

## ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat Sesgarrigues, en la Sessió extraordinària celebrada en data 13 de febrer de 2018 va aprovar els acords que a continuació es transcriuen literalment:

**“PRIMER.-** Estimar les al·legacions presentades següents en els sentits d'acord amb l'informe del tècnic redactor del Pla Parcial Urbanístic:

- Joan Olivella Planas, Joan Miret Casanovs, Jaume Miret Boada, Miquel Lleixà Masana, amb registre d'entrada núm. 2.943, de 2 de novembre de 2011.

*S'ha modificat els límits del sector en la propietat del senyor Miquel Lleixà Massana, excloent part de la seva finca.*

**Demana:** Respectar els límits assenyalats i fixats en el POUM de Sant Cugat Sesgarrigues.

**Motiu:** S'accepta l'al·legació, per tal de incloure la part de la finca que estava qualificada en el POUM

**SEGON.-** Desestimar les al·legacions presentades següents en els sentits d'acord amb l'informe del tècnic redactor del Pla Parcial Urbanístic:

- Alfonso Macaya Miquel, en representació de M. Del Mar Macaya Miquel i Maria del Carme Macaya Miquel, amb registre d'entrada núm. 3162, de 23 de novembre de 2010.

**Primera:** Inviabilitat econòmica del sector. La delimitació del sector no compleix el requisit de viabilitat econòmica ni tècnica, ni tampoc respecta el principi de justa distribució de beneficis i càrregues doncs ja d'entrada es preveu adjudicar una sola finca entre tots els propietaris en indivís.

**Demana:** Declarar nul el Pla Parcial ja que es contraria a les prescripcions establertes en la legislació urbanística aplicable, en especial l'article 7 del TRLUCA 1/2010 i el propi article 163.2.b del POUM.

**Motiu:** No s'accepta l'al·legació. En l'apartat 3C de la Memòria es fa la valoració acurada dels costos, del valor inicial del sòl i de l'aprofitament urbanístic resultant, demostrant-se fefaentment que el sector és viable econòmicament.

També cal dir, que l'actuació el proindivís del conjunt de propietaris, és la forma més justa i equitativa, ja que garanteix que els costos i l'aprofitament és idèntic per a tothom.

El Pla Parcial és viable econòmicament i tècnicament, i just en la distribució de beneficis i càrregues; aquesta distribució justa, on s'ha de garantir és en el Projecte de Reparcel·lació.

**Segona:** Injustificació de les superfícies destinades a Zona Verda i a Equipaments. Es comprova com el Pla Parcial preveu una zona verda de 8.958 m<sup>2</sup>, més del doble del mínim establert per la llei. Així mateix, preveu una superfície destinada a equipaments de 6.138 m<sup>2</sup> amb un sostre edificable de 4.623 m<sup>2</sup>, és a dir, també més del doble del mínim previst per la llei en el seu article 65.4.

**Demana:** Ajustar les superfícies al que diu la llei, ja que aquesta decisió d'augmentar les superfícies es totalment injustificada i atempta contra el dret de propietat dels al·legants donades les característiques físiques i tècniques del sector objecte de la futura reparcel·lació.

**Motiu:** No s'accepta, ja que les superfícies a que fa referència venen fixades al propi POUM.

Respecte a les dades aportades per l'al·legant, 8.958 m<sup>2</sup> per a zona verda i 6.138 m<sup>2</sup> per a equipaments, no se saben d'on surten, ja que en el Pla Parcial (aprovació inicial) la zona verda era de 8.673 m<sup>2</sup> i l'Equipament era de 4.623 m<sup>2</sup>. La confusió del sostre edificable amb la superfície destinada a equipament no és justificable.

**Tercera:** El Pla Parcial no pot garantir que es compleixin en la futura reparcel·lació els criteris d'adjudicació establerts a l'article 126 del TRLUCA 1/2010.

*Les normes urbanístiques del POUM pel sector, estableix la parcel·la mínima en 5.000 m<sup>2</sup>. Tenint en compte que la superfície de la parcel·la aportada és de 2.454 m<sup>2</sup>, haurà de substituir-se l'adjudicació de la parcel·la resultant per una indemnització en metàl·lic donat que la quantia dels drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable.*

**Demana:** Preveure una valoració del m<sup>2</sup> a compensar en el projecte de reparcel·lació per tal de compensar econòmicament els seus drets aportats sense que sigui possible adjudicar-li un proindivís.

**Motiu:** No s'accepta l'al·legació. En el moment de l'aprovació inicial, si la superfície aportada de la finca era de 2.454 m<sup>2</sup> i corresponia a uns drets inicials de 5,22968% del sector, vol dir que li correspondria una superfície qualificada de zona 5e de 1.354,17 m<sup>2</sup>, que sobre la parcel·la mínima de 5.000 m<sup>2</sup> representa el 27,08%, clarament superior al 15% fixat per la Llei.

**Quarta:** Inoportunitat del moment econòmic per a dur a terme el desenvolupament urbanístic del SUD 11 de Sant Cugat Sesgarrigues.

**Demana:** No desenvolupar el sector, ja que no considera necessari ampliar el sector industrial de Sant Cugat Sesgarrigues.

**Motiu:** No s'accepta l'al·legació. L'Agenda de desenvolupament dels Sòls urbanitzables fixat pel POUM aprovat definitivament el 19 d'octubre de 2006, fixava que el sector industrial SUD-11 s'ha d'iniciar dins el primer període de l'agenda, concretament del 2006-2011. També cal dir, que en la comarca de l'Alt Penedès de sòl industrial d'aquest tipus, aïllat i de gran tamany, no hi ha excedents.

- Joan Olivella Planas 16,55%, Joan Miret Casanoavs 18,04%, Jaume Miret Boada 34,74%, Miquel Lleixà Masana 12,09%, amb registre d'entrada núm. 2.943, de 2 de novembre de 2011.

*El Pla Parcial contempla una parcel·la única, no fent referència a la possibilitat de que es pugui subdividir.*

**Demana:** Poder establir una sola parcel·la o dividir-la en dues, sempre i quan les resultants siguin més grans de 5.000 m<sup>2</sup>, i puguin tenir accés des de la N-340.

*Poder tenir 5 diferents activitats, com a conseqüència de la possibilitat que estableix el POUM de poder fer 5 parcel·les de 5.000 m<sup>2</sup>.*

**Motiu:** No s'accepta l'al·legació, ja que es una de les condicions per emetre informe favorable del Departament de Territori i Sostenibilitat

**TERCER.-** Aprovar definitivament el **Pla parcial urbanístic sector industrial SUD 11, "Ampliació de magatzems de la N-340"**, del POUM de Sant Cugat Sesgarrigues, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, de conformitat amb allò establert en els arts. 41 i 163 del POUM de Sant Cugat Sesgarrigues.

**QUART.-** Publicar aquest acord d'aprovació definitiva mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en el DOGC, en un diari de major difusió, en el taulell d'edictes i en la seu electrònica de l'Ajuntament [www.santcugatsesgarrigues.cat](http://www.santcugatsesgarrigues.cat). Durant aquest període quedarà l'expedient a disposició de qualsevol que vulgui examinar-lo en hores d'oficina de 9 a 14 hores a les dependències de l'Ajuntament de Sant Cugat Sesgarrigues, carrer Sant Antoni núm. 31, per a que es puguin presentar els recursos corresponents.

**CINQUÈ.-** Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona la documentació tècnica i administrativa completa de la present tramitació, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, com a condició prèvia a la publicació del present acord d'aprovació definitiva.

**SISÈ.-** Notificar individualment aquest acord als interessats."

La publicació del present edicte es fa efectiva després que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 7 de novembre de 2017, va emetre informe favorable al Pla Parcial Urbanístic del SUD-11 industrial, "Ampliació de magatzems de la N-340", del POUM de Sant Cugat Sesgarrigues.

Contra l'acord d'aprovació definitiva d'aquest Pla parcial, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la publicació d'aquest edicte.

Potestativament es pot interposar, en el termini d'un mes, recurs de reposició abans del contenciós administratiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acte. Tot això sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

Així mateix, i d'acord amb el que determina la Disposició addicional setena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest document objecte d'aprovació definitiva també es pot consultar al web municipal.

La normativa d'aquest Pla Parcial Urbanístic del SUD-11 industrial, "Ampliació de magatzems de la N-340", del POUM de Sant Cugat Sesgarrigues és la que es transcriu a l'Annex 1 que segueix.

Montserrat Albet i Noya  
L'Alcaldessa,

CPISR-1 C  
MONTSERRAT  
ALBET NOYA

Firmado digitalmente por  
CPISR-1 C MONTSERRAT  
ALBET NOYA  
Fecha: 2018.02.15 09:55:03  
+01'00'

Sant Cugat Sesgarrigues, 15 de febrer de 2018

## **ANNEX 1. PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUD-11 INDUSTRIAL, "AMPLIACIÓ DE MAGATZEMS DE LA N-340", DEL POUM DE SANT CUGAT SESGARRIGUES.**

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

#### **1. DISPOSICIONS GENERALS**

##### Article 1.- Documentació

El Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, es compon dels documents següents:

- 1) Memòria informació
- 2) Plànols informació
- 3) Memòria ordenació
- 4) Plànols ordenació
- 5) Normes urbanístiques
- 6) Valoració cost d'execució
- 7) Estudi econòmic i divisió poligonal
- 8) Pla d'etapes
- 9) Memòria de sostenibilitat econòmica-financera
- 10) Informe mediambiental

#### Article 2.- Objecte i àmbit d'aplicació

El Pla parcial urbanístic desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 11 (SUD-11) del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Cugat Sesgarrigues.

Aquestes Normes son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla.

El Pla parcial urbanístic serà d'aplicació una vegada sigui aprovat definitivament i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 3.- Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit en l'article anterior, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Cugat Sesgarrigues.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Cugat Sesgarrigues.

#### Article 4.- Vigència

La vigència del Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, és indefinida, començant a regir el dia següent a la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 5.- Modificacions

Les modificacions del present Pla parcial s'ajustaran al que disposen els articles 96 a 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, i a l'article 19, Precisió de límits del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que diu:

1. Els límits de les zones, polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, poden precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els criteris següents:

- a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
- \* alineacions o línies d'edificació vigents,
  - \* característiques topogràfiques del terreny,
  - \* límits de la propietat rústica o urbana,
  - \* existència d'arbres o d'altres elements d'interès
- b) Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla .
- c) No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.

2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquell límit s'ha d'adaptar a allò que s'hagués definit pel pla parcial.

#### Article 6.- Obligatorietat

Les determinacions contingudes en el present Pla parcial obligaran per igual a l'Administració i als particulars, atenent al que disposa l'article 106.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.

#### Article 7.- Desenvolupament del Pla parcial

Per al desenvolupament del pla parcial podran redactar-se projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i les del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Cugat Sesgarrigues.

#### Article 8.- Divisió poligonal i sistema d'actuació

El sector del present pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, que es la fixada en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### Article 9.- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

Als efectes dels articles 45.1a) i 45.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, la cessió a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, es concretarà en el procés de reparcel·lació del sector, i degut, a que els drets urbanístics que li corresponen són inferiors a la parcel·la mínima fixada en el POUM, es proposa la compensació econòmica com diferència d'adjudicació

#### Article 10.- Llicències

Estaran subjectes a llicència tots els actes que determinen el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Cugat Sesgarrigues.

## 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Article 11.- Qualificació del sòl

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

#### Article 12.- Sistemes

En aquest Pla parcial els sistemes són:

C	Sistema Viari
V	Sistema de Parcs i Jardins
E	Sistema d'Equipaments i dotacions públics
ST	Sistema de Serveis Tècnics

#### Article 13.- Zones

Es defineix una única zona: Gran parcel·la Magatzem Industrial, clau 5e

#### Article 14.- Delimitació de les zones i sistemes

La delimitació de les zones i sistemes es fixa en el plànol d'ordenació O.1 - Ordenació del present Pla parcial.

## 3. REGULACIÓ DELS SISTEMES

[www.santcugatsesgarrigues.cat](http://www.santcugatsesgarrigues.cat)

Sant Antoni, 31 – Tel. 93 897 01 03 – Fax 93 897 06 90 – E-mail [st.cugats@diba.cat](mailto:st.cugats@diba.cat) - 08798 Sant Cugat Sesgarrigues

## Article 15.- Regulació dels sistemes

### 1. Definició

La regulació dels sistemes inclosos en el present Pla parcial és la determinada en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

### 2. Condicions d'urbanització del sector

#### **a) Sistema espais lliures**

Respecte al sistema d' Espais lliures, parcs i jardins, s'aplicaran criteris d'integració paisatgística, potenciant la continuïtat dels espais lliures, especialment de les plantacions, per disminuir l'impacte de les edificacions industrials sobre el sòl agrícola, i especialment, sobre les vinyes pròximes.

La vegetació serà la pròpia o autòctona de la comarca de l'Alt Penedès, optant pels arbres del lloc, com són les alzines, lledoners, roures, pins, garrofers, pollancre i els arbres fruiters o d'hort com les figueres, cirerers, til·lers, llorens, etc.

L'impacte de les actuacions sobre l'espai agrícola, afectaran parcel·les de vinyes amb un elevat valor paisatgístic identitari a la zona. Per tant, caldrà considerar el seu paper paisatgístic i social i per tant s'hauran de prendre en consideració a l'hora d'urbanitzar el sector.

Quan s'afecti vegetació arbòria d'interès o que destaquï per les seves qualitats fisonòmiques o edat, caldrà protegir els peus d'arbre afectats i procedir a la seva replantació en el mateix o altres sectors del municipi, respectant la seva orientació solar.

Es preservaran els arbres de grandària, ametllers i alzina, situats en la zona verda del sud del sector.

#### **b) Sanejament i abastament d'aigua**

- Que les aigües pluvials recollides en el sector s'utilitzin, previ tractament adequat, per regar el conjunt dels espais lliures públics i la neteja de la urbanització.
- El compliment de l'article 6 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, de Directriu de preservació front els riscos d'inundació, així com del RDPH i el TRLA.
- La disponibilitat jurídic-administrativa i tècnica de recursos hídrics per al correcte abastament de les activitats a implantar en els nous sectors.
- La disponibilitat tècnica per al correcte tractament de les aigües residuals previstes en cada sector (depuració i retorn al medi).
- La definició de les obres de fàbrica i de les actuacions en domini públic hidràulic a executar en cada sector, tal que no suposin afeccions a tercers ni aigües avall dels trams afectats.
- El correcte drenatge de les aigües pluvials, mitjançant la implantació de xarxes separatives, així com la correcta entrega d'aquestes aigües al medi. Caldrà que es proposin solucions per reduir les DSS a les rieres, així com definir reserves d'espai per implantar elements de laminació en aquells sectors on sigui necessari.

El sector construirà una depuradora o fossa sèptica adequada a les activitats que s'hi localitzin i al consum d'aigua per part dels treballadors i usuaris del sector, les aigües depurades, s'utilitzaran per regar les zones verdes del sector i per la neteja de les superfícies pavimentades.

Les determinacions tècniques de la depuradora s'especificaran en una addenda al Projecte d'Urbanització, que caldrà que sigui aprovat pel departament de Medi Ambient de la Generalitat.

El manteniment de la depuradora és a càrrec exclusiu del sector.

Respecte al servei d'aigua al sector, caldrà complir les puntualitzacions realitzades per Sorea, que són el reforçament de la xarxa existent. el creuament del la N-340 a les Cases Roges amb un tub de diàmetre mínim de 125 mm FU, envainat, i que els hidrants contra incendis han de subministrar-se amb canonades de diàmetre mínim de 100 mm interior.

#### **c) Sistema viari**

L'espai d'aparcament en front de la N-340 forma part de la protecció viària.

La intersecció en el p.k. 1216+100 de la carretera N-340 es projectarà solament amb girs a la dreta, prohibint-se els girs a l'esquerra, que es canalitzen en les dues rotondes ja projectades o en construcció.

[www.santcugatsesgarrigues.cat](http://www.santcugatsesgarrigues.cat)

Sant Antoni, 31 – Tel. 93 897 01 03 – Fax 93 897 06 90 – E-mail [st.cugats@diba.cat](mailto:st.cugats@diba.cat) - 08798 Sant Cugat Sesgarrigues

La línia límit d'edificació es situa a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada més pròxima, mesurades horitzontalment a partir de la mencionada aresta.

#### **d) Desviament línia elèctrica**

En el desviament de la línia elèctrica, que afecta la zona de protecció especial de la vinya, s'hauran de complir l'art. 2.19.d. Recomanacions complementàries per a una millor planificació i gestió dels espais oberts del Pla Territorial Director de l'Alt Penedès; art. s.7.5 Infraestructures lineals i: art. 10. Coordinació per a la implantació d'infraestructures lineals de serveis del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

#### **e) Participació en el cost dels sistemes generals**

El sector costejarà la urbanització dels sistemes viari, d'espais lliures i serveis, així com la part proporcional del cost dels sistemes generals, que s'avalua en un 20% del cost del Projecte d'Urbanització del sector estricte.

El sector ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema de sanejament i depuració, abastament d'aigua, energia elèctrica, telecomunicacions, gas, rec, hidrants, gestió de residus i altres serveis.

El sector ha de participar en el trasllat de la línia d'Alta Tensió que travessa el sector per la part est del municipi, una vegada l'Ajuntament estableixi l'instrument urbanístic que ho reguli.

#### **f) Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua**

1. En relació a l'abastament, s'informa favorablement doncs el municipi de Sant Cugat Sesgarrigues es troba connectat a la xarxa d'ATLL. Caldrà que es vagin augmentant els volums de concessió d'acord amb l'augment de demanda del municipi.

2. Respecte al sanejament, s'informa favorablement. Caldrà tenir en compte tot l'exposat a l'apartat corresponent en relació a la reserva de sòl i partida pressupostària prevista en el planejament per tal de garantir la depuració de les aigües residuals del sector, i l'autorització administrativa prèvia a l'abocament de les aigües depurades.

3. Pel que fa a l'inundabilitat, s'informa que no es detecten afeccions.

4. En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa que no es detecten afeccions.

### **4. ORDENANCES REGULADORES DE LES ZONES**

Article 16.- Gran parcel·la Magatzem Industrial, clau 5e

#### 1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús de gran magatzem i indústria, en edificació aïllada separada dels límits de la parcel·la

#### 2. Condicions de la parcel·lació

- a) Es permeten, com a màxim, una única parcel·la en el sector.
- b) Superfície mínima de parcel·la : 25.296 m<sup>2</sup>
- c) Accés mínim de parcel·la a carrer: El proposat en el plànol d'ordenació.

#### 3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: La zona està destinada a grans magatzems industrials, separats dels límits de la parcel·la, configurant-se com edificació aïllada.
- b) Edificabilitat neta: 0,98 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>solar.  
Edificabilitat màxima 24.800 m<sup>2</sup>st
- c) Separació mínima de l'edificació dels veïns: 5,00 metres  
Separació de les carreteres i altres servituds:
  - Carretera N-340 - 25 metres.
  - Afectació a la línia d'Alta Tensió - 5,50 metres; aquesta afectació desapareixerà el dia en que la línia d'alta tensió es desvii.
- d) Alçada màxima i nombre màxim de plantes: L'alçada reguladora màxima es fixa en 12,00 m equivalents a planta baixa i una planta pis: per les necessitats de producció u organització de l'empresa i sempre que

[www.santcugatsesgarrigues.cat](http://www.santcugatsesgarrigues.cat)

es justifiqui, es podrà disposar d'una edificació d'alçada de 15 metres en el 50% de la superfície de la parcel·la, i de 25 metres en el 33% de la superfície de la parcel·la.

L'ocupació dels volums que superin l'alçada de 15 metres s'hauran de regular respecte la façana amb l'objecte de reduir l'impacte paisatgístic de l'edificació, així com, caldrà fixar l'alçada màxima de 15 metres en tots els plans de façana.

Per atenuar l'impacte visual i paisatgístic de les altures superiors als 15 metres, caldrà detallar les mesures que es prenen en el projecte d'execució de les naus, detallant l'arbrat, els tipus de tanques, el color dels paraments i la coberta, etc, avaluant-se amb un estudi paisatgístic detallat, que acompanyarà el projecte.

En el límit oest es plantaran al llarg de la tanca vegetació per tal de mitigar l'impacte visual i minimitzar les possibles perturbacions derivades de la futura implantació industrial cap a les vinyes existents.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

- e) *Ocupació màxima*: 80% del solar.
- f) Els materials, textures i colors dels elements de les façanes, de les cobertes i de les tanques dels solars, no desvirtuaran el caràcter tradicional de l'Alt Penedès, adequant-se a la Carta del Paisatge.
- g) *Soterranis*: Es permet la construcció en soterrani, que es la planta per sota del la planta baixa, regulada amb els paràmetres de l'edificació aïllada
- h) *Espais no edificables*: Es tindrà cura de l'espai lliure que dona front al carrer o carreteres: dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus. Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'haurà de fer un manteniment periòdic. El projecte d'edificació contindrà la definició concreta d'aquests espais. Els cartells i rètols únicament es podran situar en les façanes del volum edificat, sense sobresortir, en cap cas d'aquest. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables. Els espais lliures es dedicaran a circulació interior i espais enjardinats, excepte els que obligatòriament hauran d'ésser d'aparcament al servei dels treballadors, així com personal visitant, a raó d'una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> d'edificació. Els aparcament destinats a cotxes seran com a mínim el 60% de les places totals d'aparcament. Els aparcaments podran estar coberts amb instal·lacions desmuntables, tipus marquesina, amb una alçada màxima de 3 metres .
- i) En el límit oest de la parcel·la es realitzarà la plantació de vegetació, per tal de mitigar l'impacte visual de la parcel·la industrial i minimitzar les possibles perturbacions derivades de la futura implantació. Es recomana ampliar la separació mínima de l'edificació en el límit oest del sector, amb l'objecte de possibilitar tant la plantació de vegetació que ha de mitigar l'impacte visual de la indústria en un entorn de vinyes, com la circulació interna en l'espai lliure d'edificació de la parcel·la.
- j) *Edificacions auxiliars*: No son permeses dins la separació dels veïns cap tipus d'edificació auxiliar, excepte els serveis i les marquesines pels aparcament, prèvia llicència municipal. Les edificacions auxiliars computen dins l'edificabilitat màxima permesa.
- k) *Aparcament*: es preveurà una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície edificada. Cada plaça per cotxe tindrà una superfície rectangular mínima de 2,2 m X 4,5 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament. Els aparcament destinats a les bicicletes i motos seran com a mínim el 25% del total. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.
- l) *Tanques*: Seran com a màxim de 2,20 m, comptats des de la rasant del terreny, dels quals la part inferior fins a 1,20 m poden ésser opacs. Les tanques que donen cap a l'oest i al Camí del Pont Xic, es plantaran amb plantes enfiladisses i enredaderes, formant una tanca verda que disminueixi l'impacte respecte al Paisatge.
- m) *Senyalització interior*: 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 un informe favorable de l'ajuntament i el corresponent permís municipal.
- n) *Dipòsit de retenció d'aigües pluvials*: Es construirà dipòsits de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals



màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector, i que hauran d'ésser suficients per al reg de les zones verdes que es cedeixen. La correspon llicència d'edificació incorporarà l'estudi detallat de superfícies i el sistema de dipòsits.

#### 4. Condicions d'ús

- a) *Ús principal*: Magatzem i Industrial en les categories 1a, 2a i, 3a.
- b) *Usos compatibles*: Bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu (art. 163 POUM).  
Es permet la construcció d'un habitatge per parcel·la, de superfície màxima 150 m<sup>2</sup>, destinat exclusivament al personal de vigilància de l'establiment.  
Es permet un únic establiment o activitat per parcel·la.
- c) *Càrrega i descàrrega*: Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la.
- d) Respecte a l'ús comercial, cal que es compleixi la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi,
- e) Són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, i es podran implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiment de venda a l'engròs i, els dedicat, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers,.
- f) Els aparcaments, si s'escau, previstos per als grans establiments comercials singulars, s'haurà d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei 1/2009.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I MANTENIMENT

Article 17.- Manteniment i conservació de les obres d'urbanització del sector

1. Caldrà constituir una Junta de Conservació i Manteniment dels sistemes del sector (Viari, Parcs i Jardins i Serveis Tècnics), que es faci càrrec de la seva adequada conservació i manteniment, durant els 5 anys següents a la data de recepció de les obres d'urbanització.

Segons l'article 201.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les persones propietàries podran constituir-se en junta de conservació, o sinó es el cas, l'administració conservarà les obres d'urbanització a llur càrrec, tot exigint-los les corresponent quotes de conservació als propietaris. També s'exigeix el pagament de quotes de conservació a les persones propietàries que no s'hagin adherit a la junta de conservació constituïda.

2. Caldrà mantenir ordenat i net de qualsevol residu l'entorn del sector, per tal de no afectar els espais agrícoles adjacents.

En el desenvolupament del sector caldrà donar compliment a les mesures de protecció ambiental previstes en l'apartat 6 de l'informe ambiental.

3. Caldrà encomanar a un tècnic especialitzat el control arqueològic dels moviments de terres que afectin el subsòl que es derivin de l'execució del Pla Parcial: per a la realització d'aquest control arqueològic s'haurà de sol·licitar autorització a la Direcció general del Patrimoni Cultural, d'acord amb el que disposen la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

#### 4. Condicions de Gestió

El sector participarà en la part que li correspongui en el desviament de la línia d'alta tensió que travessa el sector, i el projecte de reparcel·lació reflexarà aquesta càrrega.