

tural i d'altres usos compatibles dins d'un sector residencial.

Article 21

Disposicions addicionals

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

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

És d'obligat compliment tot el que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'habitatges 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

(03.280.043)

EDICTE

de 9 d'octubre de 2003, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Castellar del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de juliol de 2003, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2003/008066/B

Pla especial Escola de Golf al terme municipal de Castellar del Vallès

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

—1 Aprovar definitivament el Pla especial Escola de Golf de Castellar del Vallès, promogut per l'empresa Escola de Golf Castellar, SL, i tramès per l'Ajuntament, incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 Es limita la dimensió màxima dels talussos a 2 m, d'acord amb el Pla general.

1.2 El club social se situarà en els terrenys més planers situats al sud del golf.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

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

Barcelona, 9 d'octubre de 2003

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

(03.280.095)

EDICTE

de 9 d'octubre de 2003, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Sant Cugat del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió d'11 de juny de 2003, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp. 2003/007713/B

Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector can Trabal, al carrer 5, i connexió amb el carrer Nicolau Rubió i Tudurí, al terme municipal de Sant Cugat del Vallès

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector can Trabal, al carrer 5, i connexió amb el carrer Nicolau Rubió i Tudurí, de Sant Cugat del Vallès, promoguda per la Junta de compensació del Pla parcial d'ordenació del sector can Trabal i tramesa per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

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

Barcelona, 9 d'octubre de 2003

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

(03.280.094)

EDICTE

de 13 d'octubre de 2003, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Sant Fost de Campsentelles.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 21 de gener i 9 d'abril de 2003, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2002/005488/B

Pla parcial d'ordenació del sector can Corominas, al terme municipal de Sant Fost de Campsentelles

Acord de 9 d'abril de 2003

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar per complerta la condició a què es va subjectar l'eficàcia de l'acord de 21 de gener de 2003, d'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació del sector de can Corominas, de Sant Fost de Campsentelles, promogut per Inverfost, SL, i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 21 de gener de 2003 i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata. L'expedient restarà, per la seva consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 21 de gener de 2003

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació del sector can Corominas, de Sant Fost de Campsentelles, promogut per Inverfost, SL, i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents.

1.1 Es reajusten les qualificacions de viari, equipament i zones verdes a fi de mantenir l'estàndard de sistema d'espais lliures previst pel Programa d'actuació urbanística.

1.2 L'alçada a partir de la qual les plantes sotacobertes computen a efectes d'edificabilitat es fixa en 1,8 m.

—2 Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament, dins el termini màxim d'un mes a comptar des que l'Ajuntament requereixi al promotor, de la garantia del 12% del total del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableix l'article 81 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

—3 Supeditar la publicació d'aquest acord al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* fins que l'Ajuntament presenti la documentació acreditativa de la formalització de la garantia esmentada.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

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

Barcelona, 13 d'octubre de 2003

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla parcial d'ordenació del sector can Corominas, de Sant Fost de Campsentelles

TÍTOL PRIMER

Disposicions de caràcter general

Article 1 Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial can Corominas (sòl urbanitzable programat 1), segons els límits expressats a tots els plànols de projecte.

Article 2 Normes de referència

1. Aquestes ordenances són complement i desenvolupament de les Ordenances reguladores del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Sant Fost de Campsentelles, per al sector d'actuació esmentat a l'article anterior.

En tot cas, per tot el que no hi estigui expressament regulat, o en el cas de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes urbanístiques del Pla general esmentat.

2. Les referències que s'efectuïn al Decret legislatiu 1/1990, ho són al Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Article 3 Vigència

1. D'acord amb l'article 72 del Decret legislatiu 1/1990, la vigència d'aquest Pla parcial és indefinida.

2. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva revisió o a la del planejament vigent que aquest desenvolupa.

Article 4 Contingut

1. La documentació de que consta aquest Pla parcial s'ajusta al que disposa l'article 25 del Decret legislatiu 1/1990 i el 57 i següents del Reglament de planejament de la Llei del sòl.

2. La documentació comprèn:

Memòria:

- Estudis previs.
- Projecte.
- Gestió.
- Estudi econòmicofinancer.
- Ordenances reguladores.

Plànols:

Plànols d'informació.

Plànols de projecte.

3. L'abast normatiu d'aquest Pla parcial deriva del contingut de la memòria del projecte, plànols de projecte, sistema d'actuació, pla d'etapes i ordenances reguladores.

4. Els altres documents, plànols d'informació i estudis complementaris, tindran caràcter informatiu.

Article 5 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament d'aquest Pla parcial es podran redactar estudis de detall, projectes d'urbanització i projectes de parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla parcial i les del Pla general de referència.

Article 6 Estudis de detall

1. Quan sigui necessari completar o adaptar les determinacions establertes en aquest Pla, es podran redactar estudis de detall que tindran alguna de les finalitats establertes als articles 26.2.a) i 2.b) del Decret legislatiu 1/1990.

2. Els estudis de detall es referiran necessàriament a una illa sencera o a una unitat de zona sencera, sense poder superar els estàndards reflectits en l'annex d'aquestes Ordenances reguladores: quadres d'aprofitament urbanístic privat.

3. En general, aquests estudis de detall podran ajustar les alineacions de l'edifici i la volumetria que regula els plànols de projecte II.5.2. Ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: condicions de l'edificació, havent de justificar que les modificacions introduïdes ho són per a una millor integració de la intervenció que es proposi a les condicions de l'entorn.

4. La tramitació i aprovació dels estudis de detall es realitzaran d'acord amb el que preveuen els articles 64 i 65 del Decret legislatiu 1/1990.

Article 7 Projecte d'urbanització

1. El Projecte d'urbanització que ha de redactar-se per desenvolupar aquest Pla parcial serà únic i es referirà a la totalitat del sector d'actuació delimitat en els plànols de projecte i s'ajustarà al que disposa l'article 27 del Decret legislatiu 1/1990.

2. Es podran redactar projectes d'urbanització independents de les obres complementàries del sector: nus d'accés al sector, nus d'accés zona industrial i pont de la riera Sunyer.

3. El projecte ha d'incloure també les obres complementàries incloses en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua relatives a la riera de can Sunyer.

Article 8 Projectes de parcel·lació

La tramitació d'aquests projectes es farà amb independència del Projecte d'urbanització del Pla parcial.

1. El parcel·lari dibuixat al plànol de projecte II.5.1. Ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: parcel·lari, serà vinculat, en els termes previstos en aquestes ordenances. La divisió o segregació de finques haurà d'ajustar-se a aquesta regulació i estarà subjecta a la llicència municipal corresponent.

Article 9 Modificacions

1. Les modificacions d'aquest Pla parcial hauran de respectar les determinacions del Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles i s'ajustaran al que prescriu el títol V del Reglament de planejament de la Llei del sòl i els articles 72 a 77 del Decret legislatiu 1/1990.

2. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants efectuats mitjançant estudi de detall, que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en més d'un 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats pel Pla parcial.

3. Tampoc no seran supòsit de modificació les variacions sobre les alineacions i rasants ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'urbanització, sempre que no suposin modificacions en la superfície de les unitats de zona superiors a l'1%.

TÍTOL SEGON Règim urbanístic del sòl

Article 10 Qualificació del sòl

La superfície compresa en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles.

Article 11 Sistemes

1. Són els terrenys que, en virtut de l'aplicació de l'article 121 del Decret legislatiu 1/1990, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles.

2. El Pla parcial defineix els sistemes següents, que es localitzen gràficament en els plànols de projecte II.3. Zonificació.

Sistema viari (clau I).
Sistema d'àrees de protecció o servituds (clau I).

Sistema d'espais lliures públics (clau IV).
Sistema d'equipaments i dotacions (clau V).

3. La totalitat dels sòls destinats a sistemes que es localitzen gràficament a l'esmentat plànol II.3 i al plànol II.4 de gestió del Pla seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles.

Article 12

Zones

1. Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions d'aquest Pla parcial.

2. El Pla parcial defineix les zones següents que es localitzen gràficament al plànol de projecte II.3. Zonificació.

Zona residencial can Corominas.

Volumetria específica unifamiliar (clau VEu).

Zona residencial can Corominas.

Volumetria específica plurifamiliar (clau VEp).

Zona de serveis privats (clau SP).

TÍTOL TERCER

Normes particulars dels sòls destinats a sistemes

CAPÍTOL I

Sistema viari

Article 13

Definició

1. El sistema viari (clau I) comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària i els estacionaments, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat entre els diversos sectors urbans i les àrees del territori.

2. Es consideren elements integrants de la xarxa viària, les calçades per a vehicles rodats, els vorals, els espais d'estacionament de les calçades, les voreres, carrers de vianants i les il·letes.

Els carrers per a vianants seran els destinats per a l'ús de vianants i circulació restringida de vehicles únicament per emergències i veïns.

Els carrers per a vianants a), b) i els trams per a vianants dels carrers Interior i de la granja de can Corominas, entre l'avinguda de Sant Jeroni i la zona d'espai lliure públic que limita amb la carretera BV-5001, tindran la consideració de carrers per a vianants.

3. La xarxa viària que defineix aquest Pla parcial com a sistema viari està constituïda per les vies que fixen els plànols de projecte II.3. Zonificació, amb el traçat i les alineacions i rasants que figuren al plànol 6.1 de xarxa viària: alineacions i rasants amb les seccions dibuixades al plànol II.6.2 de seccions tipus i amb els perfils definits al plànol II.7 de relació sòl públic/sòl privat: alçats i seccions de l'ordenació.

Article 14

Règim de la xarxa viària

1. Els vials projectats en aquest Pla parcial formen part del sistema viari local (clau I) del municipi que és la constituïda pels carrers urbans i per les vies rurals. Comprèn la xarxa local bàsica, amb els eixos fonamentals de circulació rodada i de vianants que el Pla defineix en les àrees consolidades i en les de nou desenvolupament, i la xarxa local secundària, les vies de la qual tenen per funció dotar d'accés totes les àrees i edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, els traçats de les quals les defineix el Pla general o bé, com a desenvolupament seu, els plans especials i plans parcials que es formulin en el seu desenvolupament.

2. La modificació topogràfica del sistema viari s'indica específicament al plànol II.6.1 de xarxa viària: alineacions i rasants. Les seccions dels futurs carrers s'indiquen al plànol II.6.2 de seccions tipus. Els perfils del sistema viari s'indiquen específicament al plànol II.7 de relació sòl públic/sòl privat: alçats i seccions de l'ordenació.

Aquestes determinacions podran ésser ajustades de forma justificada en el preceptiu Projecte d'urbanització.

Article 15

Normes generals d'aplicació

Per tot el que no s'especifiqui en aquestes ordenances s'estarà al que disposa el Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsnetelles en el títol II sistemes, capítol 1er. Sistema viari (clau I).

CAPÍTOL II

Sistema d'àrees de protecció o servituds

Article 16

Definició

Comprèn els sòls destinats en el Pla parcial a les àrees de protecció o servitud de la riera Sunyer i de la carretera BV-5001.

Article 17

Normes generals d'actuació

Per tot el que no s'especifiqui en aquestes ordenances s'està al que disposa el Pla parcial d'ordenació urbanística de Sant Fost de Campsnetelles en el títol II sistemes, capítol 2, sistema d'àrees de protecció o servitud (clau II).

CAPÍTOL III

Sistema d'espais lliures públics

Article 18

Definició

1. Comprèn els sòls destinats a totes aquelles activitats, jocs, lleure, descans, relació, aireació i assolellada que la població pot desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i amb lliure accés de vianants (clau IV).

La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol de projecte II.3. Zonificació.

2. Es distingeixen dues zones per aquest fi la del nord com a complement de les zones d'equipament i la del sud, d'est a oest destinada a definir un cinturó verd al voltant de l'actuació.

3. En aquests espais, es respectarà al màxim l'arbrat existent en paral·lel a la riera de can Sunyer i en particular el situat en l'entorn de la granja de can Corominas.

Article 19

Usos i instal·lacions

1. En aquestes àrees que tinguin consideració de parc urbà, quan la seva superfície sigui més gran de 5.000 m² s'admetran edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic o bé instal·lacions esportives descobertes per a pràctiques esportives, amb les condicions següents:

a) Que la superfície edificada ocupada no sigui superior al 5% de la superfície total del parc, i l'ocupada per instal·lacions esportives

descobertes no sigui superior al 20% de la superfície total esmentada.

b) Que el sostre edificat no sigui superior al que resultaria d'aplicar un coeficient d'1 m² sostre/m² sòl a la superfície de sòl ocupada per l'edificació.

c) L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de 10,00 m en una sola planta.

2. El Projecte d'urbanització que ha de desplegar aquest Pla parcial haurà de detallar de comú acord amb els serveis tècnics municipals els elements i materials a utilitzar en el tractament d'aquests espais justificant la seva adequada implantació en la topografia del lloc i l'elecció de les espècies vegetals escollides.

3. El projecte d'urbanització permetrà la ubicació de les futures estacions transformadores soterrades en les localitzacions previstes en el plànol de projecte II.8: infraestructures i serveis.

Article 20

Normes generals d'aplicació

Per tot el que no s'especifiqui en aquestes ordenances s'estarà al que disposa el Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsnetelles en el títol II sistemes, capítol 4rt. Sistema de parcs i jardins i espais lliures públics (clau IV).

CAPÍTOL IV

Sistema d'equipaments i dotacions

Article 21

Definició

1. Aquest sistema comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans (clau V).

La delimitació d'aquest sòl s'efectua en el plànol de projecte II.3. Zonificació.

2. Els sòls adscrits a aquest sistema seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.

3. Es distingeixen tres àmbits d'equipament en el Pla parcial, el situat al nord - est amb façana al carrer Sant Jordi i els situats a banda i banda de la granja de can Corominas al sud-oest de l'actuació.

4. En aquests espais en el desenvolupament de les futures edificacions per equipaments i dotacions, es respectarà al màxim l'arbrat existent en general i en particular el situat en l'entorn de l'actual granja de can Corominas.

Article 22

Assignació d'usos

1. Els usos a desenvolupar sobre els sòls adscrits a aquest sistema es classificaran en:

Sanitari i assistencial.

Educatiu, cultural i religiós.

Esportiu i recreatiu.

Tècnic, administratiu i de seguretat.

Abastament i subministrament.

Aparcament.

Article 23

Condicions d'edificació

1. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'a-

justarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració a l'àrea en què s'ubiqui.

2. En els sòls urbanitzables, regiran les regles d'edificació següents:

Alçada màxima d'edificació: 12 metres, que podrà excepcionalment ser sobrepassada fins a 18 metres quan ho justifiquin les característiques i la finalitat de l'equipament.

Intensitat neta d'edificació: 1 m² sostre/m² sòl.

3. Els àmbits d'equipaments de l'entorn de la granja de can Corominas situaran els seus cossos edificats a una distància de 10 metres en relació amb els límits amb els espais lliures i carrers i a 20 metres en relació amb els límits a veïns.

Article 24

Normes generals d'aplicació

Per tot el que no s'especifiqui en aquestes Ordenances s'estarà al que disposa el Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles en el títol II sistemes, capítol 5è. Sistema d'equipaments i dotacions (clau V).

TÍTOL QUART

Normes particulars dels sòls destinats a zones

CAPÍTOL I

Disposicions de caràcter general

Article 25

Norma general

1. Els conceptes utilitzats en la definició i descripció d'aquestes ordenances particularitzades d'edificació i altres circumstàncies relatives als sòls amb aprofitament urbanístic privat són els definits en el Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles a més de les precisions introduïdes per aquestes ordenances particulars.

2. Les determinacions que no s'especifiquin en aquest títol es regiran pel que disposi el Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles per a les zones (a.31): volumetria específica unifamiliar, (a.32): volumetria específica plurifamiliar i (a.6): serveis privats.

3. La delimitació d'aquest sòl s'efectua als plànols de projecte II.3. Zonificació, la seva ordenació en els plànols II.5 d'ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat i la seva relació amb l'espai públic en el plànol II.7.

Article 26

Zones d'aprofitament urbanístic privat

La regulació detallada dels usos de les condicions de parcel·lació, de l'ordenació de l'edificació i de les condicions volumètriques del sòl d'aprofitament urbanístic privat del sector can Corominas es realitzarà d'acord amb les zones:

- Zona residencial can Corominas:
Volumetria específica unifamiliar (clau VEu).
Tipus 1, 2 i 3.
- Zona residencial can Corominas:
Volumetria específica plurifamiliar (clau VEp).
- Tipus 1 i 2.
- Zona de serveis privats (clau SP).

Article 27

Condicions generals de parcel·lació. Unitats de zona

1. El plànol de projecte II.5.1 d'ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: parcel·lari, defineix les unitats de zona d'aquest Pla parcial, que s'ha quantificat numèricament en l'annex adjunt: quadre de característiques del Pla parcial: aprofitament urbanístic privat.

2. La parcel·lació de les unitats de zona de referència: Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, IIa, IIb, IIIa, IIIb, IIIc, IIIe, IIIf, IVa, IVb, V, VIa, VIb, VIIa, VIIb, VIIc, VIIIa, VIIIb, IXa, IXb, X es realitzarà d'acord amb els criteris establerts en aquestes ordenances reguladores particulars de cada zona.

En els plànols II.5.1. Parcel·lari es grafien les diferents unitats de zona que constitueixen els àmbits mínims obligatoris per a la formulació d'estudis de detall i s'escau processos de reagrupació de parcel·les.

Article 28

Tipus d'ordenació de l'edificació

Els sòls d'aquest Pla parcial que resultin edificables es regularan mitjançant els tipus d'ordenació de l'edificació següents:

Zona VE(u): habitatges unifamiliars en filera de PB+1+SC (tipus 1) i de PB+1 (tipus 2) amb jardins privats i/o mancomunats.

Zona VE(p): edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc lineal (tipus 1) amb jardí privat mancomunat, edificis torres (tipus 2) envoltades de jardí privat i/o mancomunat i edificis plurifamiliars en baixa alçada PB + 1 + SC (tipus 3).

Zona SP: edificis destinats al desenvolupament d'activitats de titularitat i gestió privada, que constitueixen serveis a la població.

La seva regulació particular es contempla en el títol quart, capítol II d'aquestes ordenances reguladores.

Article 29

Condicions volumètriques d'obligat compliment

L'ordenació volumètrica s'ha grafiat en el plànol de projecte II.5.2. Ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: condicions de l'edificació.

Serà vinculant a efectes del desplegament d'aquest Pla parcial, conjuntament amb les prescripcions que pels diferents paràmetres específics defineixen aquestes ordenances en les normes particulars de cada zona.

Article 30

Descripció dels paràmetres específics

L'edificació possible en cadascun dels espais edificables del Pla parcial, vindrà establerta pel sostre edificable que s'atribueix a cada unitat de zona, i estarà limitada pel compliment de les condicions volumètriques següents:

- a) Ocupació del sòl.
- b) Alineacions, reculada obligatòria i envoltant màxima de l'edificació.
- c) Alçades reguladores.
- d) Modificació topogràfica del terreny.
- e) Àrees edificables i àrees no edificables.

L'ocupació màxima dels espais edificables d'aquest Pla parcial és la delimitada per l'envoltant màxima de les edificacions dibuixada en el

plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

b) Alineacions.

En el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació, es defineixen les alineacions següents:

Alineació oficial de parcel·la:

És l'alineació a vial que separa la propietat privada dels espais públics de cessió gratuïta i obligatòria.

Alineació obligatòria de l'edificació:

És la línia que indica el lloc on el pla de façana dels futurs edificis s'han de situar obligatòriament.

Envoltant màxima de l'edificació:

És l'àrea de la parcel·la on s'han de col·locar les futures edificacions en tot el seu volum edificable.

Alçades reguladores:

És l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà per a cada parcel·la a partir de les cotes de replanteig dels volums edificables projectats per cada unitat de zona determinat en el plànol II.5.2. Condicions d'edificació, fins a la cara superior del darrer forjat horitzontal dels habitatges plurifamiliars i fins a 1,0 metres per sobre del darrer element resistent pels habitatges unifamiliars, del tipus 1 i fins el darrer sostre o forjat horitzontal pels habitatges unifamiliars del tipus 2.

d) Modificació topogràfica del terreny.

Les cotes de replanteig dels volums edificables projectades són les resultants del plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació en el que es defineixen les plataformes d'anivellament, la posició de les plantes baixes de les edificacions i la forma regular de càlcul de les alçades a que poden arribar aquestes edificacions. Aquestes cotes de referència i replanteig seran vinculants per a qualsevol adaptació topogràfica que es projecti dels terrenys inclosos en aquest Pla parcial, sense perjudici del seu possible ajust mitjançant estudis de detall i del projecte d'urbanització, amb les limitacions assenyalades en l'article 9 d'aquestes ordenances.

La cota de replanteig dels volums edificables projectats no podrà superar en cap cas 1 metre en relació amb la rasant del vial que dona front.

e) Àrees edificables i no edificables o de jardí privat.

Ambdós conceptes s'han grafiat en el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

Àrees edificables de parcel·la:

És l'espai on s'ha d'ubicar les futures edificacions dintre de la parcel·la. La seva delimitació física es defineix a partir de les reculades obligatòries establertes en relació amb els límits de la mateixa.

Àrea no edificable de parcel·la:

És l'espai situat entre el límit de parcel·la i l'espai edificable de la mateixa, destinat majoritàriament a zona enjardinada, que envolta les futures edificacions i la titularitat de les mateixes són privades.

Reculades i cotes de replanteig en relació amb el límit de parcel·la:

És la distància que, amidada des de les partions de les parcel·les cap endins, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Àrea de referència de parcel·la:

Àmbit físic de propietat i ús privat que coincideix amb les diferents unitats de zona projec-

tades sobre el que s'aplica els estàndards urbanístics d'aprofitament privat del Pla parcial.

CAPÍTOL II

Zona residencial can Corominas Volumetria específica unifamiliar (clau VEu) tipus 1 i 2

Article 31

Definició

1. Comprèn les àrees en que l'ordenació de l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar en filera amb PB+1+SC (tipus 1) i amb PB+1 (tipus 2) amb composició unitària i jardí privat i/o mancomunat.

2. Aquesta zona es localitza en les unitats de zona:

Ic, Id, Ie, If, IIc, IIId, IIIf i IIIf d'habitatges unifamiliars en filera tipus 1.

Ia, Ib, IIIa, IIIf, d'habitatges unifamiliars en filera tipus 2.

La seva representació gràfica s'ha realitzat en els plànols II.3. Zonificació, II.5 ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: II.5.1 parcel·lari i II.5.2 condicions d'edificació.

Així com en les fitxes que s'adjunten al final d'aquest capítol.

Article 32

Edificabilitat

El sostre edificable màxim assignat a cada unitat de zona és el que estableix el quadre que figura en el plànol II.5.1. Parcel·lari, que es situarà dins de l'envoltant màxima d'edificació d'acord amb els paràmetres edificatoris definits en el plànol II.5.2. Condicions d'edificació i a la memòria del Pla parcial.

Article 33

Densitat

El nombre màxim d'habitatges per a cada unitat de zona serà el que estableix el quadre que figura en el plànol II.5.1. Parcel·lari i a la memòria del Pla parcial.

Article 34

Condicions de parcel·lació

1. La unitat mínima per a la concessió de llicències de parcel·lació serà la unitat de zona, amb la finalitat de que no es pugui superar el nombre màxim d'habitatges admès pel Pla parcial. Aquestes unitats de zona s'expressen al quadre Aprofitament privat de la memòria i al plànol de projecte II.5.1: parcel·lari.

2. L'ordenació de l'edificació serà per volumetria específica.

3. L'ocupació màxima serà la definida en el plànol de projecte II.5.2: condicions d'edificació.

Article 35

Condicions d'edificació

1. L'alineació de l'edificació s'ajustarà al que prescriu el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

2. L'alçada reguladora màxima és la que podran assolir les edificacions i s'amidarà per a cada parcel·la a partir de les cotes de replanteig referides als futurs vials establerts al plànol de projecte II.6.1. Xarxa viària: alineacions i rasants i II.5.2. Condicions d'edificació, fins a 1,0 metres per sobre del darrer element resistent pel

tipus 1, que es fixa en 7 metres corresponents a planta baixa, planta pis i sotacoberta habitable i fins la cara superior del darrer sostre o element resistent pel tipus 2, que es fixa en 6 metres corresponents a planta baixa i planta pis amb la sotacoberta no habitable.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més 1 metre en relació amb la modificació topogràfica del terreny.

3. Adaptació topogràfica de l'edificació. El plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació (modificació topogràfica), estableix les cotes de referència en el replanteig de l'alçada reguladora de cada edifici.

4. La façana mínima per habitatge serà de 6 metres.

5. Els habitatges en filera s'executaran amb un projecte comú i unitat de composició.

6. Els jardins tindran la consideració de privats o mancomunats.

Els jardins privats, restaran lliures d'edificació.

En els jardins mancomunats s'admetran pèrgoles, porxos, piscines, pistes esportives i les edificacions auxiliars relacionades amb els usos permesos en aquests espais. Aquestes edificacions s'ordenaran dins de l'àmbit mancomunat sense que excedeixin d'una ocupació addicional de l'1% d'aquesta superfície, amb un màxim de 50 m² i amb una alçada màxima de 3,30 m en planta baixa.

7. Es permet una planta soterrània destinada a aparcament que podrà ocupar parcialment l'àrea no edificable a fi i efecte de possibilitar l'aparcament i l'accés al mateix.

També seran admesos en la planta soterrània el safareig i la cambra de calderes considerats usos auxiliars de l'habitatge pel Pla general i els elements tècnics al servei de l'edificació: telefonia, noves tecnologies energètiques, etc.

8. La coberta serà en tot cas inclinada, de teula, amb un pendent de 30% a dues vessants, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera.

S'admetran terrasses accessibles amb una superfície inferior al 30% de la superfície total de la coberta situades en la façana a l'interior d'illa.

9. Es permeten els cossos sortints oberts respectant les prescripcions de Pla general de Sant Fost de Campsentelles.

10. Les tanques amb front a vials públics o espais lliures es tractaran amb materials propis de façana. L'alçada màxima serà de 2 m dels quals com a màxim fins a 1 m serà opaca o massissa, la resta fins a 2 m podrà completar-se amb material calat, reixa o filat i/o vegetació d'arbut.

Article 36

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar, en filera (ús preferent). Oficines fins el 25% del sostre màxim edificable per parcel·la.

Garatges limitats al caràcter particular. Educatius, esportiu, sanitari, cultural i religiosos.

CAPÍTOL III

Zona residencial can Corominas Volumetria específica plurifamiliar (clau VEp) tipus 1, 2 i 3

Article 37

Definició

1. Correspon a les àrees en que l'edificació es preveu plurifamiliar ordenades o reculades segons alineació de vial. Edificis lineals en alçada pel tipus 1, edificis torre pel tipus 2 amb jardins privats i/o mancomunats al seu servei i edificis lineals en baixa alçada pel tipus 3.

2. Aquesta zona es localitza en les unitats de zona: IIa, IIb, IVa, IVb, VIa, VIb, VIIIa, VIIIb pel tipus I i VIIa, VIIb, IXa, IXb pel tipus II i V pel tipus 3.

La seva representació gràfica s'ha realitzat en els plànols II.3. Zonificació II.5 ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: II.5.1 parcel·lari i II.5.2 condicions d'edificació.

Així com en les fitxes que s'adjunten al final d'aquest capítol.

Article 38

Edificabilitat

El sostre edificable màxim assignat a cada unitat de zona és el que estableix el quadre que figura en el plànol II.5.1. Parcel·lari, que es situarà dins de l'envoltant màxima de l'edificació d'acord amb els paràmetres edificatoris definits en el plànol II.5.2. Condicions d'edificació i a la memòria del Pla parcial.

Article 39

Densitat

El nombre màxim d'habitatges per a cada unitat de zona serà el que estableix el quadre que figura en el plànol II.5.1. Parcel·lari i a la memòria del Pla parcial.

Article 40

Condicions de parcel·lació

1. La unitat mínima per a la concessió de llicències de parcel·lació serà la unitat de zona, amb la finalitat de que no es pugui superar el nombre d'habitatges admès pel Pla parcial.

2. L'ocupació màxima serà la definida en el plànol de projecte II.5.2: condicions d'edificació.

Article 41

Condicions d'edificació

1. L'alineació de l'edificació s'ajustarà al que prescriu el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

2. L'alçada reguladora màxima és la que podran assolir les edificacions i s'amidarà per a cada parcel·la a partir de les cotes de replanteig referides als futurs vials establerts al plànol de projecte II.6.1. Xarxa viària: alineacions i rasants i II.5.2. Condicions d'edificació. Es fixa en 12,00 m quan correspon a planta baixa i tres plantes pis (Uz VIIa, VIIb, IXa, IXb); en 15,25 m quan correspon a planta baixa i tres plantes pis i àtic (Uz IIa, IIb, IVa, IVb, VIa, VIb, VIIIa, VIIIb). La planta àtic es situarà reculada tres metres de l'alineació de façana a l'interior d'illa i en 7,00 m quan correspon a planta baixa, pis i sotacoberta (Uz V).

Les cotes de referència de la planta baixa es podran establir amb una variació màxima d'1,0 m per sobre de la rasant del carrer en cada punt. El plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació (modificació topogràfica), estableix les cotes de referència en el replanteig de l'alçada reguladora de cada edifici.

L'alçada mínima de la planta baixa pels edificis lineals amb planta baixa comercial serà de 3,25 metres.

3. Les unitats de zona IIa, IIb, IVa, IVb, VIa, VIb, VIIa, VIIb disposaran d'un espai lliure privat i/o mancomunat per la part del darrere no edificable corresponent a la planta baixa en el que es permetrà situar l'accés a l'aparcament soterrani.

Les unitats de zona VIIa, VIIb, IXa, IXb disposaran d'un espai lliure privat no edificable corresponent a la planta baixa i un espai lliure mancomunat no edificable en el que es permetrà situar l'accés a l'aparcament soterrani.

La unitat de zona V disposa d'un espai lliure privat no edificable al servei del pis de planta baixa, en els jardins mancomunats s'admetran pèrgoles, porxos, piscines, pistes esportives i les edificacions auxiliars relacionades amb els usos permesos en aquests espais. Aquestes edificacions, s'ordenaran dins de l'àmbit mancomunat sense que excedeixin d'una ocupació addicional de l'1% d'aquesta superfície, amb un màxim de 50 m² i amb una alçada màxima de 3,30 m en planta baixa.

4. Serà obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge dins de cada edificació projectada.

5. Es permet en la planta soterrània destinada a aparcament la ocupació parcial de l'àrea no edificable a fi i efecte de possibilitar l'aparcament i l'accés al mateix.

6. La coberta serà inclinada de teula amb un pendent del 30% i pot ser a quatre i/o dos vessants amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera.

7. Es permeten els cossos sortints oberts respectant les prescripcions del Pla general de Sant Fost de Campsentelles.

8. Les tanques amb front a vials públics o espais lliures es tractaran amb materials propis de façana. L'alçada màxima serà de 2 m dels quals com a màxim fins a 1 m serà opaca o massissa, la resta fins a 2 m podrà completar-se amb material calat, reixa o filat i/o vegetació d'arbut.

Article 42

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

Habitatge plurifamiliar (ús preferent).

Comercial en planta baixa obligatori en els edificis lineals tipus 1.

Residencial.

Bar, restaurant i similars, amb excepció de bars musicals, sales de festes i discoteques.

Oficines i serveis privats.

Sanitari, educatiu, esportiu, cultural i religiosos.

Garatge, de caràcter particular.

Industrial únicament en 1a categoria.

CAPÍTOL IV

Zona de serveis privats (clau SP)

Article 43

Definició

1. Comprèn aquelles àrees que el Pla parcial destina al desenvolupament d'activitats de titularitat i gestió privada, que constitueixen serveis a la població i que complementen la funció assignada al sòl destinat a equipament i dotacions.

2. Aquesta zona es localitza en les unitats de zona X.

La seva representació gràfica s'ha realitzat en els plànols II.3. Zonificació II.5 Ordenació de detall del sòl i de l'edificació de domini privat: II.5.1 parcel·lari i II.5.2 condicions d'edificació.

Article 44

Edificabilitat

El sostre edificable màxim assignant a cada unitat de zona és el que estableix el quadre que figura en el plànol II.5.1. Parcel·lari, que es situarà dins de l'envoltant màxima d'edificació d'acord amb els paràmetres edificatoris definits en el plànol II.5.2. Condicions d'edificació i a la memòria del Pla parcial.

Article 45

Condicions de parcel·lació

1. La unitat mínima per a la concessió de llicències de parcel·lació serà la unitat de zona definida en el quadre d'aprofitament privat de la memòria i en el plànol de projecte II.5.1. Parcel·lari.

2. L'ordenació de l'edificació serà la definida en el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

3. L'ocupació màxima serà la definida en el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

Article 46

Condicions d'edificació

1. L'edificació d'aquesta unitat de zona vindrà condicionada en tot cas per les exigències funcionals dels diferents serveis, respecte als valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar els habitatges i demés usos adjacents i a la integració tipològica a les característiques del sector en que s'ubiquen.

2. L'alineació de l'edificació s'ajustarà al que prescriu el plànol de projecte II.5.2. Condicions d'edificació.

3. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 40% dintre de l'envoltant màxim definida en el plànol II.5.2.

4. L'alçada reguladora màxima que és la que podrà assolir l'edifici s'amidarà a partir de les cotes de replanteig referides als futurs vials establerts al plànol de projecte II. Xarxa viària: alineacions i rasants i II.5.2. Condicions d'edificació, fins a 10 metres fins a la cara superior del darrer sostre o element resistent, corresponent a una sola planta.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més/menys 1 metre en relació amb la modificació topogràfica del terreny.

5. L'espai lliure d'edificació es podrà destinar a aparcament a l'aire lliure. D'acord amb l'Ordre, de 26 de setembre de 1997, sobre tipologies dels equipaments comercials, serà obligatori com a mínim 2 places d'aparcament per cada 100 m² edificats, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

6. En el cas en que l'ordenació de la zona en la que s'ha inclòs l'àrea de serveis privats no sigui la més adequada per al desenvolupament de l'edificació per causa de les exigències funcionals, es podrà realitzar un estudi de detall que proposi l'ordenació adequada tot respectant els criteris exposats al principi d'aquest capítol.

Article 47

Condicions d'ús

Els usos dominants són els relacionats amb el sector terciari, que tindran que complir amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials:

a) Comercial:

Centres comercials, s'admeten els establiments individuals i col·lectius d'alimentació que tindran la limitació de no poder superar la superfície dedicada a l'alimentació permesa en la legislació vigent.

b) Comercial (no alimentari):

Magatzems, centres d'exposició i venda:

Automòbil i altres vehicles.

Nàutica, càmping i caravaning.

Maquinària, materials construcció i articles de sanejament.

Mobiliari, ferreteria, jardineria i bricolatge.

Material esportiu.

Electrodomèstics.

Tèxtil.

c) Residencial i restauració:

Hotels i motels; hotels apartament; restaurants.

d) Esportius i lúdics:

Recreatius, cines, teatres, centres especialitzats en l'esport. Exclòs expressament l'ús de discoteques o similars.

e) Serveis:

Rentat de cotxes, autoserveis a l'automòbil, exclòs expressament la distribució de carburants.

f) Oficines:

Oficines i locals de negoci.

S'admetran altres usos complementaris com són els relacionats amb els equipaments i dotacions públiques i privades:

Educatiu docent.

Cultural i religiós.

Sanitari o assistencial.

Administratiu i serveis.

La resta d'usos són prohibits.

En tot cas el creixement de l'oferta comercial cal que es circumscriui als establiments no afectats per la suspensió que estableix la Disposició transitòria primera de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, relativa a l'atorgament de llicències comercials per als grans establiments comercials i els mitjans tipus supermercat. En aquest sentit, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, caldrà atènyer-se al que determini el nou Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

En conseqüència, s'estableix que el creixement de l'oferta comercial al detall de mitjà i gran establiment comercial, en l'àmbit d'aquest Pla parcial, incloses les excepcions previstes a l'annex: excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions, estigui subjecte al que determina la normativa del PTSEC 2001-2004.

(03.282.003)

EDICTE

de 13 d'octubre de 2003, sobre resolucions del conseller de Política Territorial i Obres Públiques referents al municipi de Ripollet.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de conformitat amb el que disposen la Llei del sòl i el Reial decret 1385/1978, de 23 de juny, ha resolt, en dates 25 de febrer de 2002