

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR DE LLEVANT.
VILADECANS (BAIX LLOBREGAT).

Text Refós

NORMES REGULADORES
DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL



AJUNTAMENT DE VILADECANS



Serveis Tècnics

Àrea de Planificació Territorial

Juliol 2015

NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL. Índex

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Art. 1 Àmbit d'aplicació**
- Art. 2 Planejament de referència**
- Art. 3 Marc legal de referència**
- Art. 4 Vigència i modificació del Pla Parcial**
- Art. 5 Obligatorietat**
- Art. 6 Interpretació de les Normes Reguladores**
- Art. 7 Documentació de la Modificació de Pla Parcial**

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

- Art. 8 Règim general**
- Art. 9 Projecte d'urbanització**
- Art. 10 Pla de millora urbana**
- Art. 11 Projectes de reparcel·lació i de parcel·lació**
- Art. 12 Avantprojectes**
- Art. 13 Adequació al planejament superior**

CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Art. 14 Elements de regulació del règim urbanístic del sòl**
- Art. 15 Deures i càrregues derivades del Pla Parcial**
- Art. 16 Llicències d'edificació**

CAPÍTOL IV. NORMES REGULADORES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

- Art. 17 Determinacions generals**

CAP. IV. SECCIÓ 1ª. SISTEMES

- Art. 18 Sistema viari i d'estacionament (clau 5)**
- Art. 19 Sistema de serveis tècnics (clau 4)**
- Art. 20 Sistema de serveis tècnics sota sistema d'espais lliures de nova creació (clau 4-6b)**
- Art. 21 Sistema d'espais lliures de nova creació (clau 6b)**

Art. 22 Sistema d'espais lliures de nova creació – protecció del sistema viari (clau 6b-9)

Art. 23 Sistema de Parc metropolità de la Bassa de Laminació (clau 6c*)

Art. 24 Sistema d'equipaments col·lectius de nova creació (clau 7b)

Art. 25 Sistema d'equipaments col·lectius de nova creació – Sistema d'habitatge dotacional públic (clau 7b - Hd)

Art. 26 Sistema d'habitatge dotacional públic (clau Hd-Llevant)

Art. 27 Sistema de protecció de sistemes generals (clau 9)

CAP. IV. SECCIÓ 2ª: ZONES

Subsecció única: Zona Residencial Plurifamiliar (clau R-HP(Llevant))

Art. 28 Definició i tipus d'ordenació

Art. 29 Edificabilitat

Art. 30 Parcel·la mínima

Art. 31 Ocupació màxima de la parcel·la

Art. 32 Regulació de la forma d'edificació

Art. 33 Condicions d'ús

Art. 34 Previsió d'aparcaments als edificis

Art. 35 Tanques de les parcel·les

Art. 36 Espais lliures de parcel·la

Art. 37 Protecció de la vegetació existent al sector

Art. 38 Expectatives arqueològiques

CAPÍTOL V. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL

Art. 39 Administració actuant

Art. 40 Iniciativa

Art. 41 Polígon d'actuació urbanística

Art. 42 Sistema d'Actuació

Art. 43 Previsió d'habitatges amb règim de protecció, Rp-HP(Llevant)

Art. 44 Pla d'etapes

Art. 45 Manteniment de la urbanització del Sector

Art 46 Criteris de sostenibilitat del Sector

Art 47 Servituds aeronàutiques

ANNEX A LES NORMES REGULADORES

ANNEX I.- DISPOSICIONS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL

ANNEX II.- LLISTAT D'ESPÈCIES VEGETALS IDÒNIES

ANNEX III.- ELEMENTS D'INTERES PATRIMONIAL

ANNEX IV.- DISPOSICIONS RELATIVES A LA MOBILITAT GENERADA

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit d'aplicació

1. Les presents Normes Reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la *Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant* en el terme municipal de Viladecans, segons queda delimitat en tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen en el present document.
2. La *Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant* integra l'àmbit discontinu de sòl urbanitzable "Oliveretes-Torrent Fondo" i "Bassa de Laminació" delimitat per la *Modificació Puntual del PGM en la Riera de Sant Llorenç* de 2003, actualment vigent, i incorpora el nou traçat proposat per la Via de Cornisa al municipi de Viladecans establert per la *Modificació Puntual Segona del Pla General Metropolità de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat* aprovada definitivament el 8 de juny de 2015.

Art. 2 Planejament de referència

1. L'àmbit discontinu del Sector de Llevant es desenvolupa mitjançant el present Pla Parcial d'acord amb les següents figures de planejament:
 - a) El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976
 - b) La Modificació Puntual del P.G.M. en la Riera de Sant Llorenç als municipis de Gavà, Viladecans i Sant Boi de Llobregat de febrer de 2003
 - c) La Modificació Puntual del P.G.M. a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat de febrer de 2007
 - d) La Modificació Puntual del P.G.M. a l'àmbit corresponent a la prolongació del carrer d'Eslida al seu pas pel Parc de la Torre Roja – Sector Llevant de Viladecans de març de 2011
 - e) La Modificació Puntual del P.G.M. a l'àmbit corresponent al sistema d'equipaments i d'espais lliures a l'entorn de l'Av. Miguel de Cervantes, de març de 2011
 - f) La Modificació Puntual Segona del P.G.M. a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat, de juny de 2015
2. La classificació urbanística dels àmbits discontinus "Les Oliveretes-Torrent Fondo" i "Bassa de Laminació" és la de sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la Modificació Puntual del PGM de 2003, la Modificació Puntual del PGM de la Via de Cornisa de 2007 i amb la delimitació del sector establerta per la *Modificació Puntual Segona del Pla General Metropolità de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat*.

Art. 3 Marc legal de referència

1. Les presents Normes Reguladores hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques contingudes en el Pla General Metropolità vigent sobre l'àmbit del sector, així com les contingudes a les modificacions puntuals que li afecten, les quals seran d'aplicació obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu

- incompliment per raons de falta o manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.
2. Sempre que no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empen són els definits a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.
 3. Finalment s'estarà al que determina el *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, d'acord amb la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme* i modificat per la *Llei 2/2014, de 27 de gener*, així com el *Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006, de 18 de juliol*, i la resta de legislació urbanística i sectorial vigent que pugui afectar al desenvolupament del present Pla Parcial.
 4. Li és d'aplicació com a legislació bàsica el *Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl (RDL2/2008)*, així com el seu desplegament, a través del *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de sòl*.
 5. A nivell municipal, seran d'aplicació el conjunt d'ordenances en els aspectes que incideixin en el contingut d'aquesta figura de planejament.

Art. 4 Vigència i modificació de la Modificació de Pla Parcial

1. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, la Modificació de Pla Parcial tindrà una vigència indefinida.
2. S'haurà de procedir a la modificació de la Modificació del Pla Parcial en els supòsits següents:
 - a) Si degut a una revisió o modificació del Pla General Metropolità es modifiquessin les determinacions que fan referència al sector objecte del planejament parcial.
 - b) Quan així ho estableixin les normes legals de rang superior.
3. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, sempre i quan siguin degudament justificades i no suposin modificacions superiors al 2% respecte la superfície original. Aquests ajustos, en cap cas poden suposar una reducció de sistemes d'espais lliures i equipaments.

Art. 5 Obligatorietat

1. L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions de Pla Parcial, en particular el contingut de les presents Normes Reguladores.

En conseqüència, tota actuació o intervenció sobre el territori objecte del planejament, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les disposicions indicades, tal i com està previst a la legislació urbanística vigent a Catalunya.
2. Està totalment prohibit, i es considerarà nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pogués concedir-se pel compliment de la Modificació de Pla Parcial, sigui en favor de particulars o de l'Administració Pública

Art. 6 Interpretació de les Normes Reguladores

1. La interpretació de les determinacions de les presents Normes Reguladores es farà d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Parcial formulats a la seva documentació en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius.
2. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es considerarà prevalent allò que consti en els plànols que reflecteixin de forma més detallada l'ordenació.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Parcial en els diferents documents es considerarà prevalent la determinació que comporti espais públics o d'interès públic més amplis i/o un menor índex d'aprofitament. En tot cas prevaldran les determinacions del text escrit sobre les gràfiques.

Art. 7 Documentació de la Modificació de Pla Parcial

1. La Modificació del Pla Parcial Urbanístic de Llevant consta dels documents següents normatius i vinculants: Memòria i Annexes, Normes reguladores i Documentació gràfica.

CAPÍTOL II.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Art. 8 Règim general

1. La present Modificació de Pla Parcial, d'acord amb l'article 65.2.e del *DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014, de 27 de gener*, indica les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques d'acord amb els plànols *O.05.1 (Xarxa viària: alineacions i rasants)* i *O.05.2 (Xarxa viària: sentits de circulació i reserves d'aparcament)* així com el document annex *Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització del sector de Llevant*.
2. Podran redactar-se Projectes de Parcel·lació i Estudis d'Ordenació de les Unitats de Projecte i d'Edificació en els supòsits previstos per aquestes Normes Reguladores.
3. Les determinacions del present instrument es desenvoluparan mitjançant el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació del Sector Llevant.

Art. 9 Projecte d'Urbanització

1. El Projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística que és únic. Atenent a un desenvolupament progressiu del sector que doni continuïtat al nucli urbà, el projecte d'urbanització podrà establir diverses fases d'execució de la urbanització que, en tot cas, hauran de garantir l'equilibri de les càrregues d'urbanització entre elles. En aquest supòsit, el sistema general corresponent a la via de cornisa, en com a mínim el semivial nord (que permeti donar solució al sistema de desguàs de les conques que conflueixen en el sector), haurà de formar part de les obres incloses en la primera de les fases d'execució.
2. El Projecte d'Urbanització contindrà els projectes d'obres necessaris per a la realització de les obres de pavimentació viària, instal·lacions i xarxes de serveis públics d'infraestructura, jardineria, arbrat, pavimentació, mobiliari i instal·lacions dels espais lliures, en la forma prevista

en el Pla Parcial, incloent la urbanització de pell i l'adequació amb l'entorn de la bassa de laminació. Així mateix, el Projecte d'Urbanització haurà de facilitar la implementació de les infraestructures i instal·lacions que requereixi el desplegament de les tecnologies pròpies de la smart city.

3. El Projecte d'Urbanització no podrà modificar les previsions del planejament que executa sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.
4. L'aprovació definitiva i execució efectiva del Projecte d'Urbanització, juntament amb els altres requisits exigits en les presents Normes Reguladores, seran condició indispensable per a l'exercici del dret a l'edificació per part dels propietaris, en la forma i condicions previstes en el Pla Parcial. Es podran dur a terme simultàniament les obres d'urbanització i les d'edificació de conformitat amb el que assenyala l'article 41 del *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer*, i els articles 39 a 41 del *Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*.
5. El Projecte d'Urbanització justificarà el compliment de la normativa legal vigent en matèria de supressió de barreres urbanístiques en els espais d'ús i domini públic. Els itineraris, materials i mobiliari urbà hauran de complir amb les seves determinacions. S'incorporarà senyalització dels itineraris adaptats.
7. El Projecte d'Urbanització es desenvoluparà d'acord amb els criteris d'urbanització municipals així com dels criteris ambientals establerts en l'*ANNEX I.- DISPOSICIONS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL* i a l'*INFORME AMBIENTAL* del present planejament. Els centres de transformació elèctric hauran d'estar situats preferentment en espai privat.
8. Constitueixen obres avançades del sector les obres contemplades al *Projecte Modificat nº.1 de la Modificació puntual del Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Urbanístic del Sector Llevant de Viladecans*, aprovat definitivament per Certificat del Secretari en data 9 de febrer de 2015, modificació de projecte que respon a la implantació d'una rotonda a la intersecció amb la carretera C-245 i l'Avinguda del Progrés donant resposta als requeriments de la Direcció de Carreteres, i com a tals, seran repercutides entre els propietaris del sector. Aquestes obres permetran garantir l'accés al nou tanatori.
9. Constitueixen obres avançades del sector les obres d'accés i connexions a les xarxes necessàries per a la posada en funcionament de l'obra avançada del Centre d'Atenció Primària Montbaig (Viladecans 3), segons allò establert en la cessió de la corresponent finca per part de l'Ajuntament de Viladecans al Servei Català de la Salut en data 19 de gener de 2012.

Art. 10 Pla de Millora Urbana

1. Es podran redactar Plans de Millora Urbana per complir qualsevol dels objectius previstos a l'art. 70 del *DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014, de 27 de gener*.
2. Es permetrà el traspàs de sostre d'una a altra illa situades dins el/s sector/s del/s possible/s Pla/ns de Millora Urbana quan per motius de l'ordenació així quedi justificat.

Art. 11 Projectes de reparcel·lació i de parcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació és l'instrument de gestió urbanística per al desenvolupament del Sector de Llevant, el qual haurà d'adaptar-se als criteris i determinacions resultants de la present modificació. El projecte respectarà en tot cas la parcel·la mínima.

2. L'entitat que desenvolupi el sector facilitarà a l'Ajuntament de Viladecans un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 12 Avantprojectes

1. La delimitació i els paràmetres urbanístics es determinen amb caràcter normatiu en el quadre de l'art. 29 d'aquestes Normes Reguladores (Edificabilitat) i el plànol d'ordenació O-09.1. (*Ordenació indicativa. Condicionants d'edificació*).
2. Als efectes de garantir la unitat projectual de les illes, després de la primera llicència d'edificació d'una parcel·la prèvia a la sol·licitud de les següents s'haurà de presentar un avantprojecte d'adaptació a les parcel·les ja executades, amb el respecte als paràmetres flexibles adoptats per la primera, condicions compositives del conjunt de la façana, dels interiors de les illes i dels espais lliures privatis i mancomunats, de la relació de l'edificació amb el vial, la definició dels materials constructius, la gama de colors, etc.

En el cas del grup d'illes H-I1, I2-J1 i E1-E2, que constitueixen el límit edificat amb els espais lliures del parc de la Torre-roja i de transició al forestal, caldrà garantir la unitat projectual del conjunt. L'avantprojecte d'adaptació descrit en l'apartat anterior vincularà, en aquest cas, a la totalitat de parcel·les incloses en cadascun dels tres grups identificats.

3. L'avantprojecte racionalitzarà la disposició i funcionalitat dels soterranis de les diferents parcel·les, permetent un major grau de llibertat en la execució de les edificacions sobre rasant, acceptant-se solucions mancomunades entre parcel·les col·lindants tant per a l'aparcament com per a l'espai lliure interior.

Art. 13 Adequació al planejament superior

1. Com ha quedat establert en la *Modificació Puntual Segona del P.G.M. a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat* el tram de Via de Cornisa comprès entre el vial alternatiu que connecta aquesta via amb la rotonda de C-245 i el límit del terme municipal de Sant Boi de Llobregat (clau 5*), atès que forma part del sector urbanístic, i atesa la seva condició de sistema general, és deure del sector de Llevant la cessió de sòl necessari per a la seva execució, però no és deure del sector la urbanització d'aquest tram de Via de Cornisa.

Els terrenys de la Via de Cornisa dins el terme municipal de Sant Boi, des del límit del terme fins a la connexió amb el c. Mare de Déu de Núria, es considerarà com a càrrega externa adscrita al desenvolupament del sector l'obtenció del sòl, tot i no formar part del sector urbanístic Llevant, en les condicions establertes per la *Modificació Puntual Segona del P.G.M. a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat*.

CAPÍTOL III.- RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 14 Elements de regulació del règim urbanístic del sòl

1. La regulació jurídica i urbanística de les condicions determinants de l'estatut urbanístic del sòl inclòs en el Sector de Llevant objecte del Pla Parcial, es determina pels elements següents:

- a) Deures i càrregues derivades del Pla Parcial, 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 Reguladores.

Art. 15 Deures i càrregues derivades del Pla Parcial

1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliure de càrregues en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i estacionaments, parcs, jardins i equipaments, que el Pla estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i les ubicacions que es determinen en el Pla Parcial, de la urbanització i dels serveis urbanístics previstos pel Pla i el Projecte d'Urbanització.
2. Igualment haurà de cedir-se gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector, en la quantia i zonificació que es determina en el present Pla Parcial: 26.605 m² de sostre, distribuïts proporcionalment entre els diferents usos i tipologies previstos, a ubicar preferentment en les illes F del sector, segons queda recollit en el plànol d'ordenació O-04.1 del present pla (*Parcel·lari: Zones*).
3. La urbanització de les obres avançades del sector necessàries per garantir el funcionament d'aquells equipaments que s'executin amb anterioritat a l'execució del sector, com queda establert en l'art. 9.8 i 9.9 d'aquestes normes.

Art. 16 Llicències d'edificació

1. Estaran subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes relacionats en l'article 187 del vigent DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014, de 27 de gener.
2. Per sol·licitar llicència d'edificació serà necessari, a més a més del compliment efectiu dels deures i càrregues determinades en la *Modificació del Pla Parcial* i en el *Projecte de reparcel·lació* per cooperació, l'adequació de la llicència a les condicions d'edificació i ús que estableixen aquestes Normes Reguladores així com el compliment dels requeriments d'urbanització previstos.
3. Tots els moviments de terres que es realitzin als jaciments i àrees d'expectativa arqueològica i paleontològica s'hauran de realitzar sota control per part d'un tècnic especialitzat. Les llicències d'obres hauran d'estar condicionades a la realització d'aquest control. El permís per efectuar aquesta intervenció arqueològica i paleontològica preventiva l'haurà de sol·licitar el promotor al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que disposa el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
4. En tot cas seran d'aplicació les disposicions relatives a llicències establertes en l'articulat del vigent Pla General Metropolità.

CAPÍTOL IV.- NORMES REGULADORES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL, EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Art. 17 Determinacions generals

1. El sòl comprès en l'àmbit del *Pla Parcial Sector de Llevant* es qualifica en sistemes i zones, grafiades en el plànol d'ordenació *O.3.1. (Qualificació del sòl: subàmbit Oliveretes–Torrent Fondo-Via de Cornisa)* i *O.3.2. (Qualificació del sòl: subàmbit Bassa de Laminació)*.
 - b) S'entén per **sistema**, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014, de 27 de gener, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
 - c) S'entén per **zona** aquella part de terrenys dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

3. Al subàmbit de la Bassa de Laminació de 125.551,00 m2 de superfície la qualificació del sòl, és la següent:

a) Sistemes d'ús i domini públic:

SISTEMES	CLAU	SUPERFÍCIE (m2)	% SUBÀMBIT	% SECTOR
Vials i estacionament	5	18.245,00	14,53%	
Espais lliures locals	6b	17.208,00	13,71%	
Parc Metropolità Bassa de Laminació	6c*	75.998,00	60,53%	
Equipaments	7b	14.100,00	11,23%	
TOTAL SISTEMES		125.551,00	100,00%	22,88%

b) Zones d'ús o domini privat: No es contemplen en aquest àmbit.

4. Al subàmbit Oliveretes – Torrent Fondo – Via de Cornisa de superfície 423.357,88 m2., la qualificació del sòl, és la següent:

a) Sistemes d'ús i domini públic:

SISTEMES	CLAU	SUPERFÍCIE (m2)	% SUBÀMBIT	% SECTOR
Serveis tècnics	4	2.039,21	0,48%	
Espais lliures amb serveis tècnics en subsòl	4-6b	8.286,46	1,96%	
Vials i estacionament	5	107.136,48	25,31%	
Espais lliures locals	6b	138.163,63	32,64%	
Equipaments	7b	76.744,05	18,13%	
Equip.- Hab. dot. públic	7b-Hd	1.777,20	0,42%	
Habitatge dot. públic	Hd	313,69	0,07%	
Protecció de sist. hídic	9-SH	16.490,86	3,90%	

Protecció de sist. viari	9-SV	6.213,11	1,47%	
TOTAL SISTEMES		357.164,68	84,36%	65,06%

b) Zones d'ús o domini privat:

ZONES	CLAU	SUPERFÍCIE (m2)	% SUBÀMBIT	% SECTOR
Residencial	R-HP (Llevant)	45.743,95	10,81%	
Residencial (règ. protegit)		20.449,25	4,83%	
TOTAL ZONES		66.193,20	15,64%	12,06%

CAPÍTOL IV. SECCIÓ 1ª.- SISTEMES

Art. 18 Sistema viari i d'estacionament (clau 5)

1. Compren els espais reservats per la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, amb l'objecte de permetre nivells adequats d'accessibilitat i mobilitat dins l'àmbit del Pla.
2. La Modificació del Pla Parcial té diferents tipus de vies. La definició i amplada de d'aquestes són les que s'indiquen en el plànol 0.5.1. (*Xarxa viària. Alineacions i rasants*), 0.5.2. (*Vialitat: sentits de circulació i reserves d'aparcament*)
3. Es defineix una jerarquització de vies amb un model de superilles segons l'esquema del plànol 0.5.2. (*Vialitat: sentits de circulació i reserves d'aparcament*). El model defineix la xarxa de vials de prioritat per a vianants amb una velocitat màxima de 10 km/h i una secció amb plataforma única, que permeti la convivència de vianants amb vehicles de residents i vehicles de servei, amb carrils específics.
5. Seran d'aplicació al sistema viari les determinacions establertes en els articles 196 a 199 de les NNUU del vigent Pla General Metropolità.
6. Es defineix una subclau, 5*, que compren els sòls immediats de la via de cornisa, amb caràcter de reserva, en previsió de la connexió d'aquesta via amb el T.M. de Sant Boi. Aquests sòls es tractaran en el projecte d'urbanització de manera unitària amb el sistema d'espais lliures contigu (Parc Forestal).

Art. 19 Sistema de serveis tècnics (clau 4)

1. Compren els espais reservats amb l'objecte de permetre la instal·lació de les infraestructures de serveis tècnics i dels seus complements. Aquestes reserves de sòl comprenen també les referents a la implantació d'instal·lacions de gestió i recollida selectiva de residus.

Art. 20 Sistema d'espais lliures de nova creació amb serveis tècnics en el subsòl (clau 4-6b)

1. Comprèn els espais lliures de nova creació que destinen el subsòl a serveis tècnics, concretament en el subsòl de la plaça central del sector, amb l'objecte de permetre la

instal·lació de serveis tècnics com dipòsits de laminació en connexió amb la xarxa de sanejament del territori. Es mantindrà la titularitat pública del subsòl.

2. La urbanització de la plaça central, com a espai públic de trobada, garantirà la continuïtat de les alineacions d'arbrat dels eixos verds amb què limita així com una àrea "plantable" mínima del 50% de la seva superfície.

Art. 21 Sistema d'espais lliures de nova creació (clau 6b)

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic destinats a dotar al sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població.
2. El sistema d'espais lliures del Sector de Llevant està organitzat en les tipologies d'espais següents:
 - a) El sistema d'espais lliures dins la trama urbana amb espais lligats als eixos cívics i als espais d'estada. L'organització i configuració d'aquests espais connectarà els espais lliures del nord del sector-Parc de Sant Ramón amb la trama urbana existent. Aquests espais lliures identificats com a verd urbà corresponen a les finques F-1, F-2, F-3, F-4, F-5, F-18, F-19, F-20 i H-1 del plànol "*O-04.2 SISTEMES: SUBÀMBIT OLIVARETES – TORRENT FONDO – VIA DE CORNISA*".
 - b) El sistema d'espais lliures – parc, on s'inclouen els espais complementaris del Parc de la Torre-roja en l'entorn del camp de bàisbol, consolidant aquest àmbit en el seu paper d'àrea de centralitat, generant les connexions necessàries amb el Parc de Sant Ramón. Identificat com finques F-9, F-10 i F-11 del plànol "*O-04.2 SISTEMES: SUBÀMBIT OLIVARETES – TORRENT FONDO – VIA DE CORNISA*".
 - c) El sistema d'espais lliures de transició al parc forestal i suport als equipaments, on s'inclouen els corredors verds dels torrents, conformat per les finques F-6, F-7, F-8, F-12, F-13 i F-17 del plànol "*O-04.2 SISTEMES: SUBÀMBIT OLIVARETES – TORRENT FONDO – VIA DE CORNISA*". Aquests espais integraran els valors naturals i la potencialitat de l'estructura natural existent, tot incorporant zones d'estada. Igualment, mitjançant l'estructura natural existent, aquests espais configuraran corredors de biodiversitat connectats amb la zona forestal.
 - d) El sistema d'espais lliures – porta d'entrada al forestal, Parc de Sant Ramon. És l'espai qualificat de zona verda ubicat sobre la via de cornisa, identificat al plànol "*O-04.2 SISTEMES: SUBÀMBIT OLIVARETES – TORRENT FONDO – VIA DE CORNISA*" i conformat per les finques F-14, F-15 i F-16.
3. El sistema d'espais lliures públics haurà d'ordenar-se amb arbres, jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims ocupin més del 5% de la superfície del parc. Admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica d'esports, sempre que la seva superfície sigui inferior al 20% de la total del parc. Aquestes instal·lacions o construccions no perjudicaran ni limitaran el gaudi del parc als ciutadans, ni tampoc la qualitat de la jardineria, així com les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana continguda.
4. En el sistema d'espais lliures – porta d'entrada al forestal, parc de Sant Ramon, la urbanització i els usos a desenvolupar hauran de respectar la singularitat derivada de la seva proximitat als terrenys forestals.
5. Es preservaran els actuals exemplars d'arbres i elements del patrimoni natural o paisatgístic d'interès existents. La urbanització d'aquests sòls tindrà especial cura en mantenir i incorporar l'estructura paisatgística (camins, construccions rurals o històriques, refugis, elements i traces

de conreus preexistents...). En la plantació de nous exemplars es tindrà en compte el llistat d'espècies vegetals idònies de l'Annex III d'aquestes Normes Reguladores.

- La urbanització de les finques F-12 i F-13 ,del sistema d'espais lliures de transició al parc forestal i suport als equipaments, garantirà una transició adequada entre aquests espais i el sòl residencial contigu (Illes H, I1, I2 i J1). Aquesta transició es configurarà com a un camí de ronda, amb un traçat tangent al límit entre les dues qualificacions, i s'ordenarà amb arbres, jardineria i accessoris compatibles amb l'estructura paisatgística existent.

Art. 22 Sistema de Parc metropolità de la Bassa de Laminació (clau 6c*)

- Compren la superfície de sòl destinada a la creació d'un parc metropolità en el subàmbit de la Bassa de Laminació.
- El projecte de la Bassa de Laminació de les aigües de la riera de Sant Llorenç, aprovat definitivament pel Consell Metropolità de l'Entitat Metropolitana dels Serveis Hidràulics i del Tractament de Residus en sessió de data 19.07.2001, ha estat executat per l'Agència Catalana de l'Aigua i, per tant, no formen part de les despeses del Sector de Llevant. Formen part de les obres del sector la urbanització de pell i l'adequació de la Bassa amb l'entorn segons queda recollit en l'art. 9.2 d'aquestes Normes.

Art. 23 Sistema d'equipaments col·lectius de nova creació (clau 7b)

- Compren les superfícies destinades a usos públics col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat mitjançant l'oportuna concessió administrativa d'acord amb la normativa vigent.
- Es concreta la superfície, ús, intensitat d'edificació i ubicació dels equipaments principals del sector, que consta reflexada en el plànol d'ordenació *O-03 (Qualificacions)*.

7b-01. Reserva equipament C-245

7b-01. RESERVA EQUIPAMENT C-245	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	15 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	-
Separació mínima altres lindars	-
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, sanitari-assistencial, cultural, religiós.	

7b-02. Equipament tanatori

7b-03. EQUIPAMENT TANATORI	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	15 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	-
Separació mínima altres lindars	-
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, sanitari-assistencial, cultural, religiós.	

7b-03. Equipament cementiri

7b-02. EQUIPAMENT CEMENTIRI	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	15 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	-
Separació mínima altres llandars	-
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, sanitari-assistencial, cultural, religiós.	

7b-04. Equipament porta de Llevant

7b-04. EQUIPAMENT PORTA DE LLEVANT	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	
Separació mínima altres llandars	
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religiós, esportiu, recreatiu.	

7b-05. Equipament docent

7b-05. CEIP-IES	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	60%
Espai lliure parcel·la mínim	40%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	
Separació mínima altres llandars	
Usos Equipament docent, tècnic-administratiu, de seguretat, sanitari-assistencial, cultural, religiós, esportiu, recreatiu.	

7b-06. Equipament sanitari

Espai destinat a centre assistencial del districte 02 del municipi

7b-06. C.A.P.	
Edificabilitat	1,5 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	80%
Espai lliure parcel·la mínim	20%
A.R.M. / Nombre de plantes	12 m. (18m. justificat per progr.)
Separació mínima carrer	-
Separació mínima altres llandars	-
Usos: sanitari-assistencial	

7b-07. Equipament complementari Camp Bèisbol

Espai destinat a completar la reserva de sòl del Camp de Bèisbol. La seva configuració preservarà lliure d'edificació una franja de connexió natural amb l'espai forestal.

7b-07. EQUIPAMENT TORRE-ROJA/LLEVANT A	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	10 m.
Separació mínima altres llandars	
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religió, esportiu, recreatiu.	

7b-08. Equipament Llevant 01

7b-08. EQUIPAMENT LLEVANT 01	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	10 m.
Separació mínima altres llandars	15 m.
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religió, esportiu, recreatiu.	

7b-09. Equipament Llevant 02

7b-09. EQUIPAMENT LLEVANT 02	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	10 m.
Separació mínima altres llandars	15 m.
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religió, esportiu, recreatiu.	

7b-10. Equipament Llevant 03

7b-10. EQUIPAMENT LLEVANT 03	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	40%
Espai lliure parcel·la mínim	60%
A.R.M. / Nombre de plantes	16 m. / PB+3PP
Separació mínima carrer	10 m.
Separació mínima altres llandars	15 m.
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religió, esportiu, recreatiu.	

7b-11. Equipament complementari Parc Torre-roja

Espai d'equipaments en el marge nord de la Via de Cornisa. La seva configuració - donada la seva connexió natural amb l'espai forestal - comporta l'edificabilitat mínima que garanteixi la funcionalitat d'aquesta reserva.

7b-11. EQUIPAMENT TORRE-ROJA/LLEVANT B	
Edificabilitat	0,15 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	10%
Espai lliure parcel·la mínim	90%
A.R.M. / Nombre de plantes	9 m. / PB+1PP
Separació mínima carrer	3 m.
Separació mínima altres llandars	
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religiós, esportiu, recreatiu.	

7b-12. Equipament bassa Riera de Sant Llorenç 01

7b-12. EQUIPAMENT BASSA EQ2'	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	70%
Ordenació	Aïllada
A.R.M. / Nombre de plantes	14 m. / PB+3PP
Separació a llandars frontals	3 m.
Separació a llandars laterals	5 m.
Usos Equipament educatiu IES	

7b-13. Equipament bassa Riera de Sant Llorenç 02

7b-13. EQUIPAMENT BASSA EQ3'	
Edificabilitat	1 m2.st./m2.sòl
Ocupació màxima	70%
Ordenació	Aïllada
A.R.M. / Nombre de plantes	12
Separació a llandars frontals	3 m.
Separació a llandars laterals	5 m.
Usos Equipament cultural-recreatiu.	

3. La forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.
4. Mentre no s'executi l'equipament, es podrà urbanitzar el sòl corresponent com a zona verda, formant part del projecte d'urbanització de tot l'espai públic confrontant. Un cop executat l'equipament, en cas que restin espais lliures no ocupats per aquest, es podrà urbanitzar el sòl corresponent com a zona verda, formant part del projecte d'urbanització de tot l'espai públic confrontant.
5. La resta de condicions d'edificació i règim urbanístic dels equipaments es regirà per allò que estableix l'article 217 de les NNUU del vigent Pla General Metropolità i disposicions legals sectorials d'aplicació.
6. Per al desenvolupament d'aquests equipaments no caldrà la redacció d'un Pla Especial específic, sempre i quan es respectin els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació i usos definits en aquesta Modificació de Pla Parcial.

Art. 24 Sistema d'equipaments col·lectius de nova creació – Sistema d'habitatge dotacional públic (clau 7b - Hd)

1. Compren la superfície contiguous a la Plaça central, destinada a usos públics col·lectius al servei directe dels ciutadans conjuntament amb una reserva destinada a habitatges dotacionals públics, amb un nombre màxim de 30 unitats. El sòl serà sempre de domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat mitjançant l'oportuna concessió administrativa d'acord amb la normativa vigent.
2. Les condicions d'edificació i règim urbanístic d'aquest equipament es regiran per allò que estableix l'article 217 de les NNUU del vigent Pla General Metropolità i disposicions legals sectorials d'aplicació.
3. Per al desenvolupament d'aquest equipament no caldrà la redacció d'un Pla Especial específic, sempre i quan es respectin els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació i usos definits en aquesta Modificació de Pla Parcial.

7b-Hd. Equipament central de Llevant

7b-HD. EQUIPAMENT CENTRAL DE LLEVANT	
Edificabilitat	3,5 m ² .st./m ² .sòl
Ocupació màxima	100%
Espai lliure parcel·la mínim	-
A.R.M. / Nombre de plantes	19,75 m/PB+5PP
Separació mínima carrer	-
Separació mínima altres lindars	-
Nombre màx. habitatges	30 utats.
Usos Equipament tècnic-administratiu, de seguretat, docent, sanitari-assistencial, cultural, religiós, esportiu, recreatiu, i habitatge dotacional en PP i complementaris a aquest ús en PB i PS, i aparcament vinculat a l'habitatge en PS	

Art. 25 Sistema d'habitatge dotacional públic, (clau Hd-Llevant)

1. Es preveu com a sistemes urbanístics -sense disminució de la reserva d'equipaments- una reserva de terreny destinada a habitatges dotacionals públics per completar la definida en el sector Torre-roja sobre el c. Josep Vicenç Foix, reflexada en els plànols d'ordenació amb la clau Hd/habitatge dotacional, resultat de la regularització de l'illa que l'inclou propiciat per aquest planejament.
2. L'ordenació de l'edificació és el de volumetria específica. En tant que aquesta reserva de sòl es situa en continuïtat amb la reserva existent d'habitatge dotacional al sector Torre-roja sobre el c. Josep Vicenç Foix i constitueix una ampliació de la reserva ja existent, ambdues peces hauran de ser desenvolupades en un projecte i promoció única. Les condicions d'edificació, de desenvolupament, el sistema de gestió i la resta de paràmetres d'aquesta reserva seran els fixats per la reserva contiguous en la *Modificació puntual de PGM per a la creació del sistema d'habitatges dotacionals públics al c. J.V. Foix 10*.

Hd. HABITATGE DOTACIONAL c. J.V. FOIX	
Edificabilitat	2 m ² .st./m ² .sòl
Ocupació màxima PSot	100%
Ocupació màxima PB	80%
Ocupació màxima PP	60%
Nombre màx. habitatges	10 utats.
A.R.M. / Nombre de plantes	19,75 m/PB+5PP
Separació mínima carrer	
Separació mínima altres lindars	

Usos: habitatge dotacional en PP; serveis complementaris a l'edifici, establiments culturals i socials en PB; aparcament vinculat a l'habitatge en PS.
--

Art. 26 Sistema de Protecció del Sistema Hidràulic (clau 9-SH)

1. Comprèn les superfícies de sòl incloses dintre de l'àrea inundable dels torrents Fondo-Can Picó, Oliveretes i Can Sales, d'ús i domini públic, d'acord al que s'estableix en la *Directriu de preservació front als riscos d'inundació* de l'art. 6 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme*.
2. Aquests sòls només podran ordenar-se amb espècies vegetals idònies pels entorns associats als torrents d'acord amb l'Annex III d'aquestes Normes Reguladores. Les actuacions que es portin a terme en aquests espais hauran d'ésser informades favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. No es podran plantar espècies arbòries dins la zona que ocupa l'avinguda calculada per un període de retorn de 100 anys; solament espècies arbustives.

Art. 27 Sistema de Protecció del Sistema Viari (clau 9-SV)

1. Comprèn la franja de superfícies de sòl immediates a la Via de Cornisa i a la reserva de la Via de Cornisa així com els sòls dins de la rotonda de la confluència de la carretera de Barcelona, C-245, i l'Av. del Progrés.
2. Constitueixen reserves de sòl per a la protecció del sistema respectiu, per, entre d'altres, la incorporació de la xarxa de distribució general d'aigua potable, la recollida del sistema de desguàs de la muntanya i els marges d'adaptació al territori o altres usos i activitats d'utilitat pública o interès social que, pel seu caràcter, puguin emplaçar-se prop del sistema respectiu.
3. Aquests sòls es tractaran en el projecte d'urbanització de manera unitària amb el sistema d'espais lliures contigu, Parc Forestal, en coherència a la funció ambiental i de gestió de l'aigua del sector que li reconeix l'apartat 1.

CAPÍTOL IV. SECCIÓ 2^a.- ZONES

Subsecció única .- Zona residencial plurifamiliar, claus R-HP (Llevant)

Art. 28 Definició i tipus d'ordenació. Identificació del sòl destinat a residencial plurifamiliar en règim de protecció pública

1. La clau R-HP (Llevant) és la zona destinada a acollir l'edificació de caràcter residencial plurifamiliar en ordenació oberta amb predomini dels espais enjardinats, i els demés usos complementaris de l'activitat residencial, amb reserva d'habitatge protegit en el sector de Llevant. El tipus d'ordenació de l'edificació de la clau R-HP (Llevant) és el de volumetria específica en la modalitat de configuració flexible.

2. En els plànols O-03.1 (Qualificacions) i O-04.1. (Parcel·lari: zones) s'identifiquen les unitats edificables destinades a encavir el sostre amb els diferents règims de **protecció pública**. Els percentatges de cada règim i els corresponents aprofitaments venen recollits en el quadre de l'article 29 d'aquestes Normes.

Art. 29 Edificabilitat

1. El present Pla Parcial recupera el nombre màxim d'habitatges establerts en el Pla General Metropolità per al sector, 2.956 habitatges així com el sostre màxim de 266.048,06 m2.st., dels que el Pla Parcial destina a activitat econòmica el 9,04% i la resta, 90,96%, a l'ús residencial. La distribució i nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la queda recollida en el plànol O-04.1, (Ordenació general: parcel·lari zones) i les taules d'aquest article.
2. La distribució de sostres residencials atenent als percentatges abans exposats en resulten:

Sostre mínim comercial:	24.061,76 m2.st.		
Sostre màxim residencial:	241.986,29 m2.st.	2.956 ut. (*)	
Sostre màxim resid. destinat a hab. lliure	58,93%	142.592,58 m2.st.	1.585 ut. (*)
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. especial	5,13%	12.424,21 m2.st.	171 ut.
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. general	25,67%	62.121,07 m2.st.	857 ut.
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. concertat	10,27%	24.848,43 m2.st.	343 ut.

(*) La densitat de l'hab. prot. ha estat estimada en 72,50 m2.const./Hab. i la del lliure en 89,96 m2.const./Hab.

3. El Pla Parcial estableix per a totes i cadascuna de les edificacions permeses en la zona R-HP (Llevant) el sostre màxim edificable per a usos privats així com el sostre màxim a destinar a l'ús predominant d'habitatge plurifamiliar i el mínim per a altres usos complementaris. Tanmateix es determinen les demés condicions d'aprofitament i volumetria obligatòria. Aquests valors, de caràcter vinculant, s'estableixen en el plànol d'ordenació O-09.1. (Ordenació indicativa. Condicionants d'edificació) i en el següent quadre per a cada unitat de determinació de l'aprofitament urbanístic, unitat de projecte i unitat d'edificació, segons es defineixen en l'art. 12 d'aquestes Normes Reguladores de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant.

ILLA	PARC.	SUP.	SOSTRE								
			TOTAL	COM/TERC. (mínim)	RESIDEN. (màxim)	RESIDENCIAL (màx)			Nº HPO segons RÈGIM		
						LLIUERE	PROTEGIT	Nº HAB.	Especial	General	Concertat
A1	1	1.110,07	4.160,00	250,00	3.910,00		3.910,00	54	7	34	13
	2	1.109,97	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	3	1.038,44	3.920,00	180,00	3.740,00	3.740,00		42			
	4	1.038,41	3.920,00	180,00	3.740,00	3.740,00		42			
A2	5	1.110,10	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	6	1.109,90	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	7	1.038,41	3.840,00	200,00	3.640,00	3.640,00		40			
	8	1.038,35	3.840,00	200,00	3.640,00	3.640,00		40			
A3	9	1.047,73	8.847,73	916,77	7.930,97		7.930,97	109	14	68	27
	10	2.750,86	2.828,71	2.828,71	0,00			0			
B	11	1.250,87	5.200,00	475,00	4.725,00	4.725,00		53			
	12	1.487,39	5.280,00	400,00	4.880,00	4.880,00		54			

C1	13	933,59	3.920,00	200,00	3.720,00		3.720,00	51	6	32	13
	14	933,59	3.920,00	200,00	3.720,00		3.720,00	51	6	32	13
	15	1.110,00	4.160,00	250,00	3.910,00	3.910,00		43			
	16	1.110,00	4.000,00	250,00	3.750,00	3.750,00		42			
C2	17	1.337,35	5.600,00	250,00	5.350,00		5.350,00	74	9	46	19
	18	1.322,34	7.265,00	650,00	6.615,00		6.615,00	91	11	57	23
	19	1.590,20	5.400,00	400,00	5.000,00	5.000,00		56			
	20	2.047,57	6.855,00	1.100,00	5.755,00	5.755,00		64			
D	21	630,00	3.920,00	428,75	3.491,25		3.491,25	48	6	30	12
	22	630,00	3.920,00	428,75	3.491,25		3.491,25	48	6	30	12
	23	1.480,71	8.175,00	1.238,13	6.936,88		6.936,88	96	12	60	24
	24	1.531,52	7.551,00	1.339,63	6.211,38	6.211,38		69			
E1	25	680,59	5.440,00	150,00	5.290,00		5.290,00	73	9	46	18
	26	680,59	5.440,00	245,00	5.195,00		5.195,00	72	9	45	18
	27	813,69	5.200,00	245,00	4.955,00	4.955,00		55			
	28	813,76	5.200,00	245,00	4.955,00	4.955,00		55			
E2	29	845,15	4.240,00	235,00	4.005,00	4.005,00		45			
	30	845,15	5.300,00	310,00	4.990,00	4.990,00		55			
F1	31	1.175,75	6.720,00	735,00	5.985,00		5.985,00	82	10	52	20
	32	1.481,14	6.994,91	1.036,80	5.958,11	5.958,11		66			
F2	33	1.834,89	8.520,00	931,88	7.588,13		7.588,13	105	13	66	26
	34	1.568,70	8.000,00	875,00	7.125,00		7.125,00	98	12	61	25
F3	35	718,74	4.596,74	628,90	3.967,84	3.967,84		44			
	36	718,74	5.704,74	628,90	5.075,84	5.075,84		56			
F4	37	1.415,62	5.895,62	1.238,67	4.656,95	4.656,95		52			
	38	834,61	5.154,61	730,29	4.424,33	4.424,33		49			
G	39	1.136,29	6.485,00	791,88	5.693,13	5.693,13		63			
	40	876,71	5.536,00	605,50	4.930,50		4.930,50	68	8	43	17
	41	876,69	7.458,00	593,25	6.864,75		6.864,75	95	12	59	24
H	42	1.116,14	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	43	946,42	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	44	1.906,79	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
I1	45	990,49	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	46	1.128,71	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	47	1.973,74	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
I2	48	1.104,01	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	49	953,28	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	50	2.023,33	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
J	51	1.071,57	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	52	1.501,46	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
	53	2.743,15	6.500,00	80,00	6.420,00	6.420,00		71			
	54	1.629,95	6.500,00	80,00	6.420,00	6.420,00		71			

SOL ZONES (m ²)	SOSTRE TOTAL (m ²)	TERC/COM. (m ²)	RESIDENCIAL			NÚM. HABITATGES			
			TOTAL	LLIURE	PROTEGIT	TOTAL	HPO Especial	HPO General	HPO Concertat
66.193,20	266.048,06	24.061,76	241.986,29	142.592,58	99.393,72	2.956	171	857	343
		9,04%	90,96%	58,93%	41,07%				

4. Cadascuna de les parcel·les destinades a habitatge protegit contindrà proporcionalment els diferents règims de protecció previstos.

Art. 30 Definició de parcel·les

1. La definició de parcel·les de l'article anterior correspon a la parcel·lació indicativa establerta en el plànol d'ordenació *O-04.1 (parcel·lari: Zones)* del Pla Parcial. Aquesta estructura parcel·lària serà concretada i ajustada en el posterior projecte de reparcel·lació que el desenvolupi.
2. La parcel·la mínima serà la fixada en el plànol d'ordenació *O-04.1 (Parcel·lari)* i tindrà la consideració d'unitat mínima de d'execució independent.

Art. 31 Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació en planta baixa i plantes pis és la resultant de l'aplicació dels paràmetres reguladors definits en el plànol d'ordenació *O-09.1. (Ordenació de l'edificació privada. Condicionants d'edificació)* que fixen el perímetre, els perfils i les alçades reguladores. Segons es recull en aquest plànol, s'estableixen alineacions a vial obligatòries en tota la llargada de la unitat edificable o mínimes, en funció de la categoria del carrer. L'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis serà del 80% de la superfície edificable en les parcel·les següents:

- Illes A1, A2, A3 (excepte parc. 09 en planta baixa), B, C1, C2

- Illa D (excepte parc. 21, 22, 23 i 24 en planta baixa)

- Illes E1, E2, F1, F2, F3 (excepte parc. 35 i 36 en planta baixa), F4 (excepte parc. 37 i 38 en planta baixa) i G

- Illes H, I1, I2 i J1

L'ocupació màxima de la parcel·la 09 (illa A3), de les parcel·les incloses en la illa F3 (parc. 35 i 36) i en la illa F4 (parc. 37 i 38) i de les parcel·les incloses en la illa D (parc. 21, 22, 23 i 24) serà en planta baixa del 100% de la superfície edificable i en plantes pis del 80% de la superfície edificable.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la pels soterranis podrà ser, en general, aquella definida per superfície edificable. En les illes d'ordenació tancada A1, A2, A3, B, C1, C2, D, F2 l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la parcel·la. En les illes d'ordenació oberta, E1, E2, F1, F3, F4 i G l'ocupació en planta soterrani serà, com a màxim del 100% de la superfície edificable de la parcel·la. En les parcel·les 42, 43, 45, 46, 48, 49 i 51 de les illes d'ordenació oberta, H, I1, I2 i J1 l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la parcel·la. En les parcel·les 44, 47, 50, 52, 53 i 54 de les mateixes illes, l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la superfície edificable.
3. En tots els casos, es podran establir les vinculacions entre unitats d'edificació que es regulen en els articles següents

Art. 32 Regulació de la forma de l'edificació

Els paràmetres específics de la ordenació en volumetria específica amb configuració flexible són el perímetre regulador i el perfil regulador.

1. Perímetre regulador de l'edificació

S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals tancades que determina en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes hauran d'estar

dins d'aquesta figura poligonal excepte les plantes soterranis. El perímetre regulador de l'edificació ve definit en el plànol d'ordenació O-9.1. (*Ordenació de l'edificació privada. Condicionants d'edificació*).

D'acord amb el plànol d'ordenació O-09.1. (*Ordenació general. Condicionants d'edificació*), s'estableix el perímetre regulador a partir d'una alineació normativa i una alineació no normativa. L'ocupació màxima dins del perímetre regulador serà, per les plantes tipus, del 80%.

L'alineació obligatòria es defineix sobre les façanes a vialitat o zona verda, amb dimensió total i, ocasionalment, amb dimensió o amplada mínima (garantint aquesta dimensió com la profunditat edificable mínima de la unitat d'edificació). Sobre aquesta alineació obligatòria es defineix una alçada obligatòria i, ocasionalment, una alçada reguladora màxima. Per a les alineacions no obligatòries es defineix, igualment, una alçada reguladora màxima.

L'alineació indicativa és la més comú de les alineacions que en resulten en l'aplicació dels paràmetres d'ocupació sobre cada unitat edificable. L'alineació indicativa esdevindrà obligatòria quan la unitat edificable contigua hagi estat desenvolupada, obligant-se a mantenir aquesta alineació parcialment o total, per tal de solucionar la trobada entre edificis tant en composició de façana, alçada com profunditat.

En certes volumetries s'estableix, en el mateix plànol O-09.1, una alineació obligatòria i una altra indicativa en planta baixa per als usos terciaris que permet flexibilitzar la seva posició.

L'espai no ocupat dins el gàlib màxim definit en les illes A1, A2, B, C1, C2, E1, E2, H, I1, I2 i J1 passarà a formar part de l'espai mancomunat corresponent, tenint continuïtat física, de materials i de criteris amb aquests espais.

L'espai no ocupat dins el gàlib màxim definit en les illes F1, F2 i G – com a sòl de titularitat privada - esdevindrà servitud d'ús públic en planta baixa i serà urbanitzat en continuïtat física, de materials i de criteris amb els espais lliures amb què limiten. La propietat es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat de paviments així com del manteniment de l'enllumenat. Tindrà el mateix tractament i caràcter l'espai comunitari no edificable de l'illa F2.

2. Perfil regulador de l'edificació

S'entén per perfil regulador de l'edificació totes aquelles limitacions dirigides a determinar la màxima envoltant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada unitat d'edificació per la seva edificabilitat. Només els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions podran sobrepassar l'envoltant màxima. L'edificabilitat assignada a cada unitat d'edificació es podrà distribuir de forma lliure entre les diferents plantes, sempre dintre dels gàlibs màxims, segons les determinacions del plànol d'ordenació O-9.1. (*Ordenació de l'edificació privada. Condicionants d'edificació*).

3. Alineacions de l'edificació

Tots els edificis autoritzats de la zona respectaran les alineacions d'edificació normatives assenyalades gràficament i dimensionades en el plànol d'ordenació O.9.1. (*Ordenació general: condicionants d'edificació*) del Pla Parcial. Les alineacions d'edificació estableixen la posició obligatòria de les façanes de l'edificació o, en el seu cas la indicativa.

Sobre l'alineació obligatòria es podran realitzar retranquejos en plantes pis que podran tenir la consideració de celoberts de tipus mixtos. Aquests espais no computaran a efectes d'edificabilitat màxima.

4. Cossos sortints

S'admeten els cossos sortints –tancats, semitancats o oberts- de les alineacions d'edificació en les condicions establertes a continuació:

- a) La volada des de l'alineació d'edificació serà com a màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació amb un límit màxim de 1,80 metres, excepte en els edificis que així estigui determinat en el plànol d'ordenació O.9.1. (*Ordenació general: condicionants d'edificació*).
- b) Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de la façana. Els tancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. En ambdós casos, els cossos sortints venen limitats en la seva distància de separació a la paret mitgera de parcel·la colindant mitjançant un plànol límit lateral de la volada, que es situa a un metre de la mitgera, excepte en cas de promoció conjunta d'ambdues parcel·les col·lindants. Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm. podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no depassi la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.
- c) Els cossos sortints tancats, semitancats i oberts computaran a efectes d'edificabilitat màxima per parcel·la segons les condicions regulades en l'art. 229 de les Normes Urbanístiques del PGM.
- d) En les façanes interiors de les unitats edificatòries A1, A2, B, C1, C2, F2 i G, H, I1, I2, i J1 no s'admeten cossos sortints fora del gàlib.

5. Elements sortints

Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixes es limitaran en el seu vol a allò disposat a l'article 231 de les NN.UU. del PGM. El ràfec de coberta podrà volar amb la màxima dimensió del cos sortint obert o semitancat per a la respectiva façana.

6. Alçada i nombre màxim de plantes de l'edificació

- a) L'alçada màxima obligatòria i el nombre màxim obligatori de plantes de l'edificació seran els establerts per a cada edifici en el plànol d'ordenació O.9.1. (*Ordenació general: condicionants d'edificació*) per a les alineacions obligatòries, així com en el quadre de l'art. 29 de les presents *Normes Reguladores*.
- b) L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina d'acord amb el quadre següent per a cada volumetria:

Límit plantes	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	PB+6	PB+7	PB+8	PB+9	PB+10	PB+11	PB+12	PB+13	PB+14
Alçada màx. (m) PB amb ús comercial	4,90	8,00	11,10	14,20	17,30	20,40	23,50	26,60	29,70	32,80	35,90	39,00	42,10	45,20	48,30
Alçada màx. (m) PB sense ús comercial			9,60	12,70	15,80	18,90	22,00	25,10	28,20	31,30	34,40	37,50	40,60	43,70	46,80

- c) L'alçada màxima s'amidarà verticalment des de la cota de referència de la planta baixa fins al pla horitzontal corresponent a la cara superior del forjat estructural de la planta més enlairada de les autoritzades.
- d) L'alçada màxima autoritzada només es podrà ultrapassar amb els elements tècnics de les instal·lacions (parts integrants dels serveis de l'edifici), les caixes d'escala, els ascensors i les baranes de façana, patis i celoberts ubicats en la coberta plana de l'edifici que serà en tots els casos preceptiva, i pels remats compostius i ornamentals de les façanes.
- e) Les alineacions no normatives tindran l'alçada màxima i nombre màxim de plantes de la respectiva alineació obligatòria en cada volumetria, podent ser inferior per tal de permetre una lògica distribució del programa en cada unitat de projecte.

7. Cota de referència de la planta baixa

La determinació del punt de referència o punt d'origen per al mesurament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

- a) Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més gran i el seu centre és menor de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més gran de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més gran.

Si l'edifici dona front a dues o mes vies, amb formació de cantonada o xamfrà s'aplicarà el que disposa l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per que això no passi. En cada un dels trams, l'alçada reguladora es mesurarà en funció de les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

En el plànol d'ordenació *O.5.1. (Xarxa viària: alineacions i rasants)* s'assenyalen les cotes de referència de les rasants dels carrers.

8. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes per habitatge amidada verticalment des del paviment fins al sostre, o fals sostre genèric, de la planta corresponent serà de 2,50 metres excepte per cambres higièniques, cuines i espais de circulació que serà de 2,20 m., amb les precisions establertes pel *D141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat*, o aquella normativa que el substitueixi.

9. Alçada lliure de les plantes baixes

- a) L'alçada mínima del sostre de la planta baixa serà de 3,00 metres.
- b) L'alçada lliure màxima de la planta baixa sense possibilitat d'altell, destinada a comerç serà de 4,50 metres. No s'admetrà desdoblament de la planta baixa en planta semisoterrani i altell. On sigui admès, l'altell computarà pel càlcul del sostre edificable d'acord amb l'article 225.6 de les normes del pla general.
- c) L'alçada lliure màxima de les parcel·les 10 i 24 d'ús comercial serà aquella que permeti una alçada lliure màxima de 4,50 m. en el límit amb la parcel·la col·lindant 9 i 23 respectivament.
- d) Els locals comercials disposaran d'un tub de diàmetre 300 mm., cada 100 m² de local, per extracció de fums amb sortida directa a coberta.

10. Tancaments exteriors: Façanes i Coberta

Tots els paraments exteriors verticals dels edificis tenen consideració de façanes, i com a tals no s'admetrà que siguin totalment cecs, establint-se un mínim del 10% de forats en el total de la superfície del pla.

Instal·lacions en façana: El projecte d'edificació preveurà solucions integrades de les instal·lacions en la composició de façana per eliminar l'impacte visual del pas de canalitzacions. Tots els elements d'instal·lacions possibles en els edificis estaran definits en

projecte i es faran les previsions per al pas d'aquestes encara que no es col·loquin. Els usos complementaris situats en les plantes baixes dels edificis d'habitatges hauran d'integrar les instal·lacions vinculades a les activitats a l'edifici, preveient els espais de pas necessaris per als conductes i canalitzacions dels sistemes de climatització i ventilació, reservant, com a mínim, un conducte tècnic o pati d'instal·lacions amb sortida directa a coberta en cada nucli de comunicació vertical.

Elements tècnics: Es prohibeix expressament la instal·lació d'aparells tècnics d'instal·lació visibles en façana (aparells d'aire acondicionat, calderes, antenes...). La col·locació de tots els elements d'instal·lacions possibles estarà definida en projecte. Aquestes instal·lacions hauran de situar-se en els terrats/cobertes, sense que aquestes siguin perceptibles des de la via pública, reculades un mínim d'un metre del pla de façana. Alternativament, i motivat per la introducció de millores en el rendiment de la instal·lació, i per tant d'eficiència energètica, s'acceptaran altres emplaçaments que millorin el rendiment, la eficiència i garanteixin la integració dels elements tècnics als edificis. El projecte d'edificació haurà de justificar adequadament la proposta d'ubicació d'aquestes instal·lacions.

Protecció solar: Els elements de protecció solar estaran definits en projecte. Si són tipus tenda, aquest serà enrotllable, monocolor, llis i de forma regular exacta.

Estenedors: Resta expressament prohibida la col·locació en balcons d'estenedors, safareigs o altres elements relacionats amb aquest ús.

Rètols de locals comercials: El projecte d'edificació per la llicència d'obra grafiarà la ubicació dels rètols, que s'haurà de situar obligatòriament dins del forat arquitectònic.

La coberta serà plana i destinada a l'ús comunitari, no privatiu, o verdes, a excepció de les cobertes de locals comercials en planta baixa que es podran destinar a terrasses dels habitatges situats en el nivell de la coberta i les altres que comparteixin en aquell nivell l'ús d'habitatge en les quals aquests podran disposar de l'ús privatiu de la coberta de la seva cota amb què limiten.

Els volums edificats sobre coberta, badalot (escala i cambra d'instal·lacions) i instal·lacions i elements comunitaris estaran reculats un mínim d'un metre del pla de façana. L'espai de coberta terrat, s'utilitzarà per allotjar els panells solars i altres possibles elements relacionats amb les instal·lacions dels habitatges i de les zones comunes (estenedors comunitaris, antenes i aparells d'aire acondicionat...) els quals hauran d'estar protegits de vista des de l'espai públic. No es podrà ubicar cap instal·lació damunt el badalot de coberta.

Les cobertes verdes hauran de ser compatibles amb els panells solars i altres instal·lacions comunitàries. Els materials i sistemes constructius seran aquells que garanteixin els paràmetres d'aïllament acústic i tèrmic i la resta de requeriments propis del Codi Tècnic de l'Edificació.

11. Aïllaments

Aïllament tèrmic: El projecte d'edificació preveurà les solucions constructives oportunes per limitar adequadament la demanda energètica en funció de l'ús de l'edificació i la seva orientació i exposició a la radiació solar. Aquest haurà de resoldre adequadament els ponts tèrmics per limitar les pèrdues energètiques i evitar problemes higrotèrmics de l'envolvent. L'Article A.3. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació de l'ANNEX I.- DISPOSICIONS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL especifica els requeriments relatius a l'estalvi energètic i llista les solucions constructives en funció del seu valor d'ecoeficiència.

Aïllament acústic: Totes les edificacions de la zona hauran de donar compliment als requeriments relatius al soroll establerts al Codi Tècnic de l'Edificació, i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i ecoeficiència en edificis. Igualment, s'haurà de donar compliment a les determinacions establertes en l'Ordenança reguladora del soroll i les vibracions de Viladecans. El projecte d'edificació haurà de justificar adequadament el compliment de les condicions de disseny i

dimensionat de les solucions constructives considerant els usos complementaris autoritzats en les plantes baixes dels edificis d'habitatges, i el soroll i vibracions de les instal·lacions d'aquests usos.

Art. 33 Condicions d'ús

1. A la zona residencial plurifamiliar, clau R-HP (Llevant), s'autoritzen exclusivament els usos relacionats a continuació:

a) Amb caràcter d'ús predominant:

- Habitatge plurifamiliar, a excepció de la parcel·la 10 on l'ús predominant serà el comercial.

b) Amb caràcter d'usos complementaris:

- Comerç al detall, bars i restaurants, i, en general, els usos establerts en l'article 306 de les normes urbanístiques del P.G.M. sempre que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge i estiguin d'acord amb la legislació sectorial vigent.

La reserva d'espai pels usos complementaris establerts anteriorment serà obligatòria en aquelles plantes baixes dels edificis d'habitatges que s'estableixen en el plànol d'ordenació *O-07.1. (Usos en planta baixa)* i preferentment sobre les façanes definides en el mateix i que es corresponen fonamentalment amb:

- el perímetre exterior de les illes A1, A2, B, C1, C2, amb preferència sobre els eixos d'activitat corresponents als carrers Pompeu Fabra, Pintor Fortuny i Av. Generalitat.
- la totalitat de la planta baixa de les illes A3 i D
- la totalitat de la planta baixa de les unitats d'edificació F1, F2, F3, F4 i G
- la façana a vial de les unitats d'edificació E1, E2, H, I1, I2 i J1

Aquesta previsió mínima es podrà augmentar sobre la resta de sostre de la planta baixa i, en determinades unitats d'edificació, en les plantes baixes contigües a la mateixa unitat de projecte dintre del perímetre regulador, perllongant l'alineació per continuïtat de la planta baixa destinada a aquests usos establerta en el plànol d'ordenació *O-07.1*.

Aquestes plantes baixes tindran accés des dels espais públics i també podran tenir-ho des dels espais de titularitat privada i ús públic a què es refereix l'art. 32.1.

La superfície destinada a accessos a habitatge i aparcament en planta baixa tindrà la consideració d'ús residencial.

- Oficines, despatxos, serveis professionals i personals en qualsevol planta.
- Garatge i aparcament, amb possibilitat de trasters individuals, en plantes soterrani. La part de garatge que ocupi la projecció de verd privat de les unitats d'edificació resoldrà la coberta amb tractament adequat perquè formi part del projecte d'arranjament del jardí.

2. Els demés usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits, d'acord amb l'article 306 de les normes urbanístiques del P.G.M.

3. Per allò relatiu a la classificació dels establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial serà d'aplicació el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o la normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, segons l'art. 12 del D378/2006, pel qual es desplega la L18/2005, d'equipaments comercials, ha de ser en el tràmit de planejament urbanístic, com a mínim, de 2 places per cada 100 m². edificats i, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre per cada 100 m². de superfície de venda, d'acord amb l'art. 12.3 del D378/2006.
4. Les activitats comercials de les illes F1, F2, F3, F4 i G podran tenir vinculat un habitatge en planta primera. Les activitats comercials de les illes E1, E2, H, I1, I2 i J1 podran tenir vinculat un habitatge en planta baixa o planta primera.
5. Es defineix una subcategoria en l'ús comercial, identificat com comercial especial, que assumeix un paper diferenciat en el desenvolupament del sector atenent a la seva posició estratègica dins el sector, la seva forma, tamany i configuració. Aquest ús s'assigna a les parcel·les 09, 10, 23 i 24, totes elles amb ús exclusiu comercial, que es correspon amb aquells locals comercials de superfície superior a 1.000 m². i que permeten inscriure una circumferència de 24 m. de diàmetre o que limiten amb aquells, segons es recull en el plànol O-07.1 (*Parcel·lari: usos en PB*). El caràcter especial d'aquestes unitats justificarà una consideració diferent sobre l'ús comercial genèric en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Art. 34 Previsió d' aparcaments als edificis

1. Totes les places d'aparcament que corresponguin segons aplicació de la normativa per cada edifici (residencial, comercial i terciari) estaran situades en l'interior de l' edifici i no en terrenys exteriors del mateix solar.
2. S'estableix com a dotació mínima per l'ús residencial: 1 plaça de cotxe per habitatge potencial, i 0,25 places de motocicleta per habitatge potencial, llevat dels habitatges protegits de règim general i especial on la dotació mínima per a la totalitat del sector de Llevant s'estableix en 1 plaça de cotxe per habitatge. Pel còmput de les places mínimes, el resultat del producte s'arrodonirà per excés. Per a la resta d'usos s'estarà a allò que estableix el *D344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada*. Totes les places per cotxe compliran amb les dimensions mínimes 4,75 x 2,40 mts.
3. En relació als usos terciaris, comercials i de serveis es mantenen les dotacions mínimes fixades pel Pla General Metropolità vigent. Concretament les següents:

- ús comercial / local sense ús específic:	1 plaça/80 m ² construïts
- ús oficines / estudis / serveis:	1 plaça/100 m ² útils
4. Es vincularà un espai suficient per dotar a cada habitatge de dues places d'aparcament per bicicleta en planta baixa o soterrani. En cas de fer una plaça conjunta per cotxe i bicicletes, aquestes no podran reduir l'espai mínim destinat a la plaça del cotxe.
5. Una unitat d'edificació podrà compensar per defecte l'excés de places d'aparcament ja executades en alguna de les altres edificacions de la illa si així ho acorden els promotors d'ambdues unitats d'edificació.
6. Les rampes d'accés a l'aparcament podran situar-se sobre els espais de verd privat. Aquesta rampa podrà ser mancomunada entre dues o més parcel·les a les que doni accés.

Art. 35 Tanques de les parcel·les.

1. Les tanques de jardins entre veïns tindran 1,80 m d'alçada màxima sobre el nivell del jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'altura d'1,80 m.
2. Els projectes d'edificació o, en el seu cas, els avantprojectes previstos a l'article 12.2 d'aquestes normes definiran de manera detallada el disseny i materials de construcció i de plantació d'espècies vegetals de les tanques de les parcel·les, amb criteris unitaris per a tot l'àmbit interior d'illa de la unitat de projecte. Aquests criteris definits seran vinculants i s'hauran d'adoptar i incorporar obligatòriament als projectes d'edificació que es redactin per a tramitar les corresponents llicències d'edificació.
3. Les tanques que donen front als espais lliures públics seran obligatòriament homogènies i asseguraran un grau de transparència suficient per a la percepció de l'espai lliure entre edificacions. Els projectes d'edificació o estudis d'ordenació a què es refereix l'apartat anterior establiran un disseny unitari amb criteris d'integració paisatgística i es podran construir de forma conjunta en el moment de l'execució del sector a càrrec dels promotors o, en el seu cas, amb els materials propis de la façana de l'edifici al que pertanyen. Tindran una alçada màxima de 1,80 m d'alçada mesurada respecte de la rasant de la vorera del carrer o espai lliure contigu, essent els primers 0,90 m amb material massís i la resta material semitransparent fins aquella alçada amb possibilitat de vegetació d'arbust fins aquesta alçada.
4. Les tanques a carrer podran incorporar els accessos tant als habitatges com als aparcaments. La tanca podrà seguir l'alineació de façana o recular-se per tal d'augmentar l'espai lliure de vorera, en aquest cas se n'haurà de garantir la urbanització i manteniment. Per a la resta de criteris seran d'aplicació els apartats anteriors.

Art. 36 Espais lliures de parcel·la – Clau R-HP (Llevant)

1. Els espais lliures en sòl privat tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici i s'ordenaran amb arbrat i jardineria.
2. Es preservarà l'arbrat existent si així ho permet la rasant final del terreny. En el cas que algun exemplar hagi de ser substituït, preceptivament haurà de restituir-se per un nou exemplar. En aquest supòsit, es tindrà en compte per a la seva reposició el llistat d'espècies vegetals idònies de l'Annex III d'aquestes Normes Reguladores. En tot cas, caldrà informe tècnic de l'administració competent per procedir a la seva substitució.
3. També es mantindrà la configuració orogràfica i l'extracte vegetal existent, restringint-se al màxim la seva artificialització.
4. L'espai lliure restarà d'ús comú de tots els edificis de la parcel·la original, i no es podrà dividir amb tanques. Es procurarà que els espais interiors d'illa de parcel·les colindants siguin mancomunats i, en aquest cas, no s'establirà tanca de separació entre ells.
5. Dins el front no edificable de les illes A1, A2, B, C1 i C2 es definirà un àmbit d'accés als espais lliures interiors en cada límit amb vialitat que mantindrà la cota del carrer amb què confronta. Es garantirà que, com a mínim, un 40% de la superfície d'espai lliure total de cada illa es situï a la cota d'aquests àmbits d'accés o valor promig en cas de varis accessos.
6. L'espai lliure podrà ser d'ús privat per als habitatges de la planta baixa en una franja màxima de 3,00 metres respecte l'alineació no normativa en els casos previstos d'espai lliure de parcel·la contigu. L'amplada es mesurarà a partir del pla de façana. Es podran aixecar tanques per delimitar aquests espais. Aquestes seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'altura d'1,80 m. Aquest ús privat no es podrà donar sobre els àmbits d'accés als espais lliures.
7. Es permeten únicament els usos de lleure.

8. En les illes H, I1, I2 i J1, la superfície enjardinada i permeable no serà inferior al 40% de la superfície lliure total; la superfície no enjardinada haurà de ser pavimentada preferentment amb materials permeables sempre que la distància a les edificacions sigui superior als 6m.
9. En cap cas s'hi permetran construccions auxiliars, edificacions o instal·lacions fixes, excepte les d'enllumenat i mobiliari urbà, jocs infantils i piscines comunitàries, i, si així ho determinessin els serveis municipals competents, per a la gestió de residus. L'enllumenat haurà d'observar les normes que al respecte es desenvolupen al punt 22 de l'annex I del present document.
10. a) El projecte d'enjardinament de cada unitat de projecte serà únic, i es presentarà amb el projecte d'edificació de la parcel·la. Es presentarà amb informació suficient de l'estat preexistent (topogràfic, detall d'espècies i elements...). Preveurà la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment dels espais.

b) El projecte d'enjardinament haurà d'observar:
 - 1) La superfície de làmina d'aigua de la piscina o piscines no depassarà els 115 m².
 - 2) Aquelles parcel·les amb espai verd privatiu disposaran d'un dipòsit de recollida d'aigua amb el volum que resulti de l'aplicació de l'art. A8 de les Disposicions Ambientals d'aquesta Modificació de Pla Parcial.
 - 3) En els espais no ocupats per edificació es prioritzarà la utilització de paviments drenants, tous o semipermeables.
11. Es posarà especial cura en la interconnexió formal i funcional dels diferents espais lliures, tant interiors com exteriors a la parcel·la i en la protecció visual i sònica respecte als vials circumdants.
12. El promotor, amb la documentació final d'obra i de primera ocupació, presentarà un programa i un pla de manteniment de l'espai lliure a incorporar al manual d'ús i manteniment, juntament amb un contracte de manteniment de l'espai lliure dels dos primers anys.

Art. 37 Protecció de la vegetació existent al sector

1. La sol·licitud de llicència anirà acompanyada de plànol topogràfic de la parcel·la amb la definició d'ubicació, espècie i característiques de l'arbrat existent.
2. La conservació i, en el seu cas, el trasplantament de la vegetació existent es realitzarà seguint allò establert en l'art. A14 de l'Annex I d'aquestes Normes.
3. L'Annex II d'aquestes Normes recull, amb caràcter de recomanacions, el llistat d'espècies vegetals idònies per a la plantació al sector.

Art. 38 Expectatives arqueològiques i Elements d'Interès Patrimonial

1. Quan s'executin les obres pel desenvolupament urbanístic del sector, es realitzaran els treballs de prospecció manual o mecànica que corresponguin, si la ubicació dels jaciments identificats i que es determinen en l'Informe Ambiental que acompanya al present Pla Parcial coincideix amb la ubicació dels sistemes o amb la zona residencial que es proposa des del Pla.
2. Aquests treballs es portaran a terme en presència de personal qualificat en matèria de Patrimoni Arqueològic, a fi de delimitar *in situ* i en base a les característiques que es posin de manifest amb les prospeccions per a cada jaciment, les àrees de protecció o conservació per la

concurrència de valors arqueològics. En les llicències d'edificació els procediments que es seguiran venen regulats en l'art. 16.3.

3. S'aplicaran els protocols municipals derivats de l'aprovació de la Relació d'Elements d'Interès Patrimonial de Viladecans. Els Elements d'Interès Patrimonial són els que es relacionen en l'Annex III.

CAPÍTOL V.- GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL

Art. 39 Administració actuant

1. A tots els efectes l'administració actuant per al desenvolupament, gestió i execució del Sector de Llevant és la SPM Viladecans Mediterrània SL.

Art. 40 Iniciativa

1. La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial correspon a l'administració actuant, en els termes previstos en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent i de conformitat amb allò que es determina en aquestes Normes de Regulació.

Art. 41 Polígon d'Actuació Urbanística

1. A efectes de la gestió del Sector de Llevant, es considera tot ell com un únic polígon segons queda delimitat en el plànol O-01. (*Polígon d'actuació*).

Art. 42 Sistema d'Actuació

1. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació regulat pels articles 139 a 141 del *DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la L3/2012, de 22 de febrer, i per la Llei 2/2014, de 27 de gener.*

Art. 43 Previsió d'habitatges amb règim de protecció. Rp - Llevant

1. El present Pla Parcial, d'acord amb l'article 57.3 i la *Disposició Transitòria Tercera del DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la L3/2012, de 22 de febrer, i per la Llei 2/2014, de 27 de gener,* estableix l'obligatorietat de reservar el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial per l'habitatge de protecció pública. En coherència amb el Pla Local de l'Habitatge de Viladecans i el Pla Parcial que ara es modifica, aquest Pla Parcial estableix que el percentatge de sostre qualificat per a l'ús residencial que es destina a habitatge de protecció pública sigui com a mínim del 40%. D'aquest percentatge un 25% es destinarà a habitatge amb protecció oficial de règim general, un 5% a habitatge amb protecció oficial de règim especial, i un 10% a habitatge amb protecció oficial de règim concertat, o els règims que determini com a equivalents la

normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer, o a altres formes de cessió d'ús.

S'estableix així mateix, l'obligatorietat de la previsió de sòl establerta als articles 43, 44 i 45 del DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la L3/2012, de 22 de febrer, i per la Llei 2/2014, de 27 de gener, per al 10% de l'aprofitament destinat al patrimoni municipal del sòl, en les condicions establertes en l'art. 15, (segons la Disposició Transitòria Tercera de la L3/2012), atesa la classificació d'aquests terrenys com a urbanitzables en virtut de modificacions de planejament anteriors a l'aprovació de la Llei i que no es produeix increment de sostre algun en l'àmbit.

Així, es preveu com a sistema urbanístic una reserva de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, reflexats en els plànols d'ordenació amb la clau Hd, tal i com precisa l'article 25 i l'article 26 del present document.

2. Aquestes reserves per habitatge protegit són d'aplicació a la totalitat del sector i a la totalitat del sostre destinat a ús residencial resultant, identificant-se sobre el plànol O-04.1 (Parcel·lari: zones) la seva distribució en el sector. El projecte de reparcel·lació establirà de manera concreta el repartiment i ubicació d'aquestes reserves.
3. Els terminis per a l'inici i finalització de l'edificació destinada a habitatge protegit i assequible es limitaran a un màxim de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 44 Pla d'etapes

1. S'estableix una etapa de sis anys per a la execució del Sector de Llevant.

Art. 45 Manteniment de la urbanització del Sector

1. En relació al manteniment de les obres d'urbanització del sector, serà obligació dels propietaris del sector, la conservació de les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts, per un termini inicial màxim de cinc anys comptadors a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, atesa la desproporció entre els costos de manteniment i els tributs municipals generats dins de l'àmbit del pla parcial com a conseqüència de la gran magnitud de la urbanització.
2. En el cas que, finalitzat el termini de 5 anys anteriorment esmentat, el sector no tingui consolidada l'edificació en dues terceres parts, l'Ajuntament de Viladecans podrà prorrogar aquest termini per un període màxim de 5 anys més, d'acord amb el que disposa l'article 68.7 del RLU.

Art- 46 Criteris de sostenibilitat del Sector

1. En el procés d'execució de la urbanització i edificació del sector es compliran les determinacions recollides a l'Annex I de la present normativa (*Directrius ambientals*) i les recomanacions recollides a l'Annex II (*Llistat d'espècies vegetals idònies*).
2. Els projectes d'edificació hauran de facilitar la implementació de les infraestructures i instal·lacions que requereixi el desplegament de les tecnologies pròpies de la smart city atenent al que s'estableix en l'art. 9.2 en relació a la urbanització del sector.

3. Igualment, els projectes d'edificació hauran de garantir que- en el cas d'implantar sistemes de climatització (calefacció/refrigeració)- el 30% de la dotació convencional de clima s'aportará mitjançant energies renovables disponibles al lloc o que es puguin generar. El compliment del present requeriment es produirà en la fase de llicència.

Art. 47. Servituds aeronàutiques

1. L'àmbit de la present modificació queda parcialment dintre de la zona de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona, i subjecte a la corresponent normativa aplicable, especialment el RD 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118, de 17 de maig) pel qual es modifica el D2591/1998, de 4 de desembre, d'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei.
 - a. En els plànols incorporats a la documentació "Annex gràfic normatiu" que s'acompanyen en aquest document urbanístic, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona que afecten l'esmentat àmbit, les quals determinen altures (respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, etc) així com el gàlib dels vehicles.
 - b. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme als art. 30 i 31 del D 584/72 modificat pel RD 297/2013.

En aquelles zones de l'àmbit del Pla que no es trobin situades sota les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que s'elevi a una alçada superior als 100 m. sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme a allò que disposa l'art. 8 del D 584/72 en la seva actual redacció.

- c. Conforme a l'art. 10 del Decret 584/72, modificat pel RD297/2013, *la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servitud de l'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, de l'Aeroport de BCN- el Prat, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en quina virtut l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos de sòl que faculden per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre d'altres:*
 - 1) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències
 - 2) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error
 - 3) Les activitats que impliquen l'ús de superfícies grans i molt reflectants que pugin donar lloc a enlluernaments
 - 4) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom

- 5) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible a la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament
- 6) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus
- 7) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol índole

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR DE LLEVANT.
VILADECANS (BAIX LLOBREGAT).

Text Refós

ANNEX
A LES NORMES REGULADORES
DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL



ANNEX I.- DISPOSICIONS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL

Disposicions generals

Art. A1. Objecte i contingut de les disposicions

1. Aquest annex normatiu conté les disposicions de caràcter ambiental comunes pel conjunt del sòls compresos en la present modificació.
2. Les presents disposicions ambientals tenen caràcter de directriu i afecten tant a les obres d'urbanització com d'edificació, i per tant tenen incidència tant en les determinacions directes d'aquest planejament, com aquelles que es derivin de la redacció d'altres instruments de planejament que se'n derivin de la present Modificació de Pla Parcial. El compliment d'aquestes determinacions, pel que correspon a urbanització, es verificarà mitjançant el Pla de Vigilància Ambiental (PVA) que és el document tècnic de control ambiental en el qual s'especifiquen els paràmetres de seguiment i sistemes de control de la qualitat dels diferents elements del medi afectats pel desenvolupament i execució del Pla Parcial. La funció del PVA és garantir el compliment de les indicacions i mesures correctores i compensatòries contingudes en el Informe Ambiental que acompanya al Pla Parcial.
3. Les disposicions ambientals s'estructuren en un conjunt de 7 grans apartats: 1) Energia; 2) Cicle de l'aigua; 3) Medi físic; 4) Mobilitat; 5) Sòl, materials i gestió de residus, 6) Contaminació acústica i lumínica.
4. Totes les referències a la legislació sectorial, que es fa menció concreta en aquestes disposicions ambientals, ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent, que es promulgui i que derogui l'anterior.

Energia

Art. A2. Enllumenat exterior

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al reglament que desenvolupi la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Igualment, aquestes instal·lacions hauran de complir les determinacions i requeriments de l'articulat de l'ORDENANÇA MUNICIPAL DE PROTECCIÓ DEL CEL NOCTURN", que regula l'ús de la il·luminació d'exterior, tant d'espais públics com privats, per tal d'aconseguir una disminució important de la contaminació lumínica i un estalvi energètic.

Art. A3. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.
2. Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, aquesta modificació puntual estableix la preferència dels paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica, prioritzant l'aplicació d'aquelles

actuacions més eficients en l'estalvi energètic. Aquesta disposició, no afecta els criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006. A continuació es llisten les solucions constructives en l'edificació, que es consideren més eficients, ordenades de major a menor respecte el seu valor d'ecoeficiència:

1. La reducció en un 30% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (K_m) dels tancaments verticals exteriors, respecte al $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica $\leq 0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$.
2. La reducció en un 20% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (K_m) dels tancaments verticals exteriors, respecte al $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica $\leq 0,56 \text{ W/m}^2\text{K}$.
3. La reducció en un 10% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (K_m) dels tancaments verticals exteriors, respecte al $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica $\leq 0,63 \text{ W/m}^2\text{K}$.
4. Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
5. Enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.
6. Construcció de cobertes ventilades en els edificis.
7. Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'asolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern.

Així mateix caldrà tenir presents les dues disposicions següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):

- Ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). La seva efectivitat en l'estalvi energètic global depèn de la contribució d'aquestes sobre el consum total.
- L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.

Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell mínim "B", per a l'obtenció de la llicència urbanística, éssent desitjable assolir un nivell "A" de certificació energètica, atenent a l'objectiu de consum energètic tendent a 0 en l'horitzó 2020.

Es fomentarà l'arquitectura bioclimàtica per tal de reduir l'ús de les calefaccions i els aparells d'aire condicionat. Els projectes d'edificació, segons es defineix en l'art. 46.3 de les Normes Reguladores de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant, hauran de garantir que- en el cas d'implantar sistemes de climatització- el 30% de la dotació convencional de clima s'aportará mitjançant energies renovables disponibles al lloc o que es puguin generar. Els elements constructius es dissenyaran incorporant criteris de deconstrucció (muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc).

Art. A4. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica), per edificis d'hipermercats, multi tenda i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.

Aquests sistemes hauran de complir amb les determinacions de l'articulat de l' ORDENANÇA MUNICIPAL PER A LA CAPTACIÓ D'ENERGIA SOLAR DE VILADECANS. Aquesta ordenança municipal determina els requeriments d'aportació mínima, els responsables del compliment de l'ordenança així com els requeriments formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat.

2. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació. S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions.

3. Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.

Art. A5. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació

1. Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).

2. Cal que les edificacions destinades a habitatges tinguin preferentment orientació sud ($\pm 45^\circ$), excepte en aquelles circumstàncies en què la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació natural dels habitatges i, en la mesura possible, una doble orientació.

3. Pels edificis amb molta profunditat que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.

Art. A6. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització

1. En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.

2. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:

- Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.

- Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

3. Es restringirà l'ús de l'aparcament públic als residents, quedant regulat amb els mateixos criteris d'implantació d'àrees blaves i verdes de la resta del municipi.

Cicle de l'aigua

Art. A7. Prevenció de riscos

1. En el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant:

- La percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics i privats)

- El drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants). El tractament del sòl dels espais lliures no edificats haurà de garantir el màxim grau d'infiltració possible de les aigües pluvials.

2. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".

3. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrològic.

4. S'evitarà la instal·lació d'infraestructures que puguin provocar un efecte barrera en els cursos naturals de les aigües de pluja.

5. Un cop finalitzades les obres d'urbanització es procedirà a llaurar les zones no edificades i que hagin quedat impermeabilitzades per el pas de vehicles o maquinària pesant.

Art. A8. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització

1. Caldrà establir les mesures necessàries respecte la urbanització dels carrers i els espais lliures, tant públics com privats, que garanteixin la minimització de la necessitat de recursos hídrics, essent un objectiu general d'aquesta modificació, l'aconseguir aproximar-se a un balanç zero respecte les necessitats d'aportació d'aigua per aquelles activitats que no siguin del consum humà (reg, neteja, fonts ornamentals....)

2. Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada

3. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).

4. Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable. S'estudiarà la possibilitat d'habilitar nous dipòsits de regulació de la xarxa dins o pròxims al sector.

5. A les parcel·les privades la xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada,) també preveurà la possibilitat de connexió amb una xarxa municipal d'aigua regenerada.

6. S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

7. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

Art. A9. Protecció del medi i dels recursos hídrics

En cas que existeixin pous dins l'àmbit del planejament, tant en l'espai públic com en parcel·la privada, el projecte d'urbanització cal que contempli les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer, d'acord amb l'òrgan competent en matèria d'aigua. Quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà administrativament l'aprofitament dels pous per al seu possible ús per a reg o la seva incorporació en la xarxa d'aigua no potable.

Sòl, material i gestió de residus

Art. A10. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls

1. El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl (d'acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d'excepció, podran admetre's puntualment pendents superiors condicionats a l'aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.

2. Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats, i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

Art. A11. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius

1. Directriu sobre l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

2. Directriu sobre la selecció dels materials. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:

- Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.
- Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.
- Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
- Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.

3. Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

4. Directrius d'integració paisatgística dels edificis. Caldrà considerar criteris constructius, materials de construcció i l'aplicació d'acabats i de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat. S'evitaran les solucions de façana basades en grans superfícies vidriades, com ara murs cortina, en les edificacions.

Art. A12. Previsió d'espais en habitatges

Els habitatges hauran de comptar amb els espais adequats per poder realitzar recollida selectiva de residus, amb un espai fàcilment accessible que permeti la separació de: envasos, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.

Medi físic

Art. A13. Tractaments tous

En els espais no edificats preferentment es podran fer tractaments tous, que permetin la infiltració de les aigües pluvials al subsòl.

Art. A14. Vegetació

1. Conservació de la vegetació existent. En la mesura del possible i de forma general, es recomana, en base a criteris de conservació de la vegetació i integració de la proposta a l'àmbit concret, la conservació de la vegetació existent. Es fa especial èmfasi en relació als individus arboris que es puguin considerar com singulars o d'interès local.

2. Actuacions de millora dels espais associats als torrents. En els espais associats als torrents es plantaran espècies adaptades als nivells hídrics del sòl, tenint en compte el grau d'humitat dels mateixos. Aquestes actuacions es basaran en els següents criteris:

- Garantir el correcte funcionament de la dinàmica hídrica del torrent.
- Eliminar espècies al·lòctones invasores existents i evitar la seva proliferació mitjançant els mecanismes de control pertinents.
- Controlar l'accessibilitat indiscriminada a l'espai, i evitar la fragmentació de les franges de vegetació.
- Consultar i seguir els documents tècnics redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua: "La gestió i recuperació de la vegetació de ribera. Guia tècnica per a actuacions en riberes", i "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" i "Directrius i criteris per a la redacció de projectes de gestió, de conservació i de recuperació d'espais fluvials".

3. Identificació i senyalització dels elements de vegetació a conservar. Identificar els arbres considerats singulars o d'interès local i que es mantindran, a fi de delimitar i senyalitzar al seu voltant una zona de protecció de radi igual al radi de la capçada més 5 metres, amb la finalitat de no afectar les arrels.

4. Trasplantament dels elements de vegetació a conservar. Si no és possible la conservació dels elements en el seu lloc actual a l'àmbit d'estudi, es trasplantaran a altres indrets de l'àmbit o del municipi, adients per la seva conservació.

5. Evitar el risc d'incendi. Durant les obres que es realitzin en llocs propers a la vegetació a conservar, es deuran extreure les mesures de precaució, en relació a l'ús de materials inflamables o de maquinària que durant el seu funcionament pugui constituir un risc d'incendi.

6. Zona de transició. Sempre que sigui possible es mantindrà una zona amb vegetació herbàcia entre els habitatges i la massa forestal existent. La construcció haurà d'estar el més allunyada possible de la massa boscosa.

7. Mantenir la biodiversitat faunística de la zona. En el sistema d'espais lliures, i el sistema viari es plantaran espècies (veure annex 2 del present document) que per les seves característiques ofereixin recursos tròfics, i permetin l'establiment d'estructures de vegetació complexes per tal d'afavorir la presència de fauna. D'aquesta manera el sistema d'espais verds recuperarà aquesta funció fins ara desenvolupada per de la vegetació existent en l'àmbit.

8. Als àmbits de parc urbà situats a l'extrem nord i oest de l'àmbit, així com als corredors verds, en els que s'estableixen recorreguts a peu i en bicicleta, s'instal·larà senyalització que contingui informació sobre el risc d'incendi.

Art. A15. Fauna

1. Identificació i senyalització dels caus. Identificar i senyalitzar els caus presents en l'àmbit, amb la finalitat de realitzar un seguiment de les zones en les que es detecti la presència de caus, per evitar si és possible la seva destrucció.

2. Condicionar els diversos passos de fauna previstos per sota de la via de Cornisa per tal de fer atractiu el pas pels animals.

3. Dissenyar i dimensionar la passarel·la per sobre de la Via de Cornisa de manera que permeti el pas de fauna, evitant l'angoixa dels animals quan afrontin el pas. Es preveurà una superfície de terra suficient per tal de permetre el desenvolupament de franges de vegetació al lateral o laterals d'aquesta.

4. Mantenir la biodiversitat faunística de la zona. En el sistema d'espais lliures, i el sistema viari es plantaran espècies (veure annex 3) que per les seves característiques ofereixin recursos tròfics, i permetin l'establiment d'estructures de vegetació complexes per tal d'afavorir la presència de fauna. D'aquesta manera el sistema d'espais verds recuperarà aquesta funció fins ara desenvolupada per la vegetació existent en l'àmbit.

5. Refugis de fauna. Instal·lar caixes niu i refugis adequats a la fauna relacionada amb els hàbitats afectats.

6. Senyalització amb informació ambiental. Als espais destinats a zona verda situats en la zona nord de l'àmbit, així com als corredors verds, en els que s'estableixen recorreguts a peu i en bicicleta, el projecte d'urbanització incorporarà la senyalització que contingui informació ambiental sobre la importància de la conservació dels espais verds, característiques de la vegetació i la fauna que són presents, amb l'objectiu de promoure l'interès i la seva valoració per part dels veïns i usuaris, així com la societat en general.

Mobilitat

Art. A16. Dotació i regulació de l'aparcament a via pública i resta d'espais públics

Es tindrà en consideració la regulació i previsió de places d'aparcament a vial, la previsió de places d'aparcament en els edificis públics i la previsió de places d'aparcament per a vehicles elèctrics.

1. La regulació i previsió de places d'aparcament a vial es concreta en el plànol "O-05.2 Xarxa viària: Sentits de circul·lació i reserves d'aparcament", i contempla els següent espai d'aparcament:

Pels vehicles turisme, motocicletes i bicicletes, es reserva una franja d'espai a vial en la que es poden localitzar 700 places de 2,20x5 mts (el repartiment d'aquestes places per als diferents vehicles pot donar lloc a la disposar de diferents combinacions de places d'aparcament per turismes, motocicletes i bicicletes.

2. La previsió de places d'aparcament en els edificis públics d'equipament seran les determinades per als diferents usos en l'article 298 de les NNUU del PGM.

3. A les places d'aparcament a vial es reservarà un percentatge de les places per tal d'introduir aparcaments específics per a vehicles elèctrics. Aquestes places s'establiran en àrees o zones d'aparcament regulat.

Art. A17. Aparcament fora de la via pública

1. Tots els edificis de nova planta s'han de projectar amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, d'acord amb les condicions següents:

- Les dimensions mínimes de les places de garatge o aparcament han de complir les condicions establertes a l'annex 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada així com el que estableix l'art. 34 d'aquesta normativa.

- El nombre, les dimensions i l'entorn de les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda s'ajustaran al que disposa la normativa sectorial vigent.

2. El nombre mínim de places d'aparcament de bicicletes que s'hauran de preveure en edificis ve determinat per l'annex 1 del Decret 344/2006, de 10 de setembre, i en funció de les característiques específiques de l'ús de l'edifici així com el que estableix l'art. 34 d'aquesta normativa.

Art. A18. Reserva d'espai per a magatzem en els locals comercials

Els locals comercials hauran de destinar per a magatzem un mínim del 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

Art. A19. Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega

Per tal d'aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies s'han de destinar places de càrrega i descàrrega en la xarxa viària de dimensions 3 x 8 metres amb els següents ràtios:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

Contaminació acústica i lumínica

Art. A20. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures

1. Per tal de reduir la contaminació acústica, s'ha de col·locar indicatius de reducció de velocitat en vials interiors amb major intensitat de trànsit rodar.

2. Quan, per al compliment dels objectius de qualitat acústica establerts legislativament, resulti necessària l'adopció de sistemes de protecció acústica, s'han de justificar l'eficiència i suficiència d'aquests vers l'emissor i els límits de qualitat acústica aplicables d'acord amb la legislació vigent.

3. Directriu sobre les proteccions acústiques. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:

a. Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats:

- Aquests sistemes s'ubicaran el més pròxims possible a la font de soroll.
- S'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria.
- Es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme.

- b. Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos en que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals..

Art. A21. Condicions acústiques en les edificacions

A les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

Igualment, s'haurà de donar compliment a les determinacions establertes en l' ORDENANÇA REGULADORA DEL SOROLL I LES VIBRACIONS DE VILADECANS", document que regula les mesures i instruments municipals necessaris per prevenir i corregir la contaminació acústica. En el punt 13 de l'articulat del document s'estableixen els requeriments tècnics que hauran de garantir les edificacions per tal de complir amb els valors límits d'immissió de les corresponents activitats.

Art. A22. Instal·lacions d'enllumenat exterior

Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), han de complir els criteris tècnics fonamentats en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:

- Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació
- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol d'un llum
- Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari
- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants
- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals
- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants
- Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1)

Igualment, aquestes instal·lacions hauran de complir les determinacions i requeriments de l'articulat de l' ORDENANÇA MUNICIPAL DE PROTECCIÓ DEL CEL NOCTURN", que regula l'ús de la il·luminació d'exterior, tant d'espais públics com privats, per tal d'aconseguir una disminució important de la contaminació lumínica i un estalvi energètic.

ANNEX II.- LLISTAT D'ESPÈCIES VEGETALS IDÒNIES

Les determinacions del llistat d'espècies vegetals idònies per la seva plantació en el Sector de Llevant té el caràcter de recomanacions.

Per a la determinació del següent llistat s'han diferenciat tres ambients dins l'àmbit d'ordenació, que donades les seves característiques estructurals i funcions dins de la proposta, han de presentar una vegetació característica associada.

Art. V1. Arbrat viari

Associat a l'espai viari es proposa la plantació d'arbres que per les seves característiques atrauen ocells frugívors, així com pel fet de presentar altres trets importants com:

- el lledoner (*Celtis australis*): ofereix ombra i refugi per la fauna, és caducifoli,
 - o Marc 10x10
 - o Alçada ≈ 15m
- el cercis (*Cercis siliquastrum*): destaca per la seva vistosa floració, és caducifoli,
 - o Marc 7x7
 - o Alçada ≈ 6m
- el cirerer (*Prunus avium*): també destaca per la seva floració, és caducifoli,
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 8m
- l'atzeroler (*Crataegus azarolus*): destaca per la seva floració i fructificació, és caducifoli,
 - o Marc 5x5
 - o Alçada ≈ 4m

En cada arbre s'ha especificat si es tracta d'un caducifoli o perennifoli, donat que aquesta característica s'ha de considerar quan es localitzi cada arbre en l'espai viari. En aquest sentit s'ha de tenir en compte la diferència quantitativa de la projecció de l'ombra d'un arbre caducifoli o perennifoli sobre els edificis.

En cas que es consideri adient, o es necessiti la plantació d'espècies arbustives, bé per necessitats ornamentals o per realitzar tancats amb espècies vegetals, es recomana plantar:

- el baladre (*Nerium oleander*),
 - o Marc 1,5x1,5
 - o Alçada ≈ 1,5-3m

- l'arç blanc (*Crataegus monogyna*),
 - o Marc 1x1
 - o Alçada ≈ 2m
- el llorer (*Laurus nobilis*),
 - o Marc 1x1
 - o Alçada ≈ 2-5m
- l'aranyoner (*Prunus spinosa*).
 - o Marc 0,75x0,75
 - o Alçada ≈ 1,5m

Art. V2. Àmbits associats als torrents

Amb l'objectiu de fomentar la restauració i naturalització dels trams degradats de les rieres i petits cursos fluvials del Sector de Llevant es proposen, a banda de conservar la vegetació autòctona existent, les següents espècies arbòries de primera línia de ribera:

- l'om (*Ulmus minor*),
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 12 m
- el roure (*Quercus cerroides*),
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 15 m

A la vegada, com espècies arbustives, i donada la seva capacitat per atraure espècies animals frugívores, es proposen:

- l'aladern (*Rhamnus alaternus*),
 - o Marc 1,5x1,5
 - o Alçada ≈ 2 m
- l'englantina (*Rosa sempervirens*),
 - o Marc 0,75x0,75
 - o Alçada ≈ 1 m
- l'esbarzer (*Rubus ulmifolius*),
 - o Marc 0,75x0,75
 - o Alçada ≈ 2 m

Per altra banda, i en els indrets on sigui necessari entapissar alguna superfície es proposa l'heura (*Hedera helix*) en un marc de plantació que dependrà de com es subministri (multipot 0,2x0,2 i/o contenidors fins a un marc de 1x1). Es poden constituir igualment plantacions en franges arbustives d'arç blanc (*Crataegus monogyna*) i aranyoner (*Prunus spinosa*).

En aquells indrets encara associats als torrents però més allunyats de la llera es proposa plantar:

- alzines (*Quercus ilex*),
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 12 m
- roures (*Quercus cerrroides*),
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 15 m

Seria possible incloure igualment un sotabosc com l'esmentat més endavant pels espais boscosos.

Art. V3. Àmbits seminatural

Per tal de mantenir i potenciar el caràcter subagrícola de camps de fruiters, tenint en compte la proximitat amb l'entorn forestal existent, es recomana mantenir -allà on sigui possible- la matriu agrícola preexistent que estructura els espais lliures del sector, i es proposa la plantació dels següents arbres:

- l'ametller (*Prunus dulcis*),
 - o Marc 10x10
 - o Alçada ≈ 6 m
- el garrofer (*Ceratonia siliqua*),
 - o Marc 10x10
 - o Alçada ≈ 10 m
- la noguera (*Juglans regia*),
 - o Marc 10x10
 - o Alçada ≈ 15 m
- la olivera (*Olea europaea*),
 - o Marc 10x10
 - o Alçada ≈ 7 m

En aquells àmbits en els que es vulgui aconseguir un espai boscos, es recomana plantar:

- alzines (*Quercus ilex*),
 - o Marc 8x8
 - o Alçada ≈ 12 m
- roures (*Quercus cerrroides*),

- Marc 8x8
- Alçada ≈ 15 m

Per aconseguir aquests espais boscosos, amb aquestes espècies arbòries es recomana plantar espècies arbustives, com per exemple:

- l'aladern (*Rhamnus alaternus*),
 - Marc 1,5x1,5
 - Alçada ≈ 2 m
- l'aladern fals (*Phillyrea media*),
 - Marc 1x1
 - Alçada ≈ 1,5 m
- l'arboç (*Arbutus unedo*),
 - Marc 1,5x1,5
 - Alçada ≈ 3 m
- l'englantina (*Rosa sempervirens*),
 - Marc 0,75x0,75
 - Alçada ≈ 1 m
- el llentiscle (*Pistacia lentiscus*),
 - Marc 1x1
 - Alçada ≈ 1,5 m
- el lligabosc (*Lonicera implexa*),
 - Marc 1x1
 - Alçada ≈ 2 m
- el marfull (*Viburnum tinus*),
 - Marc 1x1
 - Alçada ≈ 3 m

A la vegada, amb la finalitat de conservar el caràcter de mosaic de l'àmbit que ajuda a mantenir la biodiversitat faunística, es recomana establir alguns espais coberts de vegetació herbàcia, amb per exemple:

- l'albellatge (*Hyparrhenia hirta*)
 - Marc 1x1
 - Alçada ≈ 1,5 m
- el càrritx (*Ampelodesmos mauritanica*),
 - Marc 2x2
 - Alçada ≈ 2 m

En aquestes zones podrien igualment implantar-se algunes espècies arbustives com:

- la ginesta (*Spartium junceum*),
 - o Marc 1,5x1,5
 - o Alçada ≈ 2 m

- el margalló (*Chamaerops humilis*),
 - o Marc 3x3
 - o Alçada ≈ 1 m

ANNEX III.- ELEMENTS D'INTERES PATRIMONIAL

Art. P1. Objecte i contingut de les disposicions

1. Aquest annex normatiu conté les disposicions de caràcter patrimonial comunes pel conjunt del sòls compresos en la present modificació.
2. Les presents disposicions patrimonial tenen caràcter de directriu i afecten tant a les obres d'urbanització com d'edificació, i per tant tenen incidència tant en les determinacions directes d'aquest planejament, com aquelles que es derivin de la redacció d'altres instruments de planejament que es generin a partir de la present Modificació de Pla Parcial.

Art. P2. Patrimoni arqueològic

1. Treballs de prospecció. Quan es realitzin les obres pel desenvolupament urbanístic del sector, es realitzaran els treballs de prospecció manual o mecànica que corresponguin, quan la ubicació dels jaciments identificats que consten a l'annex a la memòria (informe ambiental) coincideixi amb la ubicació dels vials i estacionaments, equipaments, proteccions de sistemes vials o amb el residencial, que es proposa des del Pla Parcial. Aquests treballs es portaran a terme en presència de personal qualificat en matèria de Patrimoni Arqueològic per la Generalitat de Catalunya, a fi de delimitar *in situ* i en base a les característiques que es posin de manifest amb les prospeccions per a cada jaciment, les àrees de protecció o conservació per la concurrència de valors arqueològics.

Art. P3. Elements d'Interès Patrimonial

1. En qualsevol intervenció que afecti els Elements d'Interès Patrimonial inclosos en la relació adjunta a l'article següent haurà de comptar amb l'informe previ dels tècnics del departament de Patrimoni Cultural, a més dels informes dels tècnics del departament d'Urbanisme o d'Espai Públic respecte els element de patrimoni arquitectònic i de patrimoni natural, respectivament.
2. En qualsevol intervenció que es faci sobre els Elements d'Interès Patrimonial relacionats, el promotor haurà d'aportar una memòria detallada de la intervenció a realitzar, així com una documentació gràfica de l'element sobre el qual es pretén actuar. Aquesta documentació gràfica inclourà el següent: plànols d'emplaçament, plànols topogràfics de l'entorn, aixecaments de façanes i d'interior, així com reportatge fotogràfic - en suport paper i/o digital -de l'estat actual - i a ser possible d'imatges antigues, -i, si escau, en funció de l'interès de l'element sobre el que es pretén actuar, la història i evolució estructural i/o física de l'element sobre el qual es pretén actuar.
3. La funció inspectora correspon als tècnics del departament de Patrimoni Cultural per a qualsevol intervenció que es realitzi en els Elements d'Interès Patrimonial relacionats.
4. Es defineix el següent protocol d'actuació respecte a qualsevol intervenció que es faci en l'àmbit dels jaciments arqueològics relacionats:
 - els tècnics del departament de Patrimoni Cultural de l'Ajuntament de Viladecans emetran informe previ per tal que es puguin valorar les determinacions del planejament
 - el promotor haurà de disposar de l'autorització d'intervenció arqueològica resolta pel servei d'Arqueologia del departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya prèviament a la intervenció, document que es vincularà a la llicència d'obres municipal
 - el promotor o actor de l'intervenció tindrà l'obligació de lliurar al departament de Patrimoni Cultural de l'Ajuntament de Viladecans una còpia de la memòria del projecte d'excavació. En aquesta memòria constarà l'empresa que es farà càrrec de la intervenció arqueològica, plànols d'emplaçament i topogràfics de l'entorn i reportatge fotogràfic de l'element sobre el qual s'actua.
 - el promotor s'obliga a lliurar una còpia de la memòria de la intervenció arqueològica al departament de Patrimoni Cultural de l'Ajuntament de Viladecans una vegada acabada l'excavació.

Art. P4. Elements d'Interès Patrimonial

Els elements d'Interès patrimonials inclosos en l'àmbit de la Modificació del Pla Parcial són els següents:

- Jaciments arqueològics
 - o Fitxa 149. Oliveretes 1 – Torrent Fondo
 - o Fitxa 109. Oliveretes 2
 - o Fitxa 205. Oliveretes 3
 - o Fitxa 280. Oliveretes 4 – Dipòsit d'argila
 - o Fitxa 219. Oliveretes 5 – El figuerar
 - o Fitxa 229. Oliveretes 6 – Forn
 - o Fitxa 066. Oliveretes 7
 - o Fitxa 214. Oliveretes 8
 - o Fitxa 248. Oliveretes 9
 - o Fitxa 144. Vil·la romana de Sales
 - o Fitxa 146. Vinya del torrent de Sales
 - o Fitxa 999. Area 11. (doc. Prospecció J.M. Solias)

- Conjunts arquitectònics
 - o Fitxa 218. Bòvila de Sales
 - o Fitxa 223. Cementiri Municipal (antic)

- Edificacions
 - o Fitxa 201. Ermita de Sales

- Arbres singulars
 - o Fitxa 000. Garrofers (16 ut) i Oliveres (12 ut)
 - o Fitxa 000. Xiprers (14 ut < 5m) – Pg Cementiri.
Xiprers (1 ut > 15m) – Pça Deodates
Cedres (4 ut > 15 m) – Pça Deodates.

ANNEX IV.- DISPOSICIONS RELATIVES A LA MOBILITAT GENERADA

Art. M1. Objecte i contingut de les disposicions

1. Aquest annex normatiu conté les disposicions relatives a la mobilitat comunes en l'àmbit de la present modificació.
2. Les presents disposicions tenen caràcter de directriu i afecten tant a les obres d'urbanització com d'edificació, i per tant tenen incidència tant en les determinacions directes d'aquest planejament, com aquelles que es derivin de la redacció d'altres instruments de planejament que es generin a partir de la present Modificació de Pla Parcial.
3. Aquestes disposicions deriven de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Sector Llevant, que forma part del Pla. Es distingeixen paràmetres i propostes.

CAPÍTOL I.- PARÀMETRES

Art. M2. Paràmetres relatius a la planificació

1. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, serà de 10 metres.
2. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, serà d'11 metres.
3. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes tindrà una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.
4. Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic tindran una amplada addicional de 5 metres en cas que coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.
5. El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no superarà el 8%, i el 12% en casos excepcionals degudament justificats. En qualsevol cas, els trams de pendent 8% no superaran una llargada de 300 m., havent d'intercalar en cas contrari, espais de descans amb pendent màxim de 2% on es pugui inserir una circumferència de radi 1,5 m.

La construcció d'escales a la via pública restarà condicionada a l'existència d'un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. En cas que l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.

6. El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no superarà, amb caràcter general, el 5% i el 8% . en casos excepcionals degudament justificats.

Art. M3. Paràmetres relatius a la xarxa viària

1. Es consideren, per ordre de preferència, els carrers d'ús exclusiu per a vianants, els carrers de convivència i els carrers de zona 30, com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.
2. Els eixos en planta d'aquests itineraris tindran un traçat el més directe i natural possible i, en conseqüència, tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció tindran en compte aquest criteri.
3. En rambles i passejos centrals destinats a la circulació de les persones vianants, s'evitaran els canvis de trajectòria deguts a la manca de passos de vianants alineats amb l'eix principal de la circulació de les persones vianants.
4. Els itineraris per a bicicletes no passaran per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a 3.000 vehicles, llevat que es segreguin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.
5. Es podran preveure itineraris de bicicletes per carrers de zona 30 en cohabitació amb la resta dels vehicles.

Art. M4. Paràmetres relatius a l'aparcament

1. S'estableixen (D344/2006) les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats a fora de la via pública:

	Turismes	Motocicletes
Dimensions	4.75m x 2.40m	2.20m x 1.00m
Ús habitatge	Màx d'1 plaça/habitatge 1 plaça/100m ² sostre o fracció	Màx d'0.5 places/habitatge 1 plaça/200m ² sostre o fracció

2. S'estableixen (D344/2006) les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situades fora de la via pública:

Habitatge	Màx de 2 places/habitatge 2 places/100m ² de sostre o fracció
Comercial	1 plaça/100m ² de sostre o fracció
Oficines	1 plaça/100m ² de sostre o fracció
Industrial	1 plaça/100m ² de sostre o fracció
Equipaments docents	5 plaça/100m ² de sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 plaça/100 places aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100m ² de sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100m ² de sòl

L'Ajuntament cubrirà la necessitat de places d'aparcament per a bicicletes en sòl públic i els promotors les corresponents en sòl privat.

3. El sector haurà de preveure un espai reservat per a parada de taxis.

Art. M5. Paràmetres relatius a la càrrega i descàrrega

1. Serà necessari destinar places de càrrega i descàrrega dintre del sector, atenent al D344/2006.

2. El nombre de places destinades a càrrega i descàrrega vindrà determinat pel sostre terciari. Segons queda establert a l'art. 6 del D344/2006.

3. Es contemplaran les següents reserves de places (de 3 x 8 metres) a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies per tal de garantir una distribució àgil i ordenada a l'interior dels nuclis urbans:

- a) Ús comercial: 1 plaça / 1.000 m2 de superfície de venda o 1 plaça / 8 establiments.
- b) Ús d'oficines: 1 plaça / 2.000 m2 st.

CAPÍTOL II.- PROPOSTES

Art. M6. Proposta d'instal·lació de punts de recàrrega elèctrica

1. Es contemplarà la instal·lació de, com a mínim, tres punts de recàrrega de turismes elèctrics i un més per a motocicletes elèctriques, en punts destacats d'estacionament de vehicles com zones de concentració d'equipaments. Aquests punts disposaran de la infraestructura necessària que permeti la càrrega de bateries dels vehicles quan estan estacionats.

Art. M7. Proposta d'increment del transport urbà

1. Es reforçarà el servei de bus que connecta el sector de Llevant a l'estació de ferrocarril per absorbir els nous viatges en transport públic que el sector genera.

2. El detall de la proposta es determinarà amb l'AMB, administració titular que prestarà el servei. Aquesta haurà d'emetre un Informe favorable que garanteixi l'adequació de l'oferta de transport públic a la nova mobilitat generada.