: hoteler, restauració, oficines i serveis, educatiu i universitari, sanitari-assistencial, esportiu, socio-cultural.

Objectiu: s'amplien els usos permesos, s'estableix que els sòls de cessió es concentraran a l'extrem sud de l'àmbit, i es preveurà una franja de protecció de la zona inundable Q100 de la riera de Vallromanés.

Per bé que es manté l'àmbit del sector delimitat per les NNSS, la proposta suposa la reducció dels sòls de cessions passant del 35% al 25% i l'augment del sostre passant de 0,25 m²/m² a 0,30 m²/m². Per bé que segons l'informe de l'ACA es podrien qualificar de zona verda els terrenys inundables del sector, caldria que aquests s'afegissin a la reserva mínima de sistema d'espais lliures. A més no es preveu l'enllaç amb la carretera i es considera dubtosa la idoneïtat d'implantar les activitats proposades en un lloc envoltat per sòls no urbanitzables amb el golf situat al sud. Seria convenient limitar el nombre d'activitats a un màxim de 4 entenent que no és possible desenvolupar aquest sector sense una proposta concreta dels usos a ubicar, així seria recomanable establir el sector com a sòl urbanitzable no delimitat.

Sector PP2, can Ginesta

Sector discontinu situat a les dues bandes de la carretera BP-5002 i a l'oest de la zona urbana de la Soleia, limitant per tots els seus perímetres amb els sòls no urbanitzables. L'àmbit situat al sud de la carretera limita amb els terrenys del golf.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable (àmbit nord) i de sòl urbanitzable (àmbit sud), provinent de l'àmbit sud del sector PP XXIX can Ginesta (àmbit de 11.000 m², cessions del 35% (17% d'espais lliures i equipaments), edificabilitat de 0,25 m²/m², ocupació del 20%, alçada de PB+1, zona de desenvolupament turístic, subzona d'equipaments en el lleure (10b), usos: recreatiu, socio-cultural, esportiu) .

Àmbit: 18.425 m²s

Sistemes: 30% (15% espais lliures, 13% equipaments, 2% vialitat)

Edificabilitat: 0,33 m²/m² (6.080 m²st)

Usos: hotel·er, esportiu, educatiu.

Objectiu: creació d'un centre hotel·er i activitats esportives a l'entorn del golf, i cessió de la masia de can Ginesta com equipament, establint a més que l'àmbit nord només es podrà destinar a cessions de sistemes.

Caldria corregir els percentatges de sòls de cessió mínims, atès que l'àmbit nord representa aproximadament el 50% de la superfície del sector, així com preveure l'accés des de la carretera BP-5002 i establir que la rehabilitació de la masia de can Ginesta va a càrrec del sector, atès que es proposa suprimir el polígon PAU9 on es preveu el seu arranjamant. Així mateix es considera que seria possible situar els aprofitaments al costat est de la carretera i integrant a l'ordenació la masia existent, amb l'objecte d'evitar l'aparició de taques construïdes al llarg dels terrenys on s'ubica el golf existent, ja que tampoc sembla que la posició de la masia amb destí a equipament sigui la més adequada a les necessitats d'un nucli poc consolidat i molt dispers.

Sector PP3, can Ganduxer

Sector discontinu situat a les dues bandes de la carretera BP-5002, limitant al nord amb la urbanització de can Carló, a l'oest amb el golf i a la resta amb els sòls no urbanitzables.

NNSS: classificat de sòl urbanitzable, provinent de la unió dels sectors PP XXV can Ganduxer (àmbit de 101.000 m², cessions del 36% (17% d'espais lliures i equipaments), edificabilitat de 0,25 m²/m², densitat de 8 hab/ha (80 habitatges), zona de ciutat jardí (3c) en parcel·la de 750 m² i 0,4 m²/m²), i del sector PP XXVI la Benzinera (àmbit de 15.000 m², cessions del 36% (17% d'espais lliures i equipaments), edificabilitat de 0,25 m²/m², ocupació del 40%, alçada de PB+1, zona de desenvolupament turístic, subzona d'equipaments comercials i serveis (10c), usos: comercial, sanitari, assistencial, educatiu, recreatiu, socio-cultural, esportiu, públic-administratiu)

Àmbit: 75.326 m²s

Sistemes: 18% (10% espais lliures, 5% equipaments, 3% vialitat)

Edificabilitat: 0,20 m²/m² (15.065 m²st, destinant un màxim del 25% a habitatges)

Densitat: 2 hab/ha, 15 habitatges

Ús d'habitatges (25%): zona unifamiliar aïllada o agrupada (5d, 4f) en parcel·la de 1.000 m², situades a l'est de la carretera.

Altres usos (75%): residència, hotel·er, restauració, comercial (àmbit oest), reparació de vehicles, estació de servei, sanitari-assistencial, esportiu, socio-cultural.

Pel que fa a l'àmbit situat a l'est de la carretera, atès que presenta una topografia complicada incloent en gran part terrenys boscosos amb pendents superiors al 20% i que només es preveu implantar en aquests sòls 15 habitatges i una activitat hotelera en les edificacions existents, es considera que caldria reduir l'àmbit del sector incloent només els terrenys propers a la carretera i incloent les edificacions existents, sense perjudici de mantenir 3 habitatges per a la família i preveure només a l'oest de la carretera el sostre necessari per a l'ampliació de les instal·lacions de la gasolinera. D'altra banda, caldria indicar a la fitxa que la rotonda prevista d'accés a les dues bandes del sector des de la carretera va a càrrec del polígon PAU10 can Malloles, i establir que en el cas que el sector es desenvolupi abans aquesta càrrega va al seu càrrec.

Sector PP4, el LLac

Situat a tocar del nucli a l'est d'aquest, limitant al nord amb l'avinguda de Vilassar de Dalt, al sud amb la riera de Vallromanes i a l'est amb el sector PP5.

NNSS: classificat de sòl urbanitzable, provinent del sector PPXXIII. La fitxa remet als paràmetres fixats pel Pla parcial aprovat definitivament el 25 de maig de 2006, que són els següents:

Àmbit: 15.646 m²s

Sistemes: 42% (22% espais lliures, 7% equipaments, 13% vialitat)

Edificabilitat: 0,61 m²/m², 9.555 m²st

Densitat: 27 hab/ha, 43 habitatges

Qualificació: zona unifamiliar en filera (clau R)

Sector PP5, riera de Vallromanes

Situat a l'est del nucli, limitant al nord amb l'avinguda de Vilassar de Dalt, al sud amb la riera de Vallromanes i a l'oest amb el sector PP4. també inclou terrenys a l'altra banda de la riera on es preveu traslladar el camp de futbol municipal.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat majoritàriament de zona de protecció agrícola (14). Inclou part de les zones de poblament dispers PD XXXIX i PD XLX, amb una previsió màxima de 10 habitatges)

Àmbit: 115.531 m²s

Sistemes: 38% (10% espais lliures, 18% equipaments, 10% vialitat)

Edificabilitat: 0,23 m²/m², 26.572 m²st

Densitat: 20 hab/ha, 228 habitatges (amb 33% del sostre i 97 habitatges destinats a HPP)

Qualificació: zona plurifamiliar

Objectiu: creació d'una zona de creixement residencial de tipologia plurifamiliar amb una part destinada a HPP, trasllat del camp de futbol a l'àmbit d'equipaments al sud de la riera, i arranament de la riera i del vial paral·lel connectant a l'extrem est amb la vialitat del sector PMU4. Es preveu el seu desenvolupament en dues fases, així com integrar a l'ordenació els habitatges unifamiliars existents.

El sector suposa el creixement residencial més important proposat pel POUM. En aquest sentit i tenint en compte la seva posició a tocar del nucli com a extensió d'aquest cap a l'est al llarg de la riera de Vallromanes i del passeig de Vilassar de dalt, caldria preveure que una part del sostre en planta baixa sigui comercial, així com establir una ordenació indicativa que tingui en consideració aquests aspectes, tot consolidant el nucli urbà. D'altra banda, atesa la seva posició envoltada de sòls no urbanitzables i l'ús de camp de futbol a

que es proposa destinar l'àmbit situat al sud de la riera de Vallromanes, caldria limitar l'edificabilitat d'aquests sòls d'equipaments. Per bé que segons l'informe de l'ACA es podrien qualificar de zona verda els terrenys inundables del sector, caldria que aquests s'afegissin a la reserva mínima de sistema d'espais lliures

D'altra banda, seria recomanable augmentar l'edificabilitat i la densitat en aquest sector amb una topografia més planera que d'altres, traslladant part del sostre que ara es proposa al sector PP6 can Palauet, proposant un o dos sectors discontinus i alliberant l'edificabilitat dels sòls amb pendents superiors al 20%.

Sector PP6, can Palauet

Sector discontinu situat a l'est del nucli, entre les urbanitzacions de can Poal a l'oest, la Mimosa al sud i cal Tabac a l'est, i limitant al nord amb els sòls no urbanitzables.

NNSS: classificat de sòl urbanitzable, provinent del sector XXIV cal Carabit-can Palauet (àmbit de 154.000 m², cessions del 36% (17% d'espais lliures i equipaments), edificabilitat de 0,25 m²/m², densitat de 8 hab/ha (123 habitatges), zona de ciutat jardí (3c) en parcel·la mínima de 750 m² i 0,4 m²/m²)

Àmbit: 65.564 m²s

Sistemes: 27% (10% espais lliures, 5% equipaments, 12% vialitat)

Edificabilitat: 17.000 m²st (0,26 m²/m²)

Densitat: 11 hab/ha, 72 habitatges

Qualificació: zona unifamiliar aïllada aparellada

Objectiu: tant les cessions mínimes com els sòls de zones es situaran en els terrenys amb pendents inferiors al 20%, l'àmbit nord només es podrà destinar a cessions. Es fixen com a càrregues externes la urbanització de la part fora sector del nou vial entre cal Tabac i can Poal, així com l'adequació de la pista forestal existent al límit nord.

Pel que fa a l'àmbit sud del sector, atès que presenta una topografia complicada incloent en gran part terrenys boscosos amb pendents superiors al 20%, es considera que caldria reduir l'àmbit del sector incloent només els terrenys situats entre el límit sud i el vial proposat d'unió entre l'avinguda de Vilassar de Dalt i el nou vial previst al polígon d'actuació PAU6, reduint l'edificabilitat i la densitat a 40 habitatges. Seria recomanable traslladar part de l'aprofitament als terrenys situats al sud de l'avinguda de Vilassar de Dalt a l'àmbit del sector PP5, tal com ja s'ha esmentat anteriorment.

Sector PP7, can Sala Gros

Sector situat a l'est del nucli, limitant al nord amb l'avinguda de Vilassar de Dalt i al sud-est amb el torrent de l'Agutzil. Quasi bé tot el perímetre limita amb els sòls no urbanitzables.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat de zona de rústec ordinari (13).

Aproximadament el sostre existent és de 3.400 m²st.

Àmbit: 47.721 m²s

Sistemes: 21% (10% espais lliures, 5% equipaments, 6% vialitat)

Edificabilitat: 0,17 m²/m², 8.113 m²st

Usos: hotel·ler, granja ecològica (en dues activitats independents)

Per bé que la proposta s'inclou en un sector de Pla parcial, dels seus objectius i de la seva ubicació es pot concloure que té característiques d'un àmbit de sòl no urbanitzable, i per

tant, l'augment de sostre proposat passant de 3.400 m²st a 8.113m²st es valora com excessiu, pel que o bé es redueix o bé caldria justificar la seva necessitat.

E. SÒL NO URBANITZABLE

El POUM estableix cinc qualificacions en el sòl no urbanitzable: zona rural (clau 20), zona de protecció agrícola (clau 21), zona de protecció forestal (clau 22), zona d'espais naturals protegits (clau 23) i zona d'altres usos (clau 26).

Les NNSS qualificaven un total d'11 àmbits de zona de poblament dispers (15) establint per a cadascun d'ells una densitat màxima d'habitatges amb un màxim de 1.000 m³ per a cada unitat edificatòria, i amb un total de 56 habitatges. El POUM modifica la qualificació d'aquests àmbits passant a zona rural (clau 20), fent-la també extensiva a d'altres on hi ha edificacions existents i fixant uns paràmetres de finca mínima de 3 ha i sostre màxim per unitat edificatòria de 250 m²st.

Sense vinculació a una activitat agrícola no es permetrà l'edificació de nous habitatges, tot i que seria recomanable excloure aquest sostre proposat es podria mantenir la normativa en tant que no es preveu que es puguin materialitzar

Es delimiten dos àmbits de pla especial, corresponents els dos amb activitats existents:

PEU1, el Càmping

Situat al costat oest de la carretera BP-5002 al sud del golf, es correspon amb els sòls on s'ubica el càmping el Vedado.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat de zona de càmping (17), àmbit de 57.000 m².

Àmbit: 66.336 m²s

Sostre màxim: 5.000 m²st

Usos: càmping, caravàning i relacionats.

Objectiu: regularització dels límits i gestionar les aigües residuals amb una depuradora pròpia.

Caldria justificar el sostre existent a l'àmbit per tal de poder valorar la idoneïtat o no del proposat com a màxim.

PEU2, Club hípic Vallromanes

Situat al sud del municipi, s'accedeix per un camí forestal des de la carretera BP-5002.

NNSS: classificat de sòl no urbanitzable, qualificat de zona de rústec ordinari (13)

Àmbit: 70.781 m²s

Sostre màxim: 5.500 m²st

Usos: esportiu, allotjament rural, hotelier i relacionats.

Objectiu: regularització dels límits del club hípic i l'hotel preveient futures ampliacions.

Caldria justificar el sostre existent a l'àmbit per tal de poder valorar la idoneïtat o no del proposat com a màxim, així com limitar els usos previstos.

F. DOCUMENTACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA

Agenda i avaluació econòmica

El POUM proposa incloure en el primer sexenni els polígons i sectors en sòl urbà, els plans especials en sòl no urbanitzable i els sectors en sol urbanitzable a excepció de la meitat del sector PP5 riera de Vallromanes, que es preveu desenvolupar en el segon sexenni. Cal completar l'agenda fixant els terminis de construcció dels habitatges de protecció i de l'edificació dels polígons d'actuació, d'acord amb els article 57.5 de la Llei d'urbanisme i 68.2.h i 76.2 del Reglament.

Pel que fa a l'avaluació econòmica, s'adjunten únicament els estudis de viabilitat dels sectors PMU1, PP5 i PP6. Per a la resta de polígons o sectors, es justifica que o bé provenen de planejament ja aprovat i que es manté vigent, o bé provenen de planejament ja avaluat en les Normes Subsidiàries; i preveu que pels sectors PP1, PP2, PP3 i PP7, atesa la varietat d'usos, sigui el planejament derivat qui estudiï específicament la viabilitat de l'ús que aglutini casa sector. Altrament, el document justifica l'endeutament i estalvi municipal previst. Cal completar l'avaluació econòmica incorporant la totalitat dels estudis de viabilitat financera dels polígons i sectors previstos en el POUM d'acord amb l'article 76.3 del Reglament.

Memòria ambiental i informe de sostenibilitat ambiental

S'adjunta la memòria ambiental i l'informe de sostenibilitat ambiental que responen al procés d'avaluació ambiental al que s'ha sotmès el POUM d'acord amb la DT 12a i l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Els objectius previstos pel POUM de caràcter mediambiental són l'actualització de la normativa als criteris actuals en temes d'ecologia i preservació del territori; l'adaptació a la nova llei d'urbanisme i la reordenació del sòl no urbanitzable, desclassificant zones amb fort pendent i baixa densitat, i classificant-ne d'altres amb els criteris de compacitat i sostenibilitat.

Es fixen com a mesures preventives i correctores l'aplicació de criteris d'ecoeficiència en les noves edificacions; el tractament ambiental adequat a la riera de Vallromanes; la integració paisatgística dels nous creixements; la protecció d'arbres d'interès singular; preservar tant la quantitat com la qualitat d'aigua dels fons de les valls, fonts i boscos en galeria; preservar la porció de bosc madur de quercínies inclosa en el conjunt de la serralada de Marina; reduir l'impacte de la carretera BP-5002 sobre la permeabilitat ecològica; l'elaboració d'un mapa de sensibilitat acústica municipal i donar compliment a la normativa vigent sobre protecció del medi nocturn.

Estudi de mobilitat

S'inclou en el POUM un estudi de mobilitat generada que respon a les determinacions de l'article 71 del Reglament de la Llei d'urbanisme i a les determinacions del D 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada. L'objectiu de l'estudi de mobilitat és avaluar la mobilitat generada pels futurs sectors de creixement, l'increment potencial de desplaçaments i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport. Es conclou que el trànsit generat pot ser perfectament absorbit per les dues carreteres que conformen la xarxa viària bàsica del municipi, BP5002i BV5157; que els itineraris de bicicletes i de vianants es veuran incrementats de forma significativa i de manera destacada a l'àrea de la riera i que cal reforçar el transport públic amb autobús.

Catàlegs

El POUM incorpora dos catàlegs: el de béns a protegir que inclou elements tant en sòl urbà com en urbanitzable i no urbanitzable, i el de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Catàleg de béns a protegir:

Es proposen 102 registres, dels quals 73 són de patrimoni construït (edificis, elements arquitectònics i obra civil), 12 són jaciments, 11 són fonts i 6 són béns d'interès natural (zones d'interès, espècimens botànics). Pel patrimoni construït es preveuen dues categories, tals com els elements d'interès i els Béns Culturals d'Interès local (BCIL), pels quals es fixen tres nivells de protecció (total, parcial i específic) i es regulen les actuacions de consolidació, conservació i restauració. Els jaciments arqueològics s'engloben tots en un mateix grup a l'espera que mitjançant un estudi-arqueològic més acurat es pugui determinar l'interès real i amb millor exactitud les àrees que ocupen. Les zones de PEIN a la categoria de béns d'interès natural i es proposa per a les zones d'interès una protecció de caràcter absolut i per als espècimens botànics una protecció de caràcter global.

Cal fer constar als objectius de les fitxes dels polígons d'actuació i dels sectors en sòl urbà i dels sectors en sòl urbanitzable els béns a protegir inclosos a cadascun dels àmbits, tal i com es fixa als plànols d'ordenació. Concretament a les següents fitxes: PAU4 (E14), PAU6 (E28, E37, E71), PMU2 (E56, E57), PMU4 (E03, E04), PP3 (E15, E16), PP6 (E47, J02), PP7 (E61).

Catàleg de masies i cases rurals:

El document aporta el catàleg de masies i cases rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme. S'inclouen 53 elements, dels quals 31 es troben també inclosos en el catàleg de béns a protegir.

Les consideracions referents als dos catàlegs, així com de la seva normativa, es fan constar a l'apartat de conclusions.

Normativa urbanística

Pel que fa a les consideracions sobre la normativa urbanística del POUM, aquestes consten a l'apartat de conclusions i referides a cadascun dels articles corresponents. Tanmateix, es fan constar els aspectes referents a refós del planejament vigent i a algunes errades gràfiques detectades en plànols.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aplicació de conformitat amb la seva disposició transitòria tercera.

Vistos els articles 57, 58 i 59 del text legal esmentat, que estableixen les atribucions i determinacions que corresponen als Pla d'ordenació urbanística municipal, com també la documentació que aquests instruments d'ordenació urbanística han de contenir. I, així mateix, de conformitat amb l'article 83 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i d'altres reglaments que complementen la legislació urbanística vigent.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Vallromanes, promogut i tramès per l'Ajuntament, suspenent la seva executivitat i publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya fins que mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient, i degudament diligenciat es compleixin les prescripcions següents:

-1.1. Informes

-1.1.1. Cal recaptar informe de la Direcció General d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, en relació amb el catàleg de masies i cases rurals, i, incorporar les seves prescripcions, si s'escau.

-1.1.2 Cal incorporar les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 16 maig de 2007, en relació amb l'abastament, el sanejament i la inundabilitat.

-1.1.3. Cal incorporar les prescripcions dels informes d'11 i 31 de juliol de 2007 de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura.

-1.1.4. Cal incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres, de 12 de setembre de 2007, tenint en compte que les determinacions grafiades al plànol aportat en aquesta sessió tenen caràcter indicatiu.

-1.2. Memòria social i previsió d'habitatge protegit

-1.2.1. Cal que el còmput de la reserva d'habitatge protegit especifiqui el compliment de la reserva mínima preceptiva del 20% de sostre residencial de nova implantació.

-1.3. Sòl urbà

-1.3.1. Cal definir la volumetria dibuixant la fondària edificable dels sòls situats a l'est de l'Església i al carrer Vista Alegre, que es qualifiquen de zona de nucli antic (clau 1a).

-1.3.2. Cal clarificar les profunditats edificables de l'illa situada entre el carrer Vista Alegre i la riera de Vallromanes i de l'illa on s'ubica l'actual Ajuntament, que es qualifiquen de zona d'urbà tradicional, eixample (clau 2).

-1.3.3. Cal fixar normativament que la densitat màxima d'habitatges és la resultant de dividir la superfície de parcel·la pel valor de la parcel·la mínima, pel sòl que es qualifiquen de zona unifamiliar agrupada (clau 4).

- 1.3.4. Cal refondre en el POUM les determinacions de l'Estudi de detall de la parcel·la 49 situada entre els carrers Comtes de Darnius i Comtes de Alba Liste al sud del PAU7 torre Tavernera, que apareix als plànols d'ordenació O5 i que es qualifica de zona unifamiliar agrupada (clau 4c).
- 1.3.5. Cal assignar una subclau especial als terrenys situats a banda i banda del carrer Comtes de Darnius a Torre Tavernera, que es proposa qualificar de zona unifamiliar agrupada (clau 4c), atès que l'edificació existent provinent d'un estudi de detall anterior (ED sector XXVIII (1990/201), refós per la Modificació PP del sector XXVIII (1989/1678) és en gran part de tipologia unifamiliar aparellada i la resta de tipologia unifamiliar aïllada.
- 1.3.6. Cal fixar una regulació que estableixi una reducció de l'edificabilitat neta segons sigui el percentatge de pendent dels terrenys actuals, a afegir a la que ja es proposa en relació a l'ocupació, així com fixar els valors màxims de sostre per parcel·la per a cada subzona dels sòls que es qualifiquen de zona unifamiliar aïllada (clau 5), en el cas de sòls amb pendents superiors al 20%.
- 1.3.7. PAU4, can Corbera: Cal justificar si s'han efectuat les cessions de sistemes.
- 1.3.8. PAU7, torre Tavernera: Cal establir l'ordenació concreta i vinculant de l'àmbit modificant la zona d'edificació aïllada que es proposa.
- 1.3.9. PAU6, la Mimosa-cal Marxant: Cal reduir la densitat màxima considerant els habitatges existents i possibilitant només aquells de nous que ara siguin possibles resultant un total de l'ordre de 26 habitatges, i qualificar els existents amb una clau específica adaptada als seus paràmetres actuals, així com limitar la implantació edificatòria als terrenys amb pendents inferiors al 20% i a les noves parcel·les amb fronts a vials amb pendents inferiors al 8%, i establir a la fitxa que el polígon assumeixi la càrrega d'urbanització del tram de vial situat al nord dins el sector PP6, en el cas de desenvolupar-se abans que aquest i amb l'objecte d'executar la vialitat completa.
- 1.3.10. PAU9, can Colomer: Cal suprimir el polígon d'actuació i mantenir la classificació dels sòls en el no urbanitzable.
- 1.3.11. PAU10, can Malloles: Cal refondre la totalitat dels paràmetres del pla parcial vigent i indicar els que es volen modificar i, per tant, indicar en la fitxa els valors que afecten al sòl privat (zones 4d i 4g), en relació a les superfícies de sòl de cada zona, nombre d'habitatges segons tipologia, edificabilitat neta i demés paràmetres, mantenint els valors màxims fixats al pla parcial vigent, així com completar la fitxa indicant l'estat actual de desenvolupament i definint les noves càrregues d'ajust de la urbanització executada i de construcció de la rotonda sobre la carretera.
- 1.3.12. PAU11, pitch&putt: Cal suprimir el polígon d'actuació i mantenir la classificació dels sòls en el no urbanitzable en coherència amb el règim de sòl de la instal·lació existent en el terme municipal de Vilanova del Vallès.

-1.3.13. PMU1, Ajuntament: Cal justificar l'obtenció i titularitat dels terrenys avui ocupats pel camp de futbol que es proposa requalificar. Seria recomanable una ordenació de conjunt amb els sectors veí PMU3 cal Pirrot per tal de potenciar l'activitat de les plantes baixes i consolidar el sòl urbà .

-1.3.14. PMU2, la Joiosa-can Llansó: Cal reduir l'edificabilitat i la densitat del sector, possibilitant la nova implantació edificatòria només als terrenys situats a l'oest del vial que travessa l'àmbit de sud a nord i limitant la densitat a un màxim duns 12 habitatges considerant inclosos en aquests els 5 existents.

-1.3.15. PMU3, cal Pirrot: Seria recomanable modificar els paràmetres del sector establint com a tipologia la plurifamiliar, augmentant en conseqüència la densitat i l'edificabilitat màximes, i preveient la reserva de part del sostre a habitatges de protecció, aplicant uns paràmetres equivalents als del sector PMU1 d'on resultarien 8.755 m²st (85% residencial i 15% comercial) i 91 habitatges (amb 55% del sostre i 58 habitatges destinats a hpp).

-1.3.16. PMU4, can Balet: Cal reduir la densitat i l'edificabilitat màximes, atès que part dels terrenys que es proposa classificar tenen pendents superiors al 20% sobretot pel que fa als situats a l'est de les edificacions existents, així com verificar la possibilitat concreta d'ordenació i d'obertura de la nova vialitat que es proposa indicativament.

-1.3.17. Cal fer constar als objectius de les fitxes dels polígons d'actuació i dels sectors en sòl urbà els béns a protegir inclosos a cadascun dels àmbits, tal i com es fixa als plànols d'ordenació. Concretament a les següents fitxes: PAU4 (E14), PAU6 (E28, E37, E71), PMU2 (E56, E57), PMU4 (E03, E04).

-1.4. Sòl urbanitzable

-1.4.1. PP1, can Palau: Cal limitar el nombre d'activitats a un màxim de 4 entenent que no és possible desenvolupar aquest sector sense una proposta concreta dels usos a ubicar, preveure l'enllaç amb la carretera BP-5002 i augmentar el percentatge dels sòls de cessió amb un valor mínim igual al que fixaven les NNSS i sense comptabilitzar en aquests els que siguin inundables, així com establir el sector com a sòl urbanitzable no delimitat.

-1.4.2. PP2, can Ginesta: Cal corregir els percentatges de sòls de cessió mínims, atès que l'àmbit nord representa aproximadament el 50% de la superfície del sector, així com preveure l'accés de la carretera BP-5002 i recomanar que la rehabilitació de la masia de can Ginesta vagi a càrrec del sector.

-1.4.3. PP3, can Ganduxer: Cal reduir l'àmbit del sector incloent només els terrenys propers a la carretera amb pendents inferiors al 20% i incloent les edificacions existents, sense perjudici de mantenir 6 habitatges per a la família i preveure només a l'oest de la carretera el sostre necessari per a l'ampliació de les instal·lacions de la gasolinera, així com indicar a la fitxa que la rotonda prevista d'accés a les dues bandes del sector des de la carretera va a càrrec del polígon PAU10 can Malloles, i establir que, en el cas que el sector es desenvolupi abans, aquesta càrrega va al seu càrrec.

-1.4.4. PP5, riera de Vallromanes: Cal preveure que una part del sostre en planta baixa sigui comercial i establir una ordenació indicativa que tingui en consideració la consolidació del nucli urbà cap a l'est d'aquest, així com limitar l'edificabilitat dels sòls d'equipaments on es preveu traslladar el camp de futbol atesa la seva posició envoltada pels sòls no urbanitzables al sud de la riera de Vallromanes, i preveure expressament a la fitxa la possibilitat d'implantar un centre escolar. Seria recomanable augmentar l'edificabilitat i la densitat en aquest sector amb una topografia més planera que d'altres, traslladant part del sostre que ara es proposa al sector PP6 can Palauet, proposant un o dos sectors discontinus i alliberant l'edificabilitat dels sòls amb pendents superiors al 20%.

-1.4.5. PP6, can Palauet: Cal reduir l'àmbit del sector incloent només els terrenys situats entre el límit sud i el vial proposat d'unió entre l'avinguda de Vilassar de Dalt i el nou vial previst al polígon d'actuació PAU6, amb pendents inferiors al 20%, reduint l'edificabilitat i la densitat a uns 40 habitatges. Seria recomanable traslladar part de l'aprofitament als terrenys situats al sud de l'avinguda de Vilassar de Dalt a l'àmbit del sector PP5.

-1.4.6. PP7, can Sala Gros: Cal reduir el sostre màxim proposat o bé justificar la seva necessitat, fent constar també el sostre de l'edificació existent.

-1.4.7. Cal fer constar als objectius de les fitxes dels sectors en sòl urbanitzable els béns a protegir inclosos a cadascun dels àmbits, tal i com es fixa als plànols d'ordenació. Concretament a les següents fitxes: PP3 (E15, E16), PP6 (E47, J02), PP7 (E61).

-1.5. Sòl no urbanitzable

-1.5.1. PEU1, el Càmping: Cal justificar el sostre existent a l'àmbit per tal de poder valorar la idoneïtat o no del proposat com a màxim.

-1.5.2. PEU2, Club hípic Vallromanes: Cal justificar el sostre existent a l'àmbit per tal de poder valorar la idoneïtat o no del proposat com a màxim, així com limitar els usos previstos.

-1.6. Documentació i normativa urbanística

-1.6.1. Documentació

-1.6.1.1. Cal completar l'agenda fixant els terminis de construcció dels habitatges de protecció i de l'edificació dels polígons d'actuació, d'acord amb els article 57.5 de la Llei d'urbanisme i 68.2.h i 76.2 del Reglament.

-1.6.1.2. Cal completar l'avaluació econòmica incorporant la totalitat dels estudis de viabilitat financera dels polígons d'actuació i dels sectors previstos en el POUM d'acord amb l'article 76.3 del Reglament.

-1.6.2. Catàleg de béns a protegir i catàleg de masies i cases rurals

- 1.6.2.1. Cal fixar que només es permeten les autoritzacions establertes en l'article 119 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, atesa l'afectació viària de l'element E43 del catàleg de béns a protegir.
- 1.6.2.2. Cal corregir el tipus de sòl (classificació i qualificació) substituint-lo per l'indicat a les fitxes dels elements del catàleg de béns a protegir E03, E04 (SU, zona unifamiliar aïllada, clau 5c); E06, E07 (SNU, zona rural, clau 20); E23, (SU, zona de dotacions i serveis, clau 8b); E42 (SU, zona unifamiliar aïllada, clau 5g); E56, E57, F09 (SU, zona unifamiliar agrupada, clau 4e); E15, E16, E61 (SUD, zona d'usos específics, clau 32); F06, J02, J12 (SUD, zona de desenvolupament residencial, clau 30).
- 1.6.2.3. Cal suprimir les proteccions de volum, coberta i façanes, atès que no es tracta d'edificacions sinó d'elements característics, dels elements E06, E07, E17, E21, E31, E34, E39, E44, E52, E57 i E67 del catàleg de béns a protegir.
- 1.6.2.4. Cal definir les condicions d'actuació de conservació i restauració a la normativa del catàleg de béns a protegir
- 1.6.2.5. Cal incloure els elements E22, E25, E36, E51 del catàleg de béns a protegir en el catàleg de masies i cases rurals, atès que es tracta de masies en sòl no urbanitzable.
- 1.6.2.6. Cal o bé excloure o bé justificar d'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme de forma més concreta, la inclusió en el catàleg de masies i cases rurals dels elements M13, M27, M30, M33, M34, M35, M36, M41 i M42.
- 1.6.2.7. Cal excloure del catàleg de masies i cases rurals els elements M32 i M45, atesa la falta de justificació i que no es tracta ni de masies ni de cases rurals. En relació a l'element M44, cal excloure'l del catàleg de masies i cases rurals, o bé justificar la data de transformació del cobert en habitatge admetent només com a ús el d'habitatge unifamiliar i sense possibilitar ampliacions.
- 1.6.2.8. Cal excloure del catàleg de masies i cases rurals l'element M52, o bé aportar justificació documental sobre la volumetria original.
- 1.6.2.9. Cal completar la fitxa amb la descripció de l'element catalogat dels elements M07, M27, M32, M33, M34, M35, M36, M39, M42, M47 i M51, així com incloure alguna imatge de l'element M50 del catàleg de masies i cases rurals.
- 1.6.2.10. Cal indicar correctament la localització en els plànols O.4 i en les fitxes, i incloure alguna imatge en els casos en que no s'aporta dels elements F02, F07, E10 i E69 del catàleg de béns a protegir.
- 1.6.2.11. Cal corregir les incongruències entre els dos catàlegs, pel que fa a la localització dels elements a les fitxes i als plànols d'ordenació O.4, així com a les descripcions i a les imatges dels elements següents: M04-E05, M08-E09, M14-E19, M15-E20, M17-E26, M18-E27, M19-E29, M23-E36, M29-E48, M37-E58, M48-M49-E66, M53-E73.

Pel que fa a la normativa i a les fitxes del catàleg de masies i cases rurals:

-1.6.2.12 Cal regular de forma més estricta en la fitxa dels elements catalogats les possibilitats d'ampliacions que en el document es proposen d'un 20% en la majoria d'elements. Es recomana fixar la possibilitat d'ampliar fins a un 20% en masies de fins a 150 m²st i d'un 10% en masies de fins a 250 m²st.

-1.6.2.13. Cal completar en l'article 23 i en les fitxes, la definició d'usos admesos d'acord amb l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (habitatge familiar, establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure i restauració).

-1.6.2.14. Art. 4: Cal especificar que és aplicable a tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable del terme municipal de Vallromanes enlloc de a tot el territori del terme.

-1.6.2.15. Art. 11: Cal afegir quan es regula la reconstrucció que en el cas de que l'element es trobi derruït o en un estat ruïnós molt avançat per a admetre la reconstrucció caldrà justificar els valors i acreditar documentalment la volumetria original.

-1.6.2.16. Art. 23: Cal corregir l'últim paràgraf per el següent: en els volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 és d'aplicació el règim d'ús i d'edificació del sòl no urbanitzable segons la legislació i el planejament vigent.

-1.6.2.17. Art. 26: Cal substituir la possibilitat de destinar a habitatge les antigues quadres o corts quan aquestes estiguin en el mateix cos de l'edifici per la possibilitat de destinar a habitatge les antigues quadres o corts quan aquestes estiguin incloses en el catàleg i se'ls hi admeti aquest ús. Altrament, quan es fa referència a tallers cal matisar que aquests són artesanals.

-1.6.2.18. Art. 27: Cal modificar el primer paràgraf de manera que tan sols els volums principals de les masies i cases rurals catalogades on s'hagi previst l'ús hoteler en la fitxa corresponent podran ser destinats a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. Així mateix, cal modificar el segon paràgraf de l'article i les fitxes, de la següent manera: "Els volums annexos de les masies i cases rurals destinades a usos hotelers podran destinar-se a serveis complementaris sempre que no es considerin com a serveis complementaris els exigits per la normativa vigent en matèria de turisme.

-1.6.2.19. Art. 28: Cal incloure dues matisacions, en el primer paràgraf cal incloure la referència al Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural; en el segon paràgraf cal incloure la referència a que els volums susceptibles a destinar-se a turisme rural han de ser edificacions anteriors al 1950.

-1.6.2.20. Art. 29: S'ha de modificar el segon paràgraf de manera que els volums annexos podran ser destinats a serveis complementaris per a l'educació en el lleure sempre que no es considerin com a serveis complementaris els exigits per la normativa vigent corresponent.

-1.6.2.21. Art. 30: Cal suprimir del segon paràgraf la referència a l'admissió de nous volums i a la divisió horitzontal i afegir que en la possibilitat d'admetre l'ús agrari, ramader o forestal en tots els volums de la masia o casa rural, que s'acceptarà sempre que es garanteixi que no es malmetran els valors que ha justificat la seva catalogació.

-1.6.2.22. Art. 31: Cal modificar el primer paràgraf de la següent manera: " la rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original d'acord amb l'article 50 de la LUC. Tanmateix, es poden admetre les ampliacions regulades en aquest catàleg, d'acord amb l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme."

-1.6.2.23. Art. 33: Cal afegir que només s'admetrà la divisió horitzontal en aquells casos on s'hagi previst expressament en la fitxa del catàleg. A més, cal indicar o bé de forma general o bé en cadascuna de les fitxes on es prevegi, el nombre màxim d'habitatges i la superfície mínima d'aquests.

-1.6.3. Normativa urbanística

-1.6.3.1. Cal introduir una regulació normativa de l'ús industrial, atès que no hi ha clau de zona industrial i en canvi si que hi ha una llarga regulació de les activitats, i tampoc no es preveu l'ús industrial compatible amb cap clau.

-1.6.3.2. Art. 4: Cal incloure en el cos normatiu del POUM el catàleg de béns a protegir, el catàleg de masies i cases rurals i l'agenda.

-1.6.3.3. Art. 15: Cal distingir les obres ordinàries en sòl urbà amb els projectes d'urbanització, i corregir, per tant, la segona part d'aquest precepte.

-1.6.3.4. Art. 16: Cal treure la referència a l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme ja que només és aplicable en el moment d'aprovació del POUM o en cas de planejament no adaptat en el desenvolupament de sectors o Modificacions puntuals de planejament general.

-1.6.3.5. Art. 20.3: Sembla incoherent que només es pugui alterar la cota natural del terreny en un metre ja que pot impossibilitar l'adaptació topogràfica d'algunes parcel·les existents.

-1.6.3.6. Arts. 29 a 32: Cal reajustar el redactat d'aquests preceptes per quan resulta en part repetitiu i pot generar confusió. Altrament per tal de permetre la consideració de volum disconforme en casos d'afectació per ampliació de vialitat s'hauria de precisar que aquestes es poden considerar només en cas que la disconformitat no afecti la funcionalitat de la vialitat.

Seria recomanable regular les possibilitats d'ampliació dels edificis en volum disconforme en aquells casos en que la part de l'edifici que ultrapassi els paràmetres vigents no alteri les condicions d'asseïllament i vistes de les edificacions veïnes.

-1.6.3.7. Art. 35: Seria recomanable establir una ordenació d'aquest precepte amb subpunts per tal de facilitar la seva interpretació i referència.

La puntualització de la densitat de l'ús residencial com a paràmetre d'aprofitament urbanístic, ja està inclosa en la regulació de la llei d'urbanisme al fer referència a la intensitat dels usos, si es vol mantenir aquesta puntualització cal tenir en compte que també s'hauria de fer referència a la intensitat dels altres usos, com poden industrials o terciaris, que poden modificar el paràmetre d'aprofitament segons els nombre d'establiments.

Pel que fa a la definició de sostre edificable, cal recordar que l'aprofitament en subsòl que no sigui per usos complementaris dels usos situats a les plantes superiors si que hauria de computar a efectes d'edificabilitat.

-1.6.3.8. Art. 36.1: Cal afegir el nombre de plantes com a paràmetre regulador bàsic de l'ordenació segons alineació a vial.

-1.6.3.9. Art.36.2: Cal afegir la façana mínima com a paràmetre regulador de l'edificació aïllada.

-1.6.3.10. Art. 36.4: En aquesta definició manca especificar que el manteniment de les condicions d'edificació es per alguna protecció arquitectònica o d'altra tipus.

-1.6.3.11. Art. 37: La regulació d'aquest precepte no està vinculada al tipus d'ordenació segons alineació a vial sinó que podria ser caràcter genèric pel que s'hauria de corregir el redactat o bé suprimir l'article.

-1.6.3.12. Art. 38: Cal suprimir la possibilitat de redacció d'estudis de detall ja que no es contemplen en la legislació urbanística vigent. En el punt 4 es recomana establir que en cas de dubte la fondària edificable cal considerar-la paral·lela a l'alineació a vial. Cal afegir un punt 8 que defineixi el nombre de plantes, i especificar que no es tracta d'un nombre màxim sinó d'un nombre de plantes obligatori. En aquest mateix sentit seria recomanable establir que en el tipus d'ordenació a vial cal edificar en tot el front de l'alineació de la façana.

-1.6.3.13. Art. 39.2: Es recomana establir que en una part de l'espai lliure de parcel·la, encara que sigui ocupat per soterranis, si pugui plantar i enjardinar.

-1.6.3.14. Art. 39.3: Es recomana especificar o bé que l'habitatge vinculat a la planta golfes ha de tenir superfície superior a la planta inferior o bé que ha de tenir un programa complet a la planta inferior, per tal d'evitar picaresques amb rebedors en una planta i la resta de l'habitatge a la planta golfes.

-1.6.3.15. Art. 40: El títol d'aquest precepte no es correspon amb el seu contingut, altrament conté definicions que sembla que complementen les de l'article 38 i de l'article 35, pel que es podria ajustar el seu redactat.

-1.6.3.16. Art. 41: Aquest precepte també conté definicions repetides respecte l'article 35.

-1.6.3.17. Art. 42: Es recomana que les definicions genèriques com les dels patis de ventilació, celoberts, etc., que poden estar referits a més d'una zona, alineació a vial o edificació aïllada, s'agrupin en els paràmetres comuns que ara es situen en l'article 35.

-1.6.3.18. Art. 49: Es recomana reduir també proporcionalment l'edificabilitat en parcel·les amb pendents elevats. També caldria computar a efectes d'edificabilitat els soterranis quan s'hi ubiquin usos diferents dels d'aparcament magatzem o els complementaris dels usos principals situats a les plantes superiors.

-1.6.3.19. Art. 50: De les determinacions d'aquest precepte s'entén que només es regula l'edificació aïllada d'habitatges unifamiliars, sembla que no sigui possible l'ordenació aïllada per edificis amb altres usos o amb habitatge plurifamiliar.

-1.6.3.20. Art. 57: Del redactat d'aquest article es desprèn que només s'admet amb usos d'habitatge, altrament s'estableixen els usos principals i compatibles com si es tractés de la regulació d'una zona enlloc dels paràmetres comuns d'un tipus de zona. No es regulen els paràmetres de cota de referència de la planta baixa ni, ni tampoc els conceptes de golfes etc que si es regulen en els altres tipus de zones. Seria recomanable subdividir el precepte en més d'un article en consonància amb la resta de tipus de zona. Cal dividir el precepte en punts, per tal fer-lo similar als altres.

-1.6.3.21. Art. 58: Igual que en el precepte anterior seria recomanable dividir les determinacions d'aquest article en articles diferents, per fer més homogeni la configuració de la normativa. De la definició d'aquest article sembla que regula una zona on queda vigent el planejament actual, pel que caldria o bé aclarir que el POUM ha transcrit aquest planejament o bé enumerar els document de planejament vigent que mantenen la seva vigència. Altrament els usos sembla que s'estableixen de nou.

-1.6.3.22. Art. 59: Seria convenient refer aquest precepte en més d'un article donada la gran quantitat de determinacions que conté, altrament cal corregir alguns dels subíndex que són erronis. Altrament es concreten molt les noves instal·lacions d'antenes de telefonia mòbil i en canvi no es fa esment d'altres instal·lacions de serveis tècnics i ambientals, com poden ser les instal·lacions de captació energia solar o eòlica, etc. Que poden causar grans impactes ambientals i paisatgístics.

-1.6.3.23. Art. 88: Cal configurar el redactat de la regulació de cadascuna de les subclaus de la zona de nucli antic (clau 1) de forma més homogènia, atès que a la clau 1a la fondària edificable és segons plànols i no hi ha aparcament mínim, a la clau 1b no es regula la fondària i l'ocupació pot ser del 100%, la clau 1a té una definició d'objectius i ubicació, i en canvi les claus 1b i 1c van directament a la regulació.

-1.6.3.24. Art. 108.a: En el darrer paràgraf d'aquest apartat cal precisar que, per a l'autorització de qualsevol nova instal·lació de radiocomunicacions, serà necessària l'aprovació prèvia del Pla especial esmentat.

-1.6.3.25. Art. 109.1: Cal prohibir els usos comercials, amb l'única excepció de l'establert en l'article 48.1.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a les activitats comercials de servei a la xarxa viària, cal tenir en compte que l'article 52.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que el dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. En aquest sentit, la distància de qualsevol punt de les carreteres en el terme municipal de Vallromanes a algun nucli urbà és totalment insuficient per justificar la instal·lació d'activitats comercials en sòl no urbanitzable.

-1.6.3.26. Art. 110: Cal esmenar el redactat de l'article en el sentit de prohibir en el sòl no urbanitzable la col·locació de qualsevol tipus de cartells i altres elements publicitaris, la qual cosa sens perjudici de la possibilitat d'instal·lar els rètols indicadors que siguin necessaris en les vies de comunicació.

-1.6.3.27. Art. 112.1: Cal esmenar aquest apartat en el sentit d'admetre les ampliacions de les edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals, amb les limitacions establertes en aquest catàleg i amb independència de la seva vinculació a cap explotació rústica.

-1.6.3.28. Art. 116: Pel que fa a les activitats de reparació i neteja de vehicles i a les activitats comercials de servei a la xarxa viària, cal tenir en compte que l'article 52.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que el dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. En aquest sentit, la distància de qualsevol punt de les carreteres en el terme municipal de Vallromanes a algun nucli urbà és totalment insuficient per justificar la instal·lació de les activitats esmentades en sòl no urbanitzable.

Pel que fa a les activitats de bar o restaurant en edificacions de nova planta, cal fer idèntica valoració que en els casos anteriors, però poden ser admeses, en canvi, en la rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el catàleg corresponent, amb les limitacions que s'estableixin en aquest catàleg.

-1.6.3.29. Art. 118: D'acord amb l'article 49 del TRLUC, per a l'autorització de nous habitatges vinculats a una explotació rústica o l'ampliació d'habitatges existents, caldrà seguir el procediment establert en els articles 48 del TRLUC i 57 del RLUC. Per tant, caldrà afegir a l'actual redactat l'obligació de presentar la documentació enumerada en els articles 48.1 del TRLUC i 57.1 del RLUC que sigui necessària, segons el criteris establerts en aquests articles.

-1.6.3.30. Art. 120.3: Pel que fa a la divisió en propietat horitzontal de les masies, cal precisar que únicament s'admetrà en aquelles edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.

D'altra banda, cal establir un límit màxim de 2 habitatges independents per cada una de les masies, amb l'objectiu d'evitar l'aparició en el sòl no urbanitzable de tipologies residencials plurifamiliars.

Pel que fa als usos permesos en les masies catalogades i per tal d'evitar indeterminacions, cal ajustar la denominació d'aquests usos a l'emprada en l'article 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Així poden ser admesos els usos d'habitatge familiar, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, restauració i establiments hotelers, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg.

-1.6.3.31. Art. 121.2.2: La superfície màxima de 250 m² dels nou habitatges s'ha d'establir com a màxim absolut i no com a superfície edificable per unitat mínima de finca.

-1.6.3.32. Art. 121.2.3: Cal esmenar aquest apartat per tal d'ajustar els paràmetres d'edificació per a magatzems agrícoles i granges, així com les separacions de les instal·lacions ramaderes al sòl urbà i urbanitzable, a l'establert en l'article 115 d'aquesta mateixa normativa.

-1.6.3.33. Art. 121.3: Cal precisar que els usos de serveis tècnics únicament s'admeten en sòl no urbanitzable quan s'acrediti la impossibilitat de situar-los en sòl urbà.

-1.6.3.34. Art. 122: Atès que la regulació normativa de la zona de protecció agrícola és única i la subdivisió en les subzones de conreus en actiu o baix procés d'abandó, clau 21a, i d'antics conreus en alt procés d'abandó, clau 21b, no té cap efecte urbanístic, cal suprimir aquesta subdivisió del POUM.

D'altra banda, en l'actual redactat de les condicions d'ús, cal substituir el paràgraf on diu "Es permet qualsevol activitat compatible amb el manteniment d'aquesta forma de paisatge" pel text següent: "Qualsevol activitat que es desenvolupi en aquesta zona ha de garantir el manteniment d'aquesta forma de paisatge.

D'altra banda, atès que en la zona de protecció agrícola, clau 21, s'admeten les activitats extractives, cal establir una regulació específica d'aquestes activitats, incorporant determinacions com ara les separacions mínimes a zones habitades, la limitació de la superfície de treball en cada moment de l'explotació, la limitació temporal de les explotacions, o de cada una de les seves fases, les condicions d'accés a l'explotació i de transport de materials, i les condicions de restauració del terreny, una vegada finalitzada l'activitat extractiva.

-1.6.3.35. Art. 125 (Zona de càmping, clau 26b): Cal regular en el POUM el sostre edificable màxim en la zona de càmping. La concreció de la resta de paràmetres edificatoris, de l'ordenació de l'edificació i de la resta d'instal·lacions d'aquesta activitat serà objecte del Pla especial al qual fan referència els articles 47.6.e del TRLUC i 51 del Reglament.

-1.6.4. Refós de planejament vigent

-1.6.4.1. Modificació NNSS (1992/521): Cal determinar la indivisibilitat de la parcel·la de 1.923 m²s amb front als carrers Rafael Casanova i Salvador Espriu, modificant la subclau de zona unifamiliar aïllada passant de clau 5a a clau 5g.

-1.6.4.2. Modificació NNSS UA IX, UA VIII i articles (1998/838): Cal refondre la parcel·lació vinculant fixada i les parcel·les amb possibilitat de segregació per a l'antiga UA VIII can Galvany, que fixava un nombre màxim de 98 habitatges.

-1.6.4.3. Modificació NNSS UA I can Palau i c/Joan Pau (1999/1475): Cal refondre la parcel·lació vinculant de 6 parcel·les en els terrenys amb front al carrer de can Joan Pau i que limiten al nord amb el terme de Vilanova del Vallès.

-1.6.4.4. PE d'usos de la masia de can Maioles (2002/4682): Cal refondre les determinacions del pla especial a la fitxa corresponent de la masia de can Maioles al Catàleg de béns a protegir (fitxa E36) i al Catàleg de masies i cases rurals (fitxa M23) en relació a les possibles ampliacions i als usos admesos, o bé justificar els motius pel quals no s'ha tingut en compte.

-1.6.4.6. ED parcel·la 51 del sector XXVIII (1992/2820): Cal refondre la parcel·lació vinculant fixada, així com la resta de paràmetres referents a densitat, sostre i ocupació, de la illa amb front al carrer de can Corbera que limita a l'est amb el golf i que es proposa qualificar de zona unifamiliar agrupada (clau 4b).

-1.6.4.7. Cal classificar de sòl urbà i qualificar de zona unifamiliar aïllada (clau 5c) la parcel·la amb front al carrer sant Ramon situada a l'extrem nord de l'antiga UA VI la Pineda, d'acord amb el Recurs d'alçada estimat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 30 de maig de 1988

-1.6.5. Errades gràfiques

-1.6.5.1. Cal corregir el grafisme que apareix als plànols de la sèrie O5 d'ordenació del sòl urbà a escala 1/1000 dibuixant totes les corbes de nivell de la base topogràfica actual, atès que no apareix en alguns dels vials i dels sòls qualificats de zona, així com fer constar les claus de qualificació del sòl que en alguns casos tampoc apareix i la nomenclatura dels carrers.

-1.6.5.2. Cal corregir la llegenda del plànols d'ordenació de la sèrie O5 d'ordenació del sòl urbà a escala 1/1000, pel que fa a les qualificacions del sòl, atès que apareixen subclaus del sòl urbà inexistents i a l'inrevés, o nomenclatures de zones errònies (zona 4)

-1.6.5.3. En plànol O.5 en el PAU 1 can Rabassa cal tramcar com a tal els sòls que es qualifiquen de sistema de serveis tècnics i ambientals (clau TA) amb front al carrer de sant Andreu.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment

de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

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

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol Núñez