

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR EL PERELLÓ I CAN PERE MÀRTIR
T.M. DE VILABLAREIX

JULIOL DE 2005
TEXT REFÓS

Promotor: Landscape Vertix S.L.
Arquitecta: Imma de Josemaria



ÍNDEX GENERAL DE DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

PRÒLEG

Justificació de la incorporació de les prescripcions contingudes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en el Text Refós del Pla Parcial

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació, àmbit i promoció del Pla Parcial
Seqüència i esquema de la tramitació del present Pla Parcial
Característiques del territori
Estructura de la propietat del sòl
Antecedents immediats d'aquest Pla Parcial
Paràmetres urbanístics de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Justificació de l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 10/2004, de 24 de desembre
Objectius i conveniència del desenvolupament urbanístic
Comparació entre els paràmetres urbanístics del Pla Parcial i els de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament
Modificacions introduïdes amb posterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial
Altres modificacions
Previsió de places d'aparcament als carrers

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL 1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL 3 REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAP. 1 Disposicions generals
CAP. 2 Sistema d'espais lliures públics: parcs i places
CAP. 3 Sistema d'equipaments públics i dotacions comunitàries
CAP. 4 Sistema de comunicacions viàries i d'aparcament públic
CAP. 5 Protecció dels sistemes hidrològic i d'infraestructura d'alta tensió

TÍTOL 4 REGULACIÓ DE LES ZONES

CAP. 1 Condicions comunes per a totes les zones
CAP. 2 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencials, comercial i d'equipaments i serveis privats
CAP. 3 Determinacions particulars de la zona residencial unifamiliar d'habitatges en filera (clau 13-F)

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

GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Delimitació poligonal i sistema d'actuació
 Determinació del 10% d'aprofitament mitjà
 Habitatge protegit
 Pla d'etapes
 Valoració del desenvolupament urbanístic
 Estudi econòmic

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01	Topografia i característiques	e 1 : 2.500
02	Normes vigents per al Pla Parcial	e 1 : 2.500
03	Propietats i Parcel·lació Actual	e 1 : 2.500
04	Estructura viària de l'entorn	e 1 : 10.000
05.01	Jerarquia vialitat rodada	e 1 : 2.500
05.02	Recorreguts de vianants i bicicletes	e 1 : 2.500
06	Zonificació	e 1 : 2.000
07	Qualificacions de les zones	e 1 : 2.000
08.01	Seccions longitudinals	e 1 : 1.000
08.02	Seccions transversals dels vials	e 1 : 200
09	Paràmetres de l'edificació	e 1 : 2.000/1.000
10	Configuració proposada	e 1 : 2.000

ANNEXES

Estudi de mobilitat
 Estudi mediambiental
 Justificació de la suficiència de recursos d'aigua disponibles i mesures necessàries per atendre les necessitats futures
 Avantprojecte d'obres bàsiques d'urbanització
 Memòria Social

MEMÒRIA

PRÒLEG

Justificació de la incorporació de les prescripcions contingudes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en el Text Refós del Pla Parcial

Aquest Text Refós del Pla Parcial del sector El Perelló i Can Pere Màrtir al terme municipal de Vilablareix incorpora les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. A continuació es detalla amb més precisió com s'incorporen aquestes prescripcions i s'expliquen els punts en els que es convenient fer algun aclariment.

1.1 La justificació de l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, s'ha incorporat com a primer punt del capítol d'Ordenació Urbanística en la Memòria del Pla Parcial.

1.2 Pel que fa al detall de les obres bàsiques d'urbanització, en base a l'article 7 de la Llei 10/2004 de 24 de desembre, que modifica l'article 65 de la Llei 2/2002 i estableix que, opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, es tramitarà per separat el corresponent Projecte d'Urbanització. Tanmateix, a títol orientatiu s'adjunta com un annex a aquest Pla Parcial un avantprojecte de les obres bàsiques d'urbanització a escala 1/3000.

1.3 S'han incorporat les prescripcions i recomanacions recollides en l'informe de la Secretaria per a la Mobilitat de data 7 de juliol de 2005 de la següent manera:

- En el del carrer Güell Nou, junt al passeig de ribera, s'ha establert una mida mínima per a la vorera de 2 m. d'amplada. (plànol 08.02)
- S'ha afegit el punt 3d) en l'apartat primer del capítol d'ordenació urbanística de la memòria, en el que s'ha recollit la recomanació de que el disseny dels passos de vianants en els itineraris principals d'aquest tipus, sigui elevat respecte la rasant del paviment rodats, situant-los a cota de vorera. Aquesta recomanació es tindrà també en compte en el projecte d'urbanització del sector.
- S'ha completat el punt 4b) de l'apartat primer del capítol d'ordenació urbanística de la memòria, per incloure que es revisaran els elements d'urbanització per garantir que no constitueixen un perill per a la circulació de bicicletes. Aquesta prescripció es tindrà també en compte en el projecte d'urbanització del sector.
- S'ha rectificat el redactat dels articles 57 i 78 per incloure l'obligació de reservar l'espai d'una plaça d'aparcament de bicicleta per cada habitatge, o per cada 100 m² de sostre o fracció.
- S'ha previst la reserva d'un espai mínim de 3 per 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre destinat a càrrega i descàrrega de mercaderies en les zones d'ús comercial. (art. 89, 101 i 111 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial)

Així mateix en el plànol num. 10 s'ha dibuixat la indicació del sentit de circulació dels carrers rodats, que són majoritàriament d'un únic sentit de circulació.

- 1.4 S'ha completat l'article 4 de les Normes Urbanístiques (Obligacions dels propietaris) amb un dibuix en el que es delimiten les d'infraestructures i serveis a realitzar fora del sector. S'ha afegit en aquest article l'obligació d'executar el vial extern, des de la rotonda del carrer Güell del sector fins al nou pont que executarà el GIF per salvar la traça del tren d'alta velocitat, així com l'obligació de la constitució de la garantia corresponent a l'execució d'aquest vial, per un import equivalent al cost previst de les obres.
- 1.5 S'ha qualificat com a sistema viari l'espai de reserva que ha de permetre la prolongació del cr. Güell o del cr. Raset, en el seu cas, cap a la nova connexió amb la carretera Gi-533, i consegüentment s'han rectificat els plànols 5.1, 5.2, 6, 7, 9, i 10, així com el quadre de Comparació entre els paràmetres urbanístics del Pla Parcial i els de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament, del capítol d'Ordenació urbanística d'aquesta memòria.
- 1.6 La Direcció General de Carreteres no ha emès cap informe en relació a aquest Pla Parcial, tot i que l'Ajuntament de Vilablareix el va sol·licitar en el seu moment. Les prescripcions derivades de l'informe emès per la Direcció General de Comerç estaven incorporades en els articles 108 i 113 de la Normativa Urbanística del Pla Parcial aprovat provisionalment, relatius a les condicions específiques de la zona comercial. En aquest Text Refós s'han incorporat aquestes prescripcions, també en les determinacions per a l'ús comercial en les plantes baixes de les zones 15-A i 15-D (en la resta de zones no està previst l'ús comercial). En conseqüència s'ha modificat el redactat dels articles 57, 90 i 102 de les Normes Urbanístiques.
- 1.7 S'ha completat l'apartat dedicat a l'habitatge protegit del capítol de Gestió del Pla Parcial, incloent-hi un dibuix que reflexa la localització d'aquest tipus d'habitatges, així com la justificació de la posició escollida i els terminis establerts per a l'inici i final de la construcció. Així mateix, s'ha incorporat la Memòria Social com un dels annexos del Pla Parcial.
- 1.8 S'ha suprimit la parcel·la industrial situada al costat sud del carrer Güell, i s'ha destinat el sòl corresponent al sistema d'espais lliures. Una petita part de la disminució de sòl net industrial que aquesta supressió comporta, s'ha compensat en les illes 34, 35, 37, i 38, modificant lleugerament el traçat del carrer Güell. Aquestes variacions es recullen en els plànols 5.1, 5.2, 6, 7, 9, i 10 i els articles 150, 156, 160 i 164 de les Normes Urbanístiques.
- 1.9 El nombre màxim d'habitatges previstos en el Pla Parcial aprovat provisionalment es de 1199. Aquest valor es pot comprovar en el plànol 9, Paràmetres de l'edificació, en el que s'especifica el nombre màxim d'habitatges per a cada una de les illes residencials. Tanmateix, per evitar possibles ambigüitats en la interpretació de les determinacions del Pla, s'ha afegit una nota aclaridora en el plànol 9 i s'ha millorat el redactat dels articles 63, 74, 85 i 97 de les Normes Urbanístiques.

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació, àmbit i promoció del Pla Parcial

El Pla Parcial Urbanístic de l'ordenació del sector de sòl urbanitzable delimitat "Perelló-Can Pere Màrtir" es redacta en continuïtat i com a conseqüència de les recents Modificacions de Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) efectuades per l'Ajuntament de Vilablareix, i acomplint la voluntat municipal de desenvolupar aquest sector. El propietaris de la majoria dels terrenys inclosos varen convenir amb l'Ajuntament la redacció del Pla Parcial en coordinació amb el propi Ajuntament i amb els tràmits d'adequació de les Normes de Subsidiàries de Planejament als sectors.

Aquest Pla Parcial es promou per part de propietaris dels terrenys inclosos a la delimitació d'urbanitzable, en una proporció sobre el conjunt ben superior a la majoria taxada per Llei.

Seqüència i esquema de la tramitació del present Pla Parcial

Acord Municipal Ple d'aprovació inicial

1. Acord Municipal Ple de suspensió de llicències de parcel·lació, construcció, canvi d'ús diferent del simple conreu, implantació d'infraestructures i tala d'arbrat.
2. Tramesa dels acords esmentats al BOP i al menys un diari de difusió major per a llur publicació i establiment de la informació pública per un mínim de 30 dies.
3. Sol·licitud d'informe preceptiu i atenent llurs competències als Departaments governamentals de:
 - a) Carreteres
 - b) Medi Ambient i Agència Catalana de l'Aigua
 - c) Comerç, Indústria i Turisme
4. Així com a la direcció general d'infraestructures ferroviàries del Ministeri de Foment.
5. Audiència als Ajuntaments veïns de Fornells de la Selva, Aiguaviva i Girona i, potestativament, al de Salt
6. Incorporació a l'expedient de l'informe Mediambiental, en aquest cas potestatiu.
7. Sol·licitud d'informe (article 85 Llei 2/2002) a la Comissió Territorial D'Urbanisme.
8. Redacció dels informes sobre les al·legacions dels particulars i altres audiències i submissions preceptius.
9. Esmena si escau de la documentació aprovada inicialment.
10. Aprovació municipal provisional del pla parcial no més tard de dos mesos després de l'acabament de la informació pública.
11. Aprovació municipal definitiva del Pla Parcial amb o sense exigència de text refós i eventual repetició del tràmit amb el text esmenat.
12. Tramesa per a publicació i vigència.
13. Redacció del Projecte d'Urbanització complementari al Pla parcial i la seva tramitació.

Característiques del territori

1. L'àmbit delimitat és de 587.800 m² (58,78 Ha), ha de desenvolupar-se en un únic Pla Parcial i abasta

en sentit E-W:

des de la Ctra. Gi-533 Girona-Sta.Coloma (tram de la travessia urbana del Perelló) al límit de terme municipal amb Fornells de la Selva, segons traça dibuixada per NNSS

i, en sentit N-S:

des del carrer urbà del "Pont d'en Canals" a la llera, exclosa, del Güell canalitzat

2. Aquest territori està actualment dedicat al conreu i conté un total de cinc edificacions principals, algunes amb coberts i annexos i que són

- a) Dues masies de pagès, Can Gruart i Can Pere Màrtir, d'especial interès històric i cultural.
- b) Tres construccions residencials, una d'elles moderna.

3. Els terrenys en qüestió presenten tres vessants, en sentit Est-Oest.

El primer ascendeix des de la Ctra Gi-533, amb un pendent molt suau, fins una carena que segueix un camí atàvic envers el Sud, el que seria la perllongació de l'actual C. Farigola.

D'aquesta carena els terrenys baixen suaument cap al fondal constituït per l'antiga llera del riu Güell, encara avui activa com a escorrentia local. Tanmateix, el cabal d'aquest riu va ser desviat cap al riu Marroc per una nova llera canalitzada que s'anomena Güell Nou.

Finalment, el pendent del terreny remunta fins al límit amb el terme de Fornells.

4. Característica principal d'aquest lloc són algunes infraestructures tècniques de gran transcendència:

Existents:

- a) Els tancs d'emmagatzematge de combustible propietat de CLH, inclosos en sòl urbanitzable veí i a cavall de tres termes municipals, amb un petit oleoducte arran del límit amb Fornells.
- c) Les línies fèrries de RENFE i la futura ampliació pel tren d'alta velocitat, dins terme de Fornells de la Selva, molt pròxim al sector.
- d) La línia elèctrica d'alta tensió, de gran envergadura (132 KVA), que travessa de nord-oest a sud-oest tot l'àmbit.
- e) Dues línies d'alta tensió, una que discorre seguint la Ctra. Gi-533 i una altra paral·lela al carrer Güell existent.

De futur:

- a) La continuació Nord-Sud i l'enllaç amb Fornells i amb la vialitat principal procedent de Girona (característiques dimanants del planejament general)
- b) L'enllaç del nou sector amb la Ctra. Gi-533 en un nou punt, eliminant el pont tort sobre l'autopista E-15 (antiga A-7) i la continuació dels carrers Güell i Raset.

5. A la perifèria d'aquests terrenys, s'han fet les següents actuacions:
- a) Un col·lector executat per l'Agència catalana de l'Aigua, situat a la llera de la riera Marroc, per a la conducció d'aigües a depuració, amb capacitat de sanejament suficient i apte per gravetat pel vessant Oest del sector.
 - b) La rotonda sobre la Gi-533 apta per a enllaçar el nou sector amb el poble existent, en sentit Est-Oest.
6. Actuacions que s'inclouen en tramitacions a part, però que afecten directament al sector:
- a) La prolongació del carrer Marroc i la solució de la cruïlla amb la Ctra. Gi-533. Resoldre la trobada entre la Ctra. Gi-533 i el Güell actual, especialment pel que fa a trànsit pesat.
 - b) La completa urbanització del carrer Ponent 2, de nou traçat, en sentit Est-Oest.
7. Actuacions extra sectorials que s'executaran conjuntament a les obres d'urbanització del Pla Parcial, com és la urbanització de tota la secció del carrer Pont d'en canals, limítrof al sector.

Estructura de la propietat del sòl

La propietat està repartida en un total de 12 finques, de mides i característiques ben diferents. Una part d'aquestes finques, per mida, configuració i titularitat, procedeix directament de la parcel·lació rústega d'arrel fondària, mentre d'altres responen a canvis, vendes i nous titulars d'ençà que fou classificat d'urbanitzable.

El projecte complementari d'urbanització, al seu moment, amb el projecte de reparcel·lació, identificaran cadascun dels béns afectats no aprofitables pel nou ordenament, sens perjudici de les disposicions del present Pla Parcial referents a béns a conservar pel seu interès arquitectònic (dues masies) i a la conveniència d'aprofitament dels pous agrícoles existents pel rec de les noves zones verdes.

Antecedents immediats d'aquest Pla Parcial

En els anys 2003 i 2004, l'Ajuntament ha fet una reconsideració crítica de les Normes Subsidiàries de Planejament que regien aquest sector des de 1994, mitjançant un Avanç de Planejament i una Modificació de Normes, amb unes consideracions i propostes que són la base del present document i que no es repeteixen aquí per llur proximitat. Sí que cal dir, però, que la configuració general i ideologia de planejament del present Pla parcial té un antecedent formal i literal en la Modificació de NNSS al sector "Perelló-Can Pere Màrtir" i un antecedent indicatiu però molt explícit en el plànol complementari "01-avanç de planejament parcial" de febrer del 2003, comprès a la documentació de l'Avanç de Modificació.

Algunes de les condicions d'entorn han estat objecte de gestió municipal des de l'aprovació de l'Avanç de Planejament (TGV, alternativa a la Ctra Gi-533, col·lectors ACA-Girona) i la informació que se n'ha donat als redactors és que s'ha pogut constatar que no hi ha condicionants significatius que mediatitzin les idees generals d'aquell Avanç i la subsegüent Modificació de NNSS.

Paràmetres urbanístics de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament

Modificació NNSA aprovada i que regeix aquest Pla Parcial	SECTOR URBANITZABLE PERELLÓ-CAN PERE MÀRTIR	587.803	ÀREA ÚS RESIDENCIAL, TAMANY MÀXIM (+) = 352.682	0,45 m ² /m ² BRUT	0,05 m ² /m ² BRUT	0,05 m ² /m ² BRUT	34 hab/Ha	1.199 MÀXIM	ELS 587.803 m ² TOTALS REQUERIRAN AJUST DETALLAT A LÍNIA TERME MUNICIPAL AMB VARIACIÓ MÀXIMA 1%
			ÀREA ÚS INDUSTRIAL, TAMANY MÍNIM (+) = 235.121	0,5 m ² /m ² BRUT					

	CABUDA	SOSTRE CORRESPONENT	VERD-LLIURE PÚBLIC	EQUIPAMENTS PÚBLICS	SIST GENERAL VIARI	SIST GENERAL RIUS
SECTOR URBANITZABLE PERELLÓ-CAN PERE MÀRTIR	352.682	193.975	38.795	38.795	2.659	
			+	+	+	3.241
Modificació NNSA aprovada i que regeix aquest Pla Parcial: CESSIONS SISTEMES GENERALS, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENT	235.121	117.561	23.512	11.756	16.770	
			62.307	50.551	19.429	3.241

nota: el límit entre àrees dins del Pla Parcial únic pot variar i per tant l'ús residencial minvar del 60% màxim. Les cessions mínimes del la Llei 2/2002 s'exemplifiquen aquí doncs en la seva versió de màxima cabuda. EN TOT CAS, ELS EQUIPAMENTS SEMPRE AMB UN MÍNIM DE 49.798 m²

nota: el sistema general viari incrementa el sistema local viari en 2.659 m² de carril servei travessia Gi-533 i en 16.770 corresponents al sistema Güell-Raset-connexió amb Fornells. El sistema general de Rius implica 3.241 m² de franja de 5mts protecció Güell canalitzat

nota: els terrenys de la llera actual del riu Güell tenen caràcter demanial i no comptabilitzaran com a terreny privat als efectes d'equidistribució de càrregues i beneficis de l'urbanització

nota: el sistema general d'espai lliure al sòl urbà i urbanitzable del municipi compta amb 5m² mínims per cada 25 m² de sostre. No cal ampliar aquest sistema en el sector més enllà dels espais lliures locals

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Justificació de l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 10/2004, de 24 de desembre

El planejament urbanístic que recull aquest Pla Parcial s'adequa a l'imperatiu d'utilització racional del territori i respon a un model de desenvolupament sostenible i respectuós amb el medi natural i el patrimoni cultural. El conjunt d'actuacions previstes permetrà assolir un bon nivell de qualitat de vida tant a les persones que treballin o resideixin en el nou sector com als que ho facin en el conjunt del poble actual.

Els espais lliures constitueixen elements essencials del nou barri, tant per la seva posició i característiques com per la seva dimensió (en conjunt superen en un 20% la superfície prevista en el planejament general). El parc principal es situa en torn a l'antiga llera del riu Güell, que esdevé l'element estructurador de la seva forma, de manera que el tret més significatiu del paisatge actual s'integra en el futur barri. Aquest parc actua també de separador d'activitats entre les àrees destinades a usos industrials i residencials. El parc enllaça pels seus extrems amb altres espais d'ús públic per facilitar la continuïtat dels recorreguts de passeig o de les activitats de lleure. Al llarg de l'actual carretera Gi-533 i del cr. Ponent 2, un seguit de places públiques acompanyen els principals eixos d'activitat urbana.

Pel que fa a la mobilitat, els carrers Güell o Raset han de constituir en el futur l'alternativa a l'actual Gi-533, de manera que la traça actual d'aquesta carretera esdevingui un passeig urbà que reforci el lligam entre els barris situats a un i altre costat. Una xarxa de carrers de prioritat al vianant recorre tot el sector, i enllaça amb el nucli antic de manera que es pot anar a tota arreu caminant. També s'han previst dues anelles de carrils de bicicletes que recorren els principals carrers del sector i permeten accedir a tots els equipaments públics.

Els equipaments públics, s'han situat en una posició central i en torn als principals eixos d'activitat urbana, però mantenint alhora una relativa proximitat respecte del nucli existent, per facilitar l'accés als mateixos del conjunt de la població.

El Pla Parcial preveu diverses tipologies i tamanys d'habitatge, que van des de l'habitatge social fins a les cases pareïades amb jardí privat, per facilitar la convivència en l'espai de famílies amb nivells de renda diferents i afavorir la cohesió social. Els edificis d'habitatges i els destinats a altres usos, incorporaran una sèrie de mesures constructives, recollides en les ordenances del Pla, encaminades a reduir el consum d'energies no renovables i a evitar la contaminació ambiental. També s'han introduït en les ordenances un seguit d'articles per afavorir la capacitat d'infiltració del sòl i evitar l'excés de superfícies impermeables, així com per garantir unes plantacions arbòries suficients i amb espècies adequades al clima i el territori.

Pel que fa a les infraestructures, la principal aportació d'aquest desenvolupament urbanístic consisteix en el soterrament de la línia d'alta tensió que actualment creua el sector, d'extrem a extrem del terme municipal. També s'urbanitzen alguns carrers fora de l'àmbit del Pla, com ara Ponent 2, Marrroc, Pont d'en Canals, i d'altres... Així mateix es realitzen altres inversions en infraestructures, que es detallen en l'art. 4 de les ordenances.

Per últim, aquest desenvolupament preveu que una part important del sostre total es destini a activitats econòmiques (industrials, comercials, equipaments privats...), afavorint tant el creixement econòmic del poble com la mixtura d'usos.

Objectius i conveniència del desenvolupament urbanístic

1. La materialització de l'estructura viària necessària per a la connectivitat rodada intermunicipal que es desenvolupa amb els criteris de:
 - a) Garantir la seguretat mútua entre la Ctra Gi-533 -al seu actual traçat- i el nou creixement, mitjançant l'intercanvi basat en rotondes existents i la creació de carril de servei, que permeti l'aturada del transport públic i els treballs de càrrega i descàrrega.
 - b) Configurar els carrers Raset i Güell, al seu pas pel nou sector, de manera i capacitat tals (19 m secció) que puguin constituir-se en alternativa a l'actual travessia de la Gi-533, tot assumint el paper de redreçament de la Ctra Gi-533 -que les NNSS de 1994 ja prefiguraven- i el paper de connexió amb Fornells de la Selva que es requereix, a més a més de facilitar la tranquil·litat del trànsit futur per l'actual travessia, que quedarà enclosa entre dos sectors residencials.
 - c) Establir un enllaç - rotonda fora del sector, a l'encreuament de l'actual travessia Gi-533 amb el futur vial de ronda metropolità (comarcal "oest"), coincidint amb la posició de la rotonda prefigurada a les Normes Subsidiàries de 1994 o solució alternativa, que permeti l'entrada autònoma al sector des d'Aiguaviva i un enllaç diligent amb Fornells, com a obra d'urbanització fora de sector, obligatòria per al Pla parcial, llevat de l'obtenció del sòl.

2. La materialització de l'estructura viària necessària per a la connectivitat rodada local que es desenvolupa amb els criteris de:
 - a) Traçar un eix Est-Oest (22 m, carrer Ponent-2) que enllaci les vialitats principals (Gi-533, Raset, Güell) amb les locals (Pirineu i Farigola). Aquest carrer del Pla Parcial ha d'enllaçar amb la rotonda existent sobre la Gi533 i amb el nou carrer previst en el sòl urbà per la modificació puntual de normes subsidiàries "Ponent-2", d'iniciativa municipal, que arriba fins l'àrea d'equipaments públics de la riera Marroc.
 - b) Traçar la continuïtat dels carrers Pirineu i Farigola, com a connectors longitudinals propis del sector i enllaçar-los amb la vialitat principal (C. Güell nou)
 - c) Executar les obres d'urbanització de la continuació del C. Marroc fins la travessia Gi-533 (prevista en la modificació puntual de normes subsidiàries del cr. Marroc i la UA el Perelló sud), per enllaçar la zona pública d'equipaments existent amb el passeig de ribera del nou sector.
 - d) Re-urbanitzar el carrer Del Pont d'en Canals en l'enllaç entre la vialitat local existent i el nou sector.

3. La materialització de l'estructura viària necessària per a la connectivitat de vianants que es desenvolupa amb els criteris de:
 - a) Garantir una anella passejable que relliga tot el sòl residencial, mitjançant els passejos peatonals i àrees lliures públiques dels carrers Güell nou, parc del Güell vell, carrer Ponent-2, carrers del Pirineu i de Farigola.
 - b) Impregnar el sector d'una trama de vials de prioritat invertida, que relacionin els espais lliures i els equipaments amb el teixit residencial en el interior del sector i enllacin amb el nucli vell del Perelló amb passos de vianants semaforitzats, creuant la travessia Gi-533.

- c) Dotar els trajectes peatonals no tan sols dels atractius paisatgístics i urbans necessaris sinó també de la viabilitat funcional lligada al comerç, de manera que sigui possible que el comerç previst al nou sector sigui part d'un trajecte factible a peu.
 - d) Es recomana que el disseny dels passos de vianants en els itineraris principals d'aquest tipus, sigui elevat respecte la rasant del paviment rodat, situant-los a cota de vorera.
4. La materialització del pas necessari a trajectes en bicicleta que es desenvolupa amb els criteris de:
- a) Entendre com a compatible i preeminent el pas en bicicleta als carrers secundaris i de prioritat invertida, sense diferenciació.
 - b) Construir un carril propi, segregat i segur, als carrers de trànsit rodat (Gi-533 i Ponent-2, Farigola) o practicable (Parc del Güell vell). Així mateix, es revisaran els elements d'urbanització per garantir que no constitueixen un perill per a la circulació de bicicletes.
5. L'establiment d'un sistema coherent d'espais lliures i zones verdes que es desenvolupa amb els criteris de:
- a) Reconèixer la importància morfològica de la llera vella del Güell, espai actualment residual de l'activitat de conreu i que les NNSS de 1994 anorreaven, tot restituint-li el paper d'escorrentia explícita dels vessants que hi aboquen, possibilitant la regeneració de la seva vegetació de ribera i de marge de manera compatible amb el seu gaudi públic i amb el pas de la vialitat intermunicipal. Usar-la així doncs com a separador d'activitats (residencial-industrial) i com a tret paisatgístic principal del futur context urbà, en coherència amb les anteriors propostes recollides en la Modificació de NNSS.
 - b) Vincular el parc públic principal del Güell Vell amb la vida urbana, sigui amb els carrers peatonals que hi menen, sigui amb la seva connexió amb la principal plaça pública proposada (Plaça Cívica a Raset/Ponent-2) i subsegüents trajectes amplis de pas peatonal i de massa arbrada.
 - c) Recollir la vocació de continuïtat natural que suggereixen la llera del Güell Nou, la riera Marroc i el Güell Vell de Girona, mitjançant la creació de visuals obertes entre aquests espais i el nou barri i l'arribada d'amplituds peatonals suficients.
 - d) Plantejar la plantació ex novo a sectors naturals depauperats, que complementi la regeneració de l'estricta vegetació de ribera, i atorgui qualitats ambientals als nous espais i els permeti actuar de barrera visual o acústica segons convingui.
 - e) Plantejar la continuïtat aèria del medi natural, mitjançant la plantació continuada i àmplia dels espais públics.
 - f) Garantir una permeabilitat suficient dels espais lliures, públics i privats, en ordre a proporcionar els aqüífers propis sense desnaturalitzar-los massa.
 - g) Bandejar les aigües pluvials de l'àrea industrial de llur escorrentia immediata (zona verda Güell Vell) i conduir-les, prèvia decantació i desgreix, a la llera existent aigües avall.

6. La materialització d'un esquema mixt de ciutat semi-densa i alhora ciutat-jardí que es desenvolupa amb els criteris de:
- Graduar la densitat d'habitatge des d'uns ràtios alts, semblants als del planejament previst al nucli vell de Vilablareix, cap a una densitat baixa, clàssica de ciutat jardí, per a recuperar una densitat mitja just abans de que s'acabi el barri residencial.
 - Garantir que l'espai lliure privat no forma un món autàrquic i tancat, a la manera de les illes tancades, sinó que s'interrelaciona amb els espais públics oberts, en un continu d'espais oberts generós respecte la volumetria dels edificis.
 - Obligar la plantació, en espais lliures privats i d'equipament, tant d'espècies autòctones com d'aquelles que, sense ser estrictament atlàntiques, puguin créixer amb rapidesa i assolir alçades semblants als edificis, per a combinar-s'hi i competir-hi en un paisatge de ciutat jardí.
 - Posar les bases per tal d'evitar que els vehicles privats propis dels habitants omplin sistemàticament els vials públics, obligant la constitució d'aparcaments soterranis en totes les tipologies, llevat de les aparellades. Evitar la perforació sistemàtica de les voreres i els espais lliures privats amb guals i rampes, mitjançant l'agrupació dels habitatges en filera en una sola propietat i un sol edifici amb aparcament en soterrani i un sistema d'accessos unificat.
 - Ubicar la major part dels equipaments públics en una posició tal que resulti prou central al nou barri i propera al nucli existent, per a garantir-hi el vincle, l'ús, l'accessibilitat i la identitat col·lectiva de vells i nous veïns.
7. Una disposició del sostre residencial realitzable que permeti mides variades d'habitatge i tipologies diverses en concepció i preu que es desenvolupa amb els criteris de:
- Entendre el sostre residencial realitzable segons NNSS (176.319 m²) com un paràmetre i no pas com un objectiu, considerant també el nombre d'habitatges i llur mida raonable. Adoptar un total de 156.379 m² de sostre per a habitatges, que permet combinar les tipologies unifamiliars (250 m² i 196 m²) amb d'altres plurifamiliars d'entre 105 i 125 m² construïts.
 - Respectar la densitat establerta a la modificació puntual de les NNSS (34 hab./Ha) i destinar als 1.199 habitatges resultants el sostre necessari, tot destinant el sostre restant a usos compatibles amb els d'habitatge: de comerç i d'equipament i serveis privats.
 - Entendre el sostre realitzable i computable com aquell que recull i regula la totalitat del que resulta geomètricament possible segons qualificació i zones, estalviant al municipi el combat contra els aprofitaments "casuals" o sobrevinguts, sota coberta. A tal efecte, declarar que el sostre de cada qualificació inclou tots els conceptes, auxiliars, garatges en PB i sotacobertes, i explicitar en les normes els gàlibs de coberta aplicable.
8. L'assignació del sostre comercial amb els següents criteris:
- Entendre que el sostre comercial previst en la modificació puntual de NNSS (17.633 m² ampliables fins a 35.266 m²) es excessiu per a aquest tipus d'ús i en aquesta ubicació de la conurbació gironina i optar per unes quantitats més realistes (7.964 m² situats a les plantes baixes dels edificis residencials i 3.441 m² situats a la zona comercial).

- b) Disposar el sostre comercial al llarg dels carrers principals del sector, els carrers Gi-533 i Ponent-2, per afavorir la concentració de l'activitat urbana al llarg dels eixos estructurals del nou barri i en els espais públics situats al seu entorn.
9. La previsió d'usos complementaris als d'habitatge en el sector residencial que es desenvolupa amb els criteris de:
- a) Complementar la vida residencial amb equipaments i serveis privats en una àrea geomètricament definida, capaços de proveir un conjunt més variat d'activitats econòmiques i de lleure, afavorint la misticitat d'usos.
 - b) Destinar a aquestes activitats d'equipament i serveis privats el sostre previst per usos comercials que no s'esgota en aquest Pla Parcial.
 - c) Diferenciar les intensitats netes entre les dues illes de la zona d'equipaments i serveis privats per donar cabuda a equipaments amb diferents necessitats d'edificabilitat (ràtio entre sostre i sòl), com són els equipaments esportius o els establiments hostalers, les residències assistencials, escoles, centres de formació i de negocis etc.
10. La compatibilització del creixement urbà amb la mínima agressió al medi ambient aplicant criteris de sostenibilitat que es desenvolupa amb els criteris de:
- a) Dotar l'estructura del barri d'una permeabilitat tal que faciliti els recorreguts a peu, en bicicleta i amb transport públic, tal com ja s'havia exposat.
 - b) Dotar el barri de les previsions per la recollida de residus que permetin separar-los i recollir-los segregats en origen.
 - c) Obligar un dimensionat de cuines i de comerços que permeti l'espai necessari a l'objectiu anterior.
 - d) Comprometre l'obligació de dotar els edificis de sistema de captació solar per a aigua calenta sanitària, al menys.
 - e) Jerarquitzar els carrers de manera que sigui factible un nivell d'enllumenat diferenciat als rodats principals respecte els secundaris i peatonals. Evitar els nivells d'enllumenat alt a la via pública, innecessari i que produeix contaminació lumínica.
 - f) Fer predominants les espècies vegetals de baix consum de reg i, d'entre elles, les autòctones especialment, sens perjudici de les excepcions necessàries als casos de creació de pantalles visuals o acústiques si es requerís o a aquelles que han d'acompanyar els volums edificatoris més alts. Excloure varietats manifestament al·lergitzants.
 - g) Fer predominant en el sòl privat i públic la permeabilitat a la infiltració pluvial.
 - h) Separar ja des d'origen les pluvials de les aigües residuals, amb la finalitat d'abocar les primeres a les lleres pròpies i/o properes i les segones a depuració. Segregar les pluvials del sector industrial i decantar-les a dipòsit preventiu i desgreixador abans de vessar a llera.
 - i) Fer predominants les tipologies d'habitatge que permeten la ventilació a dues façanes d'orientacions diferents (en funció de les dimensions dels edificis i de llur presumible tipologia, un 85,8% dels habitatges disposaran de més d'un pla de façana).

11. La conservació i manteniment d'aquesta nova àrea de desenvolupament urbanístic

El desenvolupament urbanístic del Sector El Perelló i Can Pere Màrtir, suposa la creació d'una nova àrea urbana que exigirà mitjans tècnics i econòmics suficients per part de l'Ajuntament per afrontar les obligacions i prestació de serveis que la futura població requereixi.

Per això ha de partir d'uns ingressos que han de provenir, en la seva pràctica totalitat, dels tributs que el nou sector generi, el que no s'haurà produït a la data de finalització de les obres d'urbanització del sector.

És pel que procedeix en aquest cas, com a base en l'establert en la Disposició Final Quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, que els propietaris del sector vinguin obligats a conservar i mantenir les obres d'urbanització dels sector, fins que l'àmbit arribi a consolidar-se per l'edificació en les seves 2/3 parts, amb el límit màxim de cinc anys des de la recepció definitiva i completa de les esmentades obres d'urbanització.

Aquesta obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització es podrà materialitzar bé mitjançant la constitució d'una junta de conservació, o bé mitjançant qualsevol altre fórmula acordada entre l'Ajuntament i els propietaris del sector.

Comparació entre els paràmetres urbanístics del Pla Parcial i els de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament

SÒL	PPU		MOD NNSS	
	m ²	%	m ²	%
Àrea bruta ús residencial	352.655		352.682(*)	màxim
Àrea bruta ús industrial	235.145		235.121(*)	mínim
Sistemes				
Espais lliures públics: parcs i places (**)	79.081	13,45	61.619	mínim
Equipaments públics i dotacions comunitàries	49.904	8,49	49.862	mínim
Comunicacions viàries i aparcament públic	116.250	19,78		
Sistema general viari	19.429	3,31	19.429	mínim
Protecció de sistema hidrològic	3.241	0,55	3.241	mínim
Protecció d'infraestructura d'alta tensió	1.453	0,25		
Total sòl públic	269.358	45,83		
Zones				
Residencial unifamiliar	46.068	7,84		
Residencial plurifamiliar	104.104	17,71		
Comercial	6.882	1,17		
Equipaments i serveis privats	36.926	6,28		
Industrial	124.462	21,17		
Sòl privat	318.442	54,17		
Total sector	587.800	100	587.803	
SOSTRE				
	m ²	ed.	m ²	ed.(màxima)
Residencial	156.379			
Equipaments i serveis privats	22.738			
Comercial	11.405			
Total	190.522	0,54	193.960	0,55
Industrial	114.276			
Equipaments i serveis privats	3.296			
Total	117.572	0,50	117.573	0,50
Total sostre	308.094		311.533	màxim
NOMBRE D'HABITATGES				
Densitat (hab / Ha.)	34		34	màxim
N. màxim d'habitatges	1.199		1.199	màxim

(*) En la Modificació de les Normes Subsidiàries, les superfícies de les dues àrees brutes (residencial i industrial) només estableixen un màxim i un mínim, per calcular la resta de paràmetres urbanístics s'han tingut en compte les àrees brutes que s'estableixen al Pla Parcial.

(**) En el Pla Parcial, hi ha un increment de superfície d'espais lliures de **12.337 m²** respecte el mínim que determinen la Modificació de les Normes Subsidiàries i la Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març.

Actualment l'ajuntament de Vilablareix està tramitant dues Modificacions de les Normes Subsidiàries de Planejament, una és l'anomenada Àrea sud del sòl urbà, prolongació carrer Marroc, Ctra. Gi-533 i Unitat d'Actuació Perelló Sud, i l'altra és l'anomenada Sòl urbà del nucli Perelló, obertura nou carrer "Ponent-2". L'objectiu d'aquestes dues figures de planejament és l'obertura de vials, necessaris tant pel funcionament general i l'accessibilitat del municipi, com per la connectivitat entre el nucli consolidat i el nou creixement previst per aquest Pla Parcial.

En les dues Modificacions de les Normes Subsidiàries de Planejament hi ha una petita disminució de sòl destinat a espais lliures:

1.227 m² Àrea sud del sòl urbà, prolongació carrer Marroc, Ctra. Gi-533 i Unitat d'Actuació Perelló Sud

648 m² Sòl urbà del nucli Perelló, obertura nou carrer "Ponent-2"

ambdues superfícies sumen un total de 1.875 m² i estan àmpliament compensades per l'increment de 12.337 m² de sòl destinat a espais lliures que hi ha en aquest Pla Parcial.

Modificacions introduïdes amb posterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial

El Ple de l'Ajuntament de Vilablareix, el 5/08/04 va aprovar inicialment el Pla Parcial del sector El Perelló i Can Pere Màrtir, condicionant-la però a que s'incorporessin una sèrie de millores a la documentació del Pla:

A)- "Reducir l'alçada dels 8 edificis longitudinals del carrer Pirineus des de l'actual PB+3PP-coberta plana a PB+2PP-coberta plana. Redistribuint el sostre creant una parcel·la de 3 "palazzines" que són les agrupacions de PB+3PP ja existents en el parc (22x22 m cadascuna), situant-la en la zona dels equipaments privats així s'absorbeixen 48 habitatges i la resta (6 habitatges), es situaran al costat del centre comercial de la Plaça Cívica. En total es recol·locaran 54 habitatges."

En el moment de l'aprovació inicial, tots els blocs d'habitatges plurifamiliars situats entre la Gi-533 i el carrer Pirineus, així com els de les illes situades entre els carrers Pirineus, Farigola i Ponent 2, tenien planta baixa més tres plantes d'alçada. Aquesta uniformitat en les alçades es va considerar poc adequada per la imatge de ciutat jardí que es pretén per al sector, i es va demanar que es reduís el nombre de plantes d'alguns d'aquests blocs. En els mesos posteriors a l'aprovació inicial, s'han realitzat diverses sessions de treball amb els serveis tècnics de l'Ajuntament i amb els responsables polítics, en les que s'ha fet la següent reflexió:

En el carrer Pirineus, per el costat nord, els edificis no formen una façana continua sinó que s'intercalen una mansana edificada amb una sense edificar, i pel costat sud, estan previstos edificis d'equipaments públics que no constituïran un front continu al llarg del carrer. En els pocs trams en els que coincideixin façanes a banda i banda del carrer, aquestes estaran separades una distància de 20 metres. En canvi, en els carrers de prioritat al vianant que enllacen el carrer Pirineus amb les places de la Gi-533, la distància entre les façanes dels petits edificis confrontants serà de 16 m. Vist això, s'ha considerat que per introduir la diversitat d'alçades que es pretén, el més convenient és reduir l'alçada dels edificis que donen front a aquests carrers més estrets. La reducció d'una planta, ajudarà també a ajustar la proporció entre alçada i llargada d'aquests edificis més curts.

B)- Cal redimensionar tots els vials i carrers del sector en el pla parcial i en el projecte d'urbanització, adaptant-se aquest últim al Pla Parcial. Sobretot els cul de sac perpendiculars a la Ctra. Sta. Coloma, on cal reestudiar la seva secció per tal d'ubicar aparcaments superficials, l'amplada, etc.

En les sessions de treball realitzades amb els serveis tècnics de l'Ajuntament s'ha decidit que calia ampliar l'amplada dels carrers de prioritat al vianant de tot el sector, ampliant la seva secció dels 6 i 8 m actuals fins a 10 m.

C)- Completar i modificar el carril bici i modificar plànols on falta el centre comercial.

S'ha ampliat el carril de bicicletes per formar dues anelles de circulació. La primera, voreja els parcs al llarg dels carrers Raset i Güell Nou, continua pel carrer Farigola enllaçant els equipaments públics, i baixa pel carrer Ponent 2. La segona coincideix amb la primera en el carrer Farigola, continua pel carrer Perelló fins a la plaça de la Gi-533, a on recorre la vorera i enllaça amb la segona plaça i el carrer Ponent 2, pel que baixa fins a l'inici o fins a enllaçar amb la primera anella. (Veure plànol d'Ordenació 5.2)

D)- Replantejar els aparcaments en superfície i obligar per normativa que a cada habitatge li correspongui 1,5 aparcaments en soterrani com a mínim.

S'ha ampliat el nombre de places d'aparcament previstes en superfície en els següents carrers: Pirineus, Farigola, H2, Pont d'en Canals, V1, V4, V5, V7, i Güell Nou, fins arribar a assolir un total de 1.180 places entre el carrer H2 i la Gi-533. Les 348 places del carrer Raset, que en l'aprovació inicial s'assignaven a la zona d'ús predominant residencial, passen a incrementar les previstes en la zona d'ús predominant industrial que ara té fins a 884 places d'aparcament en els carrers compresos entre Raset i Güell.

Pel que fa a les places d'aparcament en soterrani, l'article 57 de les normes urbanístiques del Pla Parcial estableix que "...els edificis d'habitatge hauran de preveure una superfície en soterrani suficient per donar cabuda a un nombre de places d'aparcament igual o superior a una vegada i mitja el nombre d'habitatges inclosos en l'edifici." La zona residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats (clau 14-E) constitueix la única excepció a aquesta norma ja que, per coherència amb la tipologia arquitectònica que li correspon, no s'obliga a construir plantes soterranis. En aquesta zona l'article 78 estableix que "S'haurà de preveure en l'interior de la parcel·la una superfície destinada com a mínim a una plaça d'aparcament per habitatge."

E)- Cal aportar projectes paisatgístics i d'obres per edificar en els espais lliures públics (places, zones verdes, parcs...).

Tal com preveu la legislació urbanística vigent, el tractament dels espais lliures públics s'haurà de precisar en el corresponent projecte d'urbanització que, dintre del calendari previst en el Pla d'etapes d'aquest Pla Parcial, han de presentar els promotors a l'Ajuntament de Vilablareix per la seva tramitació. La qualitat dels espais lliures té una gran importància ja que constitueixen els elements fonamentals de l'ordenació del sector: el parc de l'antic riu Güell que ha d'actuar com a filtre entre les zones residencials i la industrial, les places de la Gi-533, que són l'enllaç entre el poble actual i el nou barri i configuren la façana principal d'aquest, la plaça del carrer Ponent 2 que enllaça el parc de l'antic riu Güell amb la zona dels equipaments públics i que serà un dels centres d'activitat urbana... Així doncs, es convenient contemplar el tractament d'aquests espais en un projecte específic, redactat per un arquitecte de reconeguda experiència en la elaboració de projectes d'espai públic i tractament paisatgístic.

F)- Revisar la zona industrial, els aparcaments de camions, la distribució de les pastilles i l'edificabilitat.

S'ha millorat el funcionament de tota l'àrea industrial.

L'equipament públic es situa en l'illa compresa pels carrers Güell, Ponent 2, Raset i Pont d'en Canals, donant front al carrer Raset, ja que, és un dels vials principals de connexió amb el poble, està més proper a la nova plaça, com a marc principal per desenvolupar vida social i urbana, i més pròxim al nou centre d'activitats i comerç que es genera al carrer Ponent 2.

S'han ampliat fins a 10 m les separacions entre els edificis i els carrers d'accés a les naus industrials, per crear uns espais lliures d'edificació destinats a estacionaments, molls de càrrega i descàrrega i accessos principals. Amb això es permet la maniobra en aquests carrers, deixant Raset i Güell com a vials de pas i connexió amb la resta del municipi, a més, es guanyen 832 places d'aparcament a l'interior de les parcel·les. També es reordena el sostre industrial, millorant la volumetria dels edificis, però sempre mantenint l'edificabilitat establerta per les Normes Subsidiàries.

Es millora la imatge de les naus industrials, regulant la col·locació d'arbrat i jardineria dins d'aquests espais lliures privats. Les parcel·les destinades a indústria aïllada es situen en els punts singulars com la rotonda, per possibilitar la creació d'indústria aparador.

G)- A partir de l'aprovació inicial del Pla Parcial Urbanístic "El Perelló - Sant Pere Màrtir" i del Projecte d'Urbanització complementari, l'Ajuntament realitzarà un Informe ambiental seguint les prescripcions que estableix la Llei 2/2002 d'Urbanisme. És voluntat de l'Ajuntament que aquest informe ambiental sigui potestatiu a l'aprovació provisional del Pla Parcial.

D'acord amb l'informe ambiental del Pla Parcial Urbanístic redactat per la companyia de serveis ambientals La Vola, i lliurat a l'Ajuntament de Vilablareix el mes de setembre de 2004, "el Pla Parcial ... proposa un model de desenvolupament urbanístic que integra aspectes ambientals i de sostenibilitat, amb l'objectiu d'afavorir la cohesió social i la qualitat de vida dels ciutadans, preservar els valors paisatgístics i naturals de l'entorn, i consolidar un nou sector urbà globalment eficient." Tanmateix, en el darrer capítol proposa una sèrie de millores entre las que destaquen:

- la recomanació de que es detalli la regulació dels usos i les activitats industrials
- la incorporació de més mesures d'edificació sostenible com ara la prioritització dels sistemes de climatització passiva, dels sistemes d'il·luminació natural, dels materials de construcció ambientalment correctes, la regulació dels sistemes d'enllumenat exterior en els jardins privats, els comerços, la indústria, etc...
- la recomanació d'avaluar la mobilitat generada pel desenvolupament del sector i de proposar millores a la xarxa de transport públic, l'increment de la reserva obligatòria de places d'aparcament a la zona comercial...

Les millores proposades en el primer punt s'han recollit en el redactat del articles 129, 142, 143 i 144 del Capítol 9 que regula les condicions comunes per a la zona industrial, i dels capítols 13 i 14 que regulen l'abocament d'aigües residuals i la gestió dels residus industrials, de les normes urbanístiques del Pla Parcial.

Les millores proposades en el segon punt s'han recollit en el redactat dels articles 54, 91, 114 i 129 de les normes urbanístiques del Pla Parcial.

Així mateix, s'ha elaborat un estudi de mobilitat per valorar la incidència del desenvolupament del sector en el conjunt de la estructura urbana en la que s'insereix. L'estudi proposa unes mesures per pal·liar els efectes de l'increment de densitat del trànsit en la GI-533 i la rotonda de la intersecció d'aquesta carretera amb la C-65 que són els punts més febles de la xarxa viària actual. També proposa una variant de la línia d'autobús públic així com l'increment de la freqüència de pas i dels punts d'aturada per donar resposta a les noves necessitats. I, per acabar, en l'article 113 de les

normes urbanístiques del Pla Parcial es regula la reserva obligatòria de places d'aparcament a la zona comercial, donant compliment tant a les recomanacions recollides en l'informe ambiental com a les de l'informe de la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya.

Altres modificacions

A banda de les millores incorporades amb posterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial, arrel de les sessions de treball realitzades amb els serveis tècnics de l'Ajuntament s'introdueixen altres modificacions:

1. Vialitat:

- a) La rotonda que forma part de la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries a l'àrea sud del sòl urbà (prolongació del carrer Marroc, carretera GI-533 i Unitat d'Actuació Perelló Sud) canvia d'ubicació però això no afecta al desenvolupament del present Pla Parcial. En canvi, és una millora substancial la forma i dimensions que adquireix la nova rotonda del carrer Güell Nou. La seva funció és organitzar la circulació de vehicles que van cap a la zona industrial per a què no passin pel poble, essent carrer Güell Nou un dels vials principals per conduir el trànsit pesat cap a les indústries.
- b) S'ha ampliat el carrer Pont d'en Canals en el tram comprès entre la carretera GI-533 i el carrer Pirineus per incorporar un carril d'aparcament. Es passa d'una secció tipus d'uns 9,8 metres a 12,8 metres.
- c) S'han substituït els aparcaments en bateria de la plaça del carrer Ponent 2, per un carril d'aparcament en línia.

2. Zona residencial:

S'han augmentat les distàncies entre els edificis que donen al parc, sistematitzant les amplades dels espais lliures entre els blocs.

3. En compliment dels informes sectorials del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, només es podran autoritzar establiments comercials de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m²

4. Propietats:

S'ha actualitzat el llistat de propietats en funció dels canvis de titularitat que s'han anat produint des de la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla Parcial (Veure plànol d'Informació 3)

Previsió de places d'aparcament als carrers

La previsió de places d'aparcament distribuïdes als carrers són les que es mostren a continuació:

Places d'aparcament			
Carrer	línia (2-2,3x4,5-4,8)	bateria (2,3-2,9x4,5-4,8)	
Àrea bruta ús residencial			
GI-533	83		
Pirineus	120	163	
Farigola	91	113	
H2	93		
	93		
Pont d'en Canals	25		
Ponent 2	68	76	
V1	46		
	46		
V4	25		
	25		
V5	25		
V7	25		
	25		
Güell Nou	38		
total	828	352	1.180
Àrea bruta ús industrial			
Raset (ZV)		348	
Güell		367	
Ponent 2 (IND.)	E 30		
	W 18		
A	E 15		
	W 11		
B	E 8		
	W 12		
C	E 12		
	W 12		
E	E 12		
	W 12		
F	E 15		
	W 12		
total	169	715	884
TOTAL ÀMBIT PP	997	1.067	2.064

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL 1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Marc legal

El marc legal en el que es desenvolupa el present Pla Parcial Urbanístic del sector de sòl urbanitzable delimitat del Perelló i Can Pere Màrtir del municipi de Vilablareix, és el de la Llei 2/2002 d'urbanisme, el seu Reglament parcial, les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilablareix i la modificació d'aquestes als sectors del Perelló i Can Pere Màrtir, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23 de desembre de 2004.

Art. 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 NNSS. 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.

Art. 3 Vigència

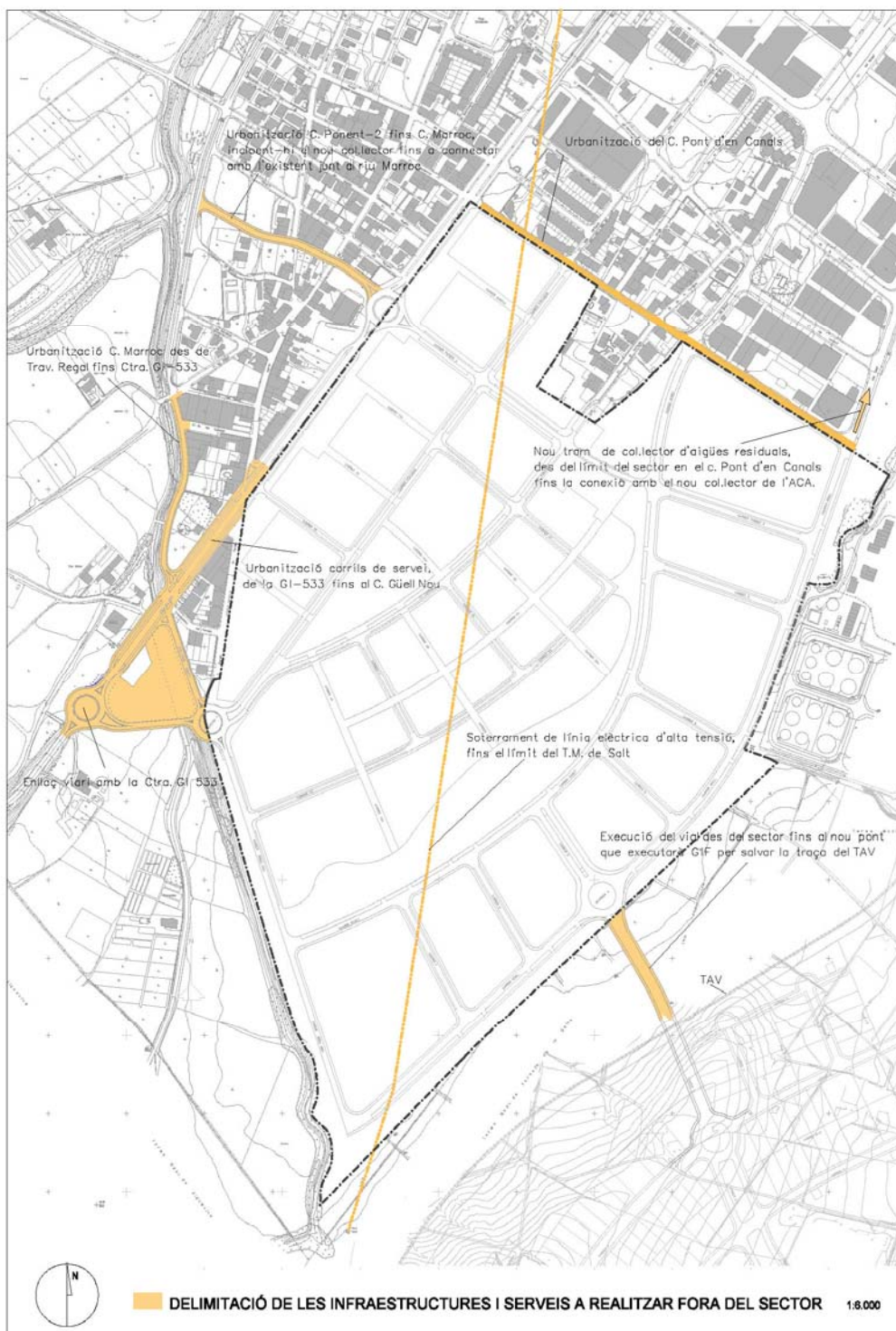
El present pla Parcial és de vigència indefinida, d'acord amb l'article 92 de la Llei d'urbanisme 2/2002, sens perjudici que la seva remissió de detall a normes tècniques i/o normativa d'abast més general el facin subjecte a llurs actualitzacions.

Art. 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:

- l'elaboració del Projecte d'obres d'urbanització bàsiques i complementàries incloent-hi les obres d'enllaç i context dins i fora sector, com són:
 - a) l'enllaç viari al C. Güell Nou-Ctra. Gi 533 o equivalent
 - b) l'obra d'urbanització del C. Ponent-2 fins C. Marroc
 - c) l'obra d'urbanització del C. Marroc, des de Trav. Regal fins a Ctra. Gi-533
 - d) l'obra d'urbanització dels carrils de servei de la Gi-533 fins al C. Güell Nou
 - e) l'obra d'urbanització de la total secció del C. Pont d'en Canals
 - f) la construcció del nou tram de col·lector d'aigües residuals des del límit del sector en el cr. Pont d'en Canals, fins a connectar amb el nou col·lector de ø 800 projectat per l'ACA 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 crtra. C65).
- l'elaboració del projecte de soterrament de línia d'alta tensió 132 KVA, que acompanya el Projecte d'Urbanització.
- 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 Pla Parcial i els seus projectes.
- 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.

- L'execució de totes les obres corresponents als projectes esmentats.
- L'execució del vial extern, des de la rotonda del carrer Güell del sector fins al nou pont que executarà el GIF per salvar la traça del tren d'alta velocitat.
- 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 Pla Parcial i haurà de formalitzar-se en un document independent de la corresponent al 12% de les obres d'urbanització.
- La cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament dels terrenys corresponents al 10 % de l'aprofitament mitjà del sector.
- 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.
- La construcció dels béns urbanístics i edificatoris previstos pel planejament.



Art. 5 Drets dels propietaris

Els que la Llei 2/2002 i el seu reglament parcial estableixen per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat així com els que segueixen:

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

Art. 6 Documents vinculants i interpretació

L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva del contingut dels següents documents:

Memòria de l'ordenació urbanística
Normes urbanístiques
Plànols d'ordenació 5.1, 5.2, 6, 7, 8.2 i 9
Gestió del Pla Parcial

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

Art. 7 Àmbit temporal

Aquest Pla Parcial 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.

Art. 8 Desenvolupament

Pel desenvolupament d'aquest Pla Parcial es redactaran els corresponents Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació i d'Obres d'edificació. Aquests projectes respectaran les determinacions d'aquest Pla Parcial. Així mateix, respectaran les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilablareix, en allò que no estigui contemplat en el Pla Parcial.

Art. 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.

Art. 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. Aquest Pla es podrà modificar amb una proposta degudament justificada, que tingui el mateix nivell de precisió i es sotmeti a la mateixa tramitació que el present Pla Parcial.

TÍTOL 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 11 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica de zones i sistemes.

Art. 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, Zonificació:

- 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 fan constar al quadre comparatiu.

Art. 13 Zones

Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat, d'acord amb les previsions del present Pla Parcial. El Pla Parcial defineix les següents zones que es localitzen gràficament en el plànol 06, Zonificació:

- 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 6-p i 6-p0,3)
- Zona industrial (claus 21-a, 21-b i 21-c)

TÍTOL 3 REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1 Disposicions generals

Art. 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.

Art. 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 afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic respecte d'aquells sistemes generals en 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

Art. 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, Zonificació 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 Gi-533

Art. 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% del 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, amassament ni espai operatiu d'altres obres.

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

Art. 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: tres per cent (5%).

Art. 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 sòl, sense endurir ni impermeabilitzar. Podrà 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 fulla perenne 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 NNSS que afavoreixen el 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

Art. 20 Definició

Correspon als sòls d'ús i domini públic que es destinen 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 núm. 6, Zonificació.

Art. 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 NNSS de Planejament Urbanístic de Vilablareix, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que podessin establir-se mitjançant Pla Especial.

Art. 22 Usos admesos

S'admeten els següents usos, d'acord amb les definicions contingudes en el títol III de les NNSS de Planejament Urbanístic de Vilablareix:

- administratius
- 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 NNSS de Planejament Urbanístic de Vilablareix.

Art. 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: dotze (12) metres (que podrà ser ultrapassada si es justifica per la naturalesa de l'equipament)
- d) Nombre màxim de plantes: planta baixa més dues plantes pis
- e) Ocupació màxima de la parcel·la: Seixanta (60) per cent
- f) Gàlib: l'assenyalat al plànol núm. 9, Paràmetres de l'edificació, que fixa les distàncies mínimes a partió i els espais lliures d'edificació al voltant dels edificis catalogats.

Art. 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 perenne, sigui amb porxos o pèrgoles que podran sobresortir dels gàlibs assenyalats en el plànol 9, Paràmetres de l'edificació, i que no comptabilitzaran als efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la.

Art. 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 per 100 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 bicicleta 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, així com 1 plaça destinada a aparcament de bicicletes per cada 50 m² construïts. 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.

Art. 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:
 - sistema de calefacció i, al seu cas, d'aire condicionat basats en la combustió de gas
 - sistema d'aigua calenta sanitària, amb plaques solars
 - grau d'aïllament de l'edificació d'acord amb la NRE-AT-87 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 –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 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 bafs 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

Art. 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 aquest Pla Parcial està constituïda per les vies que fixen els plànols d'ordenació núm. 5.1, 5.2 i les seccions corresponents, que es determinen al plànol d'ordenació núm. 8, Seccions transversals dels vials.

Art. 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 àrea d'aparcament, serveis telefònics, serveis de correu postal, guinguetes, compatibles amb àrea peatonal sense destorbar la mobilitat.
Elements i traçat de les xarxes d'instal·lacions urbanes, en posició soterrada.

Art. 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'infraestructura d'alta tensió

Art. 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.

Art. 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

Art. 32 Enumeració de les zones d'aprofitament urbanístic privat

La regulació detallada dels usos i de les condicions de parcel·lació i edificació dels sòls 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

Art. 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 dona la superfície màxima de sostre que s'hi pot edificar.

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pisos, i de les plantes golfes, quan aquestes siguin habitables a partir d'una alçada lliure igual o superior a 1,8 m. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semi-tancats, 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.

Art. 34 Definició dels conceptes utilitzats en aquestes normes

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

Solar: Parcel·la que per reunir les condicions establertes en la llei 2/2002 d'Urbanisme i la 10/2004 de Modificació, 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 reserves 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 assecat 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, semi tancats o oberts.

Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, 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.

Art. 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 permet 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 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 de 3,15 m, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins el nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Art. 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 NBE-CPI 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.

Art. 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 de 3,15 m, mesurats des del nivell del paviment de la planta que es consideri fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Art. 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, 3 m.

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.

Art. 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 amb elements no desmuntables.
- c) Són cossos sortints semi tancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són algunes galeries i similars.

d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars.

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.

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

Art. 40 Vol màxim dels cossos sortints

Cossos sortints tancats o semi tancats:

Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semi tancats sobresortint dels gàlibs màxims volant sobre l'espai lliure de l'illa. En les façanes que donin front a espai lliure públic (carrers o places), s'admeten els cossos sortints tancats o semi tancats amb un vol màxim de 1 m i ocupant, com a màxim, un 30% de la superfície total de la façana.

Cossos sortints oberts:

Els cossos sortints oberts que sobresurtin del perímetre de l'illa, no poden superar el vol màxim de 1,2 m. Sobre l'espai privat de l'illa, el vol dels cossos sortints oberts és lliure.

Art. 41 Elements sortints

Els elements sortints fixos que sobresurtin de l'alineació de la via pública no poden superar el vol màxim de 1,20 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 residencial, comercial i d'equipaments i serveis privats

Art. 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 màxims
- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes
- Sòl lliure d'edificació
- Condicions d'ús

Art. 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.

Art. 44 Gàlib màxim de l'edificació

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

Art. 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. Una superfície inferior al 30% del total de la façana pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la.

Art. 46 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública, a les partions 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 núm. 9, Paràmetres de l'edificació.

Les subdivisions del sòl que, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes, es defineixen 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.

Art. 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 del 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'1,20 m, 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. 9, Paràmetres de l'edificació:

- La coberta definitiva de l'edifici, inscrita dintre del gàlib definit per un pla de pendent inferior al vint i cinc per cent (25%) i l'arrencada del qual se situï sobre una línia horitzontal, paral·lela al parament exterior de les façanes, 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 1,8 m. 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.

Art. 48 Plantes 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.

Art. 49 Sòl lliure d'edificació

(aquest article no es 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. La superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure i un mínim del 20% de d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries.

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'ús privatiu, de les rampes d'accés a les plantes soterranis, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

Art. 50 Construccions i elements auxiliars

(aquest article no es 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.

Art. 51 Piscines

En les zones d'habitatge plurifamiliar qualificades amb les claus 15-A i 15-D, seran d'aplicació els decrets 193/1987, 95/2000, 177/2000, i 165/2001 que regulen les normes aplicables a les piscines d'ús públic i comunitàries, a partir de 20 habitatges.

Art. 52 Tanques

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 llinard 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'ús privatiu d'una mateixa illa no pot superar l'alçada de 0,80 m.

Art. 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 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.
- 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).
- 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.

Art. 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:

- 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 no poden ser objecte de tancament posterior a llicència d'ocupació.
- Les façanes exposades al sol dels edificis hauran de gaudir de la protecció solar que defineix la NRE-AT87. 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.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que els habitatges disposin de més d'una façana amb orientacions diferenciades.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que les plantes soterranis adoptin sistemes naturals per la impulsió i renovació de l'aire.
- Els edificis hauran de complir les especificacions de la NRE-AT87 d'aïllament tèrmic. Per la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la documentació necessària per justificar el compliment de la norma.
- En els edificis d'habitatges plurifamiliars és obligatòria l'instal·lació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars.
- Tots els edificis gaudiran de xarxa separativa d'aigües fecals i d'aigües de pluja.
- 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.
- 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.
- A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i els edificis, en general, tindran un acabat i una composició uniforme.
- 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.
- La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica.

Art. 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 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.

Art. 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.

En el cas de locals situats a planta baixa, dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, destinats a activitats comercials, oficines i serveis, es deixa la possibilitat que les unitats externes es situïn a la part superior de les façanes que donen front exclusivament a la via pública.

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.

Art. 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 num. 9, 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:

- Les places de cotxe tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 m. S'admet un 30 per 100 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
- Les places de bicicletes tindran unes dimensions mínimes de 2 per 0,6 m.

- 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 5,50 m d'amplada mínima.
- Les rampes de l'aparcament tindran una pendent màxima del 20% en trams rectes, que es reduirà fins al 16% en els trams amb curvatures superiors a 90°. Als trams corbats, caldrà sobredimensionar l'amplada de les rampes fins al gàlib necessari pel pas d'un vehicle de 4,90 x 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.
- No es podran tancar, els espais d'aparcament d'amplada útil inferior a 2,80 m.
- 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.
- Caldrà justificar amb la sol·licitud de la llicència d'obres el compliment de NBE-CPI vigent.
- Les sortides de vianants conduiran directament a un espai exterior vinculat al carrer i segregat dels espais comuns de l'edifici.
- La ventilació del aparcaments sempre haurà de garantir la correcta escombrada del local.
- 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. Condicions de protecció contra incendis.
- 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)

Art. 58 Definició i objectius

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

Art. 59 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial unifamiliar, qualificat amb la clau 13-F i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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 4rt d'aquestes normes.

Art. 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 núm. 9, 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.

Art. 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 definits en el plànol d'ordenació núm. 9. 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 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.

Art. 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 per 196 m².

El plànol num. 9, Paràmetres de l'edificació, estableix un nombre màxim d'habitatges i un sostre màxim total per les illes residencials que són els límits definitius pel conjunt de l'illa. Si aquesta no es subdivideix, el projecte definit en l'article 61 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis inclosos. Si l'illa es subdivideix en el Projecte de Reparcel·lació, serà aquest el que determinarà el nombre màxim d'habitatges i el sostre màxim edificable de cada parcel·la, respectant els valors totals de l'illa establerts en el plànol num. 9.

Art. 64 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 longitudinals de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 68 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona son:

- 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)

Art. 69 Definició i objectius

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

Art. 70 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial unifamiliar, qualificat amb la clau 14-E i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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 4rt d'aquestes normes. S'admeten indistintament els habitatges aparellats i els habitatges aïllats.

Art. 72 Unitat mínima de projecte

En el cas dels habitatges aparellats, la unitat mínima de projecte són dues parcel·les amb un conjunt de dos habitatges aparellats. El gàlib assenyalat en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, indica l'espai a on han de situar-se els conjunts de dos habitatges aparellats o els habitatges aïllats. 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 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.

Art. 73 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima tindrà 350 m² de superfície i una façana de 11 m de longitud per cada habitatge aparellat.

Pels habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima és de 500 m² de superfície i una façana de 14 m de longitud.

Art. 74 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és de un. Així mateix, el Projecte de Reparcel·lació haurà de respectar el nombre màxim d'habitatges que s'assenyala en el plànol num. 9, Paràmetres de l'edificació, per cada una de les illes residencials.

El sostre màxim edificable és de 250 m² per cada habitatge aparellat. En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats, s'aplicarà un índex d'edificabilitat neta de 0,69 m²/m².

Art. 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 la posterior de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Art. 76 Separacions a llindars

El gàlib màxim que pot ocupar l'edifici en planta està definit en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació. Si en el Projecte de Reparcel·lació es definissin noves parcel·les, d'acord amb els articles anteriors, però diferents a les assenyalades en el plànol núm. 9, el nou gàlib hauria de respectar unes distàncies mínimes de 3 m a qualsevol partió.

Art. 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 l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt central de la façana. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal.

Art. 78 Aparcaments

S'haurà de preveure en l'interior de la parcel·la una superfície destinada com a mínim a una plaça d'aparcament de cotxe i una de bicicleta per cada habitatge o 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.

Art. 79 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona son:

- 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 en bloc aïllat (clau 15-A)

Art. 80 Definició i objectius

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

Art. 81 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial plurifamiliar, qualificat amb la clau 15-A i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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 4rt d'aquestes normes.

Art. 83 Unitat mínima de projecte

La unitat mínima de projecte es la parcel·la, que inclou els gàlibs de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació núm. 9, 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.

Art. 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.

Art. 85 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim estan determinats en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, per a cada una de les illes residencials, i són valors que comprenen els màxims assolibles pel conjunt de edificis inclosos en l'illa. Si aquesta no es subdivideix, el projecte definit en l'article 83 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis. Si l'illa es subdivideix en el Projecte de Reparcel·lació, serà aquest el que determinarà el nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim de cada parcel·la, respectant els valors màxims pel conjunt de l'illa establerts en el plànol num. 9.

Art. 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 al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Art. 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 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 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.

Art. 88 Sostre comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar obligatòriament a activitats comercials, la superfície de sostre mínima assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra "C", en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places).

Art. 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, 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 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

Art. 90 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a. Habitatge plurifamiliar
- b. Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge, en qualsevol posició.
- c. Comercial, exclusivament a les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació.
S'admet l'ús comercial corresponent a locals oberts al públic destinats a 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 i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per les condicions de l'ús industrial i no seran admissibles en aquesta zona.

La superfície total de venda dels establiments comercials s'ajustarà a les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent en cada moment. Aquest, actualment preveu que als municipis de població inferior a 10.000 habitants com Vilablareix, solament es puguin autoritzar establiments comercials de tipus petit o de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m². Els establiments de tipus mitjà poden ser alimentaris o no alimentaris si estan inclosos en l'annex de l'article 8.2 del PTSEC.

- d. Oficines i serveis, exclusivament a les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol d'ordenació núm. 9, 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.

Art. 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 NBE CPI i, així mateix, caldrà respectar les següents condicions:

- S'hi admeten cafeteries i restaurants i els bars que no siguin bars-musicals, wiskeries, ni pubs (que corresponen a l'ús recreatiu)
- 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

- Els paraments verticals que separin qualsevol local comercial, encara que sigui sense ús definit a priori, d'altres locals, d'habitatges o d'espais comuns, constaran de dues fulles de paret de maó perforat o solució de massivitat equivalent per la pèrdua de transmissió, independents entre elles, entregades de forjat a forjat, sense continuïtat de paviments per sota seu. La massa d'aquests fulls de paret no podrà minvar-se pel pas o encast d'instal·lacions.
- 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 pugui 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:

- Complir el Codi d'accessibilitat de Catalunya
- Comptar amb un revestiment llis de la cara inferior del sostre superior
- Comptar amb connexió definitiva a la xarxa de sanejament
- 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.

- 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.

- Comptar amb escomeses pròpies de servei d'aigua, electricitat i telecomunicacions.
- 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.
- Distribuir les dependències de la següent manera:

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

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

CAPÍTOL 6 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau 15-D)

Art. 92 Definició i objectius

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

Art. 93 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial plurifamiliar, qualificat amb la clau 15-D i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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 4rt d'aquestes normes.

Art. 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 núm. 9, 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.

Art. 96 Parcel·la mínima

Les illes poden constituir una única parcel·la o es poden subdividir en el Projecte de Reparcel·lació 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.
- b) 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, si aquestes parcel·les compleixen també les següents condicions:
 - Disposen d'una superfície mínima de 1.800 m²
 - En cada illa hi ha un màxim de 3 parcel·les amb un sol edifici qualificat amb la clau 15-D

- c) La forma de les parcel·les serà un rectangle de costats paral·lels al gàlib màxim definit en el plànol d'ordenació núm. 9, 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.
- d) S'admet la subdivisió de totes les illes en un nombre mínim de dues parcel·les. Quan aquesta condició sigui incompatible amb l'acompliment de la condició de forma descrita en l'apartat anterior, s'admetran parcel·les en forma de L sempre que sigui possible inscriure un cercle de diàmetre mínim 20 m. en cada braç de la L.
- e) 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.

Art. 97 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim estan determinats en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació per a cada una de les illes residencials, i són valors que comprenen els màxims assolibles pel conjunt de edificis inclosos en l'illa. Si aquesta no es subdivideix, el projecte definit en l'article 95 pot repartir el nombre d'habitatges i el sostre residencial entre els diferents edificis. Si l'illa es subdivideix en el Projecte de Reparcel·lació, serà aquest el que determinarà el nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable màxim de cada parcel·la, respectant els valors màxims pel conjunt de l'illa establerts en el plànol num. 9.

Art. 98 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica en el plànol d'ordenació núm. 9, 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 al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Art. 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 en 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.

Art. 100 Sostre comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar obligatòriament a activitats comercials, la superfície de sostre mínima assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra "C", en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places).

Art. 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 de l'interior d'illa adscrit als habitatges de planta baixa, en la zona contigua a les façanes dels edificis.

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 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

Art. 102 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a. Habitatge plurifamiliar
- b. Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge, en qualsevol posició.
- c. Comercial, exclusivament a les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació.
S'admet l'ús comercial corresponent a locals oberts al públic destinats a 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 i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per les condicions de l'ús industrial i no seran admissibles en aquesta zona.
La superfície total de venda dels establiments comercials s'ajustarà a les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent en cada moment. Aquest, actualment preveu que als municipis de població inferior a 10.000 habitants com Vilablareix, solament es puguin autoritzar establiments comercials de tipus petit o de tipus mitjà, amb una superfície de venda inferior a 800 m². Els establiments de tipus mitjà poden ser alimentaris o no alimentaris si estan inclosos en l'annex de l'article 8.2 del PTSEC.
- d. Oficines i serveis, exclusivament a les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol d'ordenació núm. 9, 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.

Art. 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)

Art. 104 Definició i objectius

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

Art. 105 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona comercial, qualificat amb la clau Zc i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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 4rt d'aquestes normes, en tot allò que sigui coherent amb l'ús dels edificis d'aquesta zona. En el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'indica el gàlib màxim que poden ocupar en planta els edificis.

Art. 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.

Art. 108 Índex d'edificabilitat neta i superfície màxima de venda

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

Art. 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.

Art. 110 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 exterior 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 de la rasant del carrer en el seu extrem més alt.

Art. 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 6 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 són 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.

Art. 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 del PTSEC, 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

Art. 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

Art. 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)

Art. 115 Definició i objectius

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

Art. 116 Àmbit d'aplicació

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

Art. 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 4rt d'aquestes normes, que no siguin incompatibles ni amb l'ús dels equipaments, ni amb les determinacions d'aquest capítol.

Art. 118 Unitat mínima de projecte

En cada illa, els gàlils de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació núm. 9, 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 tamany 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, haurà de ser subscrit per tots els propietaris del sol inclòs en l'illa, 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. La unitat mínima de projecte definida en l'article 55 és la parcel·la.

Art. 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.

Art. 120 Índex d'edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat neta màxim es 1 m² de sostre per m² de sòl net a la clau 6p, d'intensitat alta, i de 0,3 m² de sostre per m² de sòl net a la clau 6p-0,3, d'intensitat baixa.

Art. 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, i f, 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 núm. 9, Paràmetres de l'edificació, les edificacions en 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.

Art. 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 exterior 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 de la rasant del carrer en el seu extrem més alt.

Art. 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, semi tancats, com oberts no poden sobresortir del gàlib assenyalat en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació en les façanes confrontants amb els edificis catalogats, descrits en el capítol 15 d'aquestes normes.

Art. 124 Condicions d'ús

S'admeten els següents usos, d'acord amb les definicions contingudes en el títol III de les NNSS 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 NNSS de Planejament Urbanístic de Vilablareix.

Art. 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 soterrani, s'hauran de complir també les condicions de l'article 57.

Art. 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:

Art. 127 Definició i objectius

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

Art. 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 els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 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.

Art. 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.

Art. 133 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà 10 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, no hi pot haver un increment del sostre edificable.

Art. 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, 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.

Art. 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: estacions de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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, semi tancats o tancats, sobresortint dels gàlils 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.

Art. 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 gàlils assenyalats en el plànol 9, 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.

Art. 140 Projecte arquitectònic

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

El projecte arquitectònic serà unitari i definirà tot allò necessari per a la construcció de l'edifici, el lloc per inserir el logotip o rètol de les empreses, l'ús i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la, els aparcaments, 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 "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales". 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 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.
- Escameses 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 escameses.
La instal·lació elèctrica s'ha de fer d'acord amb el vigent REBT 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: NRE-AT-87 Norma Reglamentària d'edificació sobre Aïllament Tèrmic i la NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los edificios
- 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 instal·lació 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.
Junt a 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.

Art. 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 per 100 de places de 2 m per 4 m, que es grafiaran en el projecte d'edificació. 8. El nombre mínim de places d'aparcament, s'establirà per a cada clau de la zona industrial.

Art. 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 NNS de Planejament Urbanístic de Vilablareix:

142.1 Ús industrial

1. És l'ús que correspon als edificis destinats a alguna de les activitats següents:
 - a. Indústries d'obtenció, transformació i/o transport.
 - b. Magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes,

d'exclusiva distribució a detallistes i majoristes, instal·ladors, fabricants o d'altres distribuïdors, és a dir, destinataris sense servei de venda directa al públic.

- c. Tallers de reparació, parcs de vehicles i maquinària.
- d. Estacions de servei i rentat de vehicles.

- 2. Totes les activitats que es desenvolupin dins la zona industrial d'aquest Pla Parcial s'ajustaran, en tots els seus aspectes, al que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, el seu Reglament i Annexes, i a l'Ordenança reguladora de la Intervenció municipal en les activitats. També es tindrà 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 la intervenció integral de l'Administració ambiental, a excepció de les activitats enumerades a l'article 143, Usos i activitats prohibides.

- 3. S'admeten els usos industrials de categoria primera, segona, tercera i quarta.
- 4. Són d'aplicació les Disposicions específiques de l'ús industrial (articles 128, 129, 130, 131, 132, 133 i 134) de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilablareix.
- 5. Excepcions:

A les parcel·les que donen front al carrer Raset, queden expressament prohibides les empreses de centres de transport, parcs de maquinària i les 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 la intervenció integral de l'Administració ambiental, el seu reglament i annexes.

Tampoc s'admetran a l'illa 36, les activitats d'accidents majors, contingudes al Reial Decret 1524/1999 d'Accidents majors.

142.2 Ús comercial

S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, materials de transport, elements auxiliars de la indústria, d'automòbils i d'altres vehicles, materials de la construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria, així com els contemplats en l'article 8.2 del PTSEC 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 el PTSEC PTSEC 2001-2004 i les successives actualitzacions.

142.3 Ús administratiu i de serveis

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

142.4 Ús cultural

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

142.5 Ús recreatiu i de restauració

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

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

Les places per cotxes tindran unes dimensions mínimes de 2,3 x 4,8 m. S'admet un 30 per 100 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 2,7 m

142.6 Ús esportiu

S'admeten les instal·lacions esportives.

142.7 Ús d'habitatge

1. 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.
2. Es admissible l'ús d'habitatge quan aquest sigui preexistent a l'entrada en vigor d'aquest pla parcial. Aquests habitatges poden ésser objecte d'actuacions de rehabilitació i obres de millora específica, sempre que no impliquin augment de volum ni increment del nombre d'habitatges. Si s'enderroca l'edificació existent, l'ús d'habitatge deixarà de ser admissible.

142.8 Ús de garatge-aparcament

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

Art. 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 la 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, entenenent 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 d'aquesta 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 d'aquesta 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.l** Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva, entenenent 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 l'ús religiós i l'ús sanitari, encara que sigui al servei de les empreses del sector.

Art. 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.
- a) 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.
- b) Utilitzar l'energia, l'aigua i les matèries primeres de manera racional, eficaç i eficient.
- c) 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.
- d) Utilitzar les tècniques disponibles per a què no hi hagi molèsties que el funcionament de l'activitat pugui causar al veïnat, en especial les relatives a sorolls, vibracions, escalfor, olors, pols i anàlogues.
- e) 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.

Art. 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 determina la "Ley 38/1972 de Protección del Ambiente atmosférico" i a les ordres ministerials següents que desenvolupen l'esmentada llei (Decret 833/1975 o Ordres 10 d'agost 1976 i 18 octubre 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.

Per 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 metres comptats a partir del punt més alt de la coberta.

El diàmetre mínim del tub d'evacuació anirà justificat 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

Art. 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, a la línia de propietat de parcel·la, des de la que s'emeteixin els esmentats 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 barreges 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.

Art. 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 8 i les 21 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 d'aquest Pla Parcial, han d'incloure en el projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència d'activitats, un estudi d'impacte acústic.

Contingut mínim de l'estudi d'impacte acústic:

1. Anàlisi acústica de la capacitat del territori

- 1.1. Descripció de les zones de sensibilitat acústica de l'activitat i el seu entorn.
- 1.2. 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

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

3. Avaluació de l'impacte acústic

- 3.1. 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.
- 3.2. 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 pel Mapa de capacitat acústica.

4. Projecte d'aïllament

- 4.1. 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.

- 4.3. Justificació analítica o per assaigs del rendiment dels elements d'aïllament proposats.
- 4.4. Justificació que el funcionament de l'activitat no supera els valors límit d'immissió establerts pel Mapa de capacitat acústica, que hi hagi en el seu moment.
- 4.5. 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.
- 4.6. Si la instal·lació projectada comporta focus emissors situats a gran altura, com ara sobre cobertes, en xemeneies i 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)

Art. 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.

Art. 149 Parcel·la mínima

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

Art. 150 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m² sòl net	m² 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

Art. 151 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà principalment, 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 6 m per cada 2.000 m² de sòl net.

Art. 152 Nombre mínim de places d'aparcament

S'ha de preveure, com a mínim, 24 places per cada 2.000 m² de sòl net.

Art. 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.

CAPÍTOL 11 Determinacions particulars de la zona d'indústria entre mitgeres gran (clau 21-b)

Art. 154 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.

Art. 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.

Art. 156 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m² sòl net	m² 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

Art. 157 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà, principalment, a través dels carrers perpendiculars al carrers Güell i Raset. La llargada màxima del gual és de 21 m per parcel·la.

Als carrers Güell i Raset, només es permet posar accessos de vehicles lleugers, i la llargada màxima del gual admissible és de 6 m per parcel·la.

Art. 158 Nombre mínim de places d'aparcament

S'ha de preveure, com a mínim, 12 places per cada 2.000 m² de sòl net.

Art. 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 minuts i no podran dependre del front del carrer Güell per a llur evacuació de persones.

Art. 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 dona 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 m ²
entre les illes 34, 35, 37 i 38:	3.430 m ²

Art. 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 presents en 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)

Art. 162 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.

Art. 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.

Art. 164 Edificabilitat per illa

Illa	clau	m² sòl net	m² 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

Art. 165 Gual

L'accés a les edificacions dels vehicles pesats es farà, principalment, a través dels carrers perpendiculars al carrers Güell i Raset. La llargada màxima del gual és de 10 m per parcel·la.

Als carrers Güell i Raset, només es permet posar accessos de vehicles lleugers, i la llargada màxima del gual admissible és de 6 m per parcel·la.

Art. 166 Nombre mínim de places d'aparcament

S'ha de preveure, com a mínim, 8 places per cada 1.000 m² de sòl net.

CAPÍTOL 13 Regulació de l'abocament d'aigües residuals

Art. 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.

Art. 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 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2414/ 1.961, de 30 de novembre).

Art. 169 Condicions per la connexió

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

- 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'ACA.
- 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 per tècnic competent.

Art. 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 núm. 3894, de 29 de juny de 2003.

Art. 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 viscloses 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 o 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:
 1. Qualsevol tipus de molèstia pública.
 2. La formació de barreges inflamables o explosives amb l'aire.
 3. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 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 els seu cas.

Art. 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.

Art. 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 correspon segons el seu volum.

Art. 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

Art. 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), situada en un camí privatiu a prop del mateix camí de la Farigola.

El present 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 implanti usos compatibles amb la seva tipologia.

Art. 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 St. 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 llandes) i 1.798 (inscripció de la Capella), tot i que les publicacions municipals en daten la construcció principal al segle XVI, plausible després del 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 finestrals carejats de matriu renaixentista, amb llandes 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 acornissats, 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 St. 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 o votius 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 finestrans baixos, d'espèl·l o d'almoïna. Té l'espaldana 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, arquitravat, 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 entrada pati i a testa del porxo Nord-Oest, amb descavalcament de biga de formigó, que convé restituir en dimensió i forma a un arquetipus més avinent de l'arquitectura del conjunt.

A la façana lateral Sud-Est:

Les dues obertures corresponents a entrada directa al porxo Nord-Est, descavalcades amb biga de formigó i completades amb rajola, que convé restituir en dimensió o forma a un arquetipus més avinent de l'arquitectura del conjunt.

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

Art. 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'aquest Pla Parcial per la qualificació 6p, d'equipament privat, 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, prèvia o simultàniament, 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 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 de la qualificació 6p.

Art. 181 Regulació per a 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. Podran recreixer-se 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 la inserció d'escaleres. 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.
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, homologues i ritmades amb la 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 envidraments reflectants d'efecte mirall, tancaments de PVC, 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 originalment 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: darrer 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 rajola 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.

Art. 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 s.XVI amb significatives reformes posteriors, probablement del s.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 que havia presentat fins aleshores. La seva cobrició és a dos vessants, paral·lels a façana principal. La torre de protecció assoleix tres plantes. Completen 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 còs 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 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.

Art. 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 cisterna de façana principal. Se n'exclou els coberts del s.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'aquest Pla Parcial: 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 120 d'aquestes normes.

5. Pel supòsit que convingui plantejar titularitat diferenciada o us segregat de part de la finca de 5.780m² en que el PP inclou el conjunt protegit, la dimensió mínima de la parcel·la on romangués el conjunt protegit serà de 1.880 m². i aura de demostrar-s'hi la coherència paisatgística i de volums amb les finques 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.

Art. 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. Podran créixer-se només 30 cm les alçades actuals, 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 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-Eest) poden obrir-se dues noves finestres, a l'extrem Sud de la façana principal, una en PB i l'altra en PP, sense interferir l'axialitat del portal. A nivell de golfes, pot optar-se per obrir noves finestres ritmades i homologues amb les actuals o establir un buidat de 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, per les cares exteriors, es mantindrà l'opacitat general del parament i podran obrir-se només finestrons ritmats amb els actuals i de semblant característiques.
6. El brançal 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 envidraments reflectants d'efecte mirall, tancaments de PVC, 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 envolents del pati.

Disposició transitòria

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

GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Delimitació poligonal i sistema d'actuació

Per a la gestió urbanística del sector es determina un únic polígon d'actuació, l'àmbit territorial del qual coincideix amb l'àmbit del sector delimitat pel present Pla Parcial Urbanístic.

Es determina com a sistema d'actuació urbanística per al polígon d'actuació el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, la qual cosa suposarà la necessitat de tramitació dels estatuts i bases d'actuació i del corresponent projecte de reparcel·lació, instruments de gestió urbanística la tramitació dels quals està prevista a l'article 113 de la Llei 2/2002.

L'objecte del sistema d'actuació per reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica és el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, de manera que els propietaris aporten el terrenys de cessió obligatòria, es fan càrrec de les despeses determinades pel planejament urbanístic i es constitueixen en junta de compensació.

La iniciativa en la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació.

També es preveu la possibilitat de tramitació simultània del planejament derivat i dels instruments necessaris de gestió urbanística, l'executivitat de cadascun d'ells quedarà supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

Delimitació del 10% d'aprofitament mitjà

Un dels deures del propietaris de sòl urbanitzable delimitat és l'obligació de cessió gratuïta a l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament de Vilablareix, del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, entenent com aprofitament el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos, la intensitat dels usos i la densitat de l'ús residencial que assigni el planejament.

La concreció d'aquesta cessió d'aprofitament a l'Ajuntament de Vilablareix es materialitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Habitatge protegit

En el Text Refós de la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries del sector El Perelló – Can Pere Màrtir s'especifica que, en el conjunt del sector, s'ha de preveure una reserva de sostre per construir 220 habitatges sotmesos a qualsevol tipus de règim de protecció.

Pel que fa a la posició dels habitatges, s'inclou a continuació un dibuix en el que es pot veure la localització dels edificis destinats a habitatge protegit o concertat, així com el nombre d'habitatges inclosos en cada edifici. Finalment, s'han previst 222 habitatges ja que és el nombre d'habitatges resultant de la elecció dels edificis. Per aquesta elecció s'han tingut en compte criteris de tipologia edificatòria i de centralitat urbana. Pel que fa a la tipologia s'ha optat per blocs plurifamiliars, que tinguin una alçada de planta baixa més tres plantes pis (la més alta possible en el conjunt del sector), que la superfície construïda mitja dels habitatges estigui en torn als 100 m², que es puguin construir en parcel·les en les que la superfície de verd privat no sigui excessivament gran per evitar despeses de manteniment, etc...

Pel que fa a la centralitat urbana s'ha considerat que, per garantir la cohesió social, es necessari que les famílies amb rendes diferents comparteixin un mateix espai urbà. Per això els

edificis destinats a habitatges sotmesos a algun tipus de protecció s'alternen amb els destinats a venda lliure al llarg del principals espais que vertebraren l'activitat urbana del sector. Tres edificis s'han situat al llarg del carrer Ponent 2, junt a les places públiques, i a les cruïlles amb la carretera de Santa Coloma i amb el carrer Pirineus, en front de la zona d'equipaments públics a on està previst construir un futur CAP. Dos edificis s'han situat junt a la plaça de la intersecció entre el carrer Perelló i la carretera de Santa Coloma. Cal destacar que tant el carrer Perelló com el carrer Ponent 2 són, precisament, els carrers que enllacen el sector amb el nucli urbà actual, de manera que s'afavoreix tant la relació entre els veïns del sector com amb els veïns del nucli més antic. En el front de la carretera de Santa Coloma i en el del carrer Ponent 2 està prevista activitat comercial a les plantes baixes dels edificis, activitat que reforça el seu paper d'eixos estructuradors de la vida urbana.

També s'han situat tres edificis més al llarg del carrer Pirineus, ja que aquest dona front al conjunt d'equipaments públics i privats, entre els que s'inclouen la nova escola i el centre cívic, i constitueix, un altre eix aglutinador d'activitat urbana. Finalment, com es pot veure en el dibuix adjunt, s'ha procurat que el conjunt de tots aquests edificis no formi un nucli físicament segregat o segregable del seu entorn urbà, si no que tots ells van ocupant espais rellevants al llarg del sector.

Pel que fa als terminis d'execució d'aquests habitatges, també es pretén que la seva posada al mercat estigui vinculada amb el desenvolupament general del sector, de manera que paulatinament i amb un ritme similar, es posin en oferta tant habitatges de venda lliure com sotmesos a protecció. El termini previst per l'execució de tots els edificis del sector es de quinze anys. S'iniciaran les obres del primer edifici d'habitatges protegits en un termini màxim d'un any després de l'acabament de les obres d'urbanització del sector. Es considera raonable iniciar les obres del següent edifici quan s'hagi completat aquesta primera promoció, i així successivament fins a l'acabament dels nou edificis destinats a habitatges protegits o concertats previstos.

Es clar que un sector d'aquestes dimensions, en relació a l'actual nucli de Vilablareix, generarà canvis socioeconòmics importants en el poble que es faran evidents al llarg del temps i a mesura que el nou sector es vagi consolidant, però que són molt difícils de preveure amb precisió en l'actualitat. Per això es proposa adequar el ritme d'execució dels habitatges protegits i concertats tant a les necessitats que es vagin produint en el futur, com a la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament per promocionar-los, que lògicament anirà variant al llarg d'aquest temps. Cal remarcar que, distribuir l'execució dels habitatges sotmesos a protecció al llarg del termini de desenvolupament del sector, permet també donar accés als mateixos a una part major de població. Així doncs, es proposa que el termini màxim per l'acabament dels edificis d'habitatges sotmesos a protecció sigui de quinze anys a comptar des de l'acabament de les obres d'urbanització del sector.



Pla d'etapes

Després de l'aprovació definitiva del present Pla Parcial, es fixa un termini de sis mesos per presentar a l'Ajuntament, per una banda, el Projecte d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries, i per l'altra, els Estatuts i les bases d'actuació.

Un cop aprovats els Estatuts i les bases d'actuació en la modalitat de compensació bàsica, es preveu un termini de 6 mesos per presentar el Projecte de Reparcel·lació.

Un cop aprovat el Projectes d'Urbanització, el termini per iniciar les obres d'urbanització serà de sis mesos. Es preveu un termini de tres anys per a l'execució de les obres d'urbanització.

En el moment que estiguin executades les alineacions i rasants dels carrers, es podrà dur a terme l'inici de les obres d'edificació. El final d'obres dels edificis es preveu en un termini aproximat de 15 anys.

Valoració del desenvolupament urbanístic

Els costos del desenvolupament urbanístic que es preveuen per executar les previsions del Pla Parcial, són els següents:

Urbanització del sector	19.036.019 €
Altres despeses vinculades al desenvolupament urbanístic	9.774.005 €
Total cost del desenvolupament urbanístic	28.810.024 €

Estudi econòmic

La repercussió dels costos del desenvolupament urbanístic, de 28.810.024 €, sobre els 308.094 m² de sostre total a edificar (residencial, comercial, industrial i equipaments privats) és de **93,51 €/m²**. A la vista d'aquest valor es pot concloure que aquest cost és totalment admissible, donats els preus de venda del mercat immobiliari.

Barcelona, juliol de 2005.

Arquitecta:

Imma de Josemaria i Galve
Arq. col·legiada 15.812-7