

CAPÍTOL QUART. ORDENACIO DEL SÒL URBANITZABLE

DISPOSICIONS GENERALS

ART. 182.- DEFINICIÓ

1. El Pla classifica de sòl urbanitzable els sectors quina actuació i execució preveu en el Programa d'Actuació urbanística del Pla. Delimita aquells a executar en els pròxims primers sis anys d'actuació del pla des de la data de l'aprovació definitiva i també deixa en règim delimitat i caràcter indicatiu pels següents sis anys, aquells que contempla pel següent sexenni sempre que els sectors del primer sexenni s'hagin executat en la seva urbanització i edificació trobant-se en construcció al menys un trenta per cent dels seus habitatges.

La resta de sectors es deixen sense delimitar. El seu desenvolupament funció de les altes i baixes que es produeixen de forma motivada en els sexennis del Programa i de les seves revisions i també de les dinàmiques a que estigui subjecte el municipi com a conseqüència de les dinàmiques econòmiques. Per tant aquests sectors no delimitats tenen al pla un caràcter de desenvolupament opcional condicionat als aspectes abans esmentats.

La delimitació del sòl urbanitzable amb indicació de la graduació d'intensitats es reflecteix en el plànol del sòl urbanitzable i la programació dels sectors en el plànol normatiu del Programa d'Actuació Urbanística.

ART. 183. TRANSFORMACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Els propietaris de sòl urbanitzable poden promoure la transformació urbanística dels terrenys d'acord amb el que estableix l'actual legislació a Catalunya.

El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, s'ajusta al règim de disposició, utilització, i gaudi establert per al sòl no urbanitzable, en tant no es pugui procedir a la seva delimitació.

En els sectors pel pla d'ordenació Urbanística municipal acotats com sòl urbanitzable delimitat no és possible autoritzar els usos i les obres que admet temporalment l'article 53 de la Llei d'urbanisme de Catalunya 1/2005.

El sistema d'actuació serà el de compensació sens perjudici que es modifiqui d'acord amb el tràmit de l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

ART. 184. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures següents:

Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbana del nou sector.

Cedir de manera gratuïta a l'ajuntament, el sòl reservat pel pla parcial per a sistemes urbans que s'inclouen en l'àmbit del sector. En tot el sector del pla parcial encara què aquest es divideixi en polígons, les finques tindran un igual aprofitament urbanístic i càrregues.

Costejar i, si pel sistema d'actuació elegit s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis que en el seu cas hagin d'anar a càrrec de les empreses subministradores.

Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic parcial i en particular, la construcció de l'habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció oficial que per llei els hi correspongui.

Imputar i assenyalar durant el projecte de reparcel·lació, a on es cedeix gratuïtament a l'administració actuant, el sòl convenientment qualificat pel pla parcial, on es pugui materialitzar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

Costejar i, si escau executar, les infraestructures de connexió amb els serveis i infraestructures exteriors al sector, i si s'escau la seva adequació als nous volums conseqüència del nou desenvolupament urbanístic i que són necessaris pel funcionament i per a la connexió urbana del nou sector amb la ciutat construïda d'acord amb les determinacions d'aquest pla d'ordenació Urbanística municipal.

En el procés de reparcel·lació, l'administració actuant fixa l'emplaçament dels solars de cessió on materialitzar l'aprofitament urbanístic de l'administració actuant.

Tots els sectors de planejament derivat inclouran en el seu àmbit totes les reserves de sòl necessàries pel desenvolupament de la seva accessibilitat. Quan es doni la possibilitat de fer l'accés per altres vials diferents de les carreteres actuals no es permetrà cap nou accés directe al sector des de elles ni a les noves edificacions que es puguin construir.

Els plans parcials i els projectes d'urbanització, ordenaran les vies de connexió a carreteres seguint pel que fa a la part rodada la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i la "Instrucció pel disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. No s'admetran les rotondes partides per illetes, ni en general les interseccions en creu. Només s'admetran interseccions en creu en els trams de travesseres urbanes on es justifiqui la seva necessitat per efecte de la configuració de la trama urbana.

El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització inclouen l'obligació de complir la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor al seu càrrec ha d'executar les mesures de protecció que corresponguin.

ART. 185. PARTICIPACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT EN EL COST DE LA URBANITZACIÓ

L'administració pública actuant ha estat alliberada de participar en les càrregues d'urbanització en base a la Llei estatal del sòl i valoracions de l'any 2007 pel que fa als terrenys que rep en compliment de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

ART. 186. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL SÒL URBANITZABLE

En el sòl urbanitzable, el pla d'ordenació Urbanística municipal assenyala les determinacions específiques pels plans parcials que són les figures que han de concretar l'ordenació física i volumètrica del sector. Amb aquesta finalitat el pla d'ordenació Urbanística municipal:

- a) Delimita els sectors pel desenvolupament del Pla a través de Plans Parciais urbanístics dels àmbits susceptibles de ser delimitats per a sòl urbanitzable delimitat.
- b) Assigna els usos globals, fixant-ne la intensitat, amidada a través d'una edificabilitat bruta sectorial segons usos i pel supòsit de sectors residencials a través d'una densitat màxima d'habitatge amidada també en termes de màxim nombre d'habitatges per hectàrea del sector. En el còmput d'aquesta edificabilitat bruta sectorial d'acord amb el que disposa l'article 135 del reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, no entrarà el sòl del domini públic dels torrents i rieres.
- c) Fixa pels plans parciais urbanístics, les directrius d'ordenació urbana per a què es corresponguin amb l'estructura urbana dels sectors adjacents i la reforcin amb el seu desenvolupament, fixa els paràmetres fonamentals de l'edificació així com les quanties i en alguns casos la localització preferent, de les reserves per a sistemes per assegurar d'una banda la satisfacció de les necessitats socials i de l'altra que la localització dels nous centres urbans vingui presidida pels futurs edificis públics i d'interès comunitari. La regulació dels usos i dels paràmetres de l'edificació han de permetre un cop urbanitzat el sector i efectuades les cessions de sòls públics l'atorgament de llicències. Directrius que es recullen en la sèrie de plànols C a escala 1:2.000.
- d) Defineix el traçat regulador d'alguns dels sistemes de vialitat així com dels espais lliures per assegurar l'idoni emplaçament en termes de superfície i de posició urbana per portar a terme les seves funcions d'estructuració de la ciutat i d'adequada accessibilitat pública. Assenyalen per a les diferents vies les alineacions i les rasants. En l'ordenació es tindran en compte les diferents xarxes d'itineraris segons el mode de transport, els viatges atrets i generats així com les reserves per a estacionament de bicicletes, motos i cotxes.
- e) Fixació de l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors, sostre edificable a adscriure a cada règim de protecció així com nombre d'habitatges a acollir als règims de protecció pública d'acord amb el que en sostre, disposa l'article 57 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. El pla parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establiran els terminis dins dels quals tant l'administració actuant com els particulars adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar la construcció dels habitatges.
- f) Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, i d'altres serveis. El pla ha de definir les característiques de les obres necessàries amb el suficient grau de detall per a permetre'n l'avaluació del cost i preveure les etapes d'execució de cada polígon d'actuació urbanística. Les obres d'urbanització bàsiques es podran concretar a través de document separat mitjançant el projecte d'urbanització. El pla parcial inclourà dades de futurs consums d'aigua i incorporarà un certificat de la companyia d'aigües relatiu a suficiència d'abastament. Pel que fa a la xarxa de sanejament s'estarà a la solució de les xarxes separatives quan l'ordenació de conques actuals del municipi ho permetin i inclourà un conveni PSARU i s'estarà a les restriccions fixades legalment sobre els tipus d'abocaments admesos sobre la xarxa pública.
- g) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a executar els instruments de gestió corresponents i executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser alterats i posats al dia per necessitats del desenvolupament ulterior pel programa d'actuació urbanística municipal.

En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics reserven per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb una superfície mínima del 10% de l'àmbit del sector, i han de reservar per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable del planejament general, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més del sòl destinat als serveis tècnics que calgui reservar per a la prestació dels serveis del sector.

En els sectors d'ús no residencial, per a parc dels caves, els plans parcials urbanístics reserven per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics al servei del sector, si aquestes reserves fossin necessàries per la prestació de determinats serveis.

L'ajuntament en el moment de la tramitació del pla parcial urbanístic si aquest precisa les obres d'urbanització bàsiques, o quan es tramiti el projecte d'urbanització, obligarà a concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades, l'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament a càrrec dels promotors del pla parcial.

ART. 187.- DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics es componen dels documents que fixa l'article 66 de la Llei Urbanística i el 84, 85, 86, 87, 88, i 89 del reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Llei 1/2005 i l'article 13 del decret sobre mobilitat generada.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats pel pla d'ordenació Urbanística municipal, han de contenir a més, una justificació específica de l'adequació de l'àmbit d'actuació al que estableixen els apartats 1.d, i 1.e de l'article 58, de la Llei. En concret se supeditaran als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà a partir dels quals l'ajuntament discrecionalment decidirà l'oportunitat i la conveniència de l'actuació, d'acord amb el interès general derivat de l'imperatiu de la Llei d'una utilització racional del territori. Igualment incorporaran els treballs que demostrin la disponibilitat de recursos hídrics i energètics.

Quan a més de l'anterior es donin els aspectes d'aquest paràgraf, de supeditació del desenvolupament al pla d'ordenació Urbanística municipal i al seu corresponent programa d'actuació urbanística municipal segons el sexenni de què es tracti,, prèviament a la tramitació dels plans parcials urbanístics de sectors no delimitats, es promouran i tramitaran la delimitació dels sectors, mentre els no delimitats no es podran tramitar fins que s'hagin tramitat, actuat i desenvolupat les obres d'urbanització, dels plans dels sectors urbanitzables delimitats dins dels terminis de desenvolupament del pla segons el seu programa d'Actuació urbanística. Podrà avançar-se el tràmit d'un sector no delimitat quan algun d'aquells sectors delimitats no s'hagin tramitat ni pels particulars ni per l'ajuntament de Sant Sadurní malgrat indicar-se obligat el seu tràmit dins d'un dels sexennis de desenvolupament del pla.

D'acord amb la prescripció feta introduir per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua: els sectors que es troben sota la influència de cursos d'aigua que per a l'agència es concreten en els de Monistrol d'Anoia, Polígon industrial "Colònia Pons, Parc de les Caves, Solanes, Prunamala i Serralet han

d'incloure estudis de perill d'inundació en el moment del seu desenvolupament i caldrà sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua .

ART. 188.- PARÀMETRES URBANÍSTICS PER A CADA SECTOR

En sòl urbanitzable, el pla d'ordenació Urbanística municipal de Sant Sadurní concreta els sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima; els usos globals i compatibles, i els estàndards urbanístics que determinen les reserves mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments.

En sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen: les magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques permeses. Les intensitats màximes dels usos urbanístics. Les connexions a incorporar amb les infraestructures exteriors al sector executades. Els estàndards urbanístics de cessió obligatòria i gratuïta pels diferents sistemes.

ART. 189.- ZONES SEGONS USOS GLOBALS

1. En el sòl urbanitzable delimitat es preveuen els usos globals que s'enumeren a continuació:

- Desenvolupament urbà de tipus I.
- Desenvolupament residencial de tipus II.
- Desenvolupament residencial de tipus III
- Desenvolupament residencial de tipus IV
- Parc de les Caves
- Desenvolupament de celler de criança
- Desenvolupament industrial.
- Sector per a serveis d'hotel i àrea de servei de carretera.

2. La regulació de cada sector es resumeix a través d'unes taules que tenen valor normatiu i que per tant són d'obligat compliment, en elles es recullen els paràmetres sobre edificabilitat segons usos globals, i sobre el nombre d'habitatges, i de cessions mínimes concretades al pla dins de cada sector.

Taula I

Nom del Sector	Zona urbanística	Extens. M2	Edif. brut.resid M2st/m2s	Sostre total resid. M2	edif. compl. M2st/m2s	sostre per a act. Econòm. sostre
Pla de la Creu	tipus I	142.398	0,51	72.623	0,09	12.815
Les Solanes	tipus I	134.286	0,55	73.857	0,05	6.714
Passeig del Parc	tipus I	12.375	0,55	6.806	0,05	618
Can Mir	tipus II	77.817	0,45	35.017	0,05	3.890
Bosc del Mestres	tipus II	71.565	0,45	32.204	0,05	3.578
El serralet	tipus III	77.606	0,29	22.505	0,01	776
Prunamala	tipus III	79.163 + 4.263	0,29	22.957	1	4.263

Desenvolupament dels agregats

Monistrol d'Anoia	tipus IV	31.000	0,19	5.890	0,01	310
Espiells	tipus IV	8.574	0,19	1.629	0,01	85
Can Romeu	tipus IV	8.392	0,19	1.594	0,01	83
Totals resid.		647.439	0,424	275.532		33.148

Parc de les caves	cellers	269.251			0,15	40.388
10.B Aixartell	Cellers	45.705			0,25	11.426
Sector Celler de Monistrol	celler	20.093			0,50	10.046
Carretera de Piera	Ind.	145.722			0,41	59.746
Sector per a serveis d'hotel	Serveis	24.058			0,3	7.217
Total Activitat		504.829				128.823

ART. 190. RESERVA DE SOSTRE PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL I ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

D'acord amb el que determina l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme el pla d'ordenació Urbanística municipal ha fixat idèntica proporció per a tots els sectors quan a la reserva de sostre pels diferents tipus de protecció oficial i en conseqüència els plans parcials urbanístics han de reservar el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública, i idèntica reserva fan els àmbits de sòl urbà objecte de transformació urbana delimitats a través del corresponent polígon d'actuació en el sòl urbà.

Els plans parcials urbanístics també han de qualificar el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible per tractar-se en el cas de Sant Sadurní de municipi que ha ultrapassat els deu mil habitants pel que li és d'aplicació el que determina l'article 57 de la Llei.

Pel supòsit màxim de sostre adscrit al sector pel pla genera, les reserves de sòl per dotacions públiques, zones verdes i nombre d'habitatges en sostre proporcional al 20% per a habitatge de protecció i un 10% per a habitatge de preu taxat són les que figuren en la taula annexa i que es corresponen en el cas de les reserves per als estàndards urbanístics a les dels sòls per a zones verdes, i dotacions i equipaments col·lectius delimitats als plànols normatius del pla i als plànols de determinació d'orientacions pels plans parcials.

A la taula són vinculants el sostre per a habitatge de preu assequible i de protecció oficial i el nombre mínim d'habitatges de protecció i de preu assequible de cada sector. Les xifres de zones verdes i d'equipaments són les representades com fixades en emplaçament i dimensió mínima als plànols

normatius de cada sector. Quan les reserves representades als plànols superin els mínims de la Llei les reserves representades són d'obligat compliment amb la finalitat de complir les superfícies estructurals d'equipaments, dotacions i parcs públics exigides per les necessitats col·lectives del municipi en els diferents indrets.

Sector	Superfície total	Ed. Bruta reside ncial	Sostre Residenci al màx.	Ed. Bruta. Compl.	Sostre Activ. Econ	Sostre total Màxim	Nº hab	Densi tat Bruta	Sup Zona Màxima	Sup. Cessions	Sup. ZV. Mínima	Sup. Eq. Mínima	Sup. Vialitat	Sostre HPP Mínim	Nº hab HPP	Mòdul	Sostre HPC Mínim	Nº hab HPC								
Pla de la Creu	142.398	0,51	72.623	0,09	12.816	85.439	806	0,18	56.123	39,4%	86.275	60,6%	21.226	14,9%	15.584	10,9%	49.465	34,7%	14.524	20,0%	161	90	7.262	10,0%	81	90
Les Solanes	134.286	0,55	73.857	0,05	6.714	80.572	744	0,18	65.204	48,6%	69.041	51,4%	17.503	13,0%	15.446	11,5%	36.092	26,9%	14.891	20,2%	150	99	7.445	10,1%	76	98
Passeig del Parc	12.375	0,55	6.806	0,05	619	7.425	80	0,15	2.290	18,5%	10.088	81,5%	7.920	64,0%	972	7,9%	1.196	9,7%	1.361	20,0%	16	85	680	10,0%	8	85
Can Mir	77.817	0,45	35.018	0,05	3.891	38.909	389	0,20	41.083	52,8%	36.734	47,2%	11.377	14,6%	8.190	10,5%	17.167	22,1%	7.003	20,0%	77	91	3.501	10,0%	38	92
Bosc del Mestres	71.565	0,45	32.204	0,05	3.578	35.783	357	0,20	28.196	39,4%	43.369	60,6%	16.918	23,6%	8.510	11,9%	17.941	25,1%	6.440	20,0%	71	91	3.220	10,0%	36	89
El Serralet	77.606	0,29	22.506	0,01	776	23.282	204	0,38	28.900	37,2%	49.464	63,7%	14.806	19,1%	6.761	8,7%	27.897	35,9%	4.501	20,0%	47	96	2.250	10,0%	23	98
Prunamala Resid.	79.163	0,29	22.957			22.957	255	0,31	45.591	57,6%	33.572	42,4%	9.060	11,4%	8.987	11,4%	15.525	19,6%	4.591	20,0%	51	90	2.295	10,0%	25	92
Prunamala Comer.	4.263			1,00	4.263	4.263			4.263	100,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%								
Monistrol d'Anoia	31.000	0,19	5.890	0,01	310	6.200	51	0,61	7.810	25,2%	20.718	66,8%	13.010	42,0%	1.539	5,0%	6.169	19,9%	1.178	20,0%	11	107	589	10,0%	6	98
Espiells	8.574	0,19	1.629	0,01	86	1.715	16	0,54	2.639	30,8%	5.935	69,2%	885	10,3%	708	8,3%	4.342	50,6%	325	20,0%	3	108	162	9,9%	2	81
Can Romeu	8.392	0,19	1.594	0,01	84	1.678	16	0,52	2.350	28,0%	5.918	70,5%	2.519	30,0%	846	10,1%	2.553	30,4%	318	19,9%	3	106	159	10,0%	2	80
TOTALS	647.439		275.085		33.137	308.222	2.918		284.449		361.114		115.224		67.543		178.347		55.132	20,0%	590		27.563	10,0%	297	
Sector	Superfície total			Ed. Bruta. Compl.	Sostre Activ. Econ	Sostre total Màxim			Sup Zona Màxima	Sup. Cessions	Sup. ZV. Mínima	Sup. Eq. Mínima	Sup. Vialitat													
Parc de les Caves	269.251			0,15	40.388	40.388			191.226	134,3%	78.025	29,0%	31.780	11,8%	18.106	6,7%	28.139	10,5%								
10B Aixertell	45.705			0,25	11.426	11.426			22.852	50,0%	22.853	50,0%	7.291	16,0%	14.977	32,8%	585	1,3%								
Sect. Celler Monistrol	20.093			0,50	10.047	10.047			12.213	60,8%	7.880	39,2%	4.306	21,4%	3.574	17,8%	0	0,0%								
Carretera de Piera	145.722			0,41	59.746	59.746			64.516	44,3%	81.206	55,7%	44.428	30,5%	10.459	7,2%	26.319	18,1%								
Sector Serveis Hotel	24.058			0,30	7.217	7.217			19.238	80,0%	5.330	22,2%	2.276	9,5%	1.154	4,8%	1.900	7,9%								
TOTALS	504.829				128.824	128.824			310.045		195.294		90.081		48.270		56.943									

ART. 191.- APROFITAMENT MITJÀ

1. Per a calcular l'aprofitament urbanístic unitari de cada sector atès el seu caràcter homogeni es fixa a través de l'edificabilitat bruta ponderant el pes dels usos per a activitat econòmica respecte dels residencials quan en hi hagi pel coeficient que s'estableixi en el projecte de reparcel·lació. Les edificabilitats brutes del sector són:

- Zona de Desenvolupament urbà tipus I : 0.6
- Zona de Desenvolupament residencial tipus II : 0.5
- Zona de Desenvolupament residencial tipus III: 0,3
- Zona de Desenvolupament residencial tipus IV: 0,2
- Zona de Desenvolupament industrial : 0.41
- Zona per a cellers de criança: 0.15
- Zona de desenvolupament de l'Aixartell. 0,25
- Zona de la Carosa: 0,3

ART. 192.- VIALITAT I APARCAMENTS

1. El Pla dóna indicacions respecte del traçat de la vialitat bàsica i de l'estructura general dels sectors per a què s'acordin amb la resta de la ciutat. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments quan es necessiti per assegurar l'accés a tots els edificis. Les superfícies fixades a la taula per a vialitat i estacionaments tenen la condició de superfícies mínimes

2. Tots els edificis han de tenir accés rodat, al menys pel què fa als serveis d'emergència.

3. Els Plans Parcials han de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades en l'annex 344/2006 del decret de mobilitat generada de 19 de setembre de 2006 publicat el 21 al DOGC nº 4723 i com a mínim, d'una plaça i mitja per habitatge del pla parcial urbanístic.

ART. 193.- REGULACIÓ DE CADA SECTOR

Els Plans Parcials, al fixar la disposició de l'edificació, han de prendre com a punt de referència els criteris reguladors fixats per a cada sector pel pla d'ordenació Urbanística municipal en l'articulat singularitzar per a cadascun de ells, i ajustar-se quant al mode de regular els diferents tipus d'ordenació, les definicions i els modes de regulació als emprats per a cada tipus d'ordenació segons alineacions a vial, en edificació aïllada o en volumetria específica en les qualificacions del sòl urbà però amb els valors que li siguin propis pel pla parcial en desenvolupament dels paràmetres del planejament general.

Aquest desenvolupament urbà pot emprar els tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial, segons volumetria específica o segons edificació aïllada en base al que sigui acordat amb l'ordenació i tipologia establertes al pla parcial.

S'admet l'edificació unifamiliar en fila sempre i quan el tractament arquitectònic sigui unitari i compost evitant una repetició sense més d'una casa tipus sense cap mena de relació amb la ciutat ni amb la forma de la illa ni amb la posició que adopta cada casa dins de la illa.

CRITERIS D'ORDENACIÓ PEL PLA PARCIAL DE CADA SECTOR.

ART. 194.- PLA DE LA CREU. DESENVOLUPAMENT URBÀ TIPUS I

0.6

Els objectius de l'ordenació són la construcció d'un eixample que disposi del seu sub-centre urbà en l'eix del futur accés a Sant Sadurní des de Gelida i Sant Llorenç dels Hortons. Aquest centre disposarà d'un saló o passeig central per temperar la velocitat dels vehicles i donar prioritat als aspectes cívics del nou sector.

Important és assegurar a través de la residència i de l'activitat en planta baixa que no es perdi la continuïtat de tensió urbana amb el centre de Sant Sadurní, a través de la continuació de la Rambla de la Generalitat des de Pont Romà, amb el nou subcentre del sector emplaçat al llarg de la nova via d'ordenació central. Aquesta segueix l'obertura que permet sobre el centre el parc al llarg de la riera de Capdebaix .

L'eixample disposarà les seves directrius d'una banda segons carrers seguint les corbes de nivell que condicionaran la directriu principal d'establiment de la nova edificació, per a què de lluny es vegi el sector ben establert i assentat amb el coronament dels edificis horitzontals i verticalment a través de tres carrers en famílies de corbes suaus que donin continuïtat al carrer central de la urbanització Codorniu, l'eix urbà que des de el sector del Gat Cendrer i La Triola, constitueix l'eix central vertical del nou sector, i un tercer carrer de servei de les edificacions confrontant amb la ronda exterior o carretera de Sant Quintí de Mediona i que ha de ser la continuació clara de la baixada al parc de la timba, a la Canaleta i al sector d'equipaments del Mas de la Riera.

Les alçades d'edificació no ultrapassaran la planta baixa i dues plantes pis en les edificacions de primer terme sobre la balconada que crea sobre el parc i horts de la timba del Lavernó, de planta baixa i tres en el carrer central excepció del front del saló central on les alçades podran ser en llocs singulars de la trama urbana de planta baixa i quatre plantes pis i a partir d'aquí envers a dalt cap al cementiri les edificacions aniran perdent en cada carrer una planta pis. Les edificacions confrontant a la carretera podran ser de tipus bloc puntual amb simetria central per evitar directrius i façanes llargues sobre la via però sense en cap cas ultrapassar la planta baixa i quatre plantes pis i amb reculades i reculades per donar els hi la màxima esveltesa.

El sector ha de fer-se càrrec com a càrrega de sistemes generals, del pont sobre la riera de Capdebaix per unir el sector amb el passeig del Parc, i d'un curt tram de la desviació de la carretera de Gelida per entrar a Sant Sadurní directa sense intercanvi amb la carretera però a diferent nivell per sobre de la variant de la carretera de Sant Pere de Riudebitlles, i el que a la llarga ha de ser motiu de revitalització econòmica de les activitats emplaçades a les plantes baixes del nou sector i un aspecte central del pla per reforçar els lligams dels municipis de la comarca amb Sant Sadurní.

Els equipaments se situaran en la part alta del nou sector tant per un major control del perfil de la ciutat com per a facilitar la integració del nou sector amb els sectors urbans adjacents i reforçar la cohesió social oberta de la nova comunitat amb la resta de la ciutat.

El sostre per a activitat econòmica ve ampliat respecte d'altres sectors per la reserva de cellers i magatzems de la firma Juvé i Camps dins del sector. Complerta la finalitat de mantenir la continuïtat residencial del front del carrer que relliga el nou sector amb la plaça del Pont Romà, part del sostre per a activitat econòmica es podrà destinar a usos de celler i de manipulació i expedició de vins. No

obstant això per llei correspon al pla parcial detallar l'ordenació concreta dels usos admesos per aquest pla general.

Per acord del plenari municipal d'aprovació provisional s'inclou l'obligació de desenvolupar el sector a través de un sol polígon amb dues etapes, de sis anys cadascuna, la primera la part més pròxima a la plaça del pont romà amb la zona d'equipaments i l'altra més allunyada amb les zones verdes i l'accés per damunt de l'actual carretera a Sant Pere de Riudebitlles, amb l'obligació de que ambdues etapes siguin equilibrades quant a beneficis i càrregues de l'ordenació i urbanització.

ART. 195.- LES SOLANES. DESENVOLUPAMENT URBÀ TIPUS I 0,6

Aquest sector delimitat entre les rieres de les Solanes i de Can Mir té que resoldre els aspectes hidràulics d'endegament d'ambdues rieres per una adequada obertura del centre de la ciutat vers al nord i alhora assegurar-ne el cosit transversal de forma definitiva. Caldrà incloure un estudi i els treballs de canalització derivats de l'actuació urbana i de la menor superfície de penetració en el subalvi. També finançarà el sistema separatiu en el tractament de les aigües de pluja respecte de les aigües negres. Amb aquesta finalitat inclourà una canalització de recollida de les aigües negres a través de la canalització de les rieres per permetre la retenció sobre el riu de les aigües de pluja i d'aquesta manera la realimentació dels aqüífers. Cas de la inviabilitat a resultes de l'estudi, la despesa serà aplicada altres finalitats de control de les aigües de pluja.

L'element central de l'ordenació és l'eix central que des de caves Montesquiú i Castellblanch relliga al nou eixample a la ciutat actual i que va presidit pel parc que corona el turó central i que s'obra en ambdós direccions d'est a oest de la ciutat constituint la travessera central de la vila.

Prèviament al tràmit del pla parcial, la Corporació ha de traslladar per reparcel·lació la permuta dels seus sòls obtinguts com a zona verda dins del sector del pla d'en Mestres amb els sòls de propietat privada en el turó i delimitats amb un cercle d'igual extensió als de la zona verda municipal. La finalitat permetre l'edificació en adequades condicions de la reserva de sòl de parc públic de propietat municipal que aquell té junt a l'escola de la vella variant de la carretera de Vilafranca i alliberar i situar en lloc més ben adequat els terrenys del cim del turó central per a parc per aconseguir la seva protecció i per permetre que els propietaris del sector edificuin junt a aquella ample avinguda de forma que assegurin la continuïtat urbana. Aquest tràmit malgrat no representar pèrdua de patrimoni municipal de sòl ni canvi de finalitat sinó millor posició per a les finalitats pels que està adscrit que és la funció de parc, se sotmetrà a informe del departament de Governació per imposició de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona. Aquests sòls com es desprèn de la delimitació del sector i de les seves superfícies no entren en el còmput del sector de les Solanes. Un fet que evita el que hagués passat cas de dedicar-se a parc aquella finca, impediria la continuïtat urbana al tractar-se d'un lloc delicat per assegurar la continuïtat de l'activitat ja que a més del buit que s'originaria, és sobtat el colze que fa la via amb un canvi de rasant fort, junt al parc de la riera de les Solanes; i la unitat confrontant edificada amb cases unifamiliars no hi ajuda, tot un conjunt de fets que haurien fet inviable assegurar la continuïtat urbana el que es considera en aquest punt de la ciutat una condició indeclinable epr a la qualitat urbana de la ciutat.

La riera de les Solanes es sistematitzarà com a gran parc central que permeti el drenatge superficial de les aigües de pluja i sobreexidors pels casos de fortes avingudes que evitin l'erosió del seu nou i suau perfil més adequat a fer funcions de parc urbà central al servei dels sectors de les Solanes i del Bosc

del Mestres que és qui finançarà la jardineria del parc a l'altre cantó de l'eix de la riera. Aquest parc ha de concebre's com passeig al parc de les caves i itinerari de bicicletes als nous sectors residencials i al nou transport públic.

L'eix central d'ordenació presidit pels alts arbres que coronen el turó central estarà configurat amb una composició paisatgística en fals trompe-œil, de manera que la secció del carrer amb pendent s'anirà fent cada cop més estreta fins al darrer tram d'accés al parc només per a vianants. L'edificació amb els coronaments de les seves barbacanes horitzontals, serà cada cop de menor alçada de manera que en el darrer nivell que confronta al parc seran de planta baixa i una planta pis de manera que no obstaculitzi el mirador de tres-cents seixanta graus a emplaçar sobre el punt més alt del turó. Així mateix el gra de l'edificació, amidat per la dimensió de les façanes al llarg dels carrers horitzontals, el que gira en rodó entorn del turó i els que relliguen amb el sector de les casetes de Can Mir, també s'aniran fent menors amb la major alçada de manera que en el darrer nivell la façana de l'edificació no ultrapassi els dotze metres d'ample i se separi al menys quatre metres de les edificacions veïnes i baixi creixent en dimensió fins arribar a la nova travessera central en el que l'edificació podrà assumir l'alçada de planta baixa i quatre plantes pis i longituds de façana de fins a trenta dos metres.

La riera de Can Mir no serà transitable encaixada com és i mantindrà la seva frondosa vegetació arbòria com a parc que faci funcions de filtre i d'endegament de primers termes a part de mantenir la gran varietat d'ocells que hi niden i reflen. Els espais lliures de parc s'ampliaran pel cantó de les Solanes per donar-li una major qualitat que la que avui presenta.

Els equipaments col·lectius a cedir a l'ajuntament presidiran en diferents cotes el parc i s'emplanten en la vessant de ponent sobre el carrer que contorneja el turó central i aprofitant el balcó o meandre que fa el sector sobre el parc de les Solanes. En el sector de les Solanes s'inclouen els sostres dels dos convenis signats amb Esteve i Gramona que figuren a la documentació administrativa del pla.

ART. 196. PASSEIG DEL PARC DESENVOLUPAMENT URBÀ TIPUS I 0,6

L'objecte d'aquest petit sector és d'una banda acabar de configurar l'exemple sud de la ciutat en l'angle que conformen el torrent de Capdebaix amb el Lavernó. El sector a més d'ordenar la illa i fer les reserves de sòls per a dotacions locals i parcs, facilita l'adquisició dels espais lliures confrontant de sòl no urbanitzable ja dins del balç del Lavernó. El pla parcial urbanístic inclourà un informe geològic que acrediti la manca de risc per a les persones d'acord amb l'article 5 del reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.

L'ordenació edificatòria seguirà les condicions d'edificació quan a alçades de les illes confrontants però amb major llibertat compositiva al no partir d'una illa inicialment amb ordenació tancada i a on l'emplaçament de l'edificació ve fixat d'una banda per la dimensió transversal de la illa, la necessitat de conformar la façana que manca i de l'altra d'emplaçar la construcció sobre els llocs més estables i amb menys problemes de fonamentació. L'emplaçament de les zones verdes segueix lògicament emplaçant-se per a configurar el parc al llarg de la riera de Capdebaix. El front del Lavernó a sistematitzar com a zona forestal i amb característiques de sector natural travessat per senders que relliguin amb el parc del pont del riu ja construït.

Abans de la tramitació del pla parcial es procedirà per reparcel·lació a regularitzar les finques de forma que la part de l'ajuntament cedida per a zones lliures en l'ordenació de la illa confrontant es resituarà sobre finques de la propietat emplaçades sobre el balç del Lavernó de manera que la nova edificació

del pla parcial pugui controlar tot el front del carrer normal al passeig del parc tant per si ho necessita per accessos com per a jardins privats dels nous habitatges. Un cop inscrita la regularització descrita que es recull en la seva forma en els plànols normatius del pla es portarà a terme la tramitació del pla parcial.

També per imposició de la Comissió Territorial d'Urbanisme caldrà incloure en el pla un estudi geològic informat per el Institut Geològic de Catalunya que garanteixi que el sector no presenta risc per a les persones d'acord l'article 5 del reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.

Càrregues urbanístiques.

A més de la urbanització dels espais lliures públics el sector té que urbanitzar el carrer continuació del passeig del parc fins a l'estrep del futur pont sobre la riera de Capdebaix amb les rasants fixades per l'actual cota i amb els murs necessaris per garantir la cota de l'estrep, cota 137 referida a la cartografia 1:1.000 del municipi, pel pas a diferent nivell sobre el parc amb les cotes del pla parcial pla de la Creu confrontant, cota 139. El pont es finança pel sector confrontant del pla de la Creu. La superfície de l'altre part del sector sobre la Timba a incloure serà la que s'acrediti en estudi efectuat simultàniament a la regularització de finques abans descrita i prèvia a la tramitació del pla parcial a partir de les finques que en la seva extensió real, exclosa la llera del vell Lavernó, puguin acreditar els diferents propietaris dins l'àmbit del nou sector delimitat.

ART. 197. EL SERRALET. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS III 0,3

El sector té per finalitat ordenar l'àmbit també anomenat de Rocabruna per la importància del turó avançat sobre el Lavernó i que explica el balç que el meandre del riu origina davant de sant Sadurní. És objecte fonamental la preservació del turó i del seu carener en la part més avançada per la importància paisatgística que té en la configuració de la imatge de la vila.

Igualment el sector ha de donar continuïtat a l'avinguda que provinent del sector de Can Mir, es situa al damunt de la comalada de Prunamala però amb un canvi de la seva secció per ajustar la al canvi de morfologia del terreny en el sector del Serralet. Un altre aspecte important és resoldre l'acabament de tot plegat en el front del riu, protegint les vinyes emplaçades en el front en pendent del riu per dessota del turó de Rocabruna i relligar lo amb el carrer del Pallars en el front del sector veí conformant el front del balç davant de l'antiga Bòvila de cal Mota. El sector finançarà l'ampliació del carrer de Pallars per permetre una adequada separació a les cases, dos circulacions de marxa i la reposició de l'actual passeig mirador sobre el balç de la Timba.

Important és la rasant i l'adaptació del vial en remuntar el turó per aconseguir l'esmentada continuïtat amb la finalitat de no segar amb una rasa el perfil del turó i de l'altra evitar que no acordi adequadament en la seva entrega amb el carrer de Pallars davant del sector d'habitatges protegits Dr. Salvans dels anys seixanta.

El sector també planteja el vial d'accés a la carretera de Vilafranca contornejant els cellers de Canals i Munné, així com resol definitivament l'endegament dels terrenys lliures causats per la millora de la corba de la carretera al travessar el torrent de Prunamala.

La zona d'equipaments comunitaris es situa a tocar de la carretera de Vilafranca per obrir los al conjunt de la ciutadania i així afavorir la cohesió social del nou sector amb la resta de sectors ja

configurats de la ciutat i els espais lliures per a parc se situen un en la zona abrupta del turó segurament objecte d'una vella extracció de pedra i pel valor de l'aflorament de coral allà emplaçat i l'altra protegint el carener i la punta del serralet.

El front sobre el riu és protegirà amb un passeig per a vianants i ciclistes i es cercarà una imatge controlada del seu perfil amb edificació que en cap cas ultrapassi la planta baixa i planta pis sense coberta en pendent o de planta baixa i una planta pis si es tracta d'edificacions cobertes amb teulada a quatre vessants.

1. Comprèn els terrenys situats al costat de la carretera de Vilafranca i com a prolongació del camí Dr. Salvans en el lloc anomenat Rocabruna. Té una extensió de 7,9 Ha.

2. L'edificabilitat bruta màxima és de 0.30 m²/m²s. L'ajuntament de Sant Sadurní podria sotmetre traslladar dins l'àmbit del sector la materialització que li correspongui per l'aprofitament mitjà de del sector urbanitzable de serveis de la Carosa com a conseqüència de la finca que confrontant el sector, incorporaria la cessió de l'aprofitament d'aquell sector i seria millor inclús per sector del serralet, evitar aquesta edificació en aquell punt a l'efecte de poder confrontar de forma neta amb la millora de la carretera d'entrada a Sant Sadurní de la vella carretera de Vilafranca. D'altre banda això permetria unificar els nous espais lliures amb els espais lliures de la Carosa que es situen en el front del sector del Serrallet en substitució de la llicència per benzinera en el seu dia atorgada i anul·lada per la Sala de lo Contenciós i quina finalitat és millorar l'aspecte d'aquesta porta d'accés a la vila des de l'exterior.

L'ús predominant és el de vivenda unifamiliar i plurifamiliar en baixa densitat derivat de les pròpies dificultats del relleu i de reduir al màxim el impacte paisatgístic. Plurifamiliar en les zones horitzontal dels seus límits i unifamiliars en les zones amb pendent en "diem ne interior d'illa obert" delimitades per aquells eixos de major densitat.

SECTORS PEL DESENVOLUPAMENT DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA.

ART. 198.- CARRETERA DE PIERA SECTOR PER A L'ACTIVITAT ECONÒMICA O CANT FERRER III. DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL 0,41

La finalitat del sector és permetre una política municipal de selecció de l'activitat industrial de la vila compatible pels seus processos econòmics, efectes mediambientals, alt valor afegit i nivell de les seves arquitectures amb el recurs natural bàsic de l'economia de la vila que és el sector vitivinícola.

La selectivitat i control de les activitats només és factible si es tracta d'un sector públic quins objectius no siguin la promoció de sòls industrials ni vendre naus per aconseguir el major benefici immobiliari, sinó que l'objectiu fonamental sigui la captació d'aquelles activitats compatibles que permetin una diversificació controlada de la base econòmica i de l'altre la creació de llocs de treball d'alta especialització que permetin el manteniment a la vila d'aquells que amb nivells d'estudis universitaris especialitzats avui han de marxar al no trobar en l'àmbit d'influx de la vila, llocs d'alt valor professional. Aquest objectiu explica que la voluntat del pla sigui procedir a desenvolupar els sectors sota el sistema d'actuació de cooperació

Els àmbits definits es situen en únic sector en la carretera de Monistrol junt al sector de can Ferrer II, un àmbit acabament de l'actual sector industrial i l'altre al llarg del vell camí a Monistrol i

exclusivament en la terrassa alta i lluny de les zones protegides alhora que creant nous franges de protecció per a reduir malgrat la baixa densitat d'ocupació i l'exigència d'uns mínims arquitectònics d'alt nivell, el seu impacte sobre el paisatge obert. En particular és important la protecció amb zones verdes arbrades els fronts de les carreteres i del vell camí per millorar els accessos a la vila provinent des dels camps exteriors.

La zona de sòl urbanitzable no programat de titularitat municipal es dedica a espais lliures del sector amb la finalitat de protegir els entorns del turó on s'emplaça la casa de can Ferrer del Mas.

La ocupació màxima a l'interior de la parcel·la serà del 70% per cent amb una intensitat neta de 1,1 m² de sostre per m² de solar. Les parcel·les no podran ser en un 40% inferiors a 1.200 m² i l'altre restant 60% hauran de ser de 2.400 m² respectivament i el nombre d'establiments màxim admesos per parcel·la de dos i quatre respectivament.

Els equipaments es situen junt al corredor mediambiental amb el que atermana el sector i en els punts de major visió des del riu Anoia del sector per reduir l'impacte visual, per l'obertura que fa la vall en aquest indret, i pel gir de la serralada on s'emplaça el sector de can Ferrer. Amb aquesta finalitat els equipaments previstos en el sector en aquesta franja ocuparan com a màxim el 30% dels solars i la resta d'acord amb les prescripcions del departament de Medi Ambient es deixaran lliures d'edificació i enjardinades.

Els trànsits del sector es resoldran sense emprar l'antic camí de Monistrol per no interferir en cap cas amb el sector residencial de la zona Vilarnau

ART. 199.- PARC DELS CAVES . DESENVOLUPAMENT DE CELLERS 0,15

La finalitat del nou sector és agrupar els nous cellers resultat de reestructuracions que tinguin lloc en el sector del cava per necessitats d'espai o per transformacions de l'actual estructura urbana que aconsellen detreure'ls de dins del teixit històric i aprofitar les transformacions per adequar els vells teixits a les noves necessitats de renovació i reforç del centre de la població.

L'estructura del sector és molt senzilla, lineal al llarg d'un passeig central de quinze metres d'ampla, amb una calçada de sis metres, una vorera de tres metres per la cara de migdia i de sis per la cara nord amb arbres i pista de cicloturisme de dos metres serpentejant al llarg dels nous cellers de diferent magnitud adaptats a l'estructura de la propietat.

Les reserves per a dotacions es troben en l'encontre de la vella carretera amb el sector i junt al camí vell al Pla del Penedès o camí de can Mota i les zones verdes són les continuïtats del parc central de les Solanes i del parc de Can Mir amb el bosc del Mestres i altres accessos per incorporar aquells espais en el futur com a parc natural de la vila i que momentàniament asseguruen amb el sector de les caves el front final de la vila. Les cessions es portaran a terme a través de reparcel·lació econòmica per no alterar la morfologia natural dels terrenys.

La intensitat neta és de 0,21 m² de sostre per metre quadrat de sòl, l'ocupació de l'edificació i instal·lacions de només el 15% de la parcel·la, podent se ocupar un altre 15 per cent per estacionaments de vehicles i molls de càrrega i descàrrega a l'aire lliure i la resta ocupada amb vinyes plantades i cultivades de forma acurada.

En planta soterrani es podrà arribar a ocupar amb els cellers el 30% de la parcel·la. Quan la part ocupada pels cellers en cava no corresponguin a les zones d'estacionament es replantaren les cobertes amb vinyes.

Les edificacions seguiran les directrius que es fixen als plànols normatius i a ser possible dins dels requadres delimitats per a les diferents parcel·les, sense donar front al passeig central per a què es vegin en escorç sense crear fronts urbans a carrer. Les directrius donades s'han establert per a què els edificis a més segueixin les diferents corbes de nivell del terreny.

Els accessos al sector és donaran pel camí de Covides, el vell camí al Pla del Penedès, el nou pas sota el viaducte de les Solanes a continuació de la prolongació del carrer d'Aragó i des de l'actual carretera de Sant Quintí en el punt d'encontre de l'actual carretera amb la carretera de Sant Quintí de Mediona.

En el moment de la redacció del pla parcial s'acompanyarà un estudi de paisatge a partir de les rasants de la nova ronda urbana superior de manera a assegurar la qualitat paisatgística i mediambiental del sector des de la nova ronda, al constituir el reclam més important del nou sector.

En l'ordenació també es cuidarà la qualitat dels passeigs per a vianants i bicicletes i en especial el passeig envers del parc central seguint el torrent de les Solanes, que ha de constituir el vincle de connexió natural i agradós de connexió del nou sector amb la resta del sector del cava emplaçat dins de la vila.

ART. 200 .- AIXARTELL. AMPLIACIÓ DEL CELLER SECTOR 10B

1. Els sectors de desenvolupament urbà delimitat i especialitzat per a l'activitat de celler de criança de la societat Aixartell compren els terrenys reservats per a futura ampliació de les actuals instal·lacions, les característiques de les quals son difícilment previsible així com tampoc es pot establir el moment exacte en que es desenvoluparan les previsions del pla dins del primer sexenni de la seva actuació.

Aquesta determinació del Pla té com a finalitat fomentar l'activitat de cellers de criança.

2. El volum màxim edificable sobre rasant és de 1.5 m³/m². Aquest volum es refereix a la totalitat de la finca adscrita a l'edificació i compren la totalitat de les instal·lacions sobre rasant.

3. La ocupació màxima de l'edificació és del 40 %, s'admeten però construccions auxiliars sempre que no ocupin més del 6 % de la finca privada edificable.

El percentatge d'ocupació es refereix a la totalitat de les construccions sobre la part de finca susceptible d'edificació privada.

4. Els soterranis han de construir-se dintre dels límits estrictes de la finca adscrita a l'edificació. El pla parcial urbanístic disposarà la necessitat de preveure nous espais públics lliures, vialitat i aparcaments quan per la dimensió dels soterranis i la magnitud del moviment comercial puguin generar problemes especials sobre els espais públics. A aquest efecte, i com a màxim s'assenyala l'índex de volum de 9m³/m² d'edificació soterrània comptat sobre la totalitat de la finca privada.

5. Els dipòsits hauran d'integrar-se en les edificacions.

7. El Pla parcial urbanístic ha de preveure la cessió gratuïta i obligatòria del 50% del sector delimitat en compensació per a sistemes locals que es destinaran majorment a estacionament al servei del transport ferroviari en finques del mateix grup empresarial i en la zona abarrancada l'inici de l'actuació i entrant a l'esquerra de l'actuació. Per evitar els problemes de desenvolupament de l'anterior pla davant de la inviabilitat de fer-se amb l'àmbit del sector que s'havia delimitat és pel que els terrenys inclosos a més de ser més útils al conjunt de la població poden ser obtinguts al pertànyer a empreses del mateix grup industrial.

Sector 10 B -L'Aixartell. Es tenen en compte els terrenys situats a migdia de la via fèrria i destinats a millorar l'ús del transport públic davant de la manca de sòl per a aparcament.

Finalment d'acord amb l'informe emès pels serveis de carreteres de la Diputació de Barcelona, es justificarà la intensitat de trànsit de l'accés al polígon d'actuació Freixenet Aixartell i en funció de les intensitats es determinarà el tipus d'intersecció a executar-hi. Aquesta intersecció es definirà en la corresponent figura de planejament derivat, el pla parcial urbanístic. En la tramitació del planejament derivat es sol·licitarà informe a l'ADIF i a la Demarcació de Carreteres de l'Estat.

ART. 201.- SECTOR CELLER DE MONISTROL

1. El sector de desenvolupament urbà delimitat i especialitzat per a l'activitat de celler de cria de Monistrol compren els terrenys reservats per a futura ampliació de les actuals instal·lacions, les característiques de les quals es situaran a continuació de l'actual nau. No es pot establir el moment exacte en que es desenvoluparan les previsions del pla dins del primer sexenni de la seva actuació.

Aquesta determinació del Pla té com a finalitat fomentar l'activitat de cellers de cria.

2. El volum màxim edificable sobre rasant és de 0,82 m²st/m²s delimitat al pla per a sòl privat. Aquesta edificabilitat es refereix a la totalitat del solar adscrit a l'edificació i espais lliures annexes i compren la totalitat de les instal·lacions sobre rasant.

3. La ocupació màxima de l'edificació és del 80 %, i dins d'aquesta ocupació s'han de comptabilitzar les construccions auxiliars que es necessiten per al muntatge de la instal·lació.

El percentatge d'ocupació es refereix a la totalitat de les construccions sobre la part de finca susceptible d'edificació privada.

4. Els soterranis han de construir-se dintre dels límits estrictes de la finca adscrita a l'edificació. El pla parcial urbanístic disposarà la necessitat de preveure nous espais públics lliures, vialitat i aparcaments delimitats pel pla d'ordenació Urbanística municipal en superfícies de 3.574 m² per a dotacions i de 4.306 m² per a jardins i parc a emplaçar junt al turó de Monistrol. Per evitar generar problemes sobre els espais públics i el nucli de Monistrol la dimensió dels soterranis i el moviment comercial que subsegüentment es generin es limita l'índex de volum edificable d'edificació soterrània comptat sobre la totalitat de la finca privada en 9m³/m².

5. Els dipòsits hauran d'integrar-se en les edificacions.

7. El Pla parcial urbanístic ha de preveure la cessió gratuïta i obligatòria de les superfícies abans esmentades per a dotacions i jardins per a sistemes locals que es destinaran majorment a reducció de l'impacte territorial.

Finalment d'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua es tramitarà informe que garanteixi que no es dona perill de inundabilitat de les noves instal·lacions amb les rasants i disposicions adoptades d'acord amb l'establert a la "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (Agència Catalana de l'Aigua. Març 2003).

Monistrol	Superfície del sector 20.093 m2	Solar 12.219 m2s	3.574 m2s per a equipaments de cessió i 4.306 m2s per a jardins públics i 10% d'aprofitament mig en termes monetaris per tractar-se d'un únic establiment
-----------	------------------------------------	------------------	---

ART. 202. SECTOR DE LA CAROSA.

La finalitat d'aquest petit sector és d'una banda resoldre el conflicte generat per la sentència de la Sala que anul·là la llicència atorgada a favor d'uns dels propietaris del sector de la Carosa per emplaçar una estació de servei a la carretera de Vilafranca davant de les caves Pere Ventura i de l'altra facilitar amb les cessions d'aquests sòls la millora amb espais lliures de l'accés a la vila per a aquest punt.

L'emplaçament triat ha estat el de la sortida de la carretera dels Casots en primer lloc per quant no afecta a cap establiment emplaçat a la seva proximitat i de l'altra per quant en l'indret escollit, per visió des de l'autopista i accessibilitat al situar-se prop dels punts d'entrada i sortida a aquella, permet emplaçar hi un petit hotel complementari de suport tant als serveis de carretera com als aspectes turístics de la vila gens ben servida des del punt de vista hotelier malgrat l'atracció que l'enoturisme ha pres darrerament.

L'àmbit del sector és de 24.058 m2 en dos unitats separades una de 3.368 m2s en l'anterior emplaçament de l'estació de servei i àmbit confrontant, junt al sector del Serralet que s'afecta per a equipaments, zones verdes i aprofitament mig, en punt de major servei a la població i l'altre de 20.690 m2s junt a la carretera dels Casots i que s'adscriu a estació de servei i hotel. La cessió de l'aprofitament mig es farà amb la part de l'àmbit de la carretera de Vilafranca que s'incorpora dins del sector del Serralet, en lloc de millor utilitat social la cessió que en la zona de la carretera dels Casots.

L'hotel amb una alçada de planta baixa i dues plantes pis s'emplaçarà en la part superior de la finca. Prendrà per aconseguir doble crugia d'estances una orientació nord-est – sud-oest el que a més permetrà el seu front ben visible des de l'autopista i allunyat per a que la remor de fons arribi esmorteïda. La planta baixa podrà prendre una forma oberta adaptada al terreny i al solar de forma que permeti l'emplaçament de les diferents estances de menjador, serveis de cuina office recepció i salons d'estar i per a reunions. L'edifici se separarà al menys 6 metres de les separacions de la finca a tercers i la distància que determini la servitud de la carretera.

L'estació de servei s'emplaçarà en la part inferior de la finca i podrà incloure els serveis complementaris admesos a les estacions de servei sempre que el sostre dedicat computi en l'edificabilitat admesa i els usos de comerç habituals no ultrapassin els 300 metres quadrats de superfície. El sostre de les proteccions dels aparells de subministra de benzines i gasolis no entraran en el còmput del sostre sempre que siguin completament oberts. Pel que fa a les disposicions dels accessos s'estarà al que fixi l'autoritat de la carretera fins a l'exigència de poder obligar a construir un giratori que endreci els trànsits a càrrec del promotor del pla parcial per millorar la connexió en aquell punt del camí rural existent i el de nova construcció per a servei dels empleats de l'àrea de peatge de Sant Sadurní que conflueixen en el mateix punt.

Es prendran mesures de paisatge per separar l'estació de servei de l'àmbit de l'hotel, per endegar els jardins i espais lliures de l'hotel i per facilitar la reducció de l'impacte de l'edifici hotel·ler en el paisatge obert prenent la presència i situant-lo en un segon terme. Els arbres i arbusts de separacions i relació amb el paisatge obert es faran amb la vegetació de la zona.

En la tramitació del sector es recavarà prèviament informe favorable de la demarcació de carreteres de l'Estat de forma que l'emplaçament no interfereixi amb la futura reserva de la traça de la futura variant de la carretera N-340 i informe favorable de l'ADIF sobre que el sector no es troba afectat per la traça d'un possible traçat de tren de mercaderies amb ordre d'estudi.

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN ELS AGREGATS RURALS.

ART. 203. - LIMITACIONS ARQUITECTÒNIQUES I D'ÚS EN TOTS ELS SECTORS

- a) La profunditat edificable no ultrapassarà en cap cas la de 14 m, recomanant-se la de 11m, amb el màxim ja assenyalat de 14m .
- b) La distància mínima entre façanes de dues cases no serà inferior a 6m i al menys igual a l'alçada de l'edifici més alt que projecti ombra sobre l'altre.
- c) En l'envoltant de la projecció horitzontal de l'edifici en planta ampliat en una franja de cinc metres per un dels cantons longitudinals s'admet l'ús d'aparcament en planta soterrani.
- d) S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és el d'habitatge unifamiliar, el casal de família excepte els habitatges de protecció i de preu assequible que podran ser plurifamiliars però mantenint l'ordenació de volums de les cases de cos però amb habitatges en propietat horitzontal.
 - Com a complementaris es preveuen els usos enumerats 2, 3.1 i 3.2, 4, i 5 sempre que no ocupin més de la meitat del sostre edificable d'un edifici, 7.1, 7.3, (només pel que fa a activitats al servei a l'habitatge categories primera i segona), 10.1, 11, 12, 13.

ART. 204.- MONISTROL D'ANOIA DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS IV 0,2

1. Comprèn els terrenys situats a ponent de Monistrol d'Anoia, a l'entorn del nucli històric i sobre el turó de Monistrol.. Superfície 3,10 Ha.

2. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,20 m²st/m²s, 0,19 per a habitatge i 0,01 m²st/m²s per a comerç de proximitat i locals de negoci.

3. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada i en fila de baixa densitat, amb un màxim de planta baixa i una planta pis d'alçada. S'exceptuen els edificis de darrera del nucli a l'entrada des de la carretera de Piera i fins a trobar-se amb el camí històric de Piera a Sant Sadurní pel centre de Monistrol on s'emplaçaran edificis de fins a planta baixa i dues plantes pis amb habitatges plurifamiliars be per a fer front a les reserves de sostre d'habitatge de protecció be al traslladat del sostre en anterioritat en el centre històric que per motius de conservació es trasllada.

L'objecte de l'ordenació és crear un carrer perimetral que permeti alleugerir el transit del sector històric i en especial de la plaça central i obrir un espai de dotació central per darrera de l'església en l'eix del camí central d'ordenació dels camps de l'ample i ben sistematitzada vinya.

4. Els espais lliures de cessió gratuïta es situaran d'acord amb el que ja preveia l'anterior pla general en el turó sobre el riu Anoia de la carretera a Piera pel Portell i els altres en l'atermenament del propi sector amb la carretera i en posició de mirador sobre el riu Anoia. La superfície d'espais lliures públics dins del sector junt al nucli històric serà la mínima exigida per la Llei sense que en aquest còmput s'inclogui l'espai lliure del turó sobre el riu.

5. L'ús predominant és el de vivenda unifamiliar amb sostres de 120 m² per habitatge sense obligació de materialitzar los però sense que puguin donar lloc a major nombre d'habitatges cas de voler los fer menors. En el nou sector el nombre d'habitatges serà de 51. Pel que cas de no aprofitar-se tot el sostre previst, cas de fer-se els habitatges de superfície construïda menor a la prevista pels envoltants de les cases de cos previstes pel pla general, l'edificabilitat que no s'esgoti es podrà dedicar a locals de negoci i tallers artesanals.

6. El Programa d'Actuació urbanística ha de preveure la cessió gratuïta i obligatòria de sistemes locals, en les proporcions mínimes establertes per la legislació urbanística i per la delimitació feta pel pla d'ordenació.



7. Aquest sector es desenvolupa en el segon sexenni d'actuació d'aquest pla podent-se alterar el Programa d'actuació cas que s'iniciï prèviament per qui correspongui la rehabilitació de les cases que configuren la façana de la plaça de Monistrol i que es troben al catàleg d'edificis d'interès històric. Veure alçat en la fotografia annexa després del paràgraf 8.

8. Caldrà tenir especial cura de no afectar part del jaciment arqueològic de la necròpolis romano-medieval de Monistrol d'Anoia. En aquest sentit, i donada la proximitat al sector arqueològic classificat, que els documents de planejament parcial, incloguin les determinacions normatives relatives a l'informe dels serveis d'arqueologia.



ART. 205.- ESPIELLS. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS IV 0,2

1. OBJECTIUS

La finalitat del nou sector és detreure de la seva actual situació la carretera que prové del vell camí a cal Ferrer i va a Sant Benet per a separar lo més al nord, el que milloraria l'acord i pendent que aquella via ocasiona amb l'actual camí de carena, el camí veïnal a Espiells BV-2247.

L'ordenació seguint l'estructura de carrers i la tipologia arquitectònica del l'actual nucli disposa les cessions en el punt de trobada de la nova traça amb el vell camí a Sant Benet. La zona verda per a jardí urbà en el canvi de sentit pel trànsit i els terrenys la dotació junt al nucli.

La superfície del sector és de 8.574 m².

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

a) S'aplica la regulació de la zona clau 14 en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.

b) L'índex d'edificabilitat total serà de 0,20 m²st/m² s.

c) El sostre màxim edificable residencial serà de 1.629 m²st la resta de 85 m² obligat per a local de negoci al sevei d'activitat econòmica del nou desenvolupament.

d) El número màxim de vivendes serà de 16.

e) La superfície computable on establir l'aprofitament urbanístic privat serà de 2.639 m² amb una superfície per parcel·la mitja de 165 m² per casa unifamiliar

El tipus d'edificació serà el de la casa de cos en filera que es determinarà en les seves condicions d'edificació al pla parcial urbanístic i tindrà en compte les condicions arquitectòniques de les cases

tradicionals del nucli d'Espiells excepte els habitatges de protecció i de preu assequible que podran ser plurifamiliars però mantenint l'ordenació de volums de les cases de cos però amb habitatges en propietat horitzontal.

La superfície a reservar per a jardins i passeig serà de 885 m² i la reserva per a dotacions de 708 m². S'ha de dotar l'actuació de planta de tractament d'aigües residuals, previ al seu abocament a torrent, i proporcionada al tipus d'assentament del nucli d'Espiells.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

a) S'aplica els tipus d'ordenació segons alineació de vial el qual podrà deixar, cas que hagi s'estimi un jardí davant del carrer igual per a totes les finques a un mateix tram de carrer.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,5 metres, corresponents a PB+1, planta baixa i una planta pis, referides quan al punt d'amidament de l'alçada reguladora, a la rasant de la vorera del carrer en el tram del front de l'edificació..

4. CONDICIONS DE GESTIÓ

a) El sistema d'actuació aplicable serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per als usos de dotacions i zones verdes, i urbanitzar completament l'actuació.

ART. 206.- CAN ROMEU DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS IV 0,2 M²ST/M²S

1.- OBJECTIUS

El pla d'ordenació Urbanística municipal modifica les previsions de desenvolupament de l'anterior pla que situa sobre els vells corrals que confronten amb el riu en comptes de situar lo artificialment sobre una part d'una gran vinya a llevant de l'actual nucli.

Les directrius d'ordenació són situar els espais lliures a ponent en forma de passeig i de plaça final del carrer d'accés central de la colònia i junt al bosquet que confronta amb la façana nord i les terrasses baixes de conreu del riu i les dotacions a l'altre cantó sobre part de les actuals granges. Se situa la nova illa de cases de cos amb eixida en paral·lel a l'actual illa central sobre l'altre part de les granges actuals. L'espai restant es dedicarà a estacionament de vehicles i a coberts per a la maquinària agrícola de les explotacions.

La superfície del sector és de 8.392 m².

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

a) S'aplica la regulació de la zona clau 14 en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.

b) L'índex d'edificabilitat total serà de 0,20 m²st/m² s.

c) El sostre màxim edificable serà de 1.594 m²st.

d) El número màxim de vivendes serà de 16.

e) La superfície computable on establir l'aprofitament urbanístic privat serà de 2.350 m² amb una superfície per parcel·la mitja de 180 m² per casa unifamiliar

El tipus d'edificació serà el de la casa de cos en filera que es determinarà en les seves condicions d'edificació al pla parcial urbanístic.

La superfície a reservar per a bosquet, jardins i passeig serà de 2.900 m² dels quals 550 m² per a passeig de protecció a l'arribada i la reserva per a dotacions de 846 m². S'haurà de dotar l'actuació de planta de tractament d'aigües residuals, previ al seu abocament al riu Anoia, i proporcionada al tipus d'assentament del nucli de can Romeu.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

a) S'aplica els tipus d'ordenació segons alineació de vial amb franges d'espais lliures de protecció al front a carrer.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,5 metres, corresponents a PB+1, referit a la rasant de la vorera del carrer en el tram del front de l'edificació. L'ús serà d'habitatge unifamiliar excepte pels habitatges de protecció i de preu assequible que podran ser plurifamiliars però mantenint l'ordenació de volums de les cases de cos amb habitatges en propietat horitzontal.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ

a) El sistema d'actuació aplicable serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per als usos de dotacions i zones verdes, urbanitzar l'actuació i l'accés per a dos sentits de marxa des de la carretera a can Romeu.

DISPOSICIONS GENERALS

ART. 207.- DEFINICIÓ

Aquest Pla qualifica com a sòl urbanitzable pendent de delimitació aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posta en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers sexennis de desenvolupament del pla.

Per acord del plenari municipal d'aprovació provisional del pla i per acord de tots els partits presents, excepte el partit esquerra republicana de Catalunya, que s'absté, s'acorda precisar, que els sectors pendents de delimitació no podran desenvolupar-se fins que no s'hagin desenvolupat prèviament tots els sectors urbanitzables delimitats d'acord amb el Programa d'Actuació urbanística municipal annex al pla. Pel cas que una manca de desenvolupament dels sectors delimitats per raó de la conjuntura econòmica, portessin a la necessitat de revisar el programa d'actuació ho serà previ i simultània supressió del sector delimitat de semblant dimensió i magnitud residencial del pla que no s'hagués pogut desenvolupar, amb els efectes jurídics de la Llei sobre la pèrdua dels drets de transformació urbana fins que la Generalitat no torni a aprovar la nova delimitació del sector quan aquesta fos exigida per necessitats justificades per efecte del desenvolupament econòmic municipal.

ART. 208.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable pendent de delimitació, sense perjudici de la previsió de l'article 4 d'aquestes Normes sobre revisió del Pla s'efectuarà mitjançant:

- a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions previstes en aquest Capítol i, en general, amb les que estableix la Llei del Sòl i disposicions concordants.
- b) Pla Parcial de delimitació.
- c) Projecte d'urbanització
- d) i, Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades.

ART. 209.- RÈGIM URBANÍSTIC TRANSITORI

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació urbanística i els Plans parcials que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable pendent de delimitació o sòl urbanitzable no delimitat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 52 de la Llei d'urbanisme, i al règim previst als articles d'aquestes Normes dedicats al Sòl no Urbanitzable de protecció agrícola Tipus II.

ART. 210.- CLASSIFICACIÓ

Els sòl Urbanitzable no delimitat comprèn els següents sectors:

- Sectors de desenvolupament urbà residencial.

	AREA	EDIFICABILITAT MÀX.	ÚS PREDOMINANT
Can Mir	7,78 Ha	0,5	residencial
Bosc del Mestres	7,15 Ha	0,5	residencial
Prunamala	8,22 Ha	0,3	resid. I serveis

ART. 211.- CONDICIONS COMUNS PER A TOTS ELS SECTORS

1. La magnitud de les actuacions queda definida per cada delimitació de sector. Les delimitacions fetes en el plànol 1 a E: 1/5000 tenen un valor orientatiu màxim en quant a la forma envoltant del sector.

2. Amb independència de la previsió sobre sistemes generals relacionats amb els sectors, que s'integraran en la gestió d'aquests, i a que es fa referència en la regulació de cada sector, els Plans Parcial han de preveure espais per a sistemes locals en la quantia delimitada pel pla d'ordenació Urbanística municipal i en tot cas d'acord amb les determinacions del Reglament i en concret amb el que determinen els articles 65.3 i 65.4 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Pel que fa al sistema local viari, els Plans Parcial han de reservar el percentatge mínim que es fixa a les taules del sòl urbanitzable en relació a la superfície total del sector, llevat del cas dels sectors de desenvolupament urbà especialitzats per l'ús de cellers de cria.

ART. 212. CAN MIR. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS II 0,5

L'ordenació del sector incorpora un nou eixample al llarg de la comalada que conforma el torrent de Prunamala que se sistematitzarà com avinguda central amb passeig per a vianants i bicicletes en la vorera nord-est. El sector a més dona continuïtat a la travessera central que a través del veï sector de Prunamala ha de garantir el seu accés fins al giratori de la ronda superior.

El sector també inclou una ampliació del parc central del sector adjacent de les casetes de can Mir i completa el parc dels habitatges de la fundació Castellblanch que culmina el turó més pròxim a la zona verda de l'actuació de la fundació Parera.

L'altre reserva per a parc fins a completar les superfícies exigides per la Llei se situen en posició central al servei de tota l'edificació de la major illa del sector.

Els sòls per a equipaments se situen sobre l'espai superior del sector, aproximadament on s'emplacen l'espai de servei de les actuals caves Canals i Domingo. Caldrà que l'ordenació amplii la vorera de la via de carener que va urbanitzar el Institut Català del Sòl, el camí de les Casetes, en la part confrontant amb aquell sector i que parteixi de les alçades i dimensió de les illes del sector de les casetes de can Mir i tingui en compte als efectes de protegir se, l'ús de taller d'aquell sector que manté el pla d'ordenació Urbanística municipal. Igualment aquesta via pren una especial rellevància no només pel fet de ser l'antic camí al Pla del Penedès sinó també pel fet de ser la via que té pont sobre la futura Ronda superior de la vila i per tant accés des de ponent al parc de les Caves. Cal preveure un pista de bicicletes en aquesta via dins del pla parcial.

ART. 213. BOSC DEL MESTRES DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS II 0,5

Aquest és un sector no gens fàcil d'ordenar per les actuals pendents del sector malgrat presentar una excel·lent orientació. Per a un millor establiment s'ha pres la continuació d'Aragó del sector Pla d'en Mestres de manera que permet seguir amb menor pendent la vessant i aprofitant el viaducte en construcció per a la Ronda sobre el torrent de les Solanes per donar un altre accés des de la vila, l'accés central, al parc de les Caves.

L'altre element d'ordenació i a una escala menor és la prolongació del carrer Lluís Vidal com a carrer de vora del parc de les Solanes pel cantó de ponent. Les directrius obligant a resoldre la concordança a través d'una placeta per poder se acordar amb la traça del parc sobre el torrent.

En aquest sector i per evitar el trencament de la continuïtat urbana el sòl per a equipaments col·lectius s'ha situat al final de la recta de l'actual traça de la carretera a Sant Quintí BP-2151 i ben relligat a la vila a través d'un passeig que aprofita la vella servitud d'aquella via. La localització tant per l'elevació del punt com per la bona accessibilitat exterior configuren l'equipament idoni per a serveis de caràcter supracomarcal o al servei de tota la mancomunitat de municipis del Bitlles.

Finalment quant als criteris d'ordenació es procurarà que els edificis encarats al parc de les solanes no ultrapassin l'alçada de planta baixa i una planta pis amb l'objectiu de no tapar el sòl als edificis de segona línia a excepció d'aquells confrontant la prolongació del carrer d'Alacant que podran ser de planta baixa i tres plantes pis. Els edificis en el front de ponent a l'altre cantó del carrer prolongació de Lluís Vidal podran ser de Planta baixa i dues plantes pis i els del front de la carretera de planta baixa i tres però amb l'obligació de ser cada cop de gra més fi, els confrontant el parc continu, els de segona línia amb separacions cada trenta dos metres i els de tercera i quarta línia de només fins a 14 metres d'ampla.

Caldrà estudiar molt bé al pla parcial l'adaptació dels edificis al terreny i evitar en la mesura del possible els canvis d'alçada en un o varis esglaonats en un mateix edifici. Cal també marcar amb una certa força el front nord el la prolongació del carrer d'Aragó però aquí amb trencaments al llarg del carrer que impedeixin que l'edificació residencial faci pantalla a l'equipament per la seva cara de migdia. Encara que el sòl reservat per a equipaments disposa oberta tota la façana al passeig i que el seu emplaçament dins de la parcel·la port evitar l'ombra dels edificis residencials sobre el futur edifici públic és beneficiós pel sector que aquella edificació comunitària sigui present i qualifiqui el sector i per això és fonamental que disposi d'accés des del carrer d'Aragó i que sigui parcialment visible des de ell.

ART. 214.- PRUNAMALA . DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL I DE SERVEIS TIPUS III 0,3

L'objecte de l'ordenació del sector de Prunamala és configurar la futura façana de la vila a la Ronda superior així com assegurar l'enllaç de la travessera central de la vila amb el giratori d'enllaç de la nova ronda urbana superior amb la carretera de Vilafranca. El sector incorpora la petita franja de sòls de l'altre cantó de la ronda que no foren inclosos en l'actuació d'ordenació del sector de COVIDES.

No s'inclou dins del sector ni el recinte estricte de la casa de Can Mir amb els seus jardins i eixides annexes ni la casa de ciutat jardí confrontant amb el camí de Covides i el vell camí al Pla.

L'equipament s'emplaçarà presidint el final de l'avinguda emplaçada sobre la comalada de Prunamala en l'encontre del camí de Covides i nou accés des de la Ronda al sector i a la part alta de la vila.

Quant als espais lliures per a parcs s'han fixat en la seva quantia en la fitxa del sector i en el seu emplaçament confrontant amb la futura ronda per evitar el seu impacte i al mateix temps per fer més agradable la vista sobre la ciutat des de ella. En el centre del sector s'ha previst una plaça central que estaria ben relligada pels vianants amb els espais lliures adjacents del sector de Can Mir i de les casetes de Can Mir. Tot plegat dependrà del tipus de planejament i usos al considerar-se oberts tant pel fet de no delimitar-se el sector al pla com per considerar que en la seva posició i excel·lent accessibilitat pot compaginar els usos residencials amb els terciaris i pels serveis.

La tipologia arquitectònica a emprar en el moment del pla parcial urbanístic ha de reflectir aquesta voluntat de dissenyar una façana oberta de la vila sobre la nova Ronda, una façana no urbana en el sentit de predomini de l'arquitectura i del tancament, però sí d'una imatge de ciutat actual i en equilibri amb el paisatge obert i per tant en la que l'emplaçament dels espais lliures públics jugui un important paper.

D'altra banda les intensitats d'edificació considerades pel pla permeten aconseguir fàcilment aquests objectius.

La rampa d'accés des del giratori d'enllaç de la ronda amb la travessera urbana central es farà en rasa i amb el major desenvolupament factible per no haver de desenrasar els carrers interns del sector que hi enllacen a l'objecte de ser el més confortable pel trànsit urbà i alhora per protegir la qualitat del sector del soroll del trànsit a través.