



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

EDICTE

El Ple de la Corporació, en sessió de data 23 de desembre de 2022 va aprovar definitivament el *Pla de millora urbana PMU-03 El Clot i el Solà – Versió juliol 2022*, al terme municipal de Montmaneu, mitjançant el següent acord:

“Vist que mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de data 31 de gener de 2022, es va aprovar inicialment el *Pla de millora urbana PMU-03 El Clot i el Solà – Versió desembre 2021*, al terme municipal de Montmaneu, formulat a instància del Sr. Miguel Requesens Corbella i la Sra. Marcela Godó Soler.

Constatat que el referit projecte ha estat sotmès a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant publicació del corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 22 de febrer de 2022, en el diari La Veu de l'Anoia del dia 11 de març de 2022, en el tauler d'edictes i en el tauler electrònic d'aquest Ajuntament, amb notificació personal a tots els propietaris dels terrenys afectats, sense que s'hagin presentat al·legacions de cap tipus.

Considerant allò que s'estableix, en matèria de tramitació i aprovació dels Plans de Millora Urbana, en els articles 85 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Atès l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès de data 18/05/2022, en el que s'efectuen les següents consideracions:

“Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana PMU-3 el Clot i el Solà de Montmaneu, promogut pel senyor Miguel Recasens Corbella i la senyora Marcela Godó Soler i tramès per l'Ajuntament, amb les consideracions següents:

- 1.1. Cal establir normativament que la divisió en propietat horitzontal de l'edificació només es pot admetre quan quedi garantit l'accés des del vial públic a tots els establiments resultants, estant prohibida la creació de vials interns.*
- 1.2. Es recomana ampliar la distància al límit posterior de la parcel·la en vistes a millorar la transició entre el sòl urbà i el no urbanitzable i amb el talús existent.*
- 1.3. Es recomana que el projecte d'urbanització contempli el desviament per sota el vial públic del conducte de pluvials.”*

Vist que requerits els promotors, en data 30/08/2022 van presentar un nou document en el que incorporen les consideracions de la Comissió Territorial d'Urbanisme, el qual document ha estat informat favorablement pels serveis tècnics municipals en data 26/11/2022.



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

Per tot l'exposat i de conformitat amb el que disposen els articles 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i l'article 52.2.c) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, es proposa al plenari municipal l'adopció dels següents ACORDS:

PRIMER.- Aprovar definitivament el *Pla de millora urbana PMU-03 El Clot i el Solà – Versió juliol 2022* al terme municipal de Montmaneu, formulat a instància del Sr. Miguel Requesens Corbella i la Sra. Marcela Godó Soler.

SEGON.- Notificar aquest acord, amb remissió de tota la documentació tècnica i administrativa del pla urbanístic derivat que s'aprova, a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, a efectes d'informació, coordinació i arxivament, en la forma establerta a l'article 18.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

TERCER.- Publicar seguidament aquest acord, juntament amb les normes urbanístiques corresponents, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en el tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament, als efectes d'executivitat i obligatorietat del planejament.

QUART.- Notificar aquests acords a les persones que figurin com a interessats en l'expedient.”

El que es fa públic, en compliment del que disposen els articles 8.5.c) i 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, havent-se tramès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a efectes d'informació, coordinació i arxiu, la documentació tècnica i administrativa completa del Pla aprovat i, advertint-se que, de conformitat amb el disposa l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, contra l'acord referit es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Seguidament, com a Annex al present edicte i en compliment de l'acord transcrit, es publiquen les Normes Urbanístiques del Pla de Millora aprovat.

Montmaneu, 11 de gener de 2024.

L'Alcalde,



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

Àngel Farré Carulla

ANNEX. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana 3 (PMU-03) El Clot i el Solà i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen amb una superfície de referència de 21.878,41 m².
2. El Pla de Millora Urbana (PMU) té per objecte regular l'ordenació del sector.
3. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montmaneu (POUM) i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, comerç, medi ambient, carreteres, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del document consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), així com a l'article 90 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i les normes urbanístiques del POUM i està format pels documents següents:

- A. Memòria descriptiva i justificativa
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera
- E. Informe de sostenibilitat econòmica
- F. Pla d'Etapes
- G. Justificació ambiental
- H. Justificació mobilitat
- I. Documentació gràfica d'informació i d'ordenació
- J. Document comprensiu
- K. Annex de justificació de càlculs de les xarxes d'urbanització
- L. Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

Article 3. Obligatorietat



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 4. Interpretació

1. Aquests normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions o límits ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny o en relació a les propietats, sempre que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5%.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest PMU es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 del TRLUC

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents del TRLUC.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i les obres d'urbanització. Per l'edificació s'estableixen dues fases d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU.

Article 8. Obres d'urbanització

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest PMU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

2. El projecte d'urbanització considerarà i inclourà aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i el correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.

3. El PMU inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals.

4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinin les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.

5. Les característiques de l'enllumenat s'hauran d'ajustar a allò establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

6. Caldrà donar compliment als valors límit d'immissió acústica dB(A) atenent als usos del sòl i a les franges horàries d'acord al Decret 176/2009.

7. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua i sanejament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació i es portaran a terme de comú acord amb l'Ajuntament de Montmaneu i l'ACA.

8. El Projecte d'Urbanització relacionat amb l'àmbit del sector que afecti a les infraestructures d'aigua i sanejament haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua. Sense l'esmentat informe, no es podrà iniciar cap tipus d'obra al sector.

Per l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització caldrà justificar prèviament el pagament a l'Agència Catalana de l'Aigua de la corresponent taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta (sempre i quan aquesta connexió sigui viable).

En cas d'inviabilitat de connexió a l'EDAR municipal, s'haurà de preveure una EDAR pròpia, i disposar de la corresponent autorització d'abocament.

9. A la banda de la carretera B-221 trobem una canalització oberta de recollida de pluvials i una connexió a una canonada soterrada que discorre d'oest a est i aboca al Torrent de Mussa. Caldrà procedir al desviament de l'esmentat sistema de drenatge de pluvials per sota el vial públic a efectes d'evitar servituds a les noves edificacions a implantar.

10. En cas d'iniciativa privada, serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.

Article 9. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el POUM vigent i, en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.

2. A la banda de la carretera B-221 trobem una canalització oberta de recollida de pluvials i una connexió a una canonada soterrada que discorre d'oest a est i aboca al Torrent de Mussa. Caldrà procedir al desviament de l'esmentat sistema de drenatge



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

de pluvials per sota el vial públic a efectes d'evitar servituds a les noves edificacions a implantar.

3. Caldrà tramitar i aprovar el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) amb caràcter previ a l'autorització d'edificació en el cas que l'edificació pretesa o el seu conjunt quedi inclosa als supòsits establerts a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

4. En els supòsit de requerir-se EAMG d'acord a l'apartat anterior, les propostes d'actuació recollides en aquest tindran caràcter obligatori.

5. En relació als terminis d'edificació s'estarà a tot allò previst al Pla d'Etapes del present PMU.

6. Els projectes d'edificació hauran de justificar, si s'escau, el compliment del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

7. Els projectes d'edificació inclouran el tractament dels espais exteriors privats i, s'escau, l'execució d'aquelles mesures que tècnicament es considerin adients en base a la normativa d'aplicació per evitar possibles despreniments, caigudes o escorrenties en relació al talús posterior.

Article 10. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU-03 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió a l'Ajuntament de Montmaneu del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposen els articles 43, 46 i la DT 7ª del TRLUC.

Article 11. Servituds carreteres B-221 i rotonda

1. S'estarà a tot allò previst per la legislació sectorial d'aplicació i especialment per la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, el Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres de Catalunya.

2. S'estarà a les limitacions de propietat i tot allò establert en la legislació sectorial en relació als terrenys inclosos en la zona de domini públic, de servitud, d'afectació i de la línia d'edificació.

3. Les actuacions a realitzar en les zones de protecció de la carretera B-221 i la rotonda d'enllaç restaran subjectes a les limitacions derivades de l'aplicació de la vigent legislació de carreteres, en tot allò que respecta als usos no permesos en les zones de domini públic, servitud i afectació; les obres de construcció, i si fos el cas de reconstrucció o ampliació de les construccions existents, s'hauran de situar per darrera de la línia límit d'edificació.

4. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció, reconstrucció o ampliació (incloent instal·lacions aèries o subterrànies), a excepció de les que resultin imprescindibles



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

per la conservació i manteniment de les construccions existents, des de la línia límit d'edificació fins la carretera.

5. A efectes de donar compliment a tot allò previst a l'article 37, apartats 1, 2 i 3 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre de carreteres, queda prohibit realitzar publicitat a qualsevol indret que sigui visible des de les calçades de les carreteres de la Xarxa de l'Estat, i en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que circulen per les mateixes. Aquesta prohibició no donarà en cap cas dret a indemnització.

5.1. L'esmentada prohibició s'aplicarà a tots els rètols i cartells, inscripcions, formes, logotips o imatges, de qualsevol tipus, dimensió, o element que els suportin.

5.2. Als efectes d'aquest article no es consideren publicitat els cartells que informin exclusivament de la identitat corporativa de l'activitat desenvolupada a la propietat en la que s'ubiquin.

5.3. Les disposicions d'aquest apartat 5 condicionaran l'es previsions de l'apartat 8 de l'article 14, Determinacions generals, de la present Normativa urbanística.

TÍTOL III. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 12. Qualificació del sòl

Aquest PMU, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

Sistemes:

- Espais lliures / Zones verdes. Jardins urbans (clau VP3)
- Xarxa viària complementària (clau XV3)
- Serveis tècnics i ambientals (clau TA)

Zones d'aprofitament privat:

- Activitat econòmica. Subzona 9c.1 (clau 9c.1)

S'adjunta a continuació la taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com d'altres paràmetres d'ordenació.



		PMU3 PROPOSAT	
SUPERFÍCIE ÀMBIT		100,00%	21.878,41 m²
SISTEMES		45,00%	9.845,29 m²
XV3	Xarxa viària complementaria	11,44%	2.503,25 m²
TA	Serveis tècnics i ambientals	11,74%	2.568,46 m²
VP3	Espais lliures/zones verdes - jardins urbans	21,82%	4.773,58 m²
ZONES		55,00%	12.033,12 m²
9c.1	Subzona activitat econòmica	55,00%	12.033,12 m²
APROFITAMENT NET (IEN)			1,00 m²st/m²s
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		100,00%	12.033,12 m²st
		100,00%	12.033,12 m² st

*àmbit ajustat a realitat física existent

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 13. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest PMU tindran caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi al POUM. En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 14. Definició i règim urbanístic del sòl

1. El sòl susceptible d'aprofitament privat d'aquest PMU es qualifica íntegrament amb la clau 9c.1 "Activitat econòmica i comercial" que es configura com una nova subzona derivada de la clau 9c "Activitat econòmica i comercial" regulada a la normativa del POUM. Sense detriment dels preceptes específics que per aquesta subzona estableix la present normativa, la resta de paràmetres reguladors es farà d'acord a tot allò previst al POUM per a la clau 9c.

Article 15. Determinacions generals

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al planejament general vigent en cada moment.

1. *Alçada reguladora*



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,00 metres a comptar des de la cota de referència de la planta baixa sobre la rasant definitiva d'accés de cada façana fins al punt d'arrencada de la coberta independentment si l'edificació es construeix en planta baixa, planta baixa i altell o en planta baixa i pis.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es recli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçada de 22,50 metres, ni la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del pla de façana situat a l'altura màxima genèrica. En aquest cas caldrà aprovar un pla especial d'ordenació i compensació de volums juntament amb un estudi d'integració paisatgística.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

2. Alçada entre plantes

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

3. Planta soterrani

1. No es permet en planta soterrani l'ús de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. Tanques

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi l'alçada de 2 metres.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,60 metres, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust, fins a una alçada total de 2 metres.

5. Edificacions auxiliars

S'admeten les edificacions auxiliars, distintes de la principal, sempre i que compleixen els paràmetres establerts i en especial que conjuntament amb l'edificació principal no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat net establert.

6. Espais no edificables i patis privats



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

Els espais lliures de les parcel·les podran destinar-se a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

7. Accés

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual seguint les prescripcions que estableixi l'Ajuntament de Montmaneu. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

8. Publicitat i retolació

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

9. Condicions d'ús:

L'ús global és l'industrial, el logístic, el comercial i el terciari amb les especificacions i compatibilitats que garanteixin el compliment simultani dels usos complementaris admesos.

No es configura cap prevalença entre ús principal i usos compatibles, podent arribar-se a implantar qualsevol dels usos comentats en la seva totalitat.

Els usos seran:

- *Comercial petit vinculat a activitats (*). Comercial mitjà i gran no admès atès que ens trobem en un municipi de menys de 5.000 habitants i que no és capital de comarca. Establiment comercial singular (ECS) permès*
- *Terciari. Ús d'oficines i serveis permès. Serveis funeraris compatible.*
- *Recreatiu compatible incloent bars i restaurants. No s'admeten discoteques i bingos o similars.*
- *Industrial compatible en les seves categories 1, 2 i 3. Magatzem, transport, residus, tecnològic permès. S'admeten estacions de servei. Deixalleries, aparcament i Servei de les Obres Públiques compatible*
- *Logístic. Serveis tecnològics, abastament i engròs i serveis de transport permès*
- *Religiós i cultural compatible*



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

- Agraris incompatible

() En relació als petits establiments comercials vinculats a l'activitat productiva principal, s'estarà a la limitació establerta en la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009 en el sentit que les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.*

La regulació dels usos comercials es farà d'acord a tot allò que estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

10. Tractament de les edificacions

Caldrà justificar la integració de les instal·lacions i edificacions a l'entorn, valorant-ne el seu impacte paisatgístic (sobretot visual). Tots els paraments al descobert tindran tractament de façana.

Sense detriment d'allò exposat en l'apartat anterior, s'admetrà la utilització de sistemes que millorin la eficiència energètica així com la implantació de plaques solars i fotovoltaiques sobre les teulades i pèrgoles amb els paràmetres d'orientació, inclinació, separació i d'altres que siguin necessaris pel seu correcte funcionament.

Article 16. Determinacions subzona Activitat Econòmica i Comercial, clau 9c.1

1. Tipus edificatori

Regulació segons paràmetres de l'edificació en alineació a vial.

2. Parcel·lació

- Superfície de parcel·la mínima: 2.000 m²
- Front mínim de parcel·la: 15 metres

3. Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 80%.

4. Separació a partions:

Separacions mínimes a l'indars: 5 metres a tots els l'indars. En relació a la distància al límit posterior amb el talús existent la distància de 5 metres es mesurarà des del peu o cota inferior del talús en cada punt enlloc del l'indar o límit de finca.

5. Edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la s'estableix en 1 m² sostre/ m² sòl.

6. Alçada màxima i nombre màxim de plantes



AJUNTAMENT DE MONTMANEU

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb tot allò previst a l'article 15 d'aquestes normes.

7. *Soterranis*

Es permet la construcció de soterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre rasant i s'admetran en superfície els espais d'accés als aparcaments com rampes, escales, ascensors i similars.

8. *Aparcament*

S'estarà a les reserves específiques que determina el planejament general vigent i en particular l'article 292 de les normes del POUM i concordants. En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa sectorial corresponent.

9. *Construccions auxiliars*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

10. *Condicions per la redacció de projectes únics d'edificació per a varies parcel·les*
Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants i els projectes compleixin les determinacions i paràmetres urbanístics i de l'edificació establertes per aquesta subzona.

11. *Possibilitat de compartimentació*

Es permetrà la compartimentació dels edificis a construir en una parcel·la en diversos establiments industrials, en règim de propietat horitzontal, amb les següents condicions:

- El projecte d'edificació serà unitari.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m².
- La divisió en propietat horitzontal de l'edificació només es pot admetre quan quedi garantit l'accés des del vial públic a tots els establiments resultants, estant prohibida la creació de vials interns.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.