

NORMES URBANÍSTIQUES: Articles modificats

Article 6 Documents vinculants i interpretació

L'abast normatiu d'aquest pla parcial deriva del contingut dels següents documents:

Memòria de l'ordenació urbanística

Normes urbanístiques

Plànols d'ordenació 5.1, 5.2, 6, 7, 8.2 i 9

Gestió del pla parcial.

La resta de documents tenen caràcter informatiu. En cas de contradicció, prevaldran les determinacions de major detall o escala més petita sobre les normes més genèriques.

Pel que fa a la modificació puntual del pla parcial urbanístic tenen caràcter vinculant els següents documents:

Memòria

Normes urbanístiques modificades

Plànols d'ordenació 06-07 i 09

Per tot allò no contemplat en la modificació puntual del pla parcial, regiran les determinacions establertes al Pla parcial urbanístic del sector El Perelló i Can Pere Màrtir aprovat l'any 2005 i, en el seu defecte, la modificació de Normes subsidiàries del sector El Perelló i Can Pere Màrtir i, en el seu defecte, les Normes subsidiàries de planejament de Vilablareix.

Article 23 Condicions d'edificació

Es fixen les següents:

- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- b) Edificabilitat neta màxima: un (1) metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl
- c) Alçada màxima: catorze (14) metres (que podrà ser ultrapassada si es justifica per la naturalesa de l'equipament)
- d) Nombre màxim de plantes: planta baixa més tres plantes pis
- e) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
- f) Gàlib: l'assenyalat al plànol número 09, Paràmetres de l'edificació, que fixa les distàncies mínimes a partió i els espais lliures d'edificació al voltant dels edificis catalogats.
- g) Distància mínima a partions entre parcel·les: sis (6) metres.
- h) Distància mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: dotze (12) metres.

Article 24 Tractament de l'espai lliure

Al menys un 20% de la superfície de la parcel·la drenarà directament al subsòl, sense impermeabilitzar.

Serà obligatòria la plantació d'espècies arbòries amb un abast mínim d'un 15% de la superfície total de la parcel·la. Així mateix, en centres escolars i centres cívics, un mínim del 15% de la superfície exterior ha d'estar protegida del sol, sigui amb plantació d'espècies arbòries de fulla caduca, sigui amb porxos o pèrgoles, que podran sobresortir dels gàlibs assenyalats en el plànol 09, Paràmetres de l'edificació, si no suposen un volum tancat. Els porxos i pèrgoles no comptabilitzaran als efectes del càlcul del sostre edificable ni de l'ocupació màxima de la parcel·la.

Article 26 Altres condicions

1. Els edificis d'equipaments hauran d'incorporar sistemes constructius i d'instal·lacions sostenibles des del punt de vista mediambiental, com ara:

- a) sistema de calefacció i, al seu cas, d'aire condicionat basats en la combustió de gas, o sistemes equivalents des del punt de vista d'eficiència i sostenibilitat.

- b) sistema d'aigua calenta sanitària, amb plaques solars
- c) grau d'aïllament de l'edificació d'acord amb la normativa vigent d'aïllament tèrmic, a justificar en el projecte d'execució de les obres.

2. Les tanques perimetrals de les parcel·les situades entre els carrers Pirineus i Farigola -en cas d'existir- seran preferentment vegetals i, en tot cas calades a partir de 1 metre d'alçària, en una proporció no inferior al 70% de llur desenvolupament.

3. A la parcel·la que inclogui la masia de Can Gruart (Torre Romaguera), s'hauran de complir, a més, les condicions específiques per als edificis catalogats, recollides en el capítol 15.

4. Caldrà reservar un mínim de $1,5 \text{ m}^2$ de sòl per cada 300 m^2 edificats, en l'interior de la parcel·la, per a la selecció i emmagatzematge de residus, en posició adequada a llur evacuació a la via pública.

5. Qualsevol element productor de fred, emissor de bafos o gasos o intercanviador energètic que s'instal·li en les cobertes haurà de disposar-se a una distància no inferior a 30 metres de qualsevol front d'edifici d'habitatges.

6. La instal·lació de rètols i la il·luminació exterior són objecte de llicència i haurà de justificar-se adequadament, que els sistemes i les intensitats d'aquestes instal·lacions no provocaran contaminació lumínica.

Article 33 Definició dels paràmetres d'ordenació

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en $\text{m}^2\text{sostre}/\text{m}^2\text{sòl}$ (metre quadrat de sostre edificat/metre quadrat de sòl). Aquest coeficient aplicat a la superfície neta de la parcel·la ens dona la superfície màxima de sostre que s'hi pot edificar.

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pisos, i de les plantes golfes, quan aquestes siguin habitables a partir d'una alçada lliure igual o superior a la que estableixi el Decret sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni dels porxos oberts, ni les destinades als elements tècnics de les instal·lacions, ni les dels celoberts i patis de ventilació, ni les dels cossos sortints oberts, ni dels elements sortints.

El nombre màxim d'habitatges indica el nombre més alt d'habitatges que s'admeten en una parcel·la o illa.

Article 34 Definició dels conceptes utilitzats en aquestes normes

Els conceptes que s'indiquen a continuació tindran el següent significat:

- Solar: Parcel·la que per reunir les condicions establertes en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002, i la legislació aplicable en el moment de la sol·licitud de llicència, és apta per a ésser edificada de forma immediata.
- Planta baixa: Pis baix de l'edifici situat dins dels límits que s'assenyalen en aquestes normes.
- Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació ràdio i televisió, plaques solars o fotovoltaiques, maquinària d'aire condicionat, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i per accés d'aquests o de les escales al pla del terrat o coberta, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que habitualment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana i que són habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius que no generen un volum habitable ni ocupable, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana, com per exemple els ràfecs de les cobertes, les cornises, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols, etc. Els elements sortints no permanents, com són les veles, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes, i s'estarà a allò que dictin les ordenances municipals sobre publicitat.
- Habitatge unifamiliar: Mentre no es defineixi en cap normativa específica el concepte d'habitatge unifamiliar, es considerarà com a tal aquell destinat funcionalment a una unitat familiar, que pot compartir mitgera o elements constructius amb un altre habitatge veí, així com l'espai destinat a aparcament i jardí, però no comparteix espais interiors d'accés.

Article 35 Planta baixa

És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el cas que la planta baixa sigui destinada a habitatge, l'altura lliure mínima serà 2,50 metres i de 2,80 metres en cas de que es destini a altres usos.

No es permeten el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi soterrani i entresol, ni els attells.

L'alçària total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini, en la seva totalitat o en part, a l'ús comercial serà com a mínim de 4 metres, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

L'alçària total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini en la seva totalitat a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 metres en edificis plurifamiliars i de 3,05 metres en edificacions unifamiliars, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Article 37 Alçària de les plantes pis

L'alçària lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres. En les dependències no destinades a sales, cuines, ni dormitoris, aquesta alçada podrà reduir-se a 2,20 metres. L'alçària total de les plantes pis destinades a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 metres en edificis plurifamiliars, i de 3,05 metres en edificacions unifamiliars, mesurats des del nivell del paviment de la planta que es consideri fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior. A les golfes, en cas que siguin permeses segons el plànol

d'ordenació número 09, s'admeten dependències amb l'alçària lliure fixada en el Decret sobre Condicions d'habitabilitat vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres.

Article 39 Cossos sortints

Els cossos sortints es classifiquen de la següent manera:

a) Són cossos sortints tancats els cossos volats que tinguin tots els costats tancats de manera que formen part de l'espai interior de l'edifici, tal com els miradors, tribunes i altres similars. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

Els espais intermedis, segons la definició del Decret d'habitabilitat, computaran al setanta per cent sempre que es justifiqui tècnicament el bon comportament climàtic a les diferents èpoques de l'any i orientacions, i els seus beneficis mediambientals per l'edifici.

b) Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat o protegit algun dels seus contorns laterals amb tancaments de caràcter fix. Els cossos sortints semitancats també poden estar protegits frontalment amb baranes i/o gelosies o persianes practicables lleugeres. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un trenta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Tanmateix, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, es deixarà de computar la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c) Són cossos sortints oberts els cossos volats amb tots els costats oberts, com les terrasses, els balcons i similars. Es consideren igualment cossos sortints oberts, aquells que tenen algun dels seus contorns protegits amb gelosia o persianes practicables lleugeres de caràcter mòbil. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de l'índex d'edificabilitat ni de la superfície del sostre edificable. Es computaran solament a efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la, en la zona d'equipaments i serveis privats.

En aquest espai no es poden allotjar instal·lacions com calderes, espais de rentat i assecat de roba, etc..., ja que com s'estableix a l'article 38, per protegir-los de la vista, s'han d'allotjar darrera d'elements fixes i per tant dins de cossos tancats o semitancats.

Quan les façanes es configurin amb terrasses o balcons correguts, accessibles des de més d'un habitatge, la condició de tancat, semi tancat o obert del cos sortint es considerarà per trams independents i en correspondència amb cada habitatge. Els elements de separació entre balcons de diferents habitatges no comportaran la classificació dels balcons com a semitancats tot i que est tracti d'elements fixos.

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa i s'admeten a partir de la primera planta.

Article 40 Vol màxim dels cossos i dels elements sortints

S'admeten sobresortint dels gàlibs màxims en totes les façanes de l'edifici sense límit d'ocupació. Sobre l'espai privat de l'illa el vol és lliure, però respectant una distància mínima de 3 metres als límits de partió entre parcel·les privades. En les façanes alineades amb els sistemes d'espais lliures i de comunicacions viàries, el vol serà com a màxim, de 1 metre per a cossos sortints tancats i semitancats, de 1,20 metres per a cossos sortints oberts, i de 1,50 metres per a elements sortints.

Article 41 Guals

Les dimensions dels guals que s'estableixen a l'articulat d'aquestes normes corresponen a màxims que s'han de matisar en cada projecte, amb l'objecte de respectar els elements que formen part de l'espai urbà, com són els escossells, arbres, etc... i també per contemplar altres aspectes de protecció de la via pública i de la mobilitat.

Article 45 Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres

de l'edificació. En general, una superfície inferior al 50% del total de la façana pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la. A les façanes alineades amb la carretera de Santa Coloma i les places que hi confronten, la superfície que pot retirar-se de l'alineació serà com a màxim del 30%.

Article 47 Alçària reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçària reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert per a cada edifici (o espai edificable dintre del gàlib)

Plantes:	A.R.M
PB :	4,20 metres
PB+1:	7,40 metres
PB+2:	10,60 metres
PB+3:	13,80 metres

L'alçària màxima de l'edificació es determina a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En les determinacions particulars de cada zona es defineix la posició de la planta baixa en relació a l'espai lliure de les parcel·les i de les rasants dels carrers perimetrals.

Per damunt de l'alçària reguladora màxima, només es permetrà:

En qualsevol cas:

Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçària total màxima de seixanta (60) centímetres

Les baranes fins a una alçària màxima d'1,80 metres, si són transparents o calades, i fins a una alçària d'1,20 metres, si són massisses

Els elements tècnics de les instal·lacions

Els elements sortints

En el cas que les golfes estiguin expressament admeses en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació:

La coberta definitiva de l'edifici, inscrita dintre del gàlib definit per un pla de pendent inferior o igual al trenta per cent (30%) i l'arrencada del qual se situï sobre una línia horitzontal, paral·lel al parament exterior de les façana, situada a una alçària no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual sigui menor o igual a 1,2 metres.

Les golfes resultants podran ser ocupades per dependències dels habitatges situats en la planta immediatament inferior, quan l'alçada lliure de l'espai sigui igual o superior a la mínima fixada en el Decret sobre condicions d'habitabilitat vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres. La superfície que reuneixi aquestes dues condicions comptabilitzarà als efectes de determinar el sostre edificable. Les golfes no es poden destinar a habitatges independents dels situats a la planta inferior. La superfície de les golfes no pot superar el 75% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Article 49 Sòl lliure d'edificació

(aquest article no és d'aplicació en la zona comercial, que es regeix per les determinacions de l'article 111)

Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació del gàlib màxim i de l'alineació obligatòria no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació i elements auxiliars d'acord amb les condicions establertes en l'article 50. En general, la superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure, i un mínim del 20% d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries. S'exceptuen del compliment d'aquestes dues condicions les parcel·les destinades a habitatge protegit en què resultin incompatibles amb la cabuda de les places mínimes d'aparcament establertes a l'article 57 en una planta soterrani. Els propietaris de

dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús d'aquests espais lliures, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la divisió de propietat horitzontal de cada una de les parcel·les.

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, i inclourà detalls de les tanques de la parcel·la i de les separacions entre jardins d'ús privatiu, de les rampes d'accés a les plantes soterranis, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

Article 51 Piscines

En les zones d'habitatge plurifamiliar qualificades amb les claus 15-A i 15-D, serà d'aplicació la normativa vigent que regula les condicions de les piscines d'ús públic i comunitàries.

Article 52 Tanques

Les condicions establertes en aquest article tindran validesa en tot allò que no contradigui les ordenances sobre tanques pel conjunt del municipi, promogudes per l'ajuntament de Vilablareix, a partir del moment en que entrin en vigor.

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests. Tanmateix, es permetrà recular-les amb la finalitat de millorar la relació entre l'edificació i l'espai públic. En aquests casos, l'espai intermedi entre la tanca i l'alineació pública s'haurà de mantenir enjardinat per compte del propietari del sòl.

L'alçària màxima als límits de les tanques en cap cas podrà ultrapassar els 2,20 metres, amidats des de la cota del terreny modificat, o des de la rasant de l'espai públic en el límit. Quan la tanca separi el sòl privat del públic, la franja inferior fins a 1,20 metres d'alçària podrà ser opaca o massissa, i la resta haurà de ser metàl·lica, calada o vegetal. En el llinar entre les illes privades i les places de la carretera Gi-533 i del carrer Ponent-2, la tanca pot ser opaca o massissa en tota la seva alçària. La franja opaca o massissa de les partions entre diferents parcel·les o jardins d'ús privatiu d'una mateixa illa no pot superar l'alçària de 0,80 metres. Les tanques hauran d'integrar les estacions transformadores elèctriques que pugui haver a la parcel·la. El titular de la parcel·la s'haurà d'encarregar del manteniment de la tanca corresponent a aquest tram.

Les tanques de les parcel·les qualificades amb la clau 14-E, a més de les anteriors condicions, compliran el que estableix l'article 78.

Article 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres

Amb l'objectiu d'impulsar i fomentar els habitatges i l'edificació sostenibles, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

- a) Els espais exteriors creats a costa del volum general, que no sobresurtin del pla de façana, computaran sostre edificable només en un 30% de llur superfície, encara que tinguin dues o tres cares verticals tancades. Aquests espais exteriors podran estar tancats frontalment amb una barana i/o gelosies o persianes practicables lleugeres. En les alineacions obligatòries s'aplica l'article 45 de la normativa urbanística, i en les alineacions no obligatòries la reculada és lliure. Aquests espais no poden ser objecte de tancament posterior a llicència d'ocupació amb elements fixos o desmuntables que els incorporin a l'espai interior de l'habitatge.
- b) Les façanes exposades al sol dels edificis hauran de gaudir de la protecció solar que defineixi la normativa d'aïllament tèrmic, d'eficiència energètica i d'estalvi energètic vigent en el moment de la sol·licitud de llicència d'obres. Si es planteja la col·locació de proteccions posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.

- c) En la mesura que sigui possible, es procurarà que els habitatges disposin de més d'una façana amb orientacions diferenciades.
- d) En la mesura que sigui possible, es procurarà que les plantes soterranis adoptin sistemes naturals per la impulsió i renovació de l'aire.
- e) Els edificis hauran de complir les especificacions de la normativa d'aïllament tèrmic, d'eficiència energètica i d'estalvi energètic vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres. Per la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la documentació necessària per justificar el seu compliment.
- f) En els edificis d'habitatges plurifamiliars és obligatòria la instal·lació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars conforme a les normatives vigents. Els propietaris, titulars o usuaris de la instal·lació del immoble o activitat, estan obligats a la seva utilització efectiva i a realitzar-ne les operacions de manteniment, incloses les mesures periòdiques i les reparacions necessàries per mantenir la instal·lació en perfecte estat de funcionament i eficiència.
Totes les instal·lacions que s'executin en compliment d'aquesta normativa han de disposar dels aparells i mecanismes que permetin comprovar el funcionament del sistema.

Amb el certificat final d'obra, i previ a la llicència de primera ocupació, s'exigirà un certificat del instal·lador, que faci constar la conformitat de la instal·lació amb el projecte i que aquesta es troba en perfecte estat de funcionament.

A totes les actuacions on s'hi instal·li un sistema de captació d'energia solar, s'hauran de prendre les mesures necessàries per assolir la seva integració a l'edifici.

Les instal·lacions solars poden ser ubicades a les zones enjardinades sempre que:

- a. No resultin visibles des dels vials adjacents.
- b. La normativa no hi prevegi l'enjardinament obligatori.
- c. En edificis catalogats, si tenen informe favorable dels serveis tècnics.
- d. La seva alçària sigui inferior a 1,8 metres i es respectin les separacions mínimes als límits de parcel·la determinades per aquestes normes.

En cas de que sigui necessària la reducció del percentatge de contribució energètica mitjançant captadors solars, caldrà que es justifiqui adequadament amb el corresponent estudi tècnic.

- g) Tots els edificis gaudiran de xarxa separativa d'aigües fecals i d'aigües de pluja.
- h) Per facilitar la recollida i selecció de residus en origen, tots els habitatges gaudiran de l'espai necessari per l'emmagatzematge selectiu dels residus domèstics, a justificar en el projecte bàsic. Així, les dimensions mínimes de les cuines o de les sales cuina establertes en el Decret d'habitabilitat vigent, es majoraran en 0,5 m².
- i) Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental.
- j) A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i tant els materials amb que es construeixin com la seva composició formal seran dignes i coherents, i assoliran un bon nivell de qualitat arquitectònica. Es presentaran convenientment detallades en el projecte bàsic que acompanyi la sol·licitud de llicència d'obres.
- k) Abans de procedir a les excavacions de fonaments, rampes, plantes soterranis, piscines, etc. caldrà retirar una primera capa de terra de 40 cm. d'alçària, i guardar-la pel seu posterior reciclatge com a terra vegetal.
- l) La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica.
- m) En cas de disposar de piscina de superfície de làmina d'aigua superior als 30 m² i d'espais no pavimentats susceptibles de ser regats de superfície superior a 200 m², es disposarà d'un comptador independent per la instal·lació de la piscina i el reg de jardins.

Article 56 Sistemes de climatització

En cas de que s'instal·lin aparells de climatització, les unitats exteriors hauran de situar-se obligatòriament a la coberta o a les golfes de l'edifici, a on ocuparan un màxim de 1 m² per cada 100 m² construïts. Aquesta superfície no inclou l'espai de separació entre aparells necessari pel seu correcte funcionament. L'accés a la part de coberta ocupada pels aparells haurà de realitzar-se des de l'espai comú de l'edifici. Els aparells de climatització també es podran situar als espais lliures privats, d'acord amb l'article 54.f.

En els edificis que no s'instal·li un sistema de climatització, s'ha de preveure la possibilitat de fer-ho després d'acabar les obres, amb la reserva suficient d'espais pel pas de les instal·lacions, sense que sigui necessària la realització d'obres posteriors.

En el cas de locals situats a planta baixa, destinats a activitats comercials, oficines i serveis, es permet que el sistema de climatització s'integri a la composició arquitectònica de les façanes que donen front a la via pública, a nivell d'aquesta planta.

S'ha d'evitar que els aparells provoquin molèsties per soroll o vibracions als veïns dels habitatges de la planta inferior, si es situen a coberta, o als habitatges contigus, si es col·loquen a la façana.

Cal presentar amb la sol·licitud de la llicència d'obres la documentació de detall relativa a la posició, dimensions i característiques tècniques dels aparells, i assegurar la seva correcta integració en la composició arquitectònica a què es fa referència en l'article 38.

Article 57 Aparcaments

Tots els edificis d'habitatges hauran de preveure una superfície en soterrani suficient per donar cabuda a un nombre de places d'aparcament de cotxes igual o superior a una vegada i mitja el nombre d'habitatges inclosos, així com una plaça d'aparcament de bicicletes per cada habitatge inclòs en l'edifici o per cada 100 m² de sostre o fracció. Queden excloses d'aquesta obligació les zones per les quals aquestes normes preveuen unes condicions particulars diferents.

En els edificis assenyalats amb la lletra C1 o C2 del plànol número 09, en els que està previst l'ús comercial, el nombre mínim de places d'aparcament de cotxes corresponent als habitatges, s'incrementarà amb el resultat d'aplicar un ràtio de dues places d'aparcament per cada 100 m² de sostre comercial.

Els aparcaments hauran de complir les següents condicions:

a) Les places de cotxe tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 metres. S'admet un 30% de places de 2 per 4 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació. L'última plaça del costat del mur o tancament ha de ser d'amplada superior a 2,3 metres per garantir que es pugui realitzar la maniobra d'aparcament. Les dimensions d'aquesta plaça dependran de l'amplada del passadís d'accés i maniobra, es recomana una amplada mínima de 2,8 metres.

b) Les places de bicicletes tindran unes dimensions mínimes de 2 per 0,6 metres.

c) Els aparcaments de superfície útil inferior a 1.000 m² comptaran amb un accés rodat de 3 metres d'amplada mínima. Els aparcaments de superfície útil igual o superior a 1.000 m², comptaran amb un accés rodat de 5,5 metres d'amplada mínima.

d) Les rampes de l'aparcament tindran un pendent màxim del 20% en trams rectes, que es reduirà fins al 16% en els trams amb curvatures superiors a 90°. Als trams corbs, caldrà sobredimensionar l'amplada de les rampes fins al gàlib necessari pel pas d'un vehicle de 4,9 metres per 2 metres. Els radis de curvatura en rampes i carrils interiors no seran menors de 6 metres mesurats a l'eix del carril de circulació.

e) No es podran tancar els espais d'aparcament d'amplada útil inferior a 2,8 metres.

f) Els vials interns de distribució tindran una amplada mínima de 3 metres. Tanmateix, els que donin accés a places d'aparcament tindran una amplada mínima de 4 metres i de 5 metres quan aboquin a places disposades en cordó o en bateria, respectivament.

- g) Caldrà justificar amb la sol·licitud de la llicència d'obres el compliment de la normativa de protecció contra incendis vigent.
- h) Les sortides de vianants conduiran directament a un espai exterior vinculat al carrer i segregat dels espais comuns de l'edifici.
- i) La ventilació de l'aparcament sempre haurà de garantir la correcta escombrada del local.
- j) Les instal·lacions de ventilació compliran les reglamentacions següents o equivalents vigents en el moment:
 - Reglament de baixa tensió i instruccions tècniques complementàries
 - Norma bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis.
- k) El projecte d'obra, necessari per a la concessió de la llicència, haurà d'incloure la justificació de les reglamentacions anteriors en matèria d'aparcaments, tant a la documentació gràfica com a la memòria tècnica de la solució adoptada.

Article 63 Nombre d'habitatges i sostre edificable

La denominació F/num. porta implícit el nombre màxim d'habitatges de cada edifici, en la que num. equival a aquest nombre. El front mínim de façana per a cada habitatge és de 6 metres. El sostre edificable serà, en principi, el resultat de multiplicar el nombre d'habitatges en filera per 196 m².

El plànol número 09, Paràmetres de l'edificació, estableix un nombre màxim d'habitatges i un sostre màxim total per cada parcel·la, així com un límit total pel conjunt de l'illa. Si la parcel·la inclou més d'un edifici, el projecte definit en l'article 61 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis inclosos.

Article 68 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a) Habitatge unifamiliar en filera
- b) Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

Article 71 Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada, i són d'aplicació les determinacions dels capítols 1 i 2 del títol 4 d'aquestes normes. S'admeten indistintament els habitatges aparellats i els habitatges aïllats. La primera llicència d'obres que es sol·liciti a les parcel·les definides en el projecte de reparcel·lació i recollides al plànol número 09 determinarà el tipus d'ordenació (habitatges aparellats o habitatges aïllats).

Article 72 Unitat mínima de projecte

En el cas dels habitatges aparellats, la unitat mínima de projecte és una parcel·la amb un conjunt de dos habitatges aparellats. Cada conjunt de dos d'habitatges constitueix un edifici amb paràmetres fixos, i la definició formal d'aquest edifici conjuntament amb la de l'espai lliure i les tanques es recollirà en un projecte d'arquitectura únic pel qual es tramitarà la llicència d'obres. Per l'obtenció de la llicència de primera ocupació de qualsevol dels habitatges, caldrà haver executat la totalitat de les obres contemplades al projecte (els dos habitatges aparellats).

En el cas dels habitatges aïllats, la unitat mínima de projecte està formada per un habitatge aïllat més l'espai lliure. El projecte d'arquitectura inclourà la definició formal d'aquest edifici conjuntament amb el tractament de l'espai lliure, i les tanques d'acord amb el que estableix l'article 78.

Article 73 Parcel·la mínima

En el cas dels habitatges aparellats, la parcel·la mínima és de 700 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 22 metres de longitud.

A les illes situades entre el carrer Josep Irla i el carrer Josep Tarradelles, pels habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima és de 390 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 13,5 metres de longitud. A les illes situades entre el carrer Josep Irla i el carrer Farigola, pels habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima és de 410 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 13,5 metres de longitud

Article 74 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és de dos (2 habitatges/parcel·la) en el cas dels habitatges aparellats, i d'un (1 habitatge/parcel·la) en el cas dels habitatges unifamiliars aïllats. Així mateix, s'haurà de respectar el nombre màxim d'habitatges que s'assenyala al plànol 09, Paràmetres de l'edificació, per cada una de les illes.

Per cada habitatge aparellat el sostre màxim edificable és de 250 m². És a dir, 500 m² de sostre total màxim en una parcel·la de superfície de sòl net major o igual a 700 m², tal com s'indica la plànol 09.

En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats, el sostre màxim de cada habitatge serà de 250m² o 300m² en les parcel·les petites de 390 i 410m², d'acord amb el que determina el plànol 09. A les parcel·les de superfície de sòl net major o igual a 700m², en el cas d'habitatges unifamiliars, la superfície de sostre màxim edificable és de 500m².

Article 76 Separacions a l'indars i ocupació màxima de la parcel·la

Les separacions mínimes de l'edificació al front de carrer i a les partions laterals seran de 3 metres. La separació mínima de l'edificació al límit posterior de la parcel·la serà de 4 metres. L'edificació pot ocupar, com a màxim, el 46% de la superfície de la parcel·la. A les parcel·les que donen front al carrer Tarradelles, s'estableix una alineació obligatòria en planta baixa situada a 6 metres del carrer. Una superfície inferior al 60% de la façana de l'edificació en aquesta planta pot avançar o recular respecte d'aquesta alineació obligatòria.

Article 77 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçària reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 metre en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de la edificació i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt central de la façana.

Article 78 Aparcaments, tanques i guals.

S'haurà de preveure a l'interior de la parcel·la una superfície de sòl destinada com a mínim a una plaça d'aparcament de cotxe, per cada habitatge, així com a una de bicicleta per cada 100 m² de sostre o fracció. En aquesta zona no és d'aplicació l'article 57, excepte pel que fa a les dimensions de les places d'aparcament que s'han de reservar.

Les tanques s'hauran d'incorporar al projecte arquitectònic i compliran les condicions establertes a l'article 52.

Les parcel·les definides al projecte de reparcel·lació aprovat definitivament es poden subdividir, d'acord amb les condicions establertes a l'article 73, en grups de quatre parcel·les unifamiliars si donen front al carrer Tarradelles, i en grups de dues en la resta de cassos. Aquests grups de parcel·les unifamiliars s'assenyalen al plànol 09 amb una línia continua de color verd. La definició formal de les tanques, de les portes d'accés, dels armaris de comptadors, de les bústies, etc..., serà única per cada grup de quatre o dues

parcel·les unifamiliars, i s'incorporarà a la sol·licitud de llicència d'obres de la primera parcel·la unifamiliar per la que es sol·liciti de cada grup. L'execució dels trams de tanca corresponents a les altres parcel·les es pot diferir en el temps fins al moment que es construeixin els habitatges, però s'hauran de respectar els materials i el disseny determinats en el projecte de la primera casa de cada grup.

Cada grup de dues parcel·les unifamiliars disposarà d'un únic gual d'accés rodat, situat front a la partió entre elles. Opcionalment, les parcel·les unifamiliars també poden compartir l'espai d'aparcament i el jardí situat junt al carrer.

Article 79 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar
- b) Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

Article 85 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim estan determinats en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, per a cada parcel·la. El projecte definit a l'article 83 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis de la parcel·la. Així mateix, caldrà respectar els valors màxims pel conjunt de l'illa establerts al plànol número 09. La superfície útil dels habitatges, sense comptar els espais comuns, no serà inferior a 80 m².

Article 88 Sostre comercial

El sostre comercial assignat al plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, es situarà a les plantes baixes dels edificis corresponents ocupant, com a mínim, tota la longitud de la franja de planta baixa alineada amb espais públics (carrers i places). El sostre comercial correspon a l'ús comercial i a l'ús d'oficines i serveis.

El projecte arquitectònic haurà de contemplar la ubicació dels rètols, aparells d'aire condicionat, i la definició de les persianes de tancament dels locals. En el cas de tancaments provisionals d'obra, aquests s'hauran de realitzar amb els mateixos materials, colors i nivell de qualitat d'acabats que els de la resta de la façana.

Article 89 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure adscrit als habitatges de planta baixa i planta pis, en la zona contigua a les façanes de l'edifici.

En les illes en les que, a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 metres per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà a la zona contigua als edificis que tenen assignat sostre tipus C1 al plànol número 09.

Article 90 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a) Habitatge plurifamiliar a totes les plantes. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa si totes les obertures de la façana de l'habitatge donen front a l'espai lliure privat.
- b) Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge, en qualsevol posició.
- c) Oficines i serveis a les plantes baixes dels edificis que tenen assignat sostre tipus C1 en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

d) Comercial a les plantes baixes dels edificis que tenen assignat sostre tipus C1 en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. S'admet l'ús comercial corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç al detall, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic com poden ser perruqueries, tintoreries i similars. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per les condicions de l'ús industrial i no seran admissibles en aquesta zona. La superfície total de venda dels establiments comercials s'ajustarà a les determinacions del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials vigent en cada moment. Aquest, actualment preveu que als municipis de població inferior a 10.000 habitants com Vilablareix, solament es puguin autoritzar establiments comercials de tipus petit o de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m². Els establiments de tipus mitjà poden ser alimentaris, o no alimentaris si estan inclosos en l'annex de l'article 8.2 del PTSEC.

Article 91 Compatibilitat dels usos comercial i d'habitatge

Qualsevol ús comercial i de serveis que pugui implantar-se ha de poder classificar-se de risc baix d'incendi segons el Document bàsic de seguretat en cas d'incendi del CTE, sobre condicions de protecció contra incendis i, així mateix, caldrà respectar les següents condicions:

- a) S'hi admeten cafeteries i restaurants i els bars que no siguin bars-musicals, wiskeries, ni pubs (que corresponen a l'ús recreatiu)
- b) Els obradors artesans que puguin acompanyar els comerços que els precisin seran de mida tal que el conjunt de l'establiment no superi els 100 m².

A l'efecte de regular i minvar la transmissió de sons i vibracions es produiran les adequacions que segueixen:

- a) Els paraments verticals que separin qualsevol local comercial, encara que sigui sense ús definit a priori, d'altres locals, d'habitatges o d'espais comuns, constaran de dues fulles de paret de maó perforat o solució de massivitat equivalent per la pèrdua de transmissió, independents entre elles, entregades de forjat a forjat, sense continuïtat de paviments per sota seu. La massa d'aquests fulls de paret no podrà minvar-se pel pas o encast d'instal·lacions.
- b) Els paviments i d'altres elements horitzontals d'acabat que podessin construir-se en els locals, hauran de separar-se de forjats i parets de límit, interposant material elàstic i continu.

Encara que no es puguin precisar en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres els usos comercials a implantar, qualsevol local previst en edificis que allotgin altres usos, haurà de:

- a) Complir el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- b) Comptar amb un revestiment llis en la cara inferior del sostre superior.
- c) Comptar amb connexió definitiva a la xarxa de sanejament.
- d) Disposar de previsió de ventilació natural o artificial d'alguna de les maneres que segueixen:

Per a ventilació natural podrà comptar-se amb les obertures a façana, amb ventilacions estàtiques exclusives i, quan calgués per insuficiència d'obertures, amb pati de llums exclusiu de mida no menor en superfície de planta a un cinquantè (1/50) del volum en m³ de la part de local ocupada permanentment pel personal o pel públic.

Per a ventilació artificial, podrà comptar-se amb sistemes tècnics que renovin al menys cada hora el total volum d'aire del local. Els sistemes han de ser objecte d'aprovació municipal específica i restaran subjectes a revisió tècnica en qualsevol moment.

e) Comptar amb el pas i l'instal·lació per l'interior de l'edifici d'una xemeneia, de mida mínima 0,20 m², amb un ample mínim de 30 cm., aïllada amb calaix d'obra. La xemeneia emergirà un mínim de 2,5 metres sobre de la coberta i comptarà amb barret que no inverteixi els efluent. En cada edifici que es construeixi, al menys un local ha de comptar amb la xemeneia instal·lada. La resta de locals es poden exonerar d'aquesta obligació, fent constar a la descripció registral que s'exclouen del seu ús, les activitats que requereixin xemeneia.

f) Comptar amb escomeses pròpies de servei d'aigua, electricitat i telecomunicacions.

g) Comptar amb cambra sanitària pròpia, al menys d'inodor i rentamans, sense accés directe de la zona de públic, ventilada de manera natural o per xemeneia exclusiva.

Als efectes de garantir l'emmagatzematge i selecció de residus en origen, els locals comercials comptaran amb un espai mínim de 1 m² per a aquest objectiu.

La instal·lació de rètols i la il·luminació exterior seran objecte de llicència i haurà de justificar-se adequadament, que els sistemes i les intensitats d'aquestes instal·lacions no provocaran contaminació lumínica.

La distribució de les dependències dels locals comercials es farà de la següent manera:

La sala de vendes, essent la part de l'establiment que es destina a l'exposició de productes, estada del públic i actuació normal de l'acte de compra, es situarà obligatòriament a la part del local que doni al carrer o plaça.

L'obrador, on s'elaboren i/o envasen productes per a la venda en el propi establiment o en altres establiments del titular, i el magatzem o rebotiga, on s'emmagatzemen els productes destinats a la reposició de les existències de la sala de vendes i els productes destinats a l'elaboració pròpia i envasat, es situaran necessàriament a la part del darrera del local, la part que doni cap a l'interior del local.

Article 96 Parcel·la mínima

Les illes poden constituir una única parcel·la o es poden subdividir respectant les següents condicions:

a) En general, totes les parcel·les han d'incloure l'espai necessari per construir com a mínim dos edificis qualificats amb la clau 15-D, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 6 metres en la façana longitudinal de l'interior d'illa, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 3 metres en la resta de façanes.

També es poden delimitar parcel·les que incloguin l'espai necessari per construir un sol edifici qualificat amb la clau 15-D, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 6 metres en la façana longitudinal de l'interior d'illa, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 3 metres en la resta de façanes (excepte les alineades amb l'espai públic), si disposen d'una superfície mínima de:

1.000 m² si la parcel·la es destina a la construcció d'habitatges protegits o concertats

1.800 m² si la parcel·la es destina a la construcció d'habitatges lliures

b) La forma de les parcel·les serà un rectangle de costats paral·lels al gàlib màxim definit en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. S'exceptuen de la condició de paral·lelisme els costats que coincideixin amb els límits de zona de les parcel·les tangents a aquests.

c) S'admeten parcel·les en forma de "L" sempre que es pugui inscriure un cercle de diàmetre mínim 20 metres en cada braç de la "L".

d) A les illes 1, 7, i 8 es pot optar per delimitar les parcel·les incloent-hi edificis corresponents a la clau 13-F conjuntament amb edificis corresponents a la clau 15-D, o bé per diferenciar-les en funció de les diferents qualificacions.

Article 97 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim estan determinats en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, per a cada parcel·la. El projecte definit en l'article 95 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis de la parcel·la. Així mateix, caldrà respectar els valors màxims establerts en el plànol número 09 pel conjunt de l'illa.

El sostre edificable és de tres tipus: sostre per habitatges, sostre comercial tipus C1 i sostre comercial tipus C2. En el plànol 09 estan assenyalats els edificis en que es pot construir sostre comercial de tipus C1 i C2. El sostre per habitatges establert al plànol 09, és un valor màxim que disminuirà en funció de la superfície que es destini al sostre comercial opcional tipus C2 en el Projecte d'edificació. Aquesta superfície estarà compresa entre zero i el valor màxim establert a l'article 100.

Article 100 Sostre comercial

El sostre comercial tipus C1 assignat al plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de situar a les plantes baixes dels edificis corresponents ocupant, com a mínim, tota la longitud de la franja de planta baixa alineada amb espais públics (carrers i places).

El sostre comercial tipus C2 és opcional i, en cas de que s'executi, s'haurà de situar a les plantes baixes dels edificis assenyalats en el plànol 09, ocupant preferentment la franja de planta baixa que dona front a espais públics. La superfície màxima de sostre comercial tipus C2 està determinada al plànol 09 en funció de la posició de cada edifici, en relació a la estructura dels espais públics, i del seu nombre de plantes.

El sostre comercial correspon a l'ús comercial i a l'ús d'oficines i serveis.

Els comerços no podran tenir accés a l'espai lliure interior d'illa, ni cap obertura a una alçada inferior a 2,50 metres, ni cap solució que suposi una visió directa des de l'espai de l'activitat vers l'espai lliure interior d'illa, ni des d'aquest vers l'activitat. Es prohibeix qualsevol ús comercial, retolació o ús subsidiari a l'espai lliure interior de les illes.

Article 101 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure adscrit als habitatges de planta baixa i planta pis, en la zona contigua a les façanes dels edificis.

A les illes en les que a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 metres per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb les lletres C1 o C2 al plànol número 09.

Article 102 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- Habitatge plurifamiliar a totes les plantes. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa si totes les obertures de la façana de l'habitatge donen front a l'espai lliure privat.
- Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge, en qualsevol posició.
- Oficines i serveis a les plantes baixes dels edificis que tenen assignat sostre tipus C1 o C2 en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.
- Comercial a les plantes baixes dels edificis que tenen assignat sostre tipus C1 o C2 en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. S'admet l'ús comercial

corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç al detall, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic com poden ser perruqueries, tintoreries i similars. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per les condicions de l'ús industrial i no seran admissibles en aquesta zona. La superfície total de venda dels establiments comercials s'ajustarà a les determinacions del pla territorial sectorial d'equipaments comercials vigent en cada moment. Aquest, actualment preveu que als municipis de població inferior a 10.000 habitants com Vilablareix, solament es puguin autoritzar establiments comercials de tipus petit o de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m². Els establiments de tipus mitjà poden ser alimentaris, o no alimentaris si estan inclosos en l'annex de l'article 8.2 del PTSEC.

Article 108 Índex d'edificabilitat neta i superfície màxima de venda

L'índex d'edificabilitat neta màxim es 0,5 m² de sostre per m² de sòl net. La superfície total de venda dels establiments comercials s'ajustarà a les determinacions del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials vigent en cada moment. Aquest, actualment preveu que als municipis de població inferior a 10.000 habitants com Vilablareix, solament es puguin autoritzar establiments comercials alimentaris de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m² i establiments comercials no alimentaris de tipus mitjà, dels inclosos en l'annex de l'article 8.2 del PTSEC, amb una superfície de venda inferior a 800 m².

Article 111 Espai lliure privat

No són d'aplicació en aquesta zona les determinacions dels articles 49 i 50. En general, l'espai lliure privat no pot ser objecte de cap aprofitament urbanístic no vinculat a l'activitat principal, i es destinarà a aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies, i d'altres activitats similars. Als espais lliures privats que confrontin amb espais lliures públics també s'admeten les activitats de lleure definides a l'article 17 d'aquestes normes. Per la càrrega i descàrrega de mercaderies, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 metres per a cada 1.000 m² de sostre. Solament s'hi podran construir les edificacions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de l'activitat com son les garites de control de l'aparcament, pel guarda de seguretat, ombrel·les i marquesines obertes, etc. L'aparcament haurà de protegir-se del sol amb arbres d'espècies no resinoses i compatibles amb aquest ús. També s'admeten petites construccions per albergar instal·lacions i maquinària quan aquestes no es puguin ubicar en l'edifici principal, i comptabilitzant la seva superfície als efectes de determinar el sostre màxim edificat. El tractament de l'espai lliure haurà de definir-se detalladament en el projecte que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, incloent-hi la informació sobre els paviments, l'arbrat, les tanques si existeixen, la il·luminació, el mobiliari, etc.

Article 120 Índex d'edificabilitat neta i sostre edificable

L'índex d'edificabilitat neta màxim i el sostre edificable són:

a la clau 6p d'intensitat alta, en general	1 m ² de sostre per m ² de sòl
a la clau 6p d'intensitat alta, illa 23	4.580 m ² de sostre
a la clau 6p-0,3, d'intensitat baixa	0,3 m ² de sostre per m ² de sòl

Article 121 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació a la zona d'equipaments i serveis privats són les fixades pel sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries en els apartats a, c, d, e, f, g i h de l'article 23 d'aquestes normes.

Si el projecte de reparcel·lació estableix partions inscrites total o parcialment en el gàlib màxim assenyalat en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, les edificacions de les parcel·les situades a ambdós costats de la partió, a més del gàlib màxim hauran de respectar una distància mínima de 6 metres a la partió.

Article 129 Llicència municipal d'activitats

Per determinar a quin règim de llicència estan sotmeses les activitats, per a tot allò referent a la llicència i la intervenció de l'administració en les activitats, es tindran en compte la Llei 3/1998 de intervenció integral de l'administració ambiental, el Reglament i Annexes que la desenvolupen, l'Ordenança reguladora de la Intervenció municipal en les activitats, i/o la legislació equivalent que sigui d'aplicació en el futur.

La llicència municipal d'activitats incorpora les prescripcions tècniques i jurídiques a què se sotmet la instal·lació i funcionament de l'activitat, tot detallant, quan s'escaigui, el tipus i magnitud de les fonts de les emissions, les mesures preventives, de reducció o de control que siguin procedents, la justificació del compliment de la normativa vigent sobre protecció del medi ambient, seguretat industrial, salubritat, accidents greus, protecció d'incendis, riscos i accidents laborals, protecció de la salut, accessibilitat, etc.

Article 133 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima de l'edificació serà de 12 metres, equivalents a planta baixa i una planta pis.

Excepcionalment, les edificacions de l'illa 36, han de tenir obligatòriament una alçada de 12 metres.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçària reguladora màxima serà el que resulti de l'aplicació de la següent regla:

Si la rasant del carrer, presa en línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor de 0,60 m, l'altura reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és més gran de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de la rasant del carrer, en l'extrem de la façana de cota més alta.

Per sobre de l'alçària reguladora màxima es permetrà: la coberta, amb un pendent màxim del 12%, els lluernaris per il·luminació zenital de cobertes quan així s'hagin dissenyat, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, les proteccions contra el foc, les baranes de protecció, els elements tècnics de les instal·lacions i les prolongacions de les façanes que siguin obligatòries segons l'aplicació de l'article 137, Composició de volums.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i es presentaran convenientment detallats en el projecte bàsic per la sol·licitud de la llicència d'obres. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Es podran admetre sitges, dipòsits i equipaments tècnics que requereixin de major alçada sempre i quan es demostrï la seva necessitat mitjançant un informe específic. En cap cas hi pot haver un increment del sostre edificable.

Article 136 Tanques

Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes han de ser opaques fins a una alçada de 1 metre i la resta fins a una altura màxima de 1,80 metres es completarà amb reixes i/o vegetació d'arbust, protegint l'interior de les vistes.

Les tanques perimetrals s'ajustaran a l'alineació de carrer i presentaran una construcció homogènia, essent l'ajuntament qui estableixi el grau d'homogeneïtat i qualitat exigibles, tant a nivell de forma com de materials.

És obligatòria la construcció de la tanca a excepció dels casos previstos a l'article 153.

Article 140 Projecte arquitectònic

L'edificació o edificacions dins d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu formal unitari, quant a volumetria, materials, etc., constituïran un projecte arquitectònic únic, amb una única fase de construcció i serà objecte d'una sola llicència d'obres per a l'espai lliure i tots els edificis inclosos.

El projecte arquitectònic serà unitari i definirà tot allò necessari per a la construcció de l'edifici, el lloc per inserir el logotip o rètol de les empreses, l'ús i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la, els aparcaments, el disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals.

Si es coneix l'ús final de les activitats, serà preceptiu haver obtingut la llicència municipal d'activitats per demanar la corresponent llicència d'obres. Tanmateix, tant si es coneix o no l'ús final de l'activitat, com a mínim els projectes de naus industrials hauran de contemplar les condicions mínimes següents:

- Protecció contra incendis:

Les mesures de protecció i seguretat contra incendis seran les assenyalades en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials. També s'ha de complir amb el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris del CTE-SI, així com la resta de legislació sobre la matèria vigent en el seu moment.

- Barreres arquitectòniques:

Els establiments que els sigui d'aplicació compliran amb Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament d'aquesta Llei. Així com la legislació sobre la matèria vigent en el seu moment.

- Escomeses i serveis mínims:

S'haurà de disposar dels serveis mínims d'electricitat, aigua potable, aigües residuals i aigües pluvials, amb les arquetes de connexió i registre, per tant els projectes han d'incorporar la informació referent a les escomeses.

La instal·lació elèctrica s'ha de fer d'acord amb el reglament elèctric de baixa tensió vigent i les normes UNE corresponents.

- Il·luminació i ventilació:

Tots els locals hauran de disposar dels nivells mínims d'il·luminació i de ventilació suficient, natural o forçada.

- Aïllament tèrmic:

Es disposarà de condicions adequades d'aïllament tèrmic i de protecció contra humitats. Els establiments que per la seva activitat els sigui d'aplicació, hauran de complir amb la legislació vigent en el seu moment sobre aïllament tèrmic i condicions tèrmiques en els edificis.

- Aïllament acústic:

Per determinar les activitats admissibles posteriorment, el projecte d'obres haurà d'incloure la següent informació:

Descripció de l'aïllament acústic necessari per complir els nivells normatius senyalats.

Descripció dels elements constructius indicant l'espessor en centímetres i massa unitària en Kg/m².

Plànols a escala 1:50 dels elements que configuren l'aïllament acústic amb detalls a escala 1:10 quan sigui necessari o documentació annexa.

Un cop es sàpiga quina activitat es desenvoluparà, si l'aïllament acústic és insuficient, es farà un nou projecte que incorpori els canvis necessaris per fer que l'activitat sigui admissible.

- Sistemes de climatització:

La instal·lació de sistemes de condicionament d'aire es realitzarà de forma que no produeixi molèsties a les propietats veïnes. S'instal·laran preferentment a coberta però en aquells casos en què s'hagin de situar a façana, hauran d'estar a 2 metres d'alçària com a mínim de la cota de l'espai lliure privat, sense sobresortir del pla de façana. Les aigües de condensació es conduiran sempre cap a l'interior de l'edifici. Les fixacions de les unitats condensadores es faran mitjançant elements antivibratoris adequats que evitin la transmissió de vibracions als edificis veïns.

- Definició i disseny dels espais exteriors:

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres i inclourà detalls de les tanques de la parcel·la, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

- Instal·lacions publicitàries:

Es consideren instal·lacions publicitàries els rètols, cartelleres, tendals i similars perceptibles des del domini públic. En tot cas, serà d'aplicació l'ordenança municipal anomenada Ordenança reguladora de les instal·lacions publicitàries mitjançant rètols, cartelleres, tendals i similars.

Es farà la previsió de la situació del cartell o rètol per poder col·locar el logotip o nom de l'empresa.

La col·locació d'instal·lacions publicitàries i la il·luminació exterior són objecte de llicència municipal i haurà de justificar-se adequadament, que els sistemes i les intensitats d'aquestes instal·lacions siguin energèticament eficients i que no provoquin contaminació lumínica.

Prop de l'accés al recinte, sense envair l'espai públic, es podrà col·locar un rètol exempt, de superfície inferior a 30 m², per la identificació del nom i posició dels diferents establiments integrats en la parcel·la. A les façanes dels edificis es podrà col·locar un rètol identificador integrat en la composició arquitectònica de l'edifici.

Article 142 Condicions d'ús de la zona industrial (clau 21-a, 21-b, 21-c)

S'admeten els següents usos, d'acord amb les definicions contingudes en el títol III de les normes subsidiàries de planejament urbanístic de Vilablareix:

142.1 Ús industrial

1. És l'ús que correspon als edificis destinats a alguna de les activitats següents:

- a) Indústries d'obtenció, transformació i/o transport.
- b) Magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, d'exclusiva distribució a detallistes i majoristes, instal·ladors, fabricants, etc., sense servei de venda directa al públic.
- c) Tallers de reparació, parcs de vehicles i maquinària.
- d) Estacions de servei i rentat de vehicles.

2. Totes les activitats que es desenvolupin dins la zona industrial d'aquest pla parcial s'ajustaran, en tots els seus aspectes, al que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de l'intervenció integral de l'administració ambiental, el seu Reglament i Annexes, l'Ordenança reguladora de l'intervenció municipal en les activitats, i la legislació sobre la

matèria vigent en el seu moment. Totes elles també es tindran en compte per a la classificació de les activitats.

S'admeten només les activitats compreses als Annexes II.2 i III del reglament de desplegament de la Llei 3 /1998, de 27 de febrer, de l'intervenció integral de l'administració ambiental, a excepció de les activitats enumerades a l'article 143, Usos i activitats prohibides.

3. S'admeten els usos industrials de categoria primera, segona, tercera i quarta.

4. Són d'aplicació les Disposicions específiques de l'ús industrial (articles 128, 129, 130, 131, 132, 133 i 134) de les normes subsidiàries de planejament de Vilablareix.

5. Excepcions:

A les parcel·les que donen front al carrer Raset, queden expressament prohibits els parcs de maquinària i les empreses de funcionament de 24 hores.

A les parcel·les que donen front al carrer Güell de l'illa 36, definida al plànol 09, Paràmetres de l'edificació, només s'hi admetran activitats industrials de baix risc d'incendi i propagació, i amb una càrrega de foc fins a 25.000 MJoules.

En aquesta illa 36, no s'hi admetran les activitats incloses al grups:

energia (excepte la citada en el punt 12)

indústria química

indústria alimentària i del tabac

indústria de la fusta, del suro i dels mobles

indústria del paper

gestió de residus

que es troben als Annexes II.2 i III del reglament de desplegament de la Llei 3 /1998, de 27 de febrer, de l'intervenció integral de l'administració ambiental, el seu Reglament i Annexes.

Tampoc s'admetran a l'illa 36, activitats a les que sigui d'aplicació el Reial Decret 1254/1999, sobre mesures de control dels riscos inherents als accidents greus, en els que intervinguin substàncies perilloses, i les seves successives actualitzacions.

142.2 Ús comercial

S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, materials de transport, elements auxiliars de la indústria, d'automòbils i d'altres vehicles, materials de la construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria, així com els contemplats en l'article 8.2 del pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004, i a la legislació sobre la matèria vigent en el seu moment.

S'autoritzen implantacions comercials no alimentàries de tamany mitjà de superfície de venda inferior a 800 m², si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat pròpia del sector.

No s'admeten els establiments comercials alimentaris de tamany mitjà o gran, en compliment de la Llei 17/2000 i del pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004, quines successives actualitzacions també seran d'aplicació.

142.3 Ús administratiu i de serveis

Són permeses les oficines i despatxos propis de l'activitat de cada establiment. També s'admet l'ús d'oficines en edificis exclusius, aliens a l'activitat d'altres establiments.

142.4 Ús cultural

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionada amb l'activitat de la zona. S'admeten els centres socials, els de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

142.5 Ús recreatiu i de restauració

En general, s'admeten les activitats de restauració, cafeteries i establiments recreatius de pública concurrència, a excepció de cafès teatre, cafès cantant, discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacles i bars musicals.

Exclusivament a les illes 33, 37 i 38 definides al plànol 09, Paràmetres de l'edificació del present pla parcial, s'admeten els bars musicals, cafès teatre, cafès cantant, discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles. L'aforament màxim és de 800 persones i s'ha de garantir l'estacionament suficient a raó de 2 places d'aparcament per cada 4 persones d'aforament. Del total de places, un màxim del 30% poden ser per motos i un mínim del 70% seran per cotxes.

Les places per cotxes tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 metres. S'admet un 30% del total d'aquestes places de 2 per 4 metres, que es grafaran en el projecte d'edificació. L'última plaça del costat del mur o tancament ha de ser d'amplada superior a 2,3 metres per garantir que es pugui realitzar la maniobra d'aparcament. Les dimensions d'aquesta plaça dependran de l'amplada del passadís d'accés i maniobra, es recomana una amplada mínima de 2,8 metres.

142.6 Ús esportiu

S'admeten les instal·lacions esportives.

142.7 Ús d'habitatge

Es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per indústria igual o superior a 2.000 m².

Es admissible l'ús d'habitatge quan aquest sigui preexistent a l'entrada en vigor d'aquest pla parcial. Aquests habitatges poden ésser objecte d'actuacions de rehabilitació i obres de millora específica, sempre que no impliquin augment de volum ni increment del nombre d'habitatges. Si s'enderroca l'edificació existent, l'ús d'habitatge deixarà de ser admissible.

142.8 Ús de garatge-aparcament

S'admet l'ús d'estacionament i garatge d'aparcament. Correspon als edificis o espais destinats a l'aparcament o a la guarda de vehicles.

Article 145 Emissions a l'atmosfera

No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, ni altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, la riquesa vegetal o animal, a altres classes de propietat o que provoquin brutícia. S'haurà de tenir en compte la legislació sobre la matèria vigent en el seu moment.

A partir de la xemeneia, o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap tipus d'emissió que, en funció de la categoria, sobrepassi els índexs de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols per unitat de temps, en quilos per hora. Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents:

CATEGORIA	1	2	3	4
Índex Ringelman (funcionament normal)	0	1	1	2
Índex Ringelman (períodes d'arrencada)	1	2	2	3
Emissió màxima de pols (Kg/hora)	1,5	1,5	5	5

En cap cas es superaran les concentracions màximes admissibles pels altres contaminants que determinen la Llei 38/1972, de protecció de l'ambient atmosfèric i les ordres ministerials següents que desenvolupen l'esmentada Llei (Decret 833/1975 o Ordres 10 d'agost de 1976 i 18 octubre de 1976). Pel que fa a la contaminació atmosfèrica, s'ha de complir la Llei 22/1983, de protecció de l'ambient atmosfèric (Llei 6/1999 de 18 de juny de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983).

Sense perjudici del què s'ha dit abans, l'ajuntament podrà establir limitacions més exigents, tant en límits d'emissió com en qualitat de combustibles empleats si els nivells d'emissió registrats en alguns punts del territori així ho aconsellen.

En tots els casos que es superin els límits establerts, la indústria haurà d'introduir les mesures correctores necessàries per a què això no passi.

Aquelles activitats que produeixin gasos, vapors, fums o bafs, hauran de disposar d'un sistema de captació i filtració adequat, degudament canalitzat, amb sortida per la part superior de l'edifici.

El diàmetre mínim del tub d'evacuació es justificarà en el projecte en funció de les característiques de la instal·lació essent com a mínim de 30 cm. Serà també de material M0 i de resistència al foc mínima RF-120. Es realitzarà de manera que no transmeti ni calor ni sorolls des de la campana de captació fins el final del conducte shunt. Per evitar la transmissió de sorolls i vibracions, les conduccions i xemeneies es connectaran a la campana extractora mitjançant brides de fixació que incorporaran elements antivibratoris.

Article 147 Sorolls

S'entén per soroll produït per les activitats, el que prové de les màquines, les instal·lacions, les obres, etc.

Els nivells d'immissió admissibles a l'ambient exterior seran:

dia 70 dB

nit 60 dB

El nivell d'avaluació es calcula per al període següent:

l'horari diürn, període comprès entre les 8.00 i les 21.00 hores

l'horari nocturn, període comprès entre les 21.00 i les 8.00 hores

Es prohibeix la càrrega i descàrrega en horari nocturn

En compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, les activitats que es desenvolupin dins la zona industrial d'aquest pla parcial, han d'incloure en el projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència d'activitats, un estudi d'impacte acústic.

Contingut mínim de l'estudi d'impacte acústic:

1. Anàlisi acústica de la capacitat del territori

a) Descripció de les zones de sensibilitat acústica de l'activitat i el seu entorn.

b) Nivells d'immissió que atorgui en el seu moment, el mapa de capacitat acústica a l'emplaçament i l'entorn de l'activitat.

2. Anàlisi acústica de l'activitat

- a) Descripció de l'activitat que especifiqui els usos i llur situació respecte a usos propers sensibles al soroll, com ara habitatges, escoles i hospitals.
- b) Detall dels focus sonors o vibratoris.
- c) Estimació del nivell d'emissió d'aquests focus a l'interior i a l'exterior de l'activitat.

3. Avaluació de l'impacte acústic

- a) Si els nivells d'immissió acústica de l'activitat estimats no incrementen els nivells de les zones de sensibilitat acústica del territori, l'impacte acústic és compatible amb el seu entorn.
- b) Si els nivells de l'activitat estimats poden sobrepassar els nivells de les zones de sensibilitat, l'impacte es pot compatibilitzar amb el seu entorn mitjançant un projecte d'aïllament que asseguri els objectius establerts al mapa de capacitat acústica.

4. Projecte d'aïllament

- a) El projecte d'aïllament ha de constar del disseny dels elements proposats, amb la descripció dels materials utilitzats, i dels detalls constructius de muntatge o construcció.
- b) Justificació analítica o per assaigs del rendiment dels elements d'aïllament proposats.
- c) Justificació que el funcionament de l'activitat no supera els valors límit d'immissió establerts al mapa de capacitat acústica, que hi hagi en el seu moment.
- d) Un cop instal·lats els elements d'aïllament, cal acreditar mitjançant certificació emesa per un tècnic o tècnica competent que no se superen els valors límit d'immissió admissibles.
- e) Si la instal·lació projectada comporta focus emissors situats a gran altura, com ara sobre cobertes, en xemeneies o cims de sitges, el projecte ha de tenir en compte que la propagació del soroll es pot manifestar a llarga distància i per tant, s'han d'especificar els elements atenuadors adequats per a evitar que les immissions sonores a llarga distància superin els valors límit d'immissió admissibles.

Article 151 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà, preferentment, a través dels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset. La llargada màxima del gual és de 21 metres per cada 2.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permeten els accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual és de 3,5 metres per parcel·la i de 7 metres en tot el front de cada illa a aquests carrers. No es permeten parcel·lacions incompatibles amb aquestes dimensions màximes dels guals.

En general, l'alçària lliure de les portes d'accés als edificis industrials en les façanes dels carrers Güell i Raset serà de 3 metres com a màxim. Tanmateix s'admetran alçàries majors, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

A les parcel·les amb front al carrer Güell, es redueix l'exigència d'aparcament en un 50% respecte els requeriments de l'article 152, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

Article 152 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, 18 places per cada 2.000 m² de sòl net.

Article 153 Tanques

Serà preceptiu tot allò establert a l'article 136.

Excepcionalment, la tanca del carrer pot ser calada en aquelles parcel·les on hi hagi indústria aparador sempre i quan s'assoleixi una qualitat suficient de l'arquitectura i dels espais lliures. També es podrà optar per no executar la tanca sempre que quedin ben

delimitats el límit entre l'espai públic i el privat, així com els accessos rodats des de l'espai públic a l'espai privat. En aquests casos s'haurà de presentar projecte d'ordenació de l'espai lliure privat, detallant els elements urbans, canvis de paviment, enjardinament, etc.. que s'utilitzaran a tal efecte.

Article 157 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà, preferentment, a través dels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset. La llargada màxima del gual és de 21 metres per cada 2.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permeten els accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual és de 3,5 metres per parcel·la i de 7 metres en tot el front de cada illa a aquests carrers. No es permeten parcel·lacions incompatibles amb aquestes dimensions màximes dels guals.

En general, l'alçària lliure de les portes d'accés als edificis industrials en les façanes dels carrers Güell i Raset serà de 3 metres com a màxim. Tanmateix s'admetran alçàries majors, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

A les parcel·les amb front al carrer Güell, es redueix l'exigència d'aparcament en un 50% respecte els requeriments de l'article 158, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

Article 158 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, 9 places per cada 2.000 m² de sòl net.

Article 165 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà, preferentment, a través dels carrers perpendiculars al carrers Güell i Raset. La llargada màxima del gual és de 10 metres per cada 1.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permeten els accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual és de 3,5 metres per parcel·la i de 7 metres en tot el front de cada illa a aquests carrers. No es permeten parcel·lacions incompatibles amb aquestes dimensions màximes dels guals.

En general, l'alçària lliure de les portes d'accés als edificis industrials en les façanes dels carrers Güell i Raset serà de 3 metres com a màxim. Tanmateix s'admetran alçàries majors, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

A les parcel·les amb front al carrer Güell, es redueix l'exigència d'aparcament en un 50% respecte els requeriments de l'article 166, si tant l'accés com la sortida de vehicles a la parcel·la es produeix exclusivament pels carrers perpendiculars als carrers Güell i Raset.

Article 166 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, 6 places per cada 1.000 m² de sòl net.

Article 167 Regulació dels abocaments d'aigües residuals

La regulació dels abocaments d'aigües residuals i pluvials, així com la de la xarxa separativa, el seu aprofitament, les característiques de les aigües abocades, les condicions de connexió, els límits d'abocament, els abocaments prohibits, així com tots els aspectes relacionats estan subjectes al compliment del que estableix l'Ordenança municipal reguladora de les aigües residuals i pluvials del sistema públic de sanejament de Vilablareix i a la normativa d'aplicació vigent.

Article 168 Característiques de les aigües residuals

Anul·lat

Article 169 Condicions per la connexió

Anul·lat

Article 170 Límits d'abocament

Anul·lat

Article 171 Abocaments prohibits

Anul·lat

Article 183 Condicions d'intervenció i aprofitament del conjunt Can Gruart

1. El conjunt patrimonialment protegit està format per la masia, la seva torre associada, els coberts que les flanquegen per les cares nord-est i nord-oest, el pou i la cisterna de la façana principal. Se n'exclouen els coberts del segle XX construïts amb formigó a la cara nord.

2. Ocupa 603 m², dels quals 67 m² són de pati intern.

3. L'edificació de nova planta en la parcel·la que inclogui Can Gruart, s'ajustarà a les determinacions d'aquesta normativa urbanística pel sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries, recollides en els plànols d'ordenació i el capítol 3 del títol 3 d'aquestes normes.

4. L'aprofitament en nova planta de la finca de Can Gruart contemplarà com a mínim a nivell de projecte, la rehabilitació del conjunt protegit. La superfície de sostre de la masia i annexes es comptabilitzarà per determinar el sostre total de la parcel·la, que haurà d'ajustar-se a l'índex màxim d'edificabilitat establert en l'article 23 d'aquestes normes.

5. En el supòsit que convingui plantejar titularitat diferenciada o ús segregat de part de l'illa que inclou el conjunt protegit, la dimensió mínima de la parcel·la on romangués el conjunt protegit serà de 1.880 m² i haurà de demostrar-s'hi la coherència paisatgística i de volums amb les parcel·les d'equipament adjacents.

6. Amb caràcter previ o simultani a la formulació de projecte, caldrà l'aixecament de plànols detallats a una escala mínima de 1:50 del conjunt, descriptius de llurs característiques precises i estat actual, tant interior com exterior, amb dictamen d'arquitecte sobre l'estabilitat i estat de salut dels elements existents.

7. La intervenció rehabilitadora del conjunt de Can Gruart podrà implantar nous usos a aquesta edificació i la finalitat física serà la restauració de les característiques arquitectòniques principals del conjunt històric, amb el detall que segueix, complementari de les determinacions generals i específiques del sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries.

Article 184 Regulació per a les obres de conservació, restauració, millora i ampliació del conjunt Can Gruart

1. Caldrà respectar el domini del pati original. Haurà de rectificar-se, si es mantenen, la forma i dimensions de les obertures assenyalades com a elements impropis, per a adequar-les a l'arquitectura del conjunt. Es podran créixer només 30 cm les alçàries

actuals o el necessari per assolir un nivell horitzontal a l'altura del punt més alt, si es demostrés imprescindible per a la coronació i sanejament de murs i implantació de forjats de coberta, feta excepció de la torre, que podrà cobrir-se amb coberta plana enrasant amb la major de les cantoneres existents. Els sostres de planta baixa respectaran totes les voltes. Els sostres de les plantes de pis es bastiran amb la tecnologia pròpia dels forjats unidireccionals amb bigues de qualsevol material però de cantell visible.

2. Les cobertes seran de teula ceràmica corba, respectaran la distribució de vessants de l'estat actual, com a mínim en un 90% dels cassos, i es manifestaran a façana de manera equivalent a l'actual, sigui amb ràfec senzill, sigui amb ràfec múltiple o acornisat. Les cobertes quedaran exemptes de qualsevol element tècnic, llevat de xemeneies.

3. Les façanes conservaran la distribució i materialitat actual de les finestres i portals originals. A façana principal (sud-est) poden obrir-se dues noves finestres, a l'extrem sud de la façana principal, una en planta baixa i l'altra en planta pis, sense interferir l'axialitat del portal. A nivell de golfes, pot optar-se per obrir noves finestres ritmades i homòlogues amb les actuals o establir un buidat del badiu continu, que mantingui la cornisa de pedra que fa actualment d'ampit. A la torre, cara principal, no podran obrir-se noves finestres ni portals.

4. A la façana sud-oest de la masia principal podran completar-se les obertures existents fins a un total de sis, ordenades segons dos eixos verticals. A la façana nord-est podrà obrir-se finestres, on la proporció entre buit i ple es mantindrà en un 85% a favor del ple i les noves obertures que es plantegin seran verticals en una proporció al menys de 1,66.

5. A l'entorn dels tres cossos que formen el pati posterior, a les cares exteriors, es mantindrà l'opacitat general del parament i podran obrir-se només finestrans ritmats amb els actuals i de característiques semblants.

6. El brancal extern de qualsevol obertura quedarà visible al menys en 22 cm de fons. El revestiment de façanes serà un netejat de la maçoneria, sense refondre junts, o un rejuntat gras de calç sense refondre junts o un estuc o adreçat de calç, respectant els brancals i cantoneres carejats en recte o en escaleta.

7. S'hi prohibeixen els envidraments reflectants d'efecte mirall, els tancaments de PVC i les persianes enrotllables.

CAN GRUART



1.- Façana principal, cara sud-est.



2.- Entrada i torre, façana sud-est.



3.- Angle est.



6.- Façana o testa sud-oest. A l'esquerra: portal impropri.



4.- Racó nord.



7.- Façana sud-oest. Cossos envoltants del pati.



5.- Caire sud.



8.- Angle oest. Cossos envoltants del pati.