

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SECTOR EL PERELLÓ I CAN PERE MÀRTIR

T.M. DE VILABLAREIX

FEBRER DE 2009

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Promotor: Junta de compensació

Arquitecta: Imma de Josemaria



Í N D E X

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

MEMÒRIA

- 1 Introducció i objectius
- 2 Descripció de les modificacions
- 3 Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics
- 4 Quadre comparatiu de sostre i nombre d'habitatges PPU vigent - Modificació del PPU

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PROPOSTA

- | | | |
|-------|------------------------------|-----------|
| 01 | Emplaçament | e 1/5.000 |
| 06-07 | Zonificació i Qualificacions | e 1/3.000 |

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- | | | |
|----|----------------------------|---------------------|
| 09 | Paràmetres de l'edificació | e 1/3.000 i 1/1.000 |
| 10 | Configuració proposada | e 1/2.000 |

Nota.- La numeració dels plànols d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector el Perelló i Can Pere Màrtir no és correlativa, per que es respecta la corresponent als plànols equivalents del Text refós del pla parcial que substitueixen.

MEMÒRIA

1 Introducció i objectius

El 3 de novembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós del pla parcial urbanístic del sector de sòl urbanitzable el Perelló i Can Pere Màrtir, al terme municipal de Vilablareix. Posteriorment, l'Ajuntament de Vilablareix va tramitar d'ofici una Modificació del pla parcial, per corregir algunes rigideses detectades a la normativa urbanística, en el moment d'analitzar els projectes d'edificació en el tràmit de les llicències d'obres. Aquesta modificació va ser aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 9 d'abril de 2008.

Amb posterioritat a aquesta modificació, la Junta de Compensació ha observat que el Pla parcial vigent encara presenta alguns aspectes poc flexibles o contradictoris no esmenats per l'ajuntament, que convindria millorar per facilitar el desenvolupament urbanístic. La present Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector el Perelló i Can Pere Màrtir té com a objectiu la correcció i millora d'aquests aspectes.

2 Descripció de les modificacions

En general, les modificacions pretenen flexibilitzar les possibilitats de desenvolupament del sector, tendint a establir més opcions reals d'usos i d'edificació. La experiència de més de tres anys de desenvolupament i comercialització de les edificacions previstes, ha demostrat que algunes disposicions són excessivament unívoques i excloents, i no s'adapten a les necessitats reals del sector. A continuació es relacionen els canvis proposats a la present Modificació puntual de Pla parcial:

Zonificació i qualificació:

Zona 15-A, residencial plurifamiliar d'habitatges en bloc aïllat

A algunes parcel·les de la zona 15-A, d'habitatges plurifamiliars en bloc aïllat, la superfície mitja dels habitatges és de 143 m². Aquesta superfície, massa alta per a les necessitats i disponibilitat econòmica de moltes famílies, és el resultat d'una desproporció entre una gran superfície de sostre i una densitat molt baixa. Es proposa no destinar a habitatges una part del sostre previst a la zona 15-A per reduir la proporció entre sostre residencial i densitat. Per fer-ho, es proposa canviar la qualificació de l'illa 23 que actualment és 15-A, i convertir-la en 6p, equipaments i serveis privats d'intensitat alta, mantenint el mateix sostre previst al Text refós del pla parcial vigent i traslladant la densitat sobrant (32 habitatges) a les parcel·les 24.15A.1, 25.15A.1, i 25.15A.2.

Zona 14-E, residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats

El Text refós del pla parcial vigent preveu que en aquesta zona es puguin construir habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, indistintament. Tanmateix, estableix una superfície mínima de parcel·la pels habitatges aparellats de 350 m², i de 500 m² pels habitatges aïllats. En el Projecte de reparcel·lació es van subdividir les illes en parcel·les de 788 i 830 m². Teòricament es podrien construir habitatges aïllats, però cap parcel·la té les dimensions necessàries per fer-ho, ja que totes tenen una superfície inferior a 1.000 m². Es proposa reduir la superfície mínima de les parcel·les d'habitatges unifamiliars

aïllats, i fer efectiva la possibilitat contemplada al planejament vigent, de construir aquest tipus d'habitatges. Per que les actuals parcel·les siguin directament subdivisibles, la parcel·la mínima de la clau 14-E a les illes 12 a 16 serà de 410 m² i la de les illes 18 a 22 de 390 m².

Així mateix, les illes 18 a 22 tenen la meitat septentrional qualificada amb la clau 14-E, residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats, i la meitat meridional qualificada amb la clau 13-F, residencial unifamiliar d'habitatges en filera. En aquestes illes, que tenen unes dimensions reduïdes, es proposa unificar la qualificació i, tal com es pot veure als plànols 09 i 10, establir pel conjunt de l'illa la clau 14-E, d'habitatges unifamiliars aparellats i aïllats.

Diferències de sostre i densitat:

La reducció de sostre i nombre d'habitatges que comporten els canvis descrits a les illes 18 a 22 i a la parcel·la 23.15A.1, es compensa amb un increment equivalent d'aquests paràmetres a les illes 24 i 25, sense alterar els valors totals del sector establerts al planejament vigent. El plànol 09, Paràmetres de l'edificació i el Quadre comparatiu de sostre i nombre d'habitatges PPU vigent - Modificació puntual del PPU recullen totes aquestes variacions. La reducció i el corresponent increment d'aprofitament urbanístic també s'ha equilibrat entre les parcel·les de cada propietari afectat.

Aquests canvis comporten la reducció de la superfície mitja dels habitatges de les illes 24 i 25 fins a una mitja de 111 m² de sostre per habitatge. Tanmateix, la superfície útil de cada habitatge no podrà ser inferior a 80 m² en cap cas, per aplicació de l'article 85 (modificat) de la normativa urbanística

Ús comercial opcional:

El sostre destinat a activitats econòmiques del sector representa un percentatge baix del sostre total de l'àrea residencial del sector i és probable que ocasioni dificultats per donar cabuda als serveis necessaris per la futura població. Es proposa incrementar la mixtura d'usos i oferir la possibilitat de que a la clau 15-D, una part de la superfície de sostre destinada habitatges es transformi en sostre d'activitats econòmiques. Aquest sostre de possibles activitats econòmiques es podrà situar a les plantes baixes dels edificis, i la seva superfície es deduirà de la destinada a habitatges a la parcel·la corresponent, amb la conseqüent reducció de la superfície mitja dels habitatges. Si tots els propietaris de la clau 15-D optessin per destinar el màxim de sostre residencial possible a activitats econòmiques, aquest tipus de sostre representaria un 7,9% del sostre total de l'àrea d'ús residencial (incloent el sostre comercial ja previst al planejament vigent i el de la zona d'ús exclusivament comercial). Aquest percentatge està dintre dels estàndards que adequats per donar servei als residents i per incentivar l'activitat econòmica al municipi de Vilablareix.

Parcel·la mínima a la zona 15-D:

A la zona 15-D la normativa urbanística del Pla parcial vigent estableix unes condicions de forma i superfície mínima de les parcel·les molt exigents. L'objectiu era evitar una excessiva partició de les illes i afavorir superfícies de jardí comunitari grans. Quan en el Text refós del PPU es van incorporar els habitatges protegits i concertats, no es varen

rectificar aquestes condicions de parcel·lació de les illes. Com a resultat, la normativa actual imposa unes condicions inadequades per aquest tipus d'habitatges, ja que no és convenient carregar les comunitats de veïns d'habitatges protegits amb les despeses de manteniment de grans jardins comunitaris. Es proposa modificar l'article 96 de les Normes urbanístiques per aquest tipus d'habitatge.

Condicions d'edificació de la zona 6p:

Alguns projectes possibles a la zona 6p s'adapten malament a un nombre de plantes de planta baixa més dues plantes pis. Es proposa ampliar el nombre de plantes admissibles a la zona 6p a planta baixa més tres plantes pis, sense incrementar el sostre. Aquest canvi també permetrà concentrar més l'edificació i reduir l'ocupació de la parcel·la, generant més espai buit entre les edificacions. Cal considerar, a més, que a la major part de l'àrea d'ús residencial, el nombre de plantes admissible es de planta baixa més tres plantes pis.

Condicions zona industrial:

El Pla parcial vigent assigna una alçada reguladora màxima a totes les claus de la zona industrial de 10 m (excepte a la illa 36, que és obligatòriament de 12 m per motius de seguretat). Tanmateix, en els darrers anys s'han incrementat molt els requeriments d'instal·lacions dels edificis industrials, i aquestes ocupen un espai cada cop més gran. Així mateix, les últimes modificacions de normatives de caràcter tècnic, també comporten increments del gruix dels elements estructurals, dels aïllaments acústics, etc. L'alçada reguladora màxima de 10 m és molt justa per un nombre important d'activitats. Així doncs, es proposa incrementar l'alçada reguladora màxima a 12 m a totes les claus de la zona industrial, mantenint el mateix nombre de plantes previst al Pla parcial de planta baixa, més una planta pis.

Altres modificacions de les Normes urbanístiques:

Així mateix, per suggeriment dels tècnics municipals, s'han introduït un seguit de matisacions i petits canvis en l'articulat de les Normes urbanístiques per millorar la seva aplicació, el resultat arquitectònic que se'n deriva i la claredat i coherència del conjunt normatiu.

3 Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics

SÒL	PPu		MOD PPU	
	m ²	%	m ²	%
Àrea bruta ús residencial	352.655		352.655	
Àrea bruta ús industrial	235.145		235.145	
Sistemes				
Espais lliures (parcs i places)	79.081	13,45	79.081	13,45
Equipaments públics	49.904	8,49	49.904	8,49
Comunicacions viàries i aparcament públic	116.259	19,78	116.259	19,78
Sistema general viari	19.420	3,30	19.420	3,30
Protecció de sistema hidrològic	3.241	0,55	3.241	0,55
Protecció d'infraestructura d'alta tensió	1.453	0,25	1.453	0,25
Total sòl públic	269.358	45,83	269.358	45,83
Zones				
Residencial unifamiliar	46.068	7,84	46.068	7,84
Residencial plurifamiliar	104.104	17,71	100.220	17,05 (*)
Comercial	6.882	1,17	6.882	1,17
Equipaments i serveis privats	36.926	6,28	40.810	6,94 (*)
Industrial	124.462	21,17	124.462	21,17
Sòl privat	318.442	54,17	318.442	54,17
Total sector	587.800	100,00	587.800	100,00
SOSTRE				
	m ²	ed.	m ²	ed.
Residencial	156.379		151.799	(*)
Equipaments i serveis privats	22.738		27.318	(*)
Comercial	11.405		11.405	
Total	190.522	0,54	190.522	0,54
Industrial	114.276		114.276	
Equipaments i serveis privats	3.296		3.296	
Total	117.572	0,50	117.572	0,50
Total sostre	308.094		308.094	
NOMBRE D'HABITATGES				
Densitat (hab / Ha.)	34		34	
N. màxim d'habitatges	1.199		1.199	

(*) Els canvis que proposa la Modificació de PPU es mostren en negreta.

4 Quadre comparatiu de sostre residencial, comercial (C1) i nombre d'habitatges PPU vigent - Modificació puntual del PPU

Illa	Sostre d'habitatges (m²)	Nombre d'habitatges (ut)	Sostre comercial (m²)	Modificació de Pla parcial urbanístic				
				Parcel·la	Sostre d'habitatges (m²) (*)	Nombre d'habitatges (ut)	Sostre comercial tipus C1 (m²)	
Pla parcial urbanístic vigent								
1	7.834	64	830	1.13F.3	980	5	830	
				1.13F.4	980	5		
				1.15D.1	2.802	26		
				1.15D.2	3.072	28		
2	9.502	88	1.680	2.15D.1	4.280	40	900	
				2.15D.2	2.678	24		780
				2.15D.3	1.272	12		
				2.15D.4	1.272	12		
3	11.149	102	880	3.15D.1	5.493,5	50	880	
				3.15D.2	5.655,5	52		
4	10.245	96	740	4.15D.1	5.117,5	48	740	
				4.15D.2	5.127,5	48		
5	9.798	90	880	5.15D.1	4.182	38	880	
				5.15D.2	2.544	24		
				5.15D.3	3.072	28		
6	10.245	96	740	6.15D.1	5.117,5	48	740	
				6.15D.2	5.127,5	48		
7	11.628	95		7.13F.2	1.176	6	95	
				7.13F.3	1.176	6		
				7.13F.4	588	3		
				7.15D.1	3.072	28		
				7.15D.5	3.072	28		
				1.15D.6	2.544	24		
8	11.798	107	1.190	8.13F.4	980	5	1.190	
				8.15D.1	4.674	46		
				8.15D.2	3.072	28		
				8.15D.3	3.072	28		
9	5.655	52		9.15D.1	3.072	28		
				9.15D.2	2.583	24		
10	1.647	12	448	10.15A.1	1.647	12	448	
11	5.841	44	576	11.15A.1	5.841	44	576	
Subtotal 1	95.341	846	7.964		95.341	846	7.964	

Illa	Sostre d'habitatges (m²)	Nombre d'habitatges (ut)	Modificació de Pla parcial urbanístic			
			Parcel·la	Sostre d'habitatges (m²) (*)	Nombre d'habitatges (ut)	
Pla parcial urbanístic vigent						
Subtotal 1	95.341	846		95.341	846	
12	3.568	16		12.13F.1	1.568	8
				12.14E.2	500	2
				12.14E.3	500	2
				12.14E.4	500	2
				12.14E.5	500	2
13	3.568	16		13.13F.1	1.568	8
				13.14E.2	500	2
				13.14E.3	500	2
				13.14E.4	500	2
				13.14E.5	500	2
14	3.568	16		14.13F.1	1.568	8
				14.13F.2	500	2
				14.13F.3	500	2
				14.13F.4	500	2
				14.13F.5	500	2
15	3.568	16		15.13F.1	1.568	8
				15.14E.2	500	2
				15.14E.3	500	2
				15.14E.4	500	2
				15.14E.5	500	2
16	3.568	16		16.13F.1	1.568	8
				16.14E.2	500	2
				16.14E.3	500	2
				16.14E.4	500	2
				16.14E.5	500	2
17	4.190	32		17.15A.1	4.190	32
18	2.764	13		18.13F.1	1.200	4
				18.14E.2	500	2
				18.14E.3	500	2
19	2.764	13		19.13F.1	1.200	4
				19.14E.2	500	2
				19.14E.3	500	2
20	2.764	13		20.13F.1	1.200	4
				20.14E.2	500	2
				20.14E.3	500	2
21	2.764	13		21.13F.1	1.200	4
				21.14E.2	500	2
				21.14E.3	500	2
22	2.764	13		20.13F.1	1.200	4
				20.14E.2	500	2
				20.14E.3	500	2
23	4.580	32		(**)		0
24	9.159	64		24.15A.1	5.240	47
				24.15A.2	5.144	37
25	11.449	80		25.15A.1	7.804	70
				25.15A.2	5.240	47
Subtotal 2	61.038	353		56.458	353	
TOTAL	156.379	1.199		151.799	1.199	

----- Paràmetres que canvia la Modificació del PPU

----- Paràmetres vigents que no es modifiquen

(*) El sostre d'habitatges es pot destinar en part a sostre comercial tipus C2, d'acord amb els articles 97 i 100 de les normes urbanístiques d'aquest document de Modificació del PPU

(**) El sostre d'aquesta illa s'ha inclòs en el de la clau 6p, equipaments i serveis privats d'intensitat alta

Per tot allò no contemplat en aquest document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector el Perelló i can Pere Màrtir, regirà el que disposa el Text refós del pla parcial urbanístic del sector el Perelló i can Pere Màrtir aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el 3 de novembre de 2005.

Barcelona, febrer de 2009

Montserrat Arnau Recasens
Junta de compensació

l'arquitecta: Imma Josemaria Galve
núm. col. 15.812-7

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL 1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	p. 3
TÍTOL 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	p. 6
TÍTOL 3 REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	p. 6
CAPÍTOL 1 Disposicions generals.....	p. 6
CAPÍTOL 2 Sistema d'espais lliures públics: parcs i places.....	p. 7
CAPÍTOL 3 Sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries.....	p. 8
CAPÍTOL 4 Sistema de comunicacions viàries i d'aparcament públic.....	p. 10
CAPÍTOL 5 Protecció dels sistemes hidrològic i d'infraestructura d'alta tensió.....	p. 11
TÍTOL 4 REGULACIÓ DE LES ZONES.....	p. 11
CAPÍTOL 1 Condicions comunes per a totes les zones.....	p. 12
CAPÍTOL 2 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencials, comercial i d'equipaments i serveis privats.....	p. 15
CAPÍTOL 3 Determinacions particulars de la zona residencial unifamiliar d'habitatges en filera (clau 13-F).....	p. 21

CAPÍTOL 4	
Determinacions particulars de la zona residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats (clau 14-E).....	p. 22
CAPÍTOL 5	
Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar d'habitatges en bloc aïllat (clau 15-A).....	p. 24
CAPÍTOL 6	
Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar d'habitatges en bloc lineal (clau 15-D).....	p. 27
CAPÍTOL 7	
Condicions per a la zona comercial (clau ZC).....	p. 30
CAPÍTOL 8	
Condicions per a la zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3).....	p. 32
CAPÍTOL 9	
Condicions comunes per a la zona industrial.....	p. 34
CAPÍTOL 10	
Determinacions particulars de la zona d'indústria aïllada (clau 21-a).....	p. 45
CAPÍTOL 11	
Determinacions particulars de la zona d'indústria entre mitgeres gran (clau 21-b).....	p. 46
CAPÍTOL 12	
Determinacions particulars de la zona d'indústria entre mitgeres petita (clau 21-c).....	p. 47
CAPÍTOL 13	
Regulació dels abocaments d'aigües residuals.....	p. 48
CAPÍTOL 14	
Regulació dels residus industrials.....	p. 50
CAPÍTOL 15	
Condicions específiques per als edificis catalogats.....	p. 51

Nota:

Els textos en color negre corresponen a la normativa urbanística del Text refós del PPU del sector El Perelló i Can Pere Màrtir, aprovat el 3 de novembre de 2005

Els textos en color verd corresponen a la Modificació del pla parcial, aprovada el 9 d'abril de 2008.

Els textos en color blau corresponen a la present Modificació puntual del Pla parcial.

TÍTOL 1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Marc legal

El marc legal en el que es desenvolupa la present Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector del El Perelló i Can Pere Màrtir del municipi de Vilablareix, és el del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2005, i el seu Reglament, així com les Normes subsidiàries de planejament de Vilablareix i la Modificació d'aquestes als sectors El Perelló i Can Pere Màrtir, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23 de desembre de 2004.

Article 2 Àmbit, polígons i sistema d'actuació

L'àmbit del sector abasta 587.800 m² que corresponen a l'amidament ajustat, segons plànol topogràfic expressament realitzat de la transcripció dels límits segons les normes subsidiàries. Inclou dotze propietats diferenciades.

S'hi preveu un únic polígon d'actuació per l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 3 Vigència

La present Modificació puntual del Pla parcial urbanístic és de vigència indefinida, d'acord amb l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de que la seva remissió de detall a normes tècniques i/o normativa d'abast més general estigui subjecta a llurs actualitzacions.

Article 4 Obligacions dels propietaris

Les que la Llei 2/2002 i el seu Reglament parcial estableixen per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat, així com les que segueixen:

1. L'elaboració del projecte d'obres d'urbanització bàsiques i complementàries incloent-hi les obres d'enllaç i context dins i fora del sector, com són:

- a) l'enllaç viari entre el carrer Güell Nou i la carretera Gi-533 o equivalent
- b) l'obra d'urbanització del carrer Ponent-2 fins al carrer Marroc
- c) l'obra d'urbanització del carrer Marroc, des de la travessia Regal fins a la carretera Gi-533
- d) l'obra d'urbanització dels carrils de servei de la carretera Gi-533 fins al carrer Güell Nou
- e) l'obra d'urbanització de la total secció del carrer Pont d'en Canals

f) la construcció del nou tram del col·lector d'aigües residuals des del límit del sector en el carrer Pont d'en Canals, fins a connectar amb el nou col·lector de diàmetre 800 projectat per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'actuació del nou col·lector en alta pel sanejament del municipi de Fornells de la Selva, en el municipi de Girona (a sota de la carretera C65)

2. L'elaboració del projecte de soterrament de línia d'alta tensió 132 KVA, que acompanya el projecte d'urbanització

3. L'elaboració del projecte de reparcel·lació, així com els estatuts de la junta de compensació i altres instruments per a garantir l'execució del Text refós del pla parcial urbanístic i els seus projectes.

4. La cessió gratuïta i lliure de càrregues dels sòls destinats a dotacions públiques i espais lliures, que pot anticipar-se a la recepció de les obres

5. L'execució de totes les obres corresponents als projectes esmentats

6. L'execució del vial extern, des de la rotonda del carrer Güell del sector fins al nou pont que executarà el Gestor d'Infraestructures Ferroviàries per salvar la traça del tren d'alta velocitat

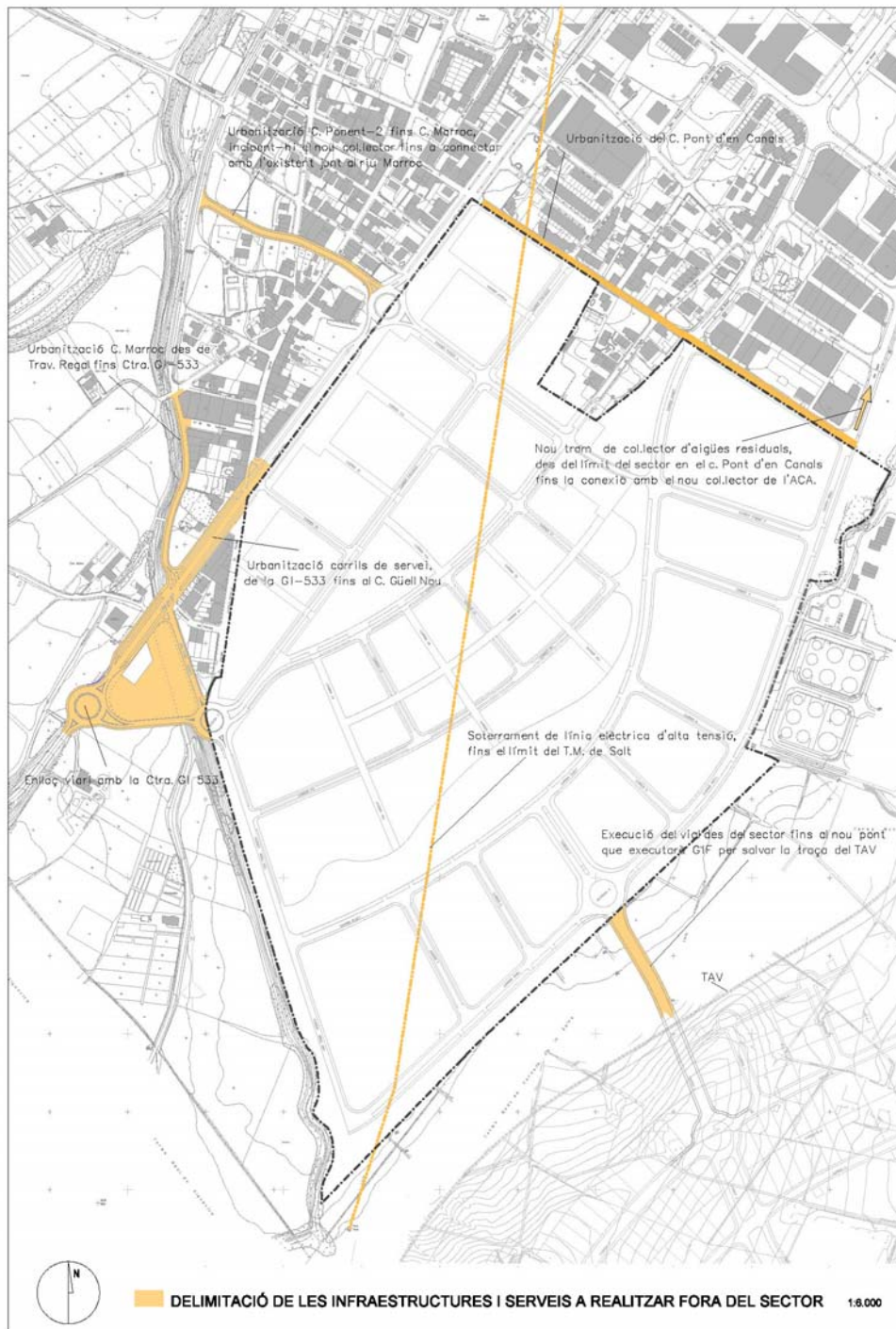
7. La constitució de la garantia corresponent a l'execució del vial esmentat en l'apartat anterior, per un import equivalent al cost previst de les obres. La presentació d'aquesta

garantia serà requisit previ per la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva del **Text refós del** pla parcial i haurà de formalitzar-se en un document independent de la corresponent al 12% de les obres d'urbanització

8. La cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'ajuntament dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà del sector

9. La conservació i manteniment de les obres d'urbanització del sector, fins a la consolidació de l'edificació de l'àmbit, en les seves 2/3 parts, amb el límit màxim de cinc anys, comptats des de la recepció definitiva i completa de les esmentades obres d'urbanització

10. La construcció dels béns urbanístics i edificatoris previstos pel planejament



Article 5 Drets dels propietaris

Els que la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i el seu Reglament parcial estableixen per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat així com els que segueixen:

1. L'obtenció d'aprofitament urbanístic en proporció equitativa a llur participació en la propietat del conjunt al seu estat actual.
2. La participació en les tasques de planejament i de reparcel·lació, sens perjudici de les majories vinculants que la legislació estableix, així com ser escoltats i atesos per l'administració actuant en allò que li sigui competent.
3. La construcció i el gaudi econòmic de la part proporcional segons reparcel·lació dels béns urbanístics i edificatoris previstos pel planejament.

Article 6 Documents vinculants i interpretació

L'abast normatiu d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic deriva del contingut dels següents documents:

[Memòria](#)

[Normes urbanístiques](#)

[Plànols d'ordenació 6, 7, i 9](#)

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.

[Per tot allò no contemplat en aquesta Modificació puntual del Pla parcial, regiran les determinacions establertes al Text refós del 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 7 Àmbit temporal

[Aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic](#) entrarà en vigor el dia després 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 modificació.

Article 8 Desenvolupament

[Pel desenvolupament d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic es redactaran els instruments i projectes d'obres que siguin necessaris. Aquests projectes respectaran les determinacions d'aquesta modificació. Així mateix, respectaran les determinacions del Text refós del pla parcial urbanístic del sector El Perelló i Can Pere Màrtir, en allò que no estigui contemplat en aquesta Modificació puntual del Pla parcial.](#)

Article 9 Alineacions

Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl que resultaran precisades, si s'escau, en el projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se als criteris recollits en el Pla parcial.

Article 10 Modificacions

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en més menys un 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards d'equipaments i zones verdes fixats pel Pla parcial. [El Text refós del pla parcial urbanístic i aquesta Modificació puntual de Pla parcial, es podran modificar amb una proposta degudament justificada, que tingui el mateix nivell de precisió i es sotmeti a la mateixa tramitació que aquestes figures de planejament.](#)

TÍTOL 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta [Modificació puntual de Pla parcial](#) es qualifica de zones i sistemes.

Article 12 Sistemes urbanístics

Són els terrenys que es destinen a usos públics al servei directe de la població. El pla defineix els següents sistemes urbanístics que es localitzen gràficament en el plànol [06-07, Zonificació i Qualificacions](#):

Sistema d'espais lliures públics: parcs i places

Sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries

Sistema d'habitatges dotacionals públics

Sistema de comunicacions viàries i d'aparcament públic

Protecció dels sistemes hidrològic i d'infraestructura d'alta tensió.

El sistema general viari està constituït pel sobredimensionat dels vials que es fa constar al quadre comparatiu.

Article 13 Zones

Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat, d'acord amb les previsions de [la present Modificació puntual de Pla parcial urbanístic](#). Es defineixen les següents zones que es localitzen gràficament en el plànol [06-07, Zonificació i Qualificacions](#):

Zona residencial unifamiliar (claus 13-F i 14-E)

Zona residencial plurifamiliar (claus 15-A i 15-D)

Zona comercial (clau ZC)

Zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3)

Zona industrial (claus 21-a, 21-b i 21-c)

TÍTOL 3 REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 14 Definició

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà per la seva contribució als objectius del planejament en relació a les infraestructures de comunicacions, els equipaments comunitaris i els espais lliures.

Article 15 Titularitat i afectació del sòl

El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació que obliga a l'ús i al servei públic i a l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta, en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

La titularitat i l'afectació pública no exclouen la possibilitat de la concessió de domini públic respecte d'aquells sistemes generals en els que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del pla.

CAPÍTOL 2 SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS: PARCS I PLACES

Article 16 Definició

Comprèn el sòl destinat a parcs, jardins i a espai verd públic, la funció principal del qual és el descans, el lleure i la relació social entre els ciutadans, sens perjudici de com facilita la vida productiva i econòmica i de com ha de permetre la continuïtat o restitució dels valors propis del medi natural en el medi urbà.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació 06-07, Zonificació i Qualificacions i, bàsicament es poden distingir els següents tipus d'espais lliures:

Parcs urbans: Parc del Güell Vell,
Parc del Güell – Girona

Franges de plantació: Franja del Güell Nou
Arbredes Fornells

Places: Plaça carrer Ponent-2
Places carretera Gi-533

Article 17 Usos admesos

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

Us dominant:

lleure

Usos compatibles:

Usos culturals, recreatius o esportius, com ara ludoteques, pistes de jocs,...

Fires, circs i atraccions, amb instal·lacions provisionals compatibles amb l'enjardinament i la vida natural, amb especial protecció al risc d'incendi.

Ocupacions temporals per a instal·lacions mòbils, en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives o culturals, com ara amfiteatres, cinema a l'aire lliure, concerts,...

Ús comercial privat en quioscos desmuntables per a la venda de premsa, llibres, flors, gelats, begudes,...

A les places s'admet l'ús d'aparcament en superfície i el pas rodat amb gual, sense superar-ne el 10% de la superfície total.

A les places s'admet la implantació de recollida de residus, en un àmbit que no superi el 5% de la superfície total.

Al subsòl de les places s'admet l'ús d'aparcament en règim d'explotació pública o privada, mitjançant concessió administrativa, amb una proporció màxima del 80% sobre el total de llur superfície.

Usos incompatibles:

Als parcs urbans i franges de plantació no s'admet l'ús d'aparcament.

Als parcs urbans i franges de plantació no s'hi admet l'ús provisional ni permanent d'abocaments, d'amassament, ni d'espai operatiu d'altres obres.

Als parcs urbans i franges de plantació no s'hi admet l'ús de recollida de residus.

Article 18 Edificacions auxiliars

Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

Alçada màxima: 7 m
Ocupació màxima: 5%

Article 19 Condicions d'urbanització dels espais lliures

Tractament de superfície:

Els parcs urbans i les franges de plantació presentaran un mínim del 90% de llur superfície com a drenant directament al subsòl, sense endurir ni impermeabilitzar. Podran pavimentar-se el carril bicicleta, les àrees de joc i passeig i els elements d'escorrentia i infraestructura necessaris. Es triaran varietats cespitoses o tapissants sofertes i de baix consum d'aigua.

Arbrat:

Els parcs urbans i les franges de plantació presentaran un mínim del 40% de llur superfície tractada amb varietats arbòries, de fulles perennes o caducifòlies. S'evitaran varietats al·lèrgitzants i en la proximitat a l'edificació privada s'evitaran les coníferes resinoses. Es primaran les varietats arbòries i arbustives autòctones, sens perjudici que la creació de pantalles visuals i acústiques requereixin puntualment varietats especials de creixement més ràpid.

En les places, un mínim del 10% de la superfície ha de quedar ocupada per varietats arbòries amb capacitat d'oferir ombra amb les seves capces.

Reg:

Els parcs urbans i les franges de plantació disposaran de sistema de reg automàtic, preferentment basat en l'aprofitament del propi aqüífer del sector i a tal efecte, el projecte d'urbanització determinarà l'aprofitament dels pous agrícoles funcionals i/o el sistema d'embassament que correspongui.

Mobiliari urbà i creació d'ombra:

Els parcs urbans i especialment les places disposaran de mobiliari suficient per al repòs i el joc, de manera diferenciada, amb accessoris soferats i duradors, que siguin segurs i permetin la seva utilització per totes les persones.

Queden sense efecte les disposicions de les normes subsidiàries que afavoreixen l'assolellament per damunt de l'ombra i s'hi permet la creació d'ombrel·les i pèrgoles afavoridores de l'ombra.

CAPÍTOL 3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I DOTACIONS COMUNITÀRIES

Article 20 Definició

Correspon al sòl d'ús i domini públic que es destina íntegrament a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social, al servei directe dels ciutadans. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació número 6, Zonificació.

Article 21 Condicions generals

La titularitat pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió administrativa quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. En l'obtenció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels equipaments s'observarà el que disposen les normes subsidiàries de planejament urbanístic de Vilablareix, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que podessin establir-se mitjançant pla especial.

Article 22 Usos admesos

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

docents: centres d'ensenyament i culturals amb la possibilitat d'annexos esportius
sanitaris i d'assistència social
religiosos
esportius
residencials dotacionals

S'admet la simultaneïtat d'usos en una mateixa parcel·la sempre que s'ajusti a les condicions establertes a l'article 126 de les normes subsidiàries de planejament urbanístic 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 25 **Reserva d'espai per aparcament**

1. Cal reservar dins la parcel·la una superfície destinada a aparcament de cotxes a raó de 1 plaça per cada 100 m² construïts (per excés), de dimensions mínimes 2,3 m per 4,8 m. S'admet un 30% de places de 2 m per 4 m, que es grafiaran en el projecte d'edificació.
2. També cal reservar dins la parcel·la una superfície destinada a aparcament de motocicletes a raó de 1 plaça per cada 300 m² construïts (per excés).
3. També cal reservar dins la parcel·la una superfície destinada a aparcament de bicicletes a raó de 1 plaça per cada 100 m² construïts (per excés).
4. En els equipaments destinats a l'educació i l'ensenyament com escoles o instituts, es reservarà una superfície destinada a aparcament de cotxes a raó de 1 plaça per cada 200 m² construïts (per excés), així com 1 plaça destinada a aparcament de bicicletes per cada 50 m² construïts (per excés). Quan es tracti d'un Institut de Batxillerat serà necessari també la reserva de 1 plaça destinada a aparcament de motocicletes per cada 150 m² construïts (per excés).

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 m d'alçada, en una proporció no inferior al 70% de llur desenvolupament.
3. A la parcel·la que inclogui la masia de la **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 m² de sòl per cada 300 m² 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.

CAPÍTOL 4 SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES I D'APARCAMENT PÚBLIC

Article 27 Definició

Comprèn les instal·lacions, els espais i els elements viaris destinats al traçat de la xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Inclou el sòl d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants i als aparcaments de superfície a l'aire lliure, així com a les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de les xarxes de servei.

La xarxa viària que defineix el **Text refós del pla parcial** està constituïda per les vies que fixen els plànols d'ordenació número 5.1, 5.2 i les seccions corresponents, que es determinen al plànol número 8.2, Seccions transversals dels vials.

Article 28 Condicions d'ús

Ús dominant:

Pas de persones i de vehicles privats i públics.

Usos compatibles:

Serveis tècnics públics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

Recollida de residus compatible amb l'àrea d'aparcament, serveis telefònics, serveis de correu postal, guinguetes, compatibles amb l'àrea peatonal sense destorbar la mobilitat.

Elements i traçat de les xarxes d'instal·lacions urbanes, en posició soterrada.

Article 29 Vol sobre la via pública i publicitat

S'evitaran els elements tècnics o publicitaris en vol sobre la via pública.

Excepcionalment s'admetran en aquesta posició els serveis que, a judici municipal, no gaudeixin d'alternativa soterrada. En aquests casos serà preceptiva la tramitació de la corresponent llicència.

S'admeten les senyalitzacions de farmàcies, de serveis mèdics públics i/o concertats i de policia, amb la tramitació de la corresponent llicència municipal.

CAPÍTOL 5 PROTECCIÓ DELS SISTEMES HIDROLÒGIC I D'INFRASTRUCTURA D'ALTA TENSIÓ

Article 30 Protecció del sistema hidrològic

Aquesta clau correspon a la franja de 5 m d'amplada de servitud per al manteniment i conservació de la llera canalitzada del Güell Nou.

El tractament i la urbanització d'aquest espai, serà conjunt amb la resta d'espais lliures adjacents que formen un nou sistema verd al costat del riu.

Article 31 Protecció d'infraestructura d'alta tensió

Correspon a una franja d'espai públic la posició i missió de la qual és salvaguardar la seguretat al llarg del traçat de la línia elèctrica de 132 KVA que es soterra. Està situada en l'extrem sud del sector, a on es produeix la conversió d'aèria a soterrada.

No s'hi permet plantació ni cap activitat pública ni privada, llevat del manteniment tècnic de la línia i les seves torres. Haurà de senyalitzar-se permanentment per a no permetre-hi el pas.

TÍTOL 4 REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 32 Enumeració de les zones d'aprofitament urbanístic privat

La regulació detallada dels usos i de les condicions de parcel·lació i edificació del sòl amb aprofitament urbanístic privat es realitzarà segons les següents zones:

Zona residencial unifamiliar:	d'habitatges en filera (clau 13-F) d'habitatges aparellats i aïllats (clau 14-E)
Zona residencial plurifamiliar:	d'habitatges en bloc aïllat (clau 15-A) d'habitatges en bloc lineal (clau 15-D)
Zona d'equipaments i serveis privats:	d'intensitat alta (clau 6p) d'intensitat baixa (clau 6p-0,3)
Zona comercial:	(clau ZC)
Zona industrial:	d'indústria aïllada (clau 21-a) d'indústria entre mitgeres gran (clau 21-b) d'indústria entre mitgeres petita (clau 21-c)

CAPÍTOL 1 CONDICIONS COMUNES PER A TOTES LES ZONES

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 m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificat / metre quadrat de sòl). Aquest coeficient aplicat a la superfície neta de la parcel·la ens dóna 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 a la [Llei d'Urbanisme i a 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 fotovoltaïques, 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 m i de 2,80 m 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 altells.

L'alçada 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 m, mesurats des del nivell de paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

L'alçada 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 m en edificis plurifamiliars i de 3,05 m en edificacions unifamiliars, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins el nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Article 36 **Planta soterrani**

Les plantes soterranis no comptabilitzen en els índexs d'edificabilitat ni en la superfície de sostre total edificable, sempre que no suposin més de dues plantes i, en tot cas, les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places d'aparcament obligatòries segons els diversos usos.

En les plantes soterranis s'admeten usos vinculats als habitatges que ocupen la planta baixa o superiors del mateix edifici, a excepció de les sales i els dormitoris definits en el Decret d'habitabilitat vigent. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge independent.

Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix en aquests darrers, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge ni de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la norma bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis vigent. No s'admet cap ús que impliqui la permanència habitual de persones.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m en qualsevol punt. Aquesta alçada no podrà reduir-se ni amb elements estructurals, ni d'instal·lacions.

Article 37 **Alçada de les plantes pis**

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m. En les dependències no destinades a sales, cuines, ni dormitoris, aquesta alçada podrà reduir-se a 2,20 m. L'alçada total de les plantes pis destinades a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 m en edificis plurifamiliars, i de 3,05 m 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, s'admeten dependències amb l'alçada lliure fixada en el Decret sobre Condicions d'habitabilitat vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres.

Article 38 **Elements tècnics de les instal·lacions**

És obligatori que aquests elements es protegeixin de les vistes i per això s'amagaran darrera d'algun element de protecció visual tipus lames o reixes, que impedeixi que es vegin des de l'exterior.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i els elements de comunicació vertical com escales i ascensors, 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.

Els volums corresponents als ascensors han d'estar obligatòriament enretirats de façana, com a mínim, 2 m en les cobertes inclinades.

En les cobertes planes, és obligatori que el volum dels ascensors no es vegi des de l'exterior.

En general, les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, tot i que caldrà complir tot allò que diu l'article 56, Sistemes de climatització.

Article 39 Cossos sortints

Els cossos sortints habitables o ocupables es classifiquen de la següent manera:

b) Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats tancats de manera que formen part de l'espai interior de l'edifici.

c) Són cossos sortints semi tancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs (...). A més dels (...) laterals **esmentats (...)**, els cossos sortints semitancats poden estar tancats frontalment amb baranes i/o gelosia o persianes practicables lleugeres.

d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. Es consideren igualment cossos sortints oberts, aquells que en un o ambdós contorns laterals estiguin tancats amb tancaments desmuntables i/o transparents, i frontalment amb baranes i/o gelosia o persianes practicables lleugeres.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

Als cossos sortints semi tancats, 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, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

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.

Quan les façanes es configurin amb els 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.

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

Article 40 Vol màxim dels cossos sortints

Cossos sortints tancats o semi tancats: 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 m 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 m.

Cossos sortints oberts: Els cossos sortints oberts que sobresurtin del perímetre de l'illa, no poden superar el vol màxim de 1'30 m. Sobre l'espai privat de l'illa el vol i l'ocupació dels cossos sortints oberts és lliure.

Article 41 Elements sortints

Els elements sortints fixos que sobresurtin de l'alineació de la via pública no poden superar el vol màxim de 1,30 m. Sobre l'espai privat de l'illa, el vol dels elements sortints és lliure.

CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS CONCEPTES DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PER A LES ZONES RESIDENCIALS, COMERCIAL I D'EQUIPAMENTS I SERVEIS PRIVATS

Article 42 Paràmetres

Els paràmetres que regiran les zones contemplades en aquestes normes en les que el sistema d'ordenació de l'edificació sigui el d'edificació aïllada són:

Condicions de la parcel·la

Gàlib màxim de l'edificació i alineacions obligatòries

Separacions mínimes

Nombre d'habitatges i sostre edificable màxim

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

Sòl lliure d'edificació

Condicions d'ús

Article 43 Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la és el que resulta de l'aplicació simultània dels paràmetres de gàlib màxim de l'edificació, alineacions obligatòries, alçada reguladora, i nombre màxim de plantes conjuntament amb el sostre màxim edificable o l'índex d'edificabilitat neta en el seu cas.

Article 44 Gàlib màxim de l'edificació

El gàlib màxim de l'edificació assenyalat en planta gràficament en el plànol d'ordenació número 9, Paràmetres de l'edificació, és l'envolvent màxima en la que ha d'inscriure's el volum principal de l'edificació.

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 núm. 9, 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 46 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública, a les parts de parcel·la i entre edificacions d'una mateixa parcel·la o illa són distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació. Es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de la parcel·la o fins a altres cossos d'edificació. Aquestes separacions mínimes són les corresponents al gàlib màxim, les alineacions obligatòries i les distàncies mínimes assenyalades en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació.

Les subdivisions del sòl que, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes, es defineixin en el projecte de reparcel·lació no afectaran a les separacions assenyalades, llevat que aquest supòsit estigui específicament contemplat en les determinacions particulars de la zona.

Article 47 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada 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 m

PB+1: 7,40 m
PB+2: 10,60 m
PB+3: 13,80 m

L'alçada 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'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

En qualsevol cas:

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

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m, si són transparents o calades, i fins a una alçada d'1,20m, 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 núm. 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·lela al parament exterior de les façana, situada a l'alçada no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual sigui menor o igual a 1,2 m.

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 48 Plantas soterrani

Dintre de l'espai privat de la parcel·la o de l'illa, les plantes soterrani podran sobrepassar el gàlib màxim i les alineacions obligatòries, quan sigui necessari per poder complir el nombre mínim de places d'aparcament establertes en l'article 57 en una sola planta. S'admet que s'unifiquin les plantes d'aparcament de tots o alguns dels edificis inclosos en una illa, i que es comparteixin els sistemes d'accés rodat i de vianants.

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 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 de cada una de les parcel·les, 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'us 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 50 Construccions i elements auxiliars

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

No s'autoritzen les construccions auxiliars ni les edificacions en l'espai lliure de la parcel·la destinades a usos complementaris dels habitatges com sales de jocs, garatges, etc. S'admeten els elements auxiliars propis de l'ús d'aquest espai com són les piscines, les pèrgoles, marquesines, els elements tècnics de les instal·lacions, els accessos a les plantes soterranis, etc. En general, aquests elements no han de constituir un volum tancat o, en cas que ho siguin, no poden albergar més espai que l'estrictament necessari per donar cabuda a la maquinària que continguin, més l'espai necessari pel seu manteniment. No afecten a aquests elements les determinacions sobre separacions mínimes de l'article 46.

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'us 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'alçada màxima als límits de les tanques en cap cas podrà ultrapassar els 2,20 m, 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 m d'alçada podrà ser opaca o massissa, i la resta haurà de ser metàl·lica, calada o vegetal. En el llindar 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 l'alçada. La franja opaca o massissa de les partions entre diferents parcel·les o jardins d'us privatiu d'una mateixa illa no pot superar l'alçada de 0,80 m. [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 53 Adaptació topogràfica del terreny

Les regles per l'adaptació topogràfica del terreny que es detallen a continuació, tenen caràcter general i seran d'aplicació en tot allò que no es contradigui amb les determinacions particulars de cada zona:

a) A efectes de les adaptacions topogràfiques del terreny s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el

terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents als diferents vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

b) Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la compliran amb la condició de que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base).

c) Els murs d'anivellament de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 m per sobre o per sota de la cota del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 2,20 m

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 sòl 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 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:

- No resultin visibles des dels vials adjacents.
- La normativa no hi prevegi l'enjardinament obligatori.
- En edificis catalogats, si tenen informe favorable dels serveis tècnics.

- La seva alçada no superi l'alçada de 1,8 m. 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'alçada, 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 55 Unitat mínima de projecte

Les unitats mínimes de projecte fixen l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte bàsic conjunt i unitari, que serà objecte d'una sola llicència d'obres per a l'espai lliure i tots els edificis inclosos en la unitat. Les unitats mínimes de projecte no obliguen a l'execució simultània de totes les obres incloses. Aquestes poden executar-se per fases, però cal establir uns terminis per l'acabament de cada edifici i garantir mitjançant aval bancari el compliment del termini corresponent a l'adequació de l'espai lliure. En el cas que una unitat mínima de projecte inclogui diverses parcel·les, el projecte conjunt haurà de ser subscrit per tots els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit de la unitat.

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 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 "C" 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 m per 4,8 m. S'admet un 30% de places de 2 m per 4 m, 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 m 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 m.

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

c) Els aparcaments de superfície útil inferior a 1.000 m² comptaran amb un accés rodat de 3 m d'amplada mínima. Els aparcaments de superfície útil igual o superior a 1.000 m², comptaran amb un accés rodat de 5,5 m 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 m per 2 m. Els radis de curvatura en rampes i carrils interiors no seran menors de 6 m mesurats a l'eix del carril de circulació.

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

f) Els vials interns de distribució tindran una amplada mínima de 3 m. Tanmateix, els que donin accés a places d'aparcament tindran una amplada mínima de 4 m i de 5 m 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 amb documentació gràfica com en memòria tècnica de la solució adoptada.

CAPÍTOL 3 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR D'HABITATGES EN FILERA (CLAU 13-F)

Article 58 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars en filera.

Article 59 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial unifamiliar, qualificat amb la clau 13-F i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

Article 60 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.

Article 61 Unitat mínima de projecte

La unitat mínima de projecte és la parcel·la que inclou el gàlib de l'edificació anomenat "F/num." i l'espai lliure adjacent, indicats en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. El gàlib constitueix l'àmbit a on han de situar-se els conjunts d'habitatges en filera. Cada conjunt d'habitatges constitueix un edifici amb paràmetres fixes, i la definició formal d'aquest, conjuntament amb el tractament de l'espai lliure es recollirà en un projecte d'arquitectura únic pel qual es tramitarà la llicència d'obres. Si la parcel·la inclou varis gàlibs i per tant varis edificis, la unitat mínima de projecte inclou el conjunt d'edificis i l'espai lliure corresponent.

Article 62 Parcel·la mínima

Les parcel·les han d'incloure l'espai necessari per construir en elles, com a mínim, un dels edificis denominat "F/num." així com l'espai lliure adjacent definit en el plànol d'ordenació número 09. Cada parcel·la es correspon amb una única titularitat del sòl, que solament es podrà subdividir en règim de propietat horitzontal. Tanmateix, una parcel·la pot incloure varis edificis. En les illes 1, 7 i 8 es pot optar per delimitar les parcel·les incloent-hi els 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 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 m. 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 64 Nombre màxim de plantes, separacions a llindars i ocupació màxima de la parcel·la

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més una planta pis i golfes. Si la coberta és a dues aigües, per l'arrencada d'aquesta s'aplicaran les regles definides a l'article 47, prenent com a referència les façanes longitudinals de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior o igual al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Article 65 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada 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 l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per a cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani).

Article 66 Aparcament

La reserva d'espai en soterrani per donar cabuda al nombre mínim de places d'aparcament assenyalades en l'article 57 constituirà una planta conjunta per a tots els habitatges inclosos en la parcel·la i disposarà d'un sistema d'accessos comú. Tanmateix els espais de les places d'aparcament (si s'acompleixen les condicions establertes en l'article 57) i els destinats a trasters es poden compartimentar i adscriure a la superfície privativa dels habitatges a que corresponguin.

Article 67 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 a cada habitatge.

Article 68 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

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

CAPÍTOL 4 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR D'HABITATGES APARELLATS I AÏLLATS (CLAU 14-E)

Article 69 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars aparellats i aïllats.

Article 70 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial unifamiliar, qualificat amb la clau 14-E i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

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.

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 fixes, 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.

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 m 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 m 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 m de longitud

Article 74 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és de dos (2hab./parcel·la) en el cas dels habitatges aparellats, i d'un (1hab./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.

El sostre màxim edificable és de 250 m² per cada habitatge aparellat. En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats, el sostre màxim de cada habitatge serà de 250m² o 300 m², d'acord amb el que determina el plànol 09, Paràmetres de l'edificació.

Article 75 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més una planta pis i golfes. Si la coberta és a dues aigües, per l'arrencada d'aquesta s'aplicaran les regles definides a l'article 47, prenent com a referència les façanes principal i posterior de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior o igual al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

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 3m. La separació mínima de l'edificació al límit posterior de la parcel·la serà de 4m. 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 m 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'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m 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 destinada com a mínim a una plaça d'aparcament de cotxe, per cada habitatge, així com 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
- b) Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

CAPÍTOL 5 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN BLOC AÏLLAT (CLAU 15-A)

Article 80 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc aïllat.

Article 81 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial plurifamiliar, qualificat amb la clau 15-A i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

Article 82 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.

Article 83 Unitat mínima de projecte

La unitat mínima de projecte és la parcel·la, que inclou els gàlibs de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, i l'espai lliure. Els gàlibs constitueixen l'àmbit a on han de situar-se els edificis. La definició formal d'aquests edificis, conjuntament amb el tractament de l'espai lliure, es recollirà en un projecte d'arquitectura únic pel qual es tramitarà la llicència d'obres.

Quan el Projecte de reparcel·lació adjudiqui parcel·les en proindivís als propietaris, de forma que sigui possible diferenciar mitjançant entitats registrals independents els edificis que es puguin construir en elles, es procedirà a efectuar les pertinents divisions en propietat horitzontal de les parcel·les. En aquest cas, es podran presentar projectes arquitectònics diferents, si bé el primer que obtingui la llicència d'edificació determinarà les característiques compositives de les façanes dels edificis successius, així com el tractament dels espais lliures, tanques i entrada i sortida d'aparcaments i altres elements comuns de la parcel·la.

Article 84 Parcel·la mínima

Les parcel·les seran tals que es puguin construir en elles, com a mínim, dos dels edificis esmentats en l'article anterior. Aquesta regla no serà d'aplicació a l'illa 10, que està constituïda per un únic edifici.

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 86 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més tres plantes pis i golfes. L'arrencada de la coberta es regirà per les regles definides a l'article 47, prenent com a referència totes les façanes de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior o igual al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim

Article 87 Planta baixa

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

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt d'accés a l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal, excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani).

Article 88 Sostre comercial

El sostre comercial assignat al plànol d'ordenació núm. 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 m. 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 num. 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 pla.

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 la norma bàsica de l'edificació 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 encastrament 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 (equivalent a un tub de diàmetre 300 mm), aïllada amb calaix d'obra. La xemeneia emergirà un mínim de 2,5 m 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 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.

CAPÍTOL 6 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN BLOC LINEAL (CLAU 15-D)

Article 92 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc lineal.

Article 93 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial plurifamiliar, qualificat amb la clau 15-D i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

Article 94 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.

Article 95 Unitat mínima de projecte

La unitat mínima de projecte és la parcel·la, que inclou els gàlibs de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, i l'espai lliure. Els gàlibs constitueixen l'àmbit a on han de situar-se els edificis. La definició formal d'aquests edificis, conjuntament amb el tractament de l'espai lliure, es recollirà en un projecte d'arquitectura únic pel qual es tramitarà la llicència d'obres.

Quan el projecte de reparcel·lació adjudiqui parcel·les en proindivís als propietaris, de forma que sigui possible diferenciar mitjançant entitats registrals independents els edificis que es puguin construir en elles, es procedirà a efectuar les pertinents divisions en propietat horitzontal de les parcel·les. En aquest cas, es podran presentar projectes arquitectònics diferents, si bé el primer que obtingui la llicència d'edificació determinarà les característiques compositives de les façanes dels edificis successius, així com el tractament dels espais lliures, tanques i entrada i sortida d'aparcaments i altres elements comuns de la parcel·la.

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 m en la façana longitudinal de l'interior d'illa, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 3 m 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 m en la façana longitudinal de l'interior d'illa, més una franja perimetral d'espai lliure d'amplada mínima 3 m 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 m 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, i sostre comercial tipus C1 i 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 98 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, per a cada edifici.

En els edificis en els que siguin admissibles les golfes, l'arrencada de la coberta es regirà per les regles definides a l'article 47, prenent com a referència totes les façanes de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior o igual al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Article 99 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació a la cota exterior 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 l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. En els edificis situats a les cantonades de les illes que donen front a dos carrers, es prendrà com façana principal, als efectes de l'aplicació d'aquest article, la corresponent al costat més llarg de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal, excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani). (...)

Article 100 Sostre comercial

El sostre comercial tipus C1 assignat al plànol d'ordenació núm. 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 determinat en el 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 m, 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 m pera 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 num. 09.

Article 102 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 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.
- d) **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 pla.

Article 103 Compatibilitat dels usos comercial i d'habitatge

Qualsevol ús comercial, oficines o serveis que pugui implantar-se ha de complir tots els continguts de l'article 91, Compatibilitat dels usos comercial i d'habitatge, de les presents normes.

CAPÍTOL 7 CONDICIONS PER A LA ZONA COMERCIAL (CLAU ZC)

Article 104 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'edificis per a ús comercial al detall.

Article 105 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona comercial, qualificat amb la clau ZC i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

Article 106 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, en tot allò que sigui coherent amb l'ús dels edificis d'aquesta zona. En el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, s'indica el gàlib màxim que poden ocupar en planta els edificis.

Article 107 Parcel·la mínima

Les parcel·les tindran una superfície mínima de 2.000 m² i una façana al front de carrer de 40 m de longitud mínima.

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 pla, amb una superfície de venda inferior a 800 m².

Article 109 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

S'admet l'edificació en planta baixa més una planta pis i una alçada reguladora màxima de 7,40 m.

Article 110 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podran situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en la façana principal, la d'accés del públic a l'edifici, ha de coincidir amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici.

Article 111 Espai lliure privat

No són d'aplicació en aquesta zona les determinacions dels articles 49 i 50. 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. Per la càrrega i descàrrega de mercaderies, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 m. 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 112 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

a) Comercial (individual o col·lectiu) d'acord amb les determinacions de la Llei 17/2000 i el pla territorial sectorial d'equipaments comercials i amb les següents condicions:

Que es tracti d'establiments coberts, a l'interior d'una edificació, oberts al públic, destinats regularment a la venda al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No s'admeten el comerç a l'engròs, la restauració, ni les activitats recreatives.

No s'admeten els usos comercials que, per llurs 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, que es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

b) Aparcament.

Article 113 Aparcament

Cal preveure una superfície en soterrani o sobre rasant en l'espai lliure d'edificació, per donar cabuda a un nombre de places d'aparcament equivalent al més gran d'aquests valors:

a) 1 plaça d'aparcament per cada 25 m² de superfície de venda

b) 2 places d'aparcament per cada 100 m² construïts

Article 114 Altres condicions

- a) 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 m de qualsevol front d'edifici d'habitatges.
- b) Davant la plaça del carrer Ponent-2, prevaldrà la presència de la façana principal de l'edifici comercial per damunt dels altres usos compatibles.
- c) Caldrà reservar un mínim de 1,5 m² de sòl per cada 300 m² edificats, en l'interior de la parcel·la per a la selecció i emmagatzematge de residus en origen, en posició adequada a llur evacuació a la via pública.
- d) 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.

CAPÍTOL 8 CONDICIONS PER A LA ZONA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS PRIVATS (CLAUS 6P I 6P-0,3)

Article 115 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a usos públics o col·lectius, diferents al d'habitatge.

Article 116 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona d'equipaments i serveis privats, qualificat amb les claus 6p i 6p-0,3 i assenyalat en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

Article 117 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, que no siguin incompatibles ni amb l'ús dels equipaments, ni amb les determinacions d'aquest capítol.

Article 118 Unitat mínima de projecte

En cada illa, els gàlils de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació núm. 09, Paràmetres de l'edificació, constitueixen l'àmbit a on han de situar-se els edificis. La definició volumètrica d'aquests, la seva posició relativa i el tractament de l'espai lliure, es recolliran en un avantprojecte d'arquitectura. Aquest haurà d'assegurar la correcta integració dels edificis en l'entorn paisatgístic i urbà, i evitar grans concentracions de sostre en un únic volum, afavorint les ordenacions amb edificis o volums de mida similar al dels edificis de l'entorn. Així mateix, l'espai lliure haurà d'ajudar a visualitzar les distàncies entre els diferents volums i evitar que des dels carrers apareguin excessivament pròxims o solapats. Aquest avantprojecte, es tramitarà amb caràcter previ a les llicències d'obres, i haurà de ser aprovat per Decret d'Alcaldia en base a l'informe favorable de l'arquitecta/e municipal, que serà preceptiu i es notificarà a tots els propietaris del sol inclòs en l'illa. La unitat mínima de projecte definida en l'article 55 és la parcel·la.

Article 119 Parcel·la mínima

Les parcel·les tindran una superfície mínima de 3.000 m² i una façana al front de carrer de 40 m de longitud mínima. Això no serà d'aplicació a la parcel·la que correspon a Can Pere Màrtir, en aquest cas serà d'aplicació l'article 180, Condicions d'intervenció i aprofitament del conjunt Can Pere Màrtir.

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 m² de sostre per m² de sòl

a la clau 6p d'intensitat alta, illa 23
la clau 6p-0,3, d'intensitat baixa

4.580 m² de sostre
0,3 m² de sostre per m² 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 m a la partió.

Article 122 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en la façana principal, la d'accés del públic a l'edifici, ha de coincidir amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici.

Article 123 Cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints serà l'establert a l'article 40 d'aquestes normes juntament amb la següent condició:

Els cossos sortints, tant si són tancats, semitancats, com oberts no poden sobresortir del gàlib assenyalat en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació en les façanes confrontants amb els edificis catalogats, descrits en el capítol 15 d'aquestes normes.

Article 124 Condicions d'ús

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

Residencial

Administratiu i de serveis

Sanitari (amb el límit de 100 llits) i d'assistència social, excepte les clíniques veterinàries i establiments similars

Religiós, docent i cultural

Restauració, cafeteries i establiments recreatius de pública concurrència, a excepció de bars musicals, cafès teatre, cafès cantant, discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles.

Esportiu

S'admet la simultaneïtat d'usos en una mateixa parcel·la sempre que s'ajusti a les condicions establertes a l'article 126 de les normes subsidiàries de planejament urbanístic de Vilablareix.

Article 125 Aparcament

La reserva d'espais per aparcament complirà les condicions de l'article 25, i pot situar-se en l'espai lliure de la parcel·la o en planta soterrani. En planta soterrani, s'hauran de complir també les condicions de l'article 57.

Article 126 Altres condicions

Seràn d'aplicació les condicions 1, 2, 4, 5, i 6 de l'article 26 d'aquestes normes.

A la parcel·la que inclogui la masia de Can Pere Màrtir, s'hauran de complir, a més, les Condicions específiques pels edificis catalogats, recollides en el capítol 15.

CAPÍTOL 9 CONDICIONS COMUNES PER A LA ZONA INDUSTRIAL

Amb caràcter no limitatiu de les regulacions específiques i generals, municipals i d'altres administracions sobre les indústries, s'estableixen les següents:

Article 127 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'edificis industrials.

Article 128 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona industrial, qualificat amb les claus 21-a, 21-b i 21-c, que s'assenyala en el plànol 06-07, Zonificació i Qualificacions.

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 tindrà en compte la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, a més del Reglament i Annexes que la desenvolupen, l'Ordenança reguladora de la Intervenció municipal en les activitats de l'ajuntament de Vilablareix, i/o la legislació equivalent que pugui ser 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 130 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la serà segons el gàlib definit al plànol 09, Paràmetres de l'edificació.

Són d'aplicació les determinacions dels articles 43, 44, 45 i 46 d'aquestes normes.

Article 131 Separacions a llindars

Les edificacions s'han de separar respecte els límits de parcel·la:

al carrer Raset	6 m
carrer Güell	6 m
carrer Güell Nou	10 m
carrer F	10 m
carrer E	10 m
carrer D	10 m
carrer C	10 m
carrer B	10 m
carrer A	10 m
carrer Ponent 2	10 m

Fins a altres partions en general, 3 m, però preval el que figura al plànol 09, Paràmetres de l'edificació.

Article 132 Nombre màxim d'establiments d'ús industrial

S'admet més d'un establiment industrial dins d'una mateixa parcel·la. El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà el que resulti d'assignar-li alhora un sostre mínim de 300 m² i una façana mínima a carrer de 10 m

Article 133 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

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

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

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada 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'alçada 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 134 Sòl lliure d'edificació

Els espais lliures de les parcel·les han d'ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega i descàrrega, accessos principals i organitzar-se amb arbrat i jardineria. Obligatòriament s'enjardinaran tots els espais lliures no destinats a cap d'aquests usos. Dins d'aquest espai, es prohibeix expressament tot tipus d'emmagatzematge, de material, deixalles, residus, etc.

A tots els espais lliures que donen al carrer Raset, es tindrà una especial cura en el tractament amb arbrat i jardineria, i serà obligatòria la plantació d'espècies arbòries amb un abast tal que creïn una pantalla visual vers a les façanes de les naus industrials.

Tots els arbres dins d'aquests espais lliures han de ser de fulla perenne i resistents als ambients industrials. Es primaran les varietats arbòries i arbustives autòctones, sens perjudici que la creació de pantalles visuals i acústiques requereixin puntualment varietats especials de creixement més ràpid. S'evitaran varietats al·lergitzants i les coníferes resinoses.

Article 135 Construccions i elements auxiliars

No s'admeten edificacions auxiliars, diferents a la principal, que suposin un augment de l'edificabilitat i/o de l'ocupació màxima.

Es permetran edificacions auxiliars annexes a l'activitat de l'edifici principal com són garites, centres de vigilància, porteria, amb una superfície que no podrà superar els 10 m², i amb una alçada màxima de 3 m.

Es permetran les construccions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació i estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

Article 136 Tanques

Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes han de ser opaques fins a una alçada de 1 m i la resta fins a una altura màxima de 1,80 m 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 137 Composició de volums

Les edificacions es composaran amb volums prismàtics regulars.

Els paraments exteriors del volum edificatori prismàtic incorporaran les solucions tècniques per a què l'envolvent de totes les façanes, principals i laterals, amagui aquells elements que es permeten per sobre de l'alçada reguladora màxima, en conformitat amb l'article 133.

Article 138 Vol màxim dels cossos sortints

Serà preceptiu tot allò referent a cossos sortints de l'article 39.

Es permeten els cossos sortints, ja siguin oberts, semitancats o tancats, sobresortint dels gàlibos màxims, en les façanes que donen front a carrer, amb un vol màxim de 45 cm, a partir de 4 m d'alçada, sempre mantenint un conjunt arquitectònic amb l'edifici i ocupant, com a màxim, un 30% de la superfície total de la façana.

Article 139 Elements sortints

A les façanes que donen front a carrer, es permeten els elements sortints fixos tipus marquesines, porxos o pèrgoles, podran sobresortir dels gàlibos assenyalats en el plànol número 09, Paràmetres de l'edificació, i no comptabilitzaran als efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la. Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. No es permet cap element sortint a la resta de les façanes.

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., constituiran 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 de la norma bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis NBE-CPI-96, 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.

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 normativa vigent: la norma reglamentària d'edificació sobre aïllament tèrmic NRE-AT-87 i la norma bàsica de l'edificació sobre condicions tèrmiques en els edificis NBE-CT-79.

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 m d'alçada 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 141 Condicions dels aparcaments

Els projectes arquitectònics han de preveure dins de cada parcel·la l'espai per a l'aparcament de vehicles lleugers. Les places tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 m. S'admet un 30% de places de 2 m per 4 m, que es grafiaran en el projecte d'edificació. El nombre mínim de places d'aparcament, s'establirà per a cada clau de la zona industrial.

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:

1. Ús industrial

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

Indústries d'obtenció, transformació i/o transport.

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.

Tallers de reparació, parcs de vehicles i maquinària.

Estacions de servei i rentat de vehicles.

b) Totes les activitats que es desenvolupin dins la zona industrial **del sector** 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, i a l'Ordenança reguladora de l'intervenció municipal en les activitats, que també es tindran en compte per a la classificació de les activitats.

S'admeten només les activitats compreses als Annexes II.2 i III 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.

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

d) 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.

e) 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 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.](#)

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.

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.

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.

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.

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 de la present [Modificació puntual](#) de 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 30% poden ser per motos i un 70% per cotxes.

Les places per cotxes tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 m S'admet un 30% del total d'aquestes places de 2 m per 4 m, 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 m 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 m.

6. Ús esportiu

S'admeten les instal·lacions esportives.

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 del [Text refós del pla parcial, aprovat l'any 2005](#). 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.

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 143 Usos i activitats prohibides

Queden expressament excloses totes les activitats industrials que provoquin molèsties al veïnat o que poguessin generar residus perillosos. Concretament, es prohibeixen les activitats que es troben als Annexes i al Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de l'intervenció integral de l'administració ambiental, que s'enumeren a continuació:

Annex II.2

Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental

Codi	Activitats
2.	Mineria
2.2	Extracció i/o tractament de pedres, graves, carbó, sorres, còdols i altres productes minerals (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentatge, ensacament i assecatge), quan no requereixin avaluació d'impacte ambiental.
2.3	Extracció de sal marina
4.	Indústries minerals i de la construcció
4.2	Fabricació d'elements de formigó, guix i ciment.
4.16	Instal·lacions de tall, serradura i poliment per mitjans mecànics de roques i pedres naturals amb una capacitat de producció superior a 50 t/d.
6.	Indústria tèxtil, de la pell i cuirs
6.6	Acabats de la pell.
10.	Gestió de residus
10.8	Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no perillosos, tal com es defineixen a la Llista europea de residus, amb una capacitat fins a 20 t.

- 11. Activitats agroindustrials i ramaderes
- 11.2 Instal·lacions d'aqüicultura:
 - 11.2.a Intensiva, amb una capacitat de producció fins a 5 t/dia i superior a 1 t/dia.
 - 11.2.b Extensiva, amb una capacitat de producció superior a 1 t/dia.
- 11.4 Deshidratació artificial de farratges d'una producció superior a 200 t/d.

Annex III

Relació d'activitats sotmeses al règim de comunicació

Codi	Activitats
------	------------

- | | |
|--------|---|
| 3. | Producció i transformació de metalls |
| 3.24 | Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta. |
| 4. | Indústries minerals i de la construcció |
| 4.7 | Fabricació de productes ceràmics, refractaris, porcellana, gres, argila plàstica i similars, quan la capacitat de la instal·lació és fins a 1 t/d i no estan inclosos en l'annex I. |
| 4.16 | Instal·lacions de tall, serradura i poliment per mitjans mecànics de roques i pedres naturals amb una capacitat de producció fins a 50 t/d. |
| 6. | Indústria tèxtil, de la pell i cuirs |
| 6.8 | Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils. |
| 6.9 | Filatura del capoll del cuc de seda. |
| 6.10 | Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars. |
| 9. | Indústria del paper |
| 9.2 | Fabricació de paper i cartró, amb una capacitat de producció fins a 5 t/d. |
| 11. | Activitats agroindustrials i ramaderes |
| 11.1 | Instal·lacions destinades a la cria intensiva que disposin de: |
| 11.1.a | Emplaçaments per a aus de corral, entenent que es tracta de gallines ponedores o del nombre equivalent per a altres espècies d'aus fins a 2.000 i per sobre de 30. |
| 11.1.b | Places de porcs d'engreix fins a 200 i per sobre de 10. |
| 11.1.c | Places de truges fins a 50 i per sobre de 5. |
| 11.1.d | Places de vacum d'engreix fins a 50 i per sobre de 5. |
| 11.1.e | Places de vacum de llet fins a 50 i per sobre de 5. |
| 11.1.f | Places d'oví i de cabrum fins a 500 i per sobre de 10. |
| 11.1.g | Places d'equí fins a 50 i per sobre de 5. |
| 11.1.h | Places de qualsevol altra espècie animal no especificades en qualsevol dels annexos de la Llei, fins a 50 i per sobre de 5 unitats ramaderes (UR), prenent-ne com a base de referència el vacum de llet (1 UR = 1 plaça de vacum de llet). |
| 11.1.j | Places de bestiar porcí i/o boví, de diferents aptituds, especificades en qualsevol dels annexos de la Llei, la suma de les quals sigui per sobre de 3 i fins a 33 unitats ramaderes procedimentals (URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions contemplades en la Directiva 96/61/CE i prenent-ne com a base de referència, el vacum de llet (1URP = 1 plaça de vacum de llet). |
| 11.1.k | Places d'aus de corral i d'altres espècies animals incloses porcí i/o boví, la suma de les quals sigui superior a 1 i fins a 25 unitats ramaderes procedimentals |

(URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE, i prenent-ne com a base de referència, el vacum de llet (1URP = 1 plaça de vacum de llet).

- 11.1.1 Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva, entenent com a tal aquell sistema en que l'alimentació es fa fonamentalment en pastura però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any, normalment a l'hivern, o bé durant la nit. La capacitat d'aquestes explotacions a efectes de la seva classificació en cada un dels annexos es calcularà proporcionalment als períodes en que els animals romanguin a les instal·lacions: d'una manera genèrica equival al 33% de la capacitat de les instal·lacions de cria intensiva.
- 11.2 Instal·lacions d'aqüicultura:
 - 11.2.a Intensiva, amb una capacitat de producció fins a 1 t/d.
 - 11.2.b Extensiva, amb una capacitat de producció fins a 1 t/d.
- 11.3 Instal·lacions per a l'eliminació i l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament fins a 1 t/d.
- 11.5 Assecatge del pòsit del vi.
- 11.6 Assecatge del llúpol amb sofre.

- 11.7 Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials.
- 11.8 Desmotatge del cotó.

- 12. Altres activitats
 - 12.34 Centres de cria i subministrament, i centres usuaris d'animals d'experimentació.

Es prohibeixen els usos religiós i sanitari, encara que sigui al servei de les empreses del sector.

Article 144 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

Totes les activitats compreses en l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa, s'han d'exercir d'acord amb els principis següents:

- a) Que el nivell d'incidències sobre altres usos i especialment sobre l'ús residencial, sigui tal que permeti la seva compatibilitat.
- b) Prevenir la contaminació mitjançant l'aplicació de les mesures adequades.
- c) Prevenir la transferència de contaminació d'un medi a un altre.
- d) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells admissibles.
- e) Reduir la producció de residus mitjançant tècniques de minimització i en la mesura que no sigui possible, gestionar-los correctament, valoritzant-los i en últim terme, efectuant la disposició del rebuig de manera que s'eviti o es redueixi l'impacte en el medi ambient, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial i les determinacions dels plans i programes que ordenen la seva gestió.
- f) Utilitzar l'energia, l'aigua i les matèries primeres de manera racional, eficaç i eficient.
- g) Complir la normativa reguladora del funcionament de les diverses activitats, en especial la normativa sobre protecció del medi ambient, seguretat industrial, salubritat, accidents greus, prevenció d'incendis, riscos i accidents laborals i protecció civil, així com la normativa específica reguladora de l'activitat concreta que es dugui a terme i prendre les mesures necessàries per minimitzar els riscos derivats del funcionament de l'activitat.
- h) Utilitzar les tècniques disponibles perquè el funcionament de l'activitat no pugui causar molèsties al veïnat, en especial les relatives a sorolls, vibracions, escalfor, olors, pols i anàlogues.

i) Prendre les mesures necessàries perquè en cessar l'exercici de l'activitat, s'eviti qualsevol risc de contaminació i perquè el lloc de l'activitat quedi en un estat satisfactori, de tal manera que l'impacte ambiental sigui el mínim possible respecte a l'estat inicial en què es trobava. Es considera que l'estat del lloc és satisfactori si permet la seva utilització posterior per als usos urbanístics admesos.

Totes les activitats que es desenvolupin han de ser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat.

L'ajuntament, en l'àmbit de la seva competència, ha de vetllar pel compliment efectiu dels principis esmentats en aquest article.

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.

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, superant 3 m comptats a partir del punt més alt de la coberta.

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. Serà calorifugat de doble cos des de la campana de captació fins el final del 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 146 Olors

No es permetrà cap emissió de gasos ni manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, als límits de propietat de parcel·la, des de la que s'emeteixin les esmentades olors.

Totes aquelles activitats que en el seu funcionament normal són susceptibles de produir olors hauran de tenir instal·lat un sistema de purificació o neutralització que les elimini.

La justificació que una determinada empresa no produeix olors, consistirà en un estudi d'olfactometria dinàmica, seguint les directrius europees i la normativa catalana vigent en el seu moment, que garanteixi que no es produiran olors que provoquin molèsties a la població. Aquesta tècnica és principalment aplicable a la determinació de la concentració d'olor de substàncies pures i barrejades de substàncies a l'aire o al nitrogen, però també permet determinar la velocitat d'emissió d'olor de fonts puntuals i superficials, així com l'efectivitat dels dispositius de reducció de les emissions d'olor.

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 seran:

dia 60 dB

nit 50 dB

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

l'horari diürn, període comprès entre les 6 i les 22 hores

l'horari nocturn, període comprès entre les 22 i les 6 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 **del sector**, 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.

CAPÍTOL 10 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA (CLAU 21-A)

Article 148 Sistema d'ordenació

La zona està destinada a la indústria aïllada, i correspon al tipus d'ordenació d'edificació aïllada i separada respecte dels límits de la parcel·la.

Article 149 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima que s'admet és de 2.000 m² de superfície.

Article 150 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m ² sòl net	m ² sostre total illa
30	21-a	3.404	2.611
31	21-a	2.854	2.098
32	21-a	3.035	2.346
33	21-a	3.044	2.355
TOTAL		12.337	9.410

Article 151 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 21 m per cada 2.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permet posar accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual admissible és de 6m. per cada 2.000 m² de sòl net.

Article 152 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, **12 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 quedi ben delimitat 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.**

CAPÍTOL 11 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES GRAN (CLAU 21-B)

Article 154 Sistema d'ordenació

La zona està destinada a la indústria entre mitgeres, i correspon al tipus d'ordenació d'edificació arrengrada segons alineació de vial.

Article 155 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima que s'admet és de 2.000 m² de superfície i la façana mínima de parcel·la és de 26 m.

Article 156 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m ² sòl net	m ² sostre total illa
26	21-b	8.751	8.683
28	21-b	5.017	4.008
29	21-b	4.340	4.346
34	21-b	6.512	7.035
35	21-b	6.516	7.051
36	21-b	12.344	13.396
37	21-b	5.939	6.461
38	21-b	8.557	9.359
TOTAL		57.976	60.339

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 m per cada 2.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permet posar accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual admissible és de 6m. per cada 2.000 m² de sòl net.

Article 158 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, **6 places** per cada 2.000 m² de sòl net.

Article 159 Altres obligacions

A les parcel·les de l'illa 36, segons el plànol 09, Paràmetres de l'edificació, les edificacions hauran de construir-se amb façana EF-RF-180 i la coberta EF-RF-120 i no podran dependre del front del carrer Güell per a llur evacuació de persones.

Article 160 Àmbit de servitud de pas i ús públic

Entre les illes 28, 29 i 36, i entre les illes 34, 35, 37 i 38 es deixen uns espais no edificables, en els que s'haurà d'establir un dret de superfície de pas i ús públic, a favor de l'ajuntament de Vilablareix.

Tot i que la titularitat del sòl serà privada i mancomunada entre els propietaris de les parcel·les a les quals donen directament, aquests espais s'hauran de mantenir oberts i

accessibles per a la circulació dels vianants, així com de vehicles de servei (bombers, policia, etc.) quan sigui necessari per raons de seguretat.

La superfície de l'àmbit de servitud de pas i ús públic mesura:

entre les illes 28, 29 i 36: 2.202 m²

entre les illes 34, 35, 37 i 38: 3.430 m²

Article 161 Agrupació d'illes

Es permet l'agrupació de les illes 28, 29 i 36 per formar una sola illa de majors dimensions. També es permet l'agrupació en les illes 34, 35, 37 i 38. En ambdós casos aquesta agrupació pot ésser destinada a nau logística. En tot cas s'hauran de mantenir les següents superfícies:

sòl ocupable per l'edificació (gàlib màxim)

sòl lliure d'edificació d'ús privat

àmbit de servitud de pas i ús públic.

L'ordenació del volum edificatori que resulti de la nova illa, haurà de respectar com a mínim les separacions a llindars que estableix l'article 131.

El nombre màxim d'establiments i superfície de sostre no pot ser superior al que resultaria de la suma dels que correspondrien a les illes sense agrupar.

En el cas d'agrupar les illes 28, 29 i 36 per formar una de majors dimensions, seran d'aplicació en aquesta nova illa, tots els articles d'aquestes normes que fan referència específicament a l'illa 36, com són l'article 142.1, Ús industrial i 159, Altres obligacions.

CAPÍTOL 12 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES PETITA (CLAU 21-C)

Article 162 Sistema d'ordenació

La zona està destinada a la indústria entre mitgeres, i correspon al tipus d'ordenació d'edificació arrenjerada segons alineació de vial.

Article 163 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima que s'admet és de 1.000 m² de superfície i la façana mínima de parcel·la és de 20 m

Article 164 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m ² sòl net	m ² sostre total illa
27	21-c	10.958	9.894
30	21-c	8.873	8.081
31	21-c	9.070	8.395
32	21-c	8.787	8.026
33	21-c	10.829	10.131
TOTAL		48.516	44.527

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 m per cada 1.000 m² de sòl net.

Als carrers Güell i Raset, només es permet posar accessos de vehicles lleugers i la llargada màxima del gual admissible és de 6m. per cada 1.000 m² de sòl net.

Article 166 Nombre mínim de places d'aparcament

S'han de preveure, com a mínim, 4 places per cada 1.000 m² de sòl net.

CAPÍTOL 13 REGULACIÓ DELS ABOCAMENTS D'AIGÜES RESIDUALS

Article 167 Objecte

Té per objecte regular els abocaments i utilitzacions de la xarxa de clavegueram del sector que és de tipus separatiu, residuals i pluvials, per tal de fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua.

Article 168 Característiques de les aigües residuals

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- a) No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- b) No contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- c) La temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35°.
- d) El PH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- e) Les aigües no contindran substàncies que originin males olors.
- f) Les aigües no contindran substàncies colorants.
- g) Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses (Decret 2414/1961, de 30 de novembre).

Article 169 Condicions per la connexió

La connexió a la xarxa per l'abocament d'aigües residuals és un acte subjecte a llicència municipal i depenent del tipus d'abocament, a autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- a) Tots els aparells amb desguàs portaran el seu propi sifó. S'haurà d'instal·lar dos pericons sifònics generals registrables per edifici, un per a les aigües residuals i un altre per a les aigües pluvials.
- b) L'establiment que per la seva activitat estigui subjecte a control de vessaments, haurà d'instal·lar un pericó de presa de mostres, homologat per l'Agència Catalana de l'Aigua .
- c) Quan l'activitat que es pretengui desenvolupar comporti l'abocament d'aigua contaminada (que sobrepassi els límits d'abocaments admissibles), en la sol·licitud de llicència caldrà descriure els sistemes de tractament i neteja per a la seva acceptació, mitjançant memòria tècnica i projecte fet per un tècnic competent.

Article 170 Límits d'abocament

Les limitacions dels abocaments es faran sempre atenent a:

- a) La capacitat i utilització del sistema públic de sanejament.
- b) La fixació de límits d'abocament per als sistemes segons la Directiva 91/271/CEE.
- c) La Directiva 76/464 i la resta de directives de desenvolupament i el Reial Decret 995/2000.
- d) La protecció del medi receptor.
- e) El Reglament dels serveis públics de sanejament, de l'Agència Catalana de l'Aigua, aprovat el 13 de juny de 2003 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 3894, de 29 de juny de 2003.

Article 171 Abocaments prohibits

Es considera prohibit l'abocament, directa o indirectament, dels productes que es relacionen a continuació i aquells que puguin donar lloc als mateixos:

a) Matèries sòlides o viscoses en quantitats o grandàries tals que, per si soles o per integració amb unes altres, produeixin obstruccions o sediments que impedeixin el correcte funcionament del sistema o dificultin els treballs de la seva conservació o manteniment.

b) Dissolvents o líquids orgànics immiscibles en aigua, així com els combustibles i els líquids inflamables.

c) Olis i greixos flotants.

d) Substàncies sòlides potencialment perilloses.

e) Gasos o vapors combustibles inflamables, explosius, tòxics o procedents de motors d'explosió.

f) Matèries que, per raons de la seva naturalesa, propietats i quantitats, per si mateixes o per integració amb unes altres, originin o puguin originar:

qualsevol tipus de molèstia pública

la formació de barreges inflamables o explosives amb l'aire

la creació d'atmosferaes molestes, insalubres, tòxiques o perilloses que impedeixin o dificultin el treball del personal encarregat de la inspecció, neteja, manteniment o funcionament del sistema públic de sanejament.

g) Matèries que, per si mateixes o a conseqüència de processos o reaccions que tinguin lloc dintre de la xarxa, tinguin o adquireixin qualsevol propietat corrosiva capaç de fer mal o deteriorar els materials del sistema públic de sanejament o perjudicar el personal encarregat de la neteja i conservació.

h) Residus de naturalesa radioactiva.

i) Residus industrials o comercials que per les seves concentracions o característiques tòxiques o perilloses requereixin un tractament específic i/o control periòdic dels seus efectes nocius potencials.

j) Trossos de carbur càlcic i altres substàncies sòlides potencialment perilloses, com bromats, clorats, perclorats, broms, peròxids, etc.

k) Els que per si mateixos o a conseqüència de transformacions químiques o biològiques que es puguin produir a la xarxa de sanejament, donin lloc a concentracions de gasos nocius en l'atmosfera de la xarxa de clavegueram superiors als límits següents:

diòxid de carboni: 15.000 parts per milió

diòxid de sofre: 5 parts per milió

monòxid de carboni: 25 parts per milió

clor: 1 part per milió

sulfhídric: 10 parts per milió

cianhídric: 4,5 parts per milió

l) Residus sanitaris definits en el Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

m) Residus procedents de sistemes de pretractament o de tractament d'aigües residuals, siguin quines siguin les seves característiques.

n) Tots els residus procedents del sector carni amb material especificat de risc. Tant els escorxadors com els establiments d'elaboració de productes carnis s'ajustaran a la normativa europea (Reglament 1774/2002 del Parlament Europeu pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables als subproductes animals no destinats al consum humà, Reglament 808/2003, que modifica l'anterior i altres disposicions derivades).

CAPÍTOL 14 REGULACIÓ DELS RESIDUS INDUSTRIALS

Article 172 Objecte

La regulació dels residus produïts per l'ús industrial, deriva de la necessària classificació i gestió dels mateixos.

Són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera ni com a aigües residuals, l'evacuació dels quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o de dipòsit.

Article 173 Classificació

En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classificaran en:

- a) Assimilables a escombraries: són els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.
- b) Inerts: els que, per la no solubilitat en aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten perillositat cap al mitjà natural.
- c) Perillosos: els residus industrials que en raó de les seves característiques tòxiques i/o la concentració, suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o mescla d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació, els corrosius, els irritants i els tòxics, els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions al descomposar-se, els que són dissolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics a curt o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.
- d) Molt perillosos: són els que en contacte amb el ser o amb els animals poden ocasionar lesions o mort.

Article 174 Control previ

Les indústries queden obligades a comunicar a l'ajuntament, prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) Quantitat i característiques dels residus a que donarà lloc l'activitat.
- b) Forma d'emmagatzematge previ en els terrenys propis i mesures de seguretat per a la protecció del medi ambient i de les persones, i per l'actuació en cas d'accident lligat a la protecció dels residus, o provocat pel seu emmagatzematge i/o manipulació.
- c) Mesures de seguretat previstes en relació amb les operacions de càrrega i descàrrega de residus i en els accessos d'entrada i de sortida.
- d) Instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

Article 175 Gestió de materials i residus en origen

Amb la finalitat de fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit, es garantirà la selecció de residus en origen.

Cada establiment industrial disposarà d'un espai segregat i resistent al foc, a raó de 1 m² per cada 100 m² de superfície de sostre, amb un mínim de 4 m² per establiment i per a cada tipus de residu incompatible.

Article 176 Gestió de residus no perillosos

1. Residus industrials assimilables a escombraries:

Quan la composició i la quantitat dels residus dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lació de tractament, l'ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus al règim dels residus residencials.

2. Residus industrials inerts:

Es permetrà l'abocament de residus industrials inerts als dipòsits autoritzats amb la periodicitat que correspongui segons el seu volum.

Article 177 Determinacions dels plans d'evacuació

Els plans d'evacuació redactats per les indústries han de contenir les següents determinacions:

- a) Punt de destí dels residus.
- b) Declaració del tipus de residus i la seva composició química, senyalant la seva naturalesa, mitjançant un certificat que demostrï el grau de perill de manera molt expressa.
- c) Quantitat de pes i volum dels residus a evacuar.

CAPÍTOL 15 CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS EDIFICIS CATALOGATS

Article 178 Definició

Es tracta de les edificacions rurals corresponents a Can Gruart (o Torre Romaguera) arran del camí actual de la Farigola i de les corresponents a Can Pere Màrtir (o Can Civila), situades en un camí privatiu a prop del mateix camí de la Farigola.

La present [Modificació puntual de Pla](#) parcial reconeix a ambdós conjunts llur vàlua patrimonial, no tan sols pel record atàvic de la memòria rural que pot subsistir al nou barri, sinó també i molt especialment, per llurs característiques físiques i consistència arquitectònica, que les fa models característics de masia i de pairalia. Com a conseqüència, no poden ser enderrocades, no poden ser reformades en profunditat i han de ser objecte de rehabilitació que restauri els seus valors arquitectònics principals i hi implantï usos compatibles amb la seva tipologia.

Article 179 Descripció del conjunt de Can Pere Màrtir

1. El conjunt edificat de Can Pere Màrtir és un característic exemple de casa rural principal o pairalia, de manera que s'hi distingeixen el casal principal, arquetipus de masia a dues aigües, la capella de Sant Pere, de forma basilical i un conjunt de coberts o edificis auxiliars que relliguen o envolten ambdues peces fins a constituir un conjunt entorn d'un pati de treball.

2. L'edificació del conjunt abasta 1.110 m² d'ocupació, dels quals 180 m² són de pati intern.

3. La datació de la finca oscil·la avui entre 1.698, 1.711 (a tenor de les llindes) i 1.798 (inscripció de la capella), tot i que les publicacions municipals en daten la construcció principal al segle XVI, fet plausible donat el progrés econòmic que comportà la revolta remença.

4. L'edificació principal assoleix planta baixa i planta de pis, amb un terra-bastall o golfes addicional al centre dels dos vessants de teulada. Es manifesta així a façana principal, encarada a sud-oest, on presenta un portal dovellat de mig punt i tres finestres carejats de matriu renaixentista, amb llindes i ampits originals i sense guarda-pols. Les golfes presenten una finestra també original, però de factura senzilla, semblant a la resta d'obertures de la cara sud-oest, que corresponen a un moment posterior de l'original, quan va integrar-se la casa principal amb els coberts propers mitjançant una façana de conjunt i un portal directe al pati intern.

5. Aquest edifici principal presenta un seguit de voltes de mig punt o lleugerament rebaixades, de maçoneria i pedra tosca, paral·leles sobre parets de maçoneria, que configuren el primer sostre, de la manera característica a les masies. Els sostres que segueixen són embigats de cairats, amb solera i al seu cas, teula. Els ràfecs són

acornisats, amb fulles successives de rajola sobre acroteri de teula. La resta de l'envolvent de la casa principal o masia presenta finestres carejades de matriu renaixentista, excepte alguns casos d'obertures posteriors sense brancals treballats. És de maçoneria irregular i havia estat revestida d'estuc o de morter.

6. La capella de Sant Pere és de planta rectangular, toscament basilical i a dues aigües, amb cantoneres carejades a façana principal (nord-oest) i un absis irregular cobert a un sol vessant al límit posterior. Presenta una façana despullada dels motius ornamentals que havia gaudit, amb un portal arquivat, fornícula senzilla al seu damunt i dos òculs al seu eix, l'interior carejat i de bona factura. El portal principal està flanquejat de dos finestrons baixos, d'espill o d'almoïna. Té l'espadanya en posició diferent de la façana, mirant a sud, de manera que queda encarat a l'actual pati interior del conjunt. La construcció és de maçoneria irregular i havia estat revestida d'estuc o morter.

7. El conjunt es completa amb cinc cossos:

a) El de la cara nord-oest presenta una potent volta longitudinal de maçoneria i una cobrició de cairats i teula a un sol vessant, i el seu origen és un cobert agrícola.

b) El de la cara nord-est és de dos vessants, arquivat, de cairats i de dues plantes, delimitat a l'exterior, pel mur perimetral de maçoneria, molt cec i amb contraforts, i a l'interior de cara al pati, amb un sistema pintoresc de pilars de gran secció, de factura arquitectònica senzilla però de notable potencia visual.

c) El de la façana principal, nord-oest és un cos posterior al moment original de la masia i relliga el cobert nord-oest amb la masia, allargant la façana d'aquesta fins a una gran dimensió, que es tracta amb finestres carejades de bona factura. Aquest cos dóna, doncs, a façana principal i per darrera dóna al pati, que havia estat obert a façana principal i que, d'ençà la construcció d'aquest cos, queda tancat i amb accés per porxo.

d) A llevant de la façana principal hi queda un cos porxo senzill, sense vincle directe amb el conjunt, que té la virtut d'acotar les visuals del conjunt des de l'exterior, però que és de qualitat mediocre i no especialment protegible.

e) A ponent de la façana principal i encarat a migdia, hi ha un paller o "bastarral", característic dels conjunts agrícoles, que havia presidit una era, ara desfigurada i malmesa. Es tracta d'un cobert que forma una "U" en planta, de maçoneria irregular carejada a les cantonades, teulat a dos vessants sobre jàsseres de gran cantell i molt vinclades.

f) No hi ha un arbrat de consistència botànica i paisatgística gaire rellevant, feta excepció de la conífera situada davant la façana principal. El conjunt de tancat-cleda, amb pou i cisterna per a l'antic hort està notablement destruït i abasta una àrea massa gran per a la poca consistència paisatgística que ofereix.

8. Elements impropis:

A la façana principal sud-oest:

Les dues obertures corresponents a l'entrada al pati i a la testa del porxo nord-oest, amb descavalcament de biga de formigó, a les que convé restituir llur dimensió i forma, seguint un arquetipus més avinent a l'arquitectura del conjunt.

A la façana lateral sud-est:

Les dues obertures corresponents a l'entrada directa al porxo nord-est, descavalcades amb biga de formigó i completades amb rajola, a les que convé restituir llur dimensió i forma, seguint un arquetipus més avinent a l'arquitectura del conjunt.

En general: cadiretes d'escomesa i cablejats a les façanes.

Article 180 Condicions d'intervenció i aprofitament del conjunt Can Pere Màrtir

1. El conjunt patrimonialment protegit està format pel conjunt principal que s'ha descrit, a l'entorn del seu pati interior, juntament amb el paller o "bastarral" exempt. Se n'exclouen la tanca o cleda de l'hort, el cobert exempt situat a llevant de la façana principal i l'era desfigurada. La superfície ocupada pel conjunt protegit és de 1.110 m² al conjunt principal (inclou 180 m² de pati intern) i la del paller exempt és de 8 x 8,46 m = 67,6 m².

2. L'edificació de nova planta en la parcel·la que inclogui Can Pere Màrtir s'ajustarà a les determinacions [d'aquesta normativa urbanística](#) per la qualificació 6p, d'equipaments i serveis privats, incloses en els plànols d'ordenació i el capítol 8 del títol 4 d'aquestes normes.

3. L'aprofitament en nova planta de la finca de Can Pere Màrtir només podrà produir-se si es rehabilita, prèviament o simultània, el conjunt protegit. En qualsevol cas, el projecte contemplarà com a mínim 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 120 d'aquestes normes.

4. La dimensió mínima de la parcel·la on romangui el conjunt protegit serà de 4.200 m² i haurà de demostrar-s'hi la viabilitat de places d'aparcament que fixa la clau 6p, així com el tractament paisatgístic coherent de la finca resultant.

5. 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 principal i del paller, 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.

6. La intervenció rehabilitadora del conjunt de Can Pere Màrtir i el seu paller podrà implantar nous usos per 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 de la clau 6p.

Article 181 Regulació de les obres de conservació, restauració, millora i ampliació del conjunt Can Pere Màrtir

1. "Bastarral" o paller: podrà tancar-se només la planta baixa, fins una alçària de 3 m, havent-se de deixar oberta la part superior del cobert. Els tancaments seran de fusta envernissada o pintada, envidrats o cecs, i si hi ha persianes, seran de fusta. Si calgués estructuralment, podrà introduir-s'hi el pilar cilíndric central arquetípic d'aquesta mena de construccions, sigui amb tambors successius de pedra picada, sigui amb formigó vist buixardat (diàmetre màxim 25 cm). Coberta de cairats i teula. Totes les parets perimetrals hauran de mantenir gruix i consistència i no s'hi poden calar obertures.

2. Conjunt principal: caldrà respectar el domini del pati original, del qual podrà obrir-se el tapiat de l'extrem est. 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 alçades actuals, si es demostrés imprescindible per a la coronació i sanejament de murs i implantació de forjats de coberta. Els sostres de planta baixa respectaran totes les voltes longitudinals existents, que podran interrompre's, només transversalment, per a l'inserció d'escales. Els sostres de les plantes pis es bastiran amb la tecnologia pròpia dels forjats unidireccionals amb bigues de qualsevol material però de cantell visible.

3. Conjunt principal: les cobertes seran de teula ceràmica corba, respectaran la distribució de vessants de l'estat actual i es manifestaran a façana de manera equivalent a l'actual, sigui les que queden reservades darrera del mur, sigui les que presenten acornisament ceràmic múltiple sobre acroteri de teula. Les cobertes quedaran exemptes de qualsevol element tècnic, llevat de xemeneies. Les façanes conservaran la distribució i materialitat actual de les finestres i portals originals. A façana principal (sud-oest) poden obrir-se un màxim de dues noves finestres, homòlogues i ritmades amb l'axialitat actual, i a la resta de paraments exteriors podran practicar-se noves obertures, 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. 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. S'hi prohibeixen els envidraments reflectants d'efecte mirall, els tancaments de PVC i les persianes enrotllables.



1.- CAN PERE MÀRTIR
Façana principal (sud-oest).



2.- CAN PERE MÀRTIR
Façana principal (sud-oest)
(a la dreta, cobert prescindible).



3.- CAN PERE MÀRTIR
Façana principal (sud-oest). A l'esquerra: testa del cos nord-oest.
A la dreta: cos que relliga la masia original i tanca el pati, originàriament obert.



4.- CAN PERE MÀRTIR

Façana nord-oest. Amb capella de Sant Pere a primer terme.



5.- CAN PERE MÀRTIR

Façana nord-oest.

Amb cos nord-oest i capella de Sant Pere.



6.- CAN PERE MÀRTIR
Frontispici de la capella de Sant Pere.



7.- CAN PERE MÀRTIR
Façana nord-est.
A la dreta: Capella de Sant Pere. Al mig: cos nord-est (cobert).
Al fons: darrera de la masia principal.



8.- CAN PERE MÀRTIR
Façana nord-est.



9.- CAN PERE MÀRTIR
Façana nord-est.



10.- CAN PERE MÀRTIR
Angle nord.



11.- CAN PERE MÀRTIR
Façana sud-est.
A la dreta: testa del cos nord-est amb obertures impròpies.
Al centre: tancat del pati central, que pot eliminar-se. A l'esquerra: masia principal



12.- CAN PERE MÀRTIR

Paller o "bastarral" i la seva posició (el cos de rajoles que s'endevina darrera seu ha d'eliminar-se).



13.- CAN PERE MÀRTIR

Detall del paller o "bastarral".



14.- CONJUNT DE CAN PERE MÀRTIR

Des de llevant. A l'esquerra: cobertes exemptes prescindibles.

Article 182 Descripció de la Masia de Can Gruart (o Torre Romaguera)

1. El conjunt edificat de Can Gruart és un característic exemple de casa rural o masia amb torre, de manera que s'hi distingeixen el casal principal, arquetipus de masia a dues aigües, la torre de protecció adjacent i un conjunt de coberts posterior, disposats en "U" que forma un pati intern amb la masia principal.

2. L'edificació del conjunt abasta 603 m² d'ocupació, dels quals 67 m² són de pati intern. La datació de la finca es fixa, segons fonts municipals, al segle XVI amb significatives reformes posteriors, probablement del segle XIX.

3. L'edificació principal assoleix planta baixa i dues de pis, essent la segona planta un tancament segurament set-centista, dels badius o golfes parcialment obertes fins aleshores. La seva cubrició és a dos vessants, paral·lels a façana principal. La torre de protecció assoleix tres plantes. Completa el conjunt un seguit de tres coberts en "U" que formen un pati posterior a l'edifici principal, així com un cobert de planta baixa adossat a la torre. Aquests cossos aparenten una edat menor, probablement set-centistes.

4. L'edifici obre finestres tardo-gòtiques a la façana principal (sud-est), de bona factura i estat de conservació, que poden ser còpies mes recents. El portal principal, de mig punt i dovellat sembla l'original. La torre obre finestres de menor mida, una per planta i a cares alternes. El cos principal encara la testa a sud-oest amb quatre finestres carejades i un portal mal girbat. A la cara nord-oest hi obre finestrons modestos. Aquest edifici principal presenta sostres de volta i de cairats en planta baixa i sostres de cairats reforçats amb acer i formigó en planta pis i coberta.

5. Els cossos que formen el pati són de factura modesta, molt cecs a l'exterior i de certa riquesa espacial a l'interior, tot i les reformes tosques que presenten els seus matxons i

pilars. A destacar una mènsula figurativa, gòtica, usada com a material de cantonada en el pati.

6. Elements impropis:

El portal de planta baixa cara sud-oest, el sistema de baixants en PVC i les instal·lacions grapades a façana.

7. No hi ha un arbrat de consistència botànica i paisatgística apreciable.

8. El conjunt de pou-cisterna-bassa de la façana principal és de poca categoria però de certa gràcia pintoresca si es manté en el context.

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'exclou 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 recreixer només 30 cm les alçades actuals [o el necessari per assolir un nivell horitzontal a l'alçada 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 semblant característiques.

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.



1.- CAN GRUART
Façana principal, cara sud-est.



2.- CAN GRUART
Entrada i torre, façana sud-est.



3.- CAN GRUART
Angle est.



4.- CAN GRUART
Racó nord.



5.- CAN GRUART
Caire sud.



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



7.- CAN GRUART
Façana sud-oest. Cossos envolents del pati.



8.- CAN GRUART

Angle oest. Cossos envolvents del pati.

Disposició transitòria

Es permet que els edificis catalogats mantinguin l'actual ús de vivenda, llevat dels que estan qualificats com equipaments públics.