

PAU- 19

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (CLAU E)

Art. 19.- Definició

Comprèn l'àrea de titularitat privada que el Pla de Millora Urbana reserva per a la construcció d'equipaments d'usos públics o col·lectius.

Art. 20.- Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació es regularà pel tipus d'ordenació aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament a construir i al paisatge de l'entorn. En la regulació d'aquest Sistema d'Equipaments del POUM, així com el d'aquestes normes urbanístiques.
2. L'edificabilitat neta màxima serà d'1m²st/m²s.
3. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 50%.
4. L'espai lliure que no s'ocupi per construccions o instal·lacions del sistema d'equipaments es mantindrà en condicions d'integració amb el paisatge del sòl no urbanitzat.
5. Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
6. Es preveuran, en el sòl destinat a equipaments privats, cinc places per a aparcament de bicicletes per cada cent persones de l'aforament previst.
7. El projecte que desenvolupin els usos admesos preveuran la reserva de places d'aparcament de vehicles, amb el nombre suficient per al normal funcionament de l'activitat, sense afectar la via pública. El projecte incorporarà la justificació del nombre de places d'aparcament necessàries.

Art. 21.- Usos admesos

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

- a) esportiu
- b) educatiu
- c) sanitari
- d) assistencial
- e) sociocutural
- f) recreatiu
- g) geriàtric

h) aparcament

CAPÍTOL V REGULACIÓ DE ZONES

ZONA D'INDÚSTRIA URBANA ELS CINC PONTS (Clau Z)

Art. 22.- Definició

Comprèn els sòls d'aprofitament privat, en els quals es preveu un desenvolupament a través d'edificacions aïllades destinades a usos industrials o similars amb condicions d'ordenació i edificació semblants a les de la clau 14/2 del POUM de Vilafranca del Penedès.

Art. 23.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

Art. 24.- Característiques de les parcel·les

- 1.- Les parcel·les es formaran, sempre que sigui possible, amb els límits laterals ortogonals al front de façana. En els plànols d'ordenació es grafia una parcel·lació orientativa que en cap cas s'ha de considerar parcel·lació obligada.
- 2.- La superfície mínima de la parcel·la serà de 1000m²
- 3.- La parcel·la tindrà una amplada mínima de façana de 25m.

Art. 25.- Ocupació de la parcel·la i ús del sòl lliure d'edificació

- 1.- L'ocupació màxima de la parcel·la, en totes les plantes de l'edificació, incloses les construccions auxiliars, serà del 60% en la seva superfície. L'ocupació màxima de la parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla longitudinal de tot el volum de l'edificació.
- 2.- El sòl lliure d'edificació, una vegada deduïda l'ocupació autoritzada, només podrà destinar-se a:
 - a) Jardins
 - b) Vialitat interior
 - c) Aparcament (admetent-se el cobriment amb elements de protecció provisionals no tancats per cap costat).
 - d) Cossos complementaris destinats a porteria, vigilància o altres serveis, de superfície no superior a 10m² i amb una alçada no superior a 3m.
 - e) Emmagatzematge de matèries primeres, a excepció dels espais no edificables a façana resultants de la separació obligatòria a l'alineació de vial.

f)Centres de transformació d'energia elèctrica.

Tots els espais que no tinguin una funció concreta, s'hauran d'enjardinar convenientment i se n'haurà de fer un manteniment periòdic, amb criteris de sostenibilitat (espècies de consum hídric baix, sistemes eficients de reg).

- 3.- El sòl lliure d'edificació haurà de permetre, en tot cas, la circulació rodada al voltant de l'edifici de vehicles d'emergència sanitària i de serveis de bombers.

Art. 26.- Intensitat de l'edificació

La intensitat neta màxima de l'edificació serà d'1,00m²s/m²s.

Art. 27.- Plataformes d'anivellament

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

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

Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, l'alçada de 3,70m.

Art. 28.- Alineació i disseny de les tanques

- 1.- En els plànols d'ordenació s'estableix l'alineació de les tanques de les parcel·les que és la línia que fixa el límit entre l'espai públic i el privat.
- 2.- No s'admet cap modificació de l'alineació de les tanques de les parcel·les.
- 3.- S'establixen, com a criteris generals del disseny de les tanques, els següents:
 - a) L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1m des de la cota del terreny. La resta fins a 2m. haurà de ser calda o vegetal.
 - b) Els elements constructius d'instal·lacions i/o serveis com portes, il·luminació privada, bústies, etc., estaran integrats en el disseny de les tanques.
 - c) Únicament s'admetran variacions puntuals en els anteriors criteris de disseny per raons derivades de l'específica topografia del terreny.

Art. 29.- Separacions de l'edificació als límits de parcel·la

La separació mínima de l'edificació i dels cossos volats de l'edificació respecte els límits

de la parcel·la serà de 10m a vial i 5m a la resta de límits.

Art. 30.- Alçada i nombre de plantes de l'edificació

- 1.- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 10,50m corresponents a una planta baixa i dues plantes pis. S'admeten les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.
- 2.- L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir del nivell de pis que tingui la consideració de planta baixa, fins el pla inferior de l'arrencada dels elements resistent de formació de la coberta.
- 3.- Per sobre de l'alçada màxima de l'edificació només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions i els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental i/o compositiu.
- 4.- Els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, ponts-grua, sitges, conduccions o qualsevol altre tipus d'aquests elements en els quals per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes, en la seva instal·lació o autorització, previ estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que puguin produir, de la necessitat pel procés industrial i de la integració arquitectònica i paisatgística.
- 5.- S'admeten les plantes soterrani, les quals no ultrapassaran l'ocupació màxima de la parcel·la.

Art. 31.- Alçades lliures

- 1.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,5m
- 2.- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,6m
- 3.- L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,4m

Art. 32.- Construccions auxiliars

- 1.- S'admetran construccions auxiliars o annexes, independents del cos principal de l'edificació.
- 2.- La superfície ocupada per les construccions auxiliars i el seu sostre construït computarà a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la i de la intensitat neta màxima de l'edificació.

Art. 33.- Compartimentació dels edificis

Es permet únicament la compartimentació dels edificis construïts en diversos establiment industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les condicions

següents:

- El projecte de les edificacions serà unitari i haurà de definir les espais comunitaris, les circulacions, les previsions d'aparcament, els accessos i els espais de càrrega i descàrrega.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal i en cap cas podrà donar lloc a un major aprofitament.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10m.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 600m².

Art. 34.- Reserva de places d'aparcament

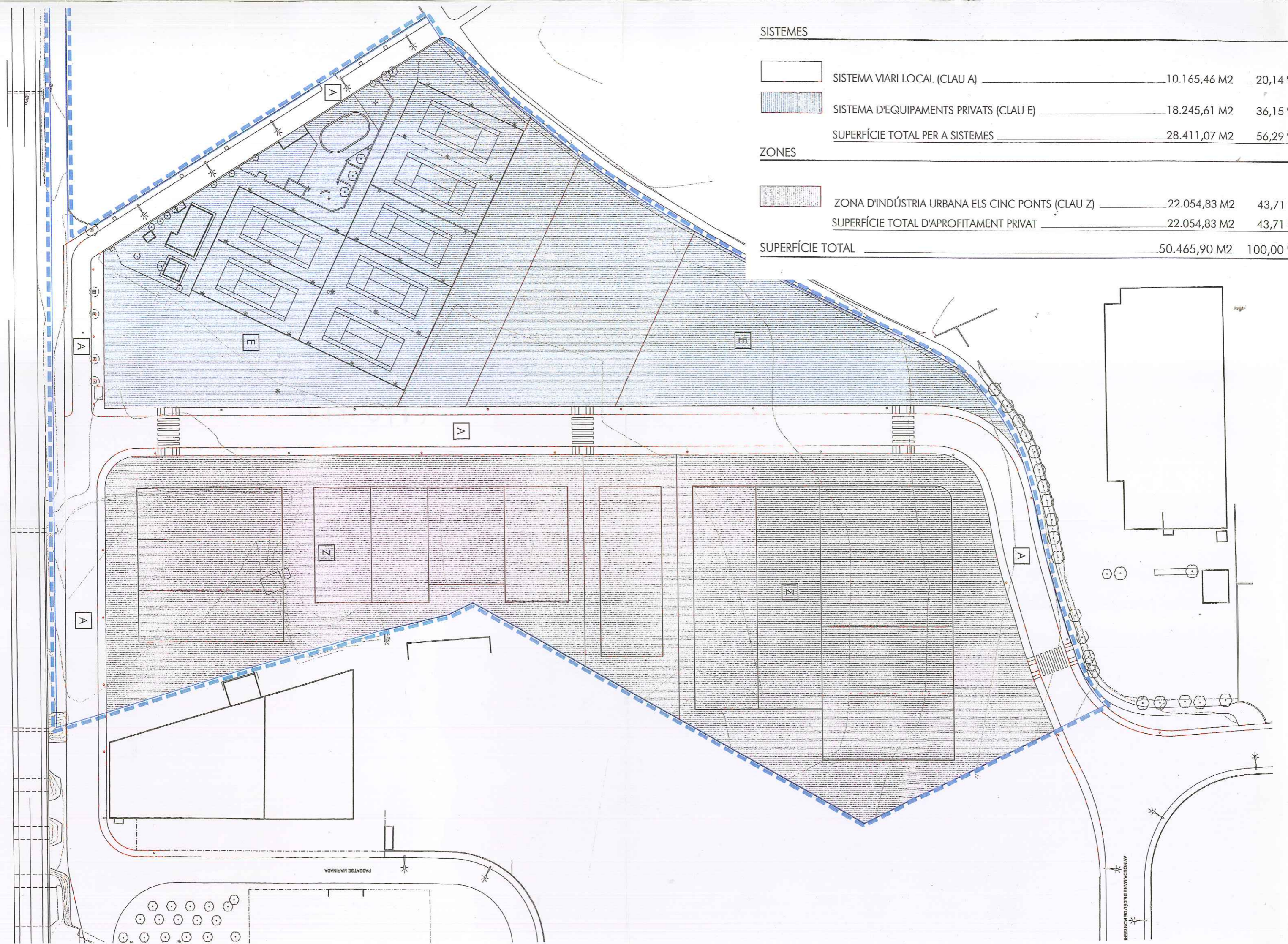
A l'interior de cada parcel·la es reservarà una plaça d'aparcament per a vehicles per cada 300 m² de sostre edificat i, com a mínim, es preveurà una plaça d'aparcament cada 3 treballadors. També es preveurà una plaça d'aparcament per a bicicletes per cada 100m² de sostre edificat.

Les places d'aparcament per a vehicles tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 x 4,50m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.



Art. 35.- Condicions d'ús

Es permetran els usos següents:

- L'industrial amb les activitats definides per l'art. 117 de les normes del POUM com:
7.1-magatzem, 7.2-indústries materials per a la construcció, 7.3-garatge, 7.4-tallers de reparació i estacions de servei, 7.5-agències de transport, i 7.6-indústries d'obtenció, transformació i transport de béns, en les categories 1a. 2a. i 3a.
- Ús de bar restaurant i similars
- Ús comercial amb les limitacions establertes en el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC)
- Ús d'oficina
- Ús de magatzem
- Ús industrial vitivinícola
- Ús sanitari-assistencial limitat a les clíniques veterinàries o similars
- Ús educatiu.



SISTEMES

	SISTEMA VIARI LOCAL (CLAU A)	10.165,46 M2	20,14 %
	SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (CLAU E)	18.245,61 M2	36,15 %
SUPERFÍCIE TOTAL PER A SISTEMES		28.411,07 M2	56,29 %

ZONES

	ZONA D'INDÚSTRIA URBANA ELS CINCPONTS (CLAU Z)	22.054,83 M2	43,71 %
SUPERFÍCIE TOTAL D'APROFITAMENT PRIVAT		22.054,83 M2	43,71 %

SUPERFÍCIE TOTAL		50.465,90 M2	100,00 %
------------------	--	--------------	----------