

DOCUMENT NÚM. 2
NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT NÚM. 2 - NORMES URBANÍSTIQUES

Capítol 1. Disposicions de caràcter general

- Article 1. Definició
- Article 2. Marc legal de referència
- Article 3. Vigència, publicitat i modificació del Pla Parcial
- Article 4. Obligatorietat
- Article 5. Normes de referència
- Article 6. Interpretació
- Article 7. Contingut

Capítol 2. Desenvolupament i execució del pla parcial urbanístic

- Article 8. Règim general
- Article 9. Projecte d'urbanització
- Article 10. Precisió de límits
- Article 11. Sistema d'actuació urbanística
- Article 12. Règim de gestió i concessions dels equipaments públics
- Article 13. Conservació i manteniment de les obres d'urbanització
- Article 14. Subsòl

Capítol 3. Règim urbanístic del sòl

- Article 15. Elements de regulació del règim urbanístic del sòl
- Article 16. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial Urbanístic
- Article 17. Llicències urbanístiques
- Article 18. Llicències de parcel·lació
- Article 19. Llicències d'edificació

Capítol 4. Regulació de sistemes

Sistema viari (Clau V)

- Article 20. Definició
- Article 21. Condicions d'ordenació i d'urbanització

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau S)

Article 22. Definició

Article 23. Condicions d'ordenació i ús

Sistema d'espais lliures (Clau P)

Article 24. Definició

Article 25. Condicions d'ordenació i d'ús

Sistema d'equipaments (Clau E)

Article 26. Definició

Article 27. Condicions d'ordenació i d'edificació

Article 28. Usos admesos

Capítol 5. Regulació de zones

SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA

Article 29. Definició i subzones

CONDICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ PER A LES SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA

Article 30. Tipus d'ordenació

Article 31. Alineacions i perímetres

Article 32. Característiques de les parcel·les

Article 33. Ocupació de la parcel·la

Article 34. Espai lliure d'edificació

Article 35. Coeficient d'edificabilitat

Article 36. Agrupació de parcel·les

Article 37. Plataformes d'anivellament

Article 38. Separacions de l'edificació als límits de parcel·la

Article 39. Tanques

Article 40. Alçada de l'edificació

Article 41. Construccions auxiliars

Article 42. Integració paisatgística de l'edificació

Article 43. Reserva i regulació de places d'aparcament

Article 44. Condicions d'eficiència energètica de les edificacions

Article 45. Condicions comunes d'ús

CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ PER A LES
SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA: CENTRAL (Clau
7e), SUD (Clau 7f) i NORD (Clau 7g)

Article 46. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona central
(Clau 7e)

Article 50. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona sud (Clau
7f)

Article 51. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona nord
(Clau 7g)

Disposició transitòria

CAPÍTOL 1

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Capítol 1. Disposicions de caràcter general

Article 1. Definició

Les Normes Urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits per l'article 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, formen part del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-18 Ampliació Industrial Sant Pere Molanta del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olèrdola i seran d'aplicació en el seu àmbit territorial.

Article 2. Marc legal de referència

1. El present Pla Parcial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. Les referències a la Llei d'urbanisme que es facin en les presents Normes Urbanístiques s'han d'entendre fetes al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Les referències al Reglament de la Llei d'urbanisme s'han d'entendre fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les referències al POUM s'han d'entendre fetes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olèrdola.

La resta de disposicions complementàries es mencionen, en les presents Normes Urbanístiques, amb la seva denominació completa.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.

Article 3. Vigència, publicitat i modificació del Pla Parcial

1. El present Pla Parcial Urbanístic entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament.
2. El present Pla Parcial Urbanístic, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament.

3. S'haurà de procedir a la modificació del Pla Parcial Urbanístic en els supòsits següents:
 - a) Si, degut a una revisió o modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es modifiquessin les determinacions que fan referència al sector objecte de planejament urbanístic parcial.
 - b) Si així ho establissin les normes legals de rang superior.

Article 4. Obligatorietat

Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions del present Pla Parcial Urbanístic i especialment aquestes Normes Urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el seu àmbit, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Article 5. Normes de referència

1. Les presents Normes Urbanístiques hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les contingudes en Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olèrdola vigents sobre l'àmbit del sector, les quals seran d'aplicació obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu incompliment per raons de falta de reproducció de l'articulat de referència en el present document.
2. Les determinacions del Pla Parcial Urbanístic, així com les del POUM, s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En els aspectes no previstos per aquestes Normes Urbanístiques i en general, per les del POUM, seran d'aplicació les normes vigents en matèria industrial, medi ambient i estètica.

Article 6. Interpretació

1. Les determinacions del Pla Parcial Urbanístic i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment l'esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
2. En cas de contradiccions entre documents del Pla Parcial Urbanístic o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes jurídiques.
3. En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació integrant del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a

l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà l'amidament resultant del plànol topogràfic.

4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més petita (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.
5. En tot cas seran d'aplicació les regles d'interpretació contingudes en els articles 10 i 11 de la Llei d'urbanisme.

Article 7. Contingut

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-18 Ampliació Industrial Sant Pere Molanta consta dels següents documents:

Document núm. 1	Memòria i annexos
Document núm. 2	Normes urbanístiques
Document núm. 3	Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció i informe de sostenibilitat econòmica
Document núm. 4	Pressupost de les obres i serveis i pla d'etapes
Document núm. 5	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
Document núm. 6	Informe mediambiental
Document núm. 7	Plànols

CAPÍTOL 2

DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Capítol 2. Desenvolupament i execució del pla parcial urbanístic

Article 8. Règim general

1. El present Pla Parcial conté les característiques i el traçat de les obres d'urbanització i el pressupost orientatiu d'aquestes obres. Per completar i desenvolupar les determinacions del Pla Parcial es formularà el corresponent Projecte d'Urbanització.
2. Amb independència de la formulació del Projecte d'Urbanització pel desenvolupament del Pla Parcial, de forma que pugui executar-se efectivament, les determinacions del Pla són d'aplicació directa i immediata.
3. Tant el Projecte d'Urbanització com els projectes d'obres ordinàries o qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla Parcial Urbanístic han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.
4. La urbanització del sector s'executarà amb posterioritat o simultàniament, amb la canalització i cobriment del torrent dels Sègols, d'acord amb el projecte aprovat per aquest fi i autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 9. Projecte d'urbanització

1. L'àmbit territorial del Projecte d'Urbanització serà el propi del Pla Parcial Urbanístic.
2. El Projecte d'Urbanització no podrà contenir determinacions sobre ordenació ni règim de sòl i de l'edificació i haurà de detallar i programar les obres que compregui amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per tècnic diferent de l'autor del projecte.
3. El Projecte d'Urbanització no podrà en cap cas alterar les determinacions del Pla Parcial Urbanístic, ni tampoc les pròpies del POUM vigent, que siguin d'aplicació al Sector sense la tramitació amb caràcter previ, del corresponent expedient de modificació del Pla Parcial, i en el seu cas del POUM. Tot això sense perjudici que el Projecte d'Urbanització pugui efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
4. La documentació del Projecte d'Urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 96.6 de Reglament del la Llei d'urbanisme ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols del projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost, el pla d'etapes i, si el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, els criteris i pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització.

L'executivitat del Pla Parcial, d'acord amb el que estableix l'article 87.8 de la Llei d'urbanisme, resta condicionada a l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització es pot tramitar conjuntament amb el Pla Parcial. En el cas que no sigui simultània la tramitació, el termini màxim, una vegada aprovat el Pla Parcial, és de dotze mesos, transcorreguts els quals, si no es compleix aquesta condició, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic quedarà sense efecte.

Article 10. Precisió de límits

1. Els límits de les zones i sistemes podran precisar-se en el Projecte d'Urbanització, d'acord amb els següents criteris.
 - a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de la propietat rústica.
 - Existència de línies o elements de serveis tècnics o d'altres elements d'especial valor o interès.
 - b) No es produiran distorsions en la forma de les unitats de zona o sistema, ni augments o disminucions de superfícies de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial.
 - c) La precisió de límits en cap cas podrà reduir la superfície dels sòls d'ús i de domini públic.

Article 11. Sistema d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del Pla Parcial Urbanístic s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. Serà d'aplicació el que s'estableix en els articles 115 al 128 de la Llei d'Urbanisme, i en els articles que els despleguen en el Reglament de l'esmentada Llei.

Article 12. Règim de gestió i concessions dels equipaments públics

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla Parcial Urbanístic sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.
2. La gestió dels equipaments públics, tant siguin locals com generals, s'efectuarà de forma directa o indirecta, segons es cregui convenient. En el cas de gestió indirecta, aquesta es farà mitjançant la constitució d'un dret de superfície, o bé un altre de

naturalesa anàloga, que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla Parcial Urbanístic.

Article 13. Conservació i manteniment de les obres d'urbanització

Per a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització resultants de l'execució del Pla Parcial els propietaris hauran de constituir una Entitat Urbanística Col·laboradora per a les finalitats previstes a l'article 117 de la Llei d'urbanisme d'acord amb l'establert als articles 187 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme i, específicament, per al manteniment de la urbanització durant cinc anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització.

Article 14. Subsòl

1. D'acord amb l'article 39 de la Llei d'urbanisme, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys, o representi una minva del mateix.
2. Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla Parcial Urbanístic i fins a un màxim d'una planta (equivalent a aquests efectes a tres metres des de la cota del terreny), que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada. En els casos en què la ubicació del nombre de places d'aparcament exigint pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requereixi fer ús de més d'una planta, i sempre que s'hagi destinat íntegrament la primera planta soterrada a l'ús d'aparcament, es pot admetre una segona planta, però sempre dins del límit dels sis metres de fondària des de la cota del sòl.
3. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos industrials, comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament i dels d'instal·lacions tècniques de l'edifici, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
4. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

CAPÍTOL 3

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 3. Règim urbanístic del sòl

Article 15. Elements de regulació del règim urbanístic del sòl

La regulació jurídico-urbanística de les condicions determinants de l'estatut urbanístic del sòl inclòs en el Sector objecte del Pla Parcial Urbanístic, es determina pels elements següents:

- a) Deures i càrregues derivades del Pla Parcial Urbanístic, que han d'ésser assumits pels propietaris com a condició prèvia per a l'exercici de les facultats derivades del dret de propietat, en el marc de l'aprofitament urbanístic assignat pel Pla.
- b) Assignació d'usos detallats del sòl mitjançant la qualificació en zones i sistemes de les condicions d'edificació i ús que es dicten en aquestes normes urbanístiques.

Article 16. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial Urbanístic

1. Els propietaris del sòl comprès dins de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals.
 - c) Costejar i executar les obres d'urbanització i d'implantació de serveis previstos en el Pla Parcial Urbanístic, incloses les que estan fora d'àmbit i que garanteixen la viabilitat del Polígon.
 - d) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament dins el sector, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article 17. Llicències urbanístiques

Estaran subjectes a llicència urbanística totes les actuacions relacionades en l'article 179 de la Llei d'urbanisme.

Article 18. Llicències de parcel·lació

1. És condició imprescindible per a la realització de parcel·lacions urbanístiques en l'àmbit del Pla Parcial l'obtenció prèvia de llicència de parcel·lació, que haurà d'ajustar-se a les previsions establertes pel Pla Parcial.
2. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació s'acompanyaran de la documentació prevista en el POUM d'Olerdola, en la Llei d'urbanisme i en el Reglament de l'esmentada Llei.

3. Es permet l'agrupació de parcel·les per formar-ne una de major dimensió aplicant-se totes les prescripcions de les presents normes urbanístiques a la unitat constituïda d'aquesta manera.

Article 19. Llicències d'edificació

1. Perquè els propietaris de terrenys puguin sol·licitar llicència d'edificació serà necessari, a més del compliment efectiu dels deures i càrregues determinades en el Pla Parcial Urbanístic, l'adequació de la llicència a les condicions d'edificació i ús que estableixen aquestes normes urbanístiques així com el compliment dels requisits d'urbanització previstos.
2. En tot cas seran d'aplicació les disposicions relatives a llicències establertes en el POUM d'Olèrdola.

CAPÍTOL 4

REGULACIÓ DE SISTEMES

Capítol 4. Regulació de sistemes

Sistema viari (Clau V)

Article 20. Definició

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària de comunicacions, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat, d'accessibilitat entre les diferents zones del Pla Parcial Urbanístic.

Dins del Sistema viari, s'inclouen els espais destinats a aparcament adjacents a la via pública.

Article 21. Condicions d'ordenació i d'urbanització

1. En la regulació del Sistema viari s'aplicaran els criteris normatius definits en el POUM, així com les dimensions fixades en els plànols d'ordenació, en els quals s'ha definit la secció bàsica.
2. El projecte d'urbanització que desenvolupi la vialitat del sector:
 - a) Incorporarà la reserva d'espais suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar la recollida i transport de residus especialment contenidors de recollida selectiva d'acord amb el sistema implantat al municipi.
 - b) Preveurà la instal·lació de sistemes automàtics reguladors de l'enllumenat públic.
 - c) Previndrà la contaminació lluminosa donant compliment a l'article 5 del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de Desenvolupament de la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
3. Seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1999, de 13 de juliol, i els corresponents reglaments que la desenvolupen.

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau S)

Article 22. Definició

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics conté:

- a. Abastament i distribució d'aigua (Clau S.1)

- Formen el sistema l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
- b. Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica (Clau S.2)
Formen el sistema les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - c. Instal·lacions de subministrament de gas (Clau S.3)
Formen el sistema les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta pressió i gasoductes.
 - d. Sanejament (Clau S.4)
Formen el sistema la xarxa de clavegueres i les estacions depuradores.
 - e. Telefonía (Clau S.5)

Article 23. Condicions d'ordenació i ús

1. El present Pla Parcial Urbanístic preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en els plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris, espais lliures, així com en espais lliures privats comunitaris amb servitud pública. Pels serveis tècnics que requereixin edificació es fa reserva expressa de sòl amb la qualificació de Sistema d'infraestructures de Serveis Tècnics (Clau S).
2. Les condicions d'edificació i d'implantació d'aquestes infraestructures seran les derivades dels propis requeriments tècnics de cada una. Les implantacions de serveis que generin volum per sobre de la rasant del carrer s'integraran en les edificacions del seu entorn, procurant utilitzar materials i criteris compositius similars.
3. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

Sistema d'espais lliures (Clau P)

Article 24. Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que el Pla Parcial Urbanístic reserva per a espais lliures o zones verdes destinades a parcs i jardins, els quals són el resultat de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes en la Llei d'urbanisme i pel POUM.

Article 25. Condicions d'ordenació i d'ús

1. En la regulació del Sistema d'espais lliures, s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'espais lliures del POUM.
2. Els sòls destinats a espais lliures d'ús públic mantindran la vegetació existent sempre que sigui compatible amb l'ordenació, especialment es respectaran les plantacions de ceps de vinya que s'incorporaran a l'espai d'ús públic. El nou arbrat, vegetació i jardineria que s'incorpori s'adaptarà bioclimàticament al territori evitant les espècies de conservació delicada, d'alt manteniment i d'alt consum hídric, a més sempre que sigui possible caldrà prioritzar la barreja d'espècies multicromàtiques i multiperiòdiques.
3. En els parcs i jardins públics només es permeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls com a espais lliures. La implantació d'edificació dins d'aquests espais es regularà per les directrius i limitacions que s'estableixen en el POUM.
4. Seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1999 de 13 de juliol i els corresponents reglaments que la desenvolupen.
5. L'enllumenat dels sòls destinats a sistema d'espais lliures s'adaptarà a les disposicions de la Llei 6/2001 de 31 de maig i del Decret 82/2005 de 3 de maig.

Sistema d'equipaments (Clau E)

Article 26. Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que el Pla Parcial Urbanístic reserva per a la construcció i/o ubicació d'equipaments col·lectius d'interès públic i social els quals són el resultat de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes en la Llei d'urbanisme i pel POUM.

Article 27. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació es regularà pel tipus d'edificació aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament a construir i al paisatge de l'entorn. En la regulació d'aquest sistema s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'equipaments del POUM, així com els d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. L'espai lliure que no s'ocupi per construccions o instal·lacions del sistema d'equipaments, haurà de mantenir les característiques del paisatge actual. En el cas que s'incorporin peus arboris, arbustius o altres elements de jardineria, aquests s'adaptaran bioclimàticament al territori evitant les espècies de conservació delicada, d'alt manteniment i d'alt consum hídric.

L'enllumenat de l'espai lliure d'edificació s'adaptarà a les disposicions de la Llei 6/2001 de 31 de maig i del Decret 82/2005 de 3 de maig.

3. Seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques modificada pel Decret legislatiu 6/1999 de 13 de juliol i els corresponents reglaments que la desenvolupen.
4. Per a l'edifici existent emplaçat en l'àrea d'equipaments situada a l'oest del sector es fixen les condicions específiques següents:
 - a. Es prescriu per a aquesta edificació que resti en el mateix estat actual, sense que s'alteri, es malmeti, es destrueixi o es perdi.
 - b. Els elements especialment protegits són: la volumetria, la coberta (forma, material i color) i les façanes (composició, oficis, material, textura i color).
 - c. S'admeten obres de rehabilitació per a la seva reutilització, les quals hauran de seguir les pautes compositives, tipològiques, estructurals, formals i cromàtiques contingudes en l'edifici actual.

Article 28. Usos admesos

Els usos que s'admeten dins el Sistema d'equipaments, en l'àmbit del present Pla Parcial, són els següents:

- a) sanitari-assistencial
- b) educatiu
- c) esportiu
- d) sociocultural
- e) públic-administratiu
- f) serveis tècnics i transport

L'Ajuntament, en funció de les seves previsions, assignarà l'equipament corresponent a les reserves de sòl que fa el present Pla Parcial.

CAPÍTOL 5

REGULACIÓ DE ZONES

Capítol 5. Regulació de zones

SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA

Article 29. Definició i subzones

1. Comprèn els sòls per als quals es preveu un desenvolupament a través d'edificacions aïllades destinades a ser ocupades principalment per activitats industrials, tot i que les presents normes admeten la implantació d'altres activitats i usos.
2. Per al desenvolupament del sector SUD 18 Ampliació Industrial Sant Pere Molanta s'estableixen tres noves subzones que amplien les quatre subzones que defineix el POUM d'Olèrdola dins la Zona Industrial (Clau 7).
3. En funció dels paràmetres d'ordenació de l'edificació es distingeixen tres subzones:
Clau 7e. Subzona central d'Ampliació Industrial Sant Pere Molanta
Clau 7f. Subzona sud d'Ampliació Industrial Sant Pere Molanta
Clau 7g. Subzona nord d'Ampliació Industrial Sant Pere Molanta

CONDICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ PER A LES SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA

Article 30. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 31. Alineacions i perímetres

Els plànols d'ordenació fixen les alineacions de les tanques del sistema d'equipament, les alineacions de les tanques de les parcel·les en els límits dels sistemes i del sector i el perímetre màxim d'ocupació de l'edificació.

Article 32. Característiques de les parcel·les

1. Les parcel·les es formaran, sempre que sigui possible, amb els límits laterals ortogonals al front de façana. En els plànols d'ordenació, es grafia una parcel·lació orientativa que en cap cas s'ha de considerar parcel·lació obligada.

2. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.000 m².
3. La parcel·la tindrà una amplada mínima de façana de 30 m.

Article 33. Ocupació de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la s'estableix específicament per a cada una de les subzones.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla longitudinal de tot el volum de l'edificació.

Article 34. Espai lliure d'edificació

1. Els espais lliures privats que separen les edificacions dels límits de la parcel·la s'han de mantenir nets i enjardinats amb peus arboris, arbusts o elements de jardineria adaptats bioclimàticament al territori, evitant les espècies de conservació delicada d'alt manteniment i alt consum hídric. La vegetació s'incorporarà amb el criteri d'atenuar l'impacte visual de les edificacions i renaturalitzar l'àmbit.
2. En els espais lliures d'edificació no es permet l'acumulació i emmagatzematge de materials i/o residus conseqüència dels processos industrials. En aquests espais, una vegada deduïda l'ocupació autoritzada, només podran destinar-se a:
 - a. Jardins
 - b. Vialitat interior
 - c. Aparcament, admetent-se les marquesines d'acord amb les condicions establertes en l'article 43 de la present normativa.
 - d. Cossos destinats a porteria, vigilància o altres serveis d'acord amb les condicions establertes en l'article 43 de la present normativa.
 - e. Centres de transformació d'energia elèctrica.
3. En les parts pavimentades dels espais lliures d'edificació s'utilitzarà preferentment materials que permetin la permeabilitat de l'aigua de pluja.
4. El sistema de reg de les zones enjardinades serà per goteig i el seu control es realitzarà mitjançant un sistema automàtic.
5. Els espais lliures d'edificació garantiran, en tot cas i de forma permanent, l'accessibilitat al voltant de l'edificació, dels vehicles d'emergència sanitària i de servei de bombers.

Article 35. Coeficient d'edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la serà de 0,916 m² st/m² sòl.

Article 36. Agrupació de parcel·les

S'admet l'agrupació de parcel·les. La densitat màxima de naus per parcel·la serà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per la superfície mínima de parcel·la establerta per a la zona.

Cada una de les naus que incorpori raons socials diferents disposarà d'un accés directe i independent al vial públic, sense que aquest accés pugui envair l'espai limitat per la façana de la nau veïna, línies ortogonals a la façana des de la mitgera i la tanca de la parcel·la alineada al vial.

Article 37. Plataformes d'anivellament

En els terrenys amb pendent es podran formar plataformes d'anivellament, sempre que no es situïn a més d'1 metre per sobre o per sota de la cota mitja del terreny original en l'àrea esplanada. En cap cas la plataforma resultant sobrepassarà l'alçada d'1 metre mesurada sobre la vorera en el punt mitjà de la tanca de la parcel·la alineada al carrer.

Les plataformes d'anivellament s'hauran de disposar de forma que els talussos no ultrapassin els 45° de pendent. Els possibles talussos que es formin al límit amb les parcel·les veïnes, igualment no ultrapassaran els 45° i s'iniciaran a una alçada màxima de 90 cm.

Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, l'alçada màxima de les plataformes d'anivellament.

Article 38. Separacions de l'edificació als límits de parcel·la

Les distàncies que s'han de separar les edificacions a les alineacions de vial i als altres límits de propietat es defineixen específicament per a cada una de les subzones.

En el supòsit que, com a conseqüència de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, resultin plantes soterrani, aquestes hauran de respectar les distàncies mínimes als límits de la parcel·la que es fixen per a cada subzona.

Article 39. Tanques

1. Les tanques de les parcel·les seguiran les alineacions fixades en els plànols d'ordenació.
2. No s'admet cap modificació en l'alineació de les tanques de les parcel·les.
3. S'estableixen, com a criteris generals del disseny de les tanques, els següents:
 - a) L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 0,8 metres des de la cota del terreny. La resta fins a 2 metres, haurà de ser calada o vegetal.
 - b) Els elements constructius d'instal·lacions i/o serveis com portes, il·luminació privada, bústies, etc., estaran integrats en el disseny de les tanques.

- c) Únicament s'admetran variacions puntuals en els anteriors criteris de disseny per raons derivades de l'específica topografia del terreny.

Article 40. Alçada de l'edificació

1. L'alçada màxima de l'edificació es fixa específicament per a cada una de les subzones.
2. L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà des del punt més alt de la coberta al nivell del centre de gravetat de la parcel·la un cop explanada i només podrà ser superada en edificis de planta baixa en els quals l'activitat desenvolupada ho requereix, i en tot cas, pels elements tècnics necessaris com xemeneies, conduccions, ponts-grua o similars. L'augment d'alçada en cap cas podrà comportar increments de sostre ni de volum edificable.
3. S'admeten les plantes soterrani, les quals no ultrapassaran l'ocupació màxima de la parcel·la i mantindran les separacions mínimes als seus límits.

Article 41. Construccions auxiliars

1. S'admeten les següents construccions auxiliars o annexes independents del cos principal de l'edificació:
 - a. Construccions auxiliars per a protecció d'instal·lacions ubicades en el fons de les parcel·les que compleixin les condicions següents: separació mínima a límits 2 m; es poden adossar a les edificacions principals; alçada màxima de les edificacions de 3 m; les construccions hauran de tenir com a mínim dos dels seus tancaments laterals oberts o tancats amb materials calats; ocupació màxima de l'1% de la superfície de la parcel·la.
 - b. Marquesines per a aparcaments: hauran de complir les condicions següents: ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la; hauran d'estar obertes per tots els seus laterals; l'alçada màxima d'aquestes marquesines serà de 3,0 m; separació mínima a límits 1 m; hauran de construir-se amb materials lleugers i desmuntables; poden estar adossades o separades de l'edificació principal.
 - c. Marquesines per a molls de càrrega: es podran construir marquesines o elements ornamentals sempre que mantinguin la unitat de composició amb la resta de l'edificació, i es tracti de materials lleugers i desmuntables. El vol màxim permès per a les marquesines serà de 4 m.

El destí d'aquestes marquesines és la protecció de l'accés, la càrrega i descàrrega de mercaderies a les naus industrials, per tant en cap cas es podran utilitzar com a magatzems exteriors de materials ni residus de l'activitat que es desenvolupi.
 - d. Cossos destinats a porteria, vigilància o altres serveis, de superfície no superior a 10 m², alçada no superior a 3 m i separació mínima de 2 m dels límits de la parcel·la.
 - e. Centres de transformació d'energia elèctrica alineats a vial.

2. La superfície ocupada per les construccions auxiliars i el seu sostre construït no computaran a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la i del coeficient d'edificabilitat màxim.

Article 42. Integració paisatgística de l'edificació

1. En el disseny de les edificacions s'utilitzaran volumetries, colors i textures poc impactants que permetin la integració paisatgística.

Els elements constructius que s'utilitzin s'adequaran a aquest criteri i es seleccionaran especialment materials de recobriment poc reflectants.

Article 43. Reserva i regulació de places d'aparcament

1. Les previsions d'aparcament seran les contingudes en l'article 100 de les Normes Urbanístiques del POUM.
2. Les previsions d'aparcament per a bicicletes en les parcel·les on s'emplacin edificis industrials seran d'1 plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre edificat.
3. La regulació tècnica dels aparcaments s'adequarà al que estableix l'article 102 de les esmentades normes.
4. Els projectes d'edificació definiran amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament a l'interior de cada parcel·la i/o edificació.

Article 44. Condicions d'eficiència energètica de les edificacions

Les edificacions que s'implantin en el sector:

1. Prioritzaran en el seu disseny el màxim aprofitament de la llum natural. Amb aquest objectiu es seleccionarà la forma i dimensió dels locals, la situació i dimensions de les obertures i l'acabat superficial dels materials, interiors i exteriors de forma que es garanteixi l'aprofitament de la llum natural adequat.
2. Adequaran el seu aïllament tèrmic per tal d'evitar els guanyos i les pèrdues innecessaris, compatibilitzant el nivell de confort amb l'eficiència tèrmica.
3. Incorporaran mecanismes per a controlar la radiació solar en qualsevol època de l'any sense interferir en l'entrada de llum natural a l'interior de l'edifici.
4. Compliran amb els criteris de sostenibilitats establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència dels edificis.

Article 45. Condicions comunes d'ús

S'admeten els usos següents:

- a. Industrial en totes les categories establertes en el POUM
- b. Comercial amb les limitacions establertes en el PTSEC
- c. Oficines i serveis
- d. Esportiu
- e. Restauració
- f. Estacionament
- g. Equipaments en general, excepte el sanitari assistencial
- h. Estació de servei
- i. Habitatge unifamiliar en la modalitat d'un habitatge per a cada instal·lació industrial, sempre que la seva superfície sigui inferior al 2,5% de la superfície de la parcel·la i no superi una superfície màxima construïda de 100 m².

CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ PER A LES SUBZONES D'AMPLIACIÓ INDUSTRIAL SANT PERE MOLANTA: CENTRAL (Clau 7e), SUD (Clau 7f) i NORD (Clau 7g)

Article 46. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona central (Clau 7e)

- 1. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%.
- 2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 16 m.
- 3. La distància mínima de l'edificació als límits de parcel·la serà:
 - a. Parcel·les de superfície compresa entre 2.000 i 5.000 m².
 - Separació a vial: 10 m
 - Separació a altres límits: 5 m
 - b. Parcel·les de superfície superior a 5.000 m²
 - Separació mínima a vial: 10 m
 - Separació a altres límits: 10 m

Article 50. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona sud (Clau 7f)

- 1. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%.
- 2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 15 m.
- 3. La distància mínima de l'edificació als límits de parcel·la serà:
 - a. Parcel·les de superfície compresa entre 2.000 i 5.000 m².

- Separació a vial: 10 m
 - Separació als límits del sector: 10 m
 - Separació a altres límits: 5 m
- b. Parcel·les de superfície superior a 5.000 m²
- Separació mínima a vial: 10 m
 - Separació a altres límits: 10 m

Article 51. Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona nord (Clau 7g)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.
2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 15 m.
3. La distància mínima de l'edificació als límits de parcel·la serà:
 - Separació al vial principal: 20 m
 - Separació a altres límits: 10 m

Disposició transitòria

Les edificacions actualment destinades a activitats pecuàries compreses en la definició que per a aquest ús estableix l'article 89 del POUM d'Olèrdola, podran mantenir transitòriament l'activitat durant un període màxim de 2 anys comptats a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic.

Vilafranca del Penedès, abril de 2009
 ESTUDI HÈLIX, SLP, representat pels arquitectes

PERE MARSÉ FERRER

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

JOSEP SOLER BARCELÓ