

NORMATIVA REFOSA

6.1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquest Pla Parcial té per objecte establir l'ordenació i les condicions d'edificació dels terrenys inclosos en el Sector SUD 23-24, que es grafia en els plànols adjunts, situat en el terme municipal de Montblanc, a la província de Tarragona, en desenvolupament de la Modificació puntual del PGOU de Montblanc, Sectors SUD 23 i SUD 24 de La Romiguera, publicada al DOGC núm. 6310, de 7 de febrer de 2013.

Article 2. Marc legal de referència

Aquest Pla Parcial es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i en concret, el TRLU i el Decret 305/2006.

En tot allò no especialment previst en aquest Pla Parcial, seran d'aplicació les determinacions establertes en el planejament general aplicable a l'àmbit.

Article 3. Definició de conceptes

Per tots aquells conceptes que no quedin definits per la present normativa s'utilitzaran les definicions que estableix el planejament general del municipi i, en defecte d'aquestes, la normativa urbanística aplicable.

6.2 DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Article 4. Iniciativa

Aquest Pla Parcial és iniciativa de CIMALSA, empresa pública de la Generalitat de Catalunya encarregada de la promoció, el desenvolupament i la gestió d'infraestructures i centrals de transport de mercaderies i la logística, que és propietària majoritària dels terrenys del Sector SUD 23-24.

Article 5. Delimitació del polígon d'actuació i sistema d'actuació

Aquest document delimita un únic polígon d'actuació a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El sistema d'actuació que es preveu per als terrenys externs al sector qualificats com a sistema general d'accessos i infraestructures vinculats al sector és el d'expropiació per part de la Junta de Compensació, qui se'n farà càrrec de l'execució d'aquestes obres. En el plànol O-02.2 es delimita l'àmbit i la superfície del sòls externs afectats.

Article 6. Desenvolupament del Pla

Pel desenvolupament del Pla Parcial caldrà tramitar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Article 7. Obres d'urbanització bàsiques i complementàries

Les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, segons queda definit en l'article 65.2.e) del TRLU. Aquest

projecte no pot modificar les determinacions del planejament que executa, d'acord amb l'article 72 d'aquesta Llei.

Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sens perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

El projecte d'urbanització podrà fixar diverses fases d'execució, i tindran condició de solar les parcel·les que tinguin les característiques fixades a l'article 29 del TRLU.

Les obres d'urbanització han de costejar i incloure la connexió del polígon amb la xarxa viària bàsica.

Article 8. Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, del PGOU així com el que determina el TRLU.

No seran supòsit de modificacions de figures de planejament les petites variacions de superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques del present Pla, provocades per les adaptacions de límits fruit d'ajustos topogràfics o de límits físics, sempre i quan no signifiquin modificacions de superfície superiors al 5%, i es mantingui en l'àmbit global del Pla Parcial la superfície mínima fixada de sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

Tampoc seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació del terreny del projecte d'urbanització, que no equivalguin a canvis en la superfície superior al 5%.

No tindrà condició de modificació el desenvolupament i l'execució de la urbanització diferida en el temps o el plantejament d'alternatives d'ordenació permeses en aplicació de la normativa recollida en el present Pla.

Article 9. Llicències

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU.

En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores d'aquest Pla Parcial i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

Totes aquelles obres d'urbanització necessàries per a que qualsevol parcel·la assoleixi la condició de solar, quedaran exemptes de llicència municipal.

Qualsevol segregació o divisió de parcel·les que es dugui a terme a partir de la reparcel·lació indicada en aquesta normativa i que es subjecti a les condicions de divisió de sòl establertes en aquest Pla Parcial no requeriran de llicència municipal de parcel·lació, en atenció a allò establert per l'article 243.1.b) del Decret 305/2006.

Article 10. Càrregues urbanístiques

Correspon als propietaris del sòl executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització que requereix l'execució del planejament.

També els propietaris tenen l'obligació de cedir gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, així com el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

6.3 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Article 11. Classificació

Els terrenys inclosos en el sector SUD 23-24 de Montblanc tenen el règim de sòl urbanitzable delimitat destinats a l'ús logístic-industrial, i esdevindran sòls urbans un cop s'hagin desenvolupat i executat els documents de gestió i urbanització corresponents.

Article. 12. Qualificació

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

S'entén per zona aquella part de terreny dins el qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets privats relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 del TRLU, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Article 13. Zones

Es defineixen 2 zones per les àrees qualificades de desenvolupament industrial d'intensitat 5 (I5) per la Modificació del PGOU, denominada Logístic-industrial (LI) en aquest Pla Parcial:

- Logístic-industrial (Clau LI).
- Terciari (Clau T).

Article 14. Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- Viari (Clau V)
- Ferroviari local (Clau F)
- Zona verda (Clau ZV)
- Equipaments (Clau E)
- Serveis tècnics (Clau ST)
- Protecció de sistemes (Clau P)

6.4. REGULACIÓ DE ZONES

Article 15. Tipus d'ordenació i paràmetres urbanístics

Per la definició de paràmetres i conceptes, així com de les disposicions que regulen l'edificació de les subzones establertes en aquest Pla Parcial, es seguiran les determinacions del Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU de Montblanc.

S'estableixen dues tipologies d'edificació (article 18 PGOU):

- Edificació aïllada.
- Edificació alineada a vial (filera).

L'edificació es regula a través de les següents disposicions del PGOU:

- Disposicions d'aplicació general (Sec 1. Articles 19 i següents).
- Regulació de l'edificació alineada a vial (Sec. 2 Articles 31 i següents).
- Regulació de l'edificació aïllada (Sec 3. Articles 40 i següents).

Les definicions dels paràmetres referits als sectors, parcel·lació i edificació amb els quals es concreten les condicions que regulen l'edificació es recullen a l'annex 2 de definicions del PGOU i a l'annex 1 amb els gràfics d'aplicació que les complementen.

Aquestes disposicions es complementen amb les específiques de cadascuna de les zones establertes en aquest Pla Parcial.

Article 16. Definició de conceptes

Els conceptes utilitzats en aquesta normativa corresponen al llistat següent:

1. **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà destinada a l'edificació.
2. **Coefficient d'edificabilitat bruta:** És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície total. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).
3. **Coefficient d'edificabilitat neta:** És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2sl).
4. **Ocupació de la parcel·la:** És la projecció sobre el plànol horitzontal del volum o perímetre de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
5. **Línia de façana o d'edificació:** És la línia que determina la façana de l'edificació.

Pot o no coincidir amb l'alineació de vial.

6. **Alçada reguladora màxima de l'edificació:** És la màxima alçada que poden tenir les edificacions, mesurada des del punt de referència de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permet la coberta, xemeneia i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

7. **Planta baixa:** És el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que en referència a la plataforma d'anivellació s'assenyalen per a cada subzona.

8. **Planta soterrani:** És aquella o aquelles que estan per sota de la planta baixa. En cap cas es permetrà l'ús d'habitatge, oficina ni altres usos que exigeixi una permanència continua de personal en aquesta planta.

9. **Planta pis :** És aquella o aquelles que estan per damunt de la planta baixa.

10. **Nombre màxim de plantes:** És el nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora màxima.

11. **Separació a lindars:** És la distància que, amidada perpendicularment des dels lindars de la parcel·la, defineix unes franges, la superfície de la qual no pot ser ocupada per l'edificació.

12. **Gàlib edificatori:** Perímetre màxim dins del qual s'ha d'incloure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no podrà ser ultrapassada, en cap cas per l'edificació.

13. **Espais lliures privats:** Són les superfícies de les parcel·les no ocupades per edificacions i que poden ser ocupades per altres usos.

14. **Elements tècnics de les instal·lacions:** Són les parts integrants dels serveis de l'edifici, com els següents: filtres d'aire, dipòsits d'aigua de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, radio o televisió, maquinaria d'ascensor. Els volums

corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici.

15. **Elements sortints:** Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables, no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana. El vol dels elements sortints com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres elements fixos es fixarà per a cada subzona.

Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints.

16. **Espais lliures comunitaris:** Són les superfícies no edificables que són d'ús dels propietaris del sector.

17. **Espais de zones verdes:** Són les superfícies destinades a l'ús de lleure i de descans de titularitat pública.

18. **Equipaments:** Són espais edificables on s'ubiquen activitats administratives o de serveis a disponibilitat, al menys en part, del sector.

19. **Zones d'aparcament:** Són les destinades per a l'estacionament de vehicles, tant dins la parcel·la com a les zones determinades pel pla a l'exterior de la mateixa.

20. **Edificacions auxiliars:** Són les destinades al servei de porteria, vigilància, control o similars.

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al PGOU de Montblanc.

Article 17. Determinacions comuns per a totes les subzones

1. **Parcel·la mínima:** és la unitat de sòl mínima per a ser construïda i es defineix a cada subzona per la seva superfície i pel seu front mínim de vial. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.

Seràn admissibles en una mateixa parcel·la tantes llicències d'activitat com fraccions equivalents a la parcel·la mínima tingui la seva superfície.

Es permet l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

També es permet la segregació, sempre que es mantingui la parcel·la mínima establerta per a cada zona.

2. **Tanques:** Les tanques a la via pública per a totes les parcel·les seràn unitàries, amb una alçada màxima de 2,00 m de tipus calat o vegetal i ubicada a l'extrem del talús de llinda.

Les tanques entre parcel·les veïnes tindran la mateixa consideració de les tanques a via pública. En aquests casos, el desnivell entre parcel·les es podrà solucionar amb un mur de contenció d'una alçada màxima de 3,00 m més tanca de tipus calat o vegetal fins a 1,80 m.

Com a caràcter general per a qualsevol tipus de tanca, no es permetrà l'ús de malles de simple torsió, ni plàstics com a material per a la formació de les tanques. En el cas de tanques vegetals aquestes hauran de ser amb espècies de fulla ampla i s'han d'evitar els xiprers, elements secs o plàstics (bruc o canya).

Les tanques hauran de quedar definides en el projecte d'edificació.

3. **Desnivells:** El desnivell entre la cota d'esplanació interior de les parcel·les i la rasant del carrer s'haurà de resoldre mitjançant un front de talús enjardinat a l'interior

de la parcel·la amb un pendent màxim fins a 3H:2V sobre una cuneta inferior a cota de carrer i disposant la tanca al cap del talús.

En el cas que per agrupació de parcel·les o necessitats de la implantació es generin plataformes amb un desnivell respecte del carrer superior a 3 m, s'haurà de mantenir una franja enjardinada de llinda d'amplada 3 m amb un pendent màxim fins a 3H:2V i resoldre el desnivell restant amb mur de contenció majoritàriament de 2 metres d'alçada com a màxim, front d'escullera o prolongació del talús, preveient l'espai necessari a l'interior de parcel·la.

S'intentarà minimitzar el desnivell entre la cota d'esplanació interior de les parcel·les i la rasant de la vialitat. En cas que aquest desnivell sigui superior a 2 metres caldrà justificar les alçades mitjançant la presentació d'un estudi de detall.

4. **Edificacions auxiliars:** no s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

S'admeten coberts no tancats en els espais de separacions obligatòries entre edificacions, que si que computen a efectes d'ocupació.

5. **Espais no edificables:** els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, vials de maniobra, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat. S'enjardinaran tots els talussos i espais lliures que no tinguin una funció concreta, tenint especial cura de les franges que enfronten als vials, i es destinarà com a mínim un 8% dels espais lliures no edificats de cada parcel·la (incloent els talussos) a l'enjardinament.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquests espais.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors que seran tractats de forma unitària.

6. **Accés:** els propietaris es faran el seu propi gual d'accés. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per sota, s'utilitzarà un material i acabat igual o millor que l'existent. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

7. **Publicitat i retolació:** es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest i mai estarà il·luminat per sobre dels 10 m. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

8. **Marquesines:** les marquesines d'aparcaments que no són tancades lateralment no generen sostre. En el cas que les marquesines d'aparcaments siguin tancats per dos costats, la seva ocupació, computarà el 50% a efectes d'edificabilitat i el 100% si estan tancats per tres costats.

Article 18. Determinacions per a la zona logístic-industrial (clau LI)

La zona logístic-industrial (clau LI), està definida en la documentació gràfica.

1. **Tipus d'ordenació de l'edificació:** edificació aïllada o edificació alineada a vial (filera).

2. **Parcel·lació:** La parcel·lació s'establirà en el projecte de reparcel·lació de cada polígon d'actuació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors sempre que es compleixin les condicions següents:

Parcel·la mínima: 6.000 m² Façana mínima a vial: 60 m

3. **Possibilitat de compartimentació:** S'admetrà indústria en filera, naus modulars o compartimentació de naus, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, sempre que es compleixin les condicions següents:

- El projecte d'edificació serà unitari.
- La façana mínima de cada establiment serà de 12 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m².
- No es permet utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.

4. **Coeficient d'edificabilitat neta:** 0,85 m²st/m²sòl.

5. **Ocupació màxima en planta de parcel·la:** 70%

6. **Separacions a l·lindars:** Les separacions mínimes de l'edificació respecte als límits de la parcel·la són les següents:

- A vial principal: 15,00 metres
- A vial secundari: 10,00 metres
- A altres límits : 6,00 metres
- A talussos interiors de la parcel·la: 3,00 metres

Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a l·lindars, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés als usos permesos en el soterrani sempre i que la part esmentada no excedeixi el 15% de la superfície lliure d'edificació.

7. **Cota de referència de la planta baixa:** La cota de referència de la planta baixa s'establirà per la cota de la plataforma d'anivellació de la parcel·la un cop urbanitzada,

8. **Alçada reguladora i número màxim de plantes:** S'admetrà una alçada de 15 metres per a usos logístics i industrials, amidada des de la cota de referència de la planta baixa fins a l'arrencada de la coberta (cara inferior de l'estructura). Tot i amb això la diferència de cota entre la vialitat principal o secundària i l'arrencada de la coberta no podrà superar els 17 metres.

En els edificis d'oficines vinculades a les naus logístiques i industrials i als altres usos admesos s'admetrà una alçada de PB+2, respectant sempre l'alçada màxima admesa.

En aquelles parcel·les que superin els 20.000 m² de superfície i estiguin ubicades a les illes 2, 3, 4 i 5, s'admetrà una alçada reguladora de fins a 40 metres com a màxim, sempre i quan es justifiqui per necessitats tècniques de l'activitat a implantar (magatzems mecanitzats, silos, etc.) i es presenti i tramiti un estudi de detall de volumetria i rasants de les edificacions previstes, juntament amb un estudi d'impacte i integració paisatgística que aportï mesures correctores directament proporcionals a l'impacte paisatgístic que causin les necessitats tècniques. Aquestes mesures correctores hauran de formar part del pressupost del projecte i s'hauran d'aportar les garanties corresponents per a la seva execució.

En aquells edificis que superin els 20 m d'alçada segons l'establert al paràgraf anterior, el sostre computarà per dos (equivalent a PB+1).

9. **Aparcament:** Les places mínimes a disposar per aparcament de turismes són les següents:

Ús logístic i industrial: 1 plaça/125 m² de nau.

Ús comercial i restauració: 1 plaça/50 m² de sostre construït.

Grans establiments comercials singulars: 1 plaça/50 m² de sostre construït Altres usos admesos: 1 plaça/150 m² de sostre construït.

S'haurà de disposar com a mínim de 1 plaça d'aparcament de bicicletes per cada 4.000 m² de sostre construït per a usos logístics i industrials, i una plaça per cada 400 m² de sostre per a usos terciaris (comercial, restauració i altres).

Es preveuran un nombre de places d'aparcament per motocicletes i ciclomotors equivalent al 5% del que resulti de l'estàndard dels vehicles de turisme. Es disposarà 1 plaça d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda per cada 40 places d'aparcament de turismes.

Pel càlcul del nombre de places, s'arrodonirà a l'enter la resultant d'aplicar les diferents ratis.

10. **Elements sortints:** Es permeten els elements sortints del pla de façana fins a 3 m per protegir els molls de càrrega de la pluja.

11. **Soterranis:** Es permet la construcció de soterranis. Acompliran les separacions establertes al punt 6, excepte les rampes d'accés que podran ocupar part dels espais no edificables.

12. **Projectes d'edificació:** A cada parcel·la l'edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases o per diferents promotors. El projecte serà unitari i haurà de buscar la integració dels edificis amb l'entorn (estructures arquitectòniques discretes, colors de les façanes amb baixa saturació i amb colors similars als de l'entorn, etc.).

Referents als materials de façana seran amb acabats propis a la seva tipologia, finalitat i ús. Es defineixen com a idonis els següents:

- Formigó.
- Materials petris.
- Xapa metàl·lica de colors similars a l'entorn: gris perla (7035 o similar), verd (RAL 6013 o similar), blau cel (RAL 5015, 5023 o similar), marró clar (RAL 7008 o similar).
- Murs cortina.
- Fusteries metàl·liques o de PVC.

No s'admetran tancaments d'obra vista o bloc.

13. **Sorolls:** Les edificacions projectades a la zona de protecció del ferrocarril (illes LI- A-09 i LI-A-10) i a la zona d'afecció acústica assenyalada en el plànol O-2.4 de zonificació acústica hauran d'aportar obligatòriament un estudi de sorolls i vibracions previ a la concessió de les llicències d'edificació, segons estableix la Llei 37/2003 de 17 de novembre de Soroll lligat a les infraestructures ferroviàries.

14. **Condicions d'ús:** L'ús principal és el d'emmagatzematge, distribució i transport de mercaderies (logístic) i industrial en general. S'admeten els usos següents:

- Els magatzems i centres logístics destinats a la conservació i distribució de mercaderies en general i els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies.
- Serveis tecnològics, abastament i venda al major i tot tipus de serveis al transport.
- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Usos d'oficines i centres empresarials relacionades amb les anteriors activitats més un habitatge de guarda per a cada nau superior a 2.500 m² d'ocupació, centres culturals i docents per a activitats de formació.

- Estacions de subministrament de carburant, rentats de vehicles, i tallers de reparació per a ús propi de les empreses instal·lades a la parcel·la 3la.
- Garatge i aparcament.

Article 19.

Sense contingut.

Article 20. Determinacions per a la subzona terciària (clau T)

La subzona terciària (clau T), està definida en la documentació gràfica.

1. **Tipus d'ordenació de l'edificació:** edificació aïllada.
2. **Parcel·lació:** La parcel·lació s'establirà en el projecte de reparcel·lació de cada polígon d'actuació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors sempre que es compleixin les condicions següents.

Parcel·la mínima: 4.000 m². Façana mínima de parcel·la: 30 m.

3. **Coefficient d'edificabilitat neta:** Illa LI-T-1: 0,35 m²st/m²sl; Illa LI-T-2: 1,00 m²st/m²sl.

4. **Ocupació màxima de parcel·la:** 60%

5. **Separacions a l'indars:** Les separacions mínimes de l'edificació respecte als límits de la parcel·la són les següents:

- A vial principal: 15,00 metres.
- A vial secundari: 10 metres.
- A altres límits : 6,00 metres.
- A talussos interiors de parcel·la: 3,00 metres

Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a l'indars, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés als usos permesos en el soterrani sempre i que la part esmentada no excedeixi el 15% de la superfície lliure d'edificació.

6. **Cota de referència de la planta baixa:** La cota de referència de la planta baixa s'establirà a partir la cota de la plataforma d'anivellació de la parcel·la un cop urbanitzada.

7. **Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 15,00 m amidats des de la cota de referència de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta. Sobre aquesta alçada només es permetrà la coberta, els serveis tècnics i acabaments decoratius o compositius de les edificacions. Tot i amb això la diferència de cota entre la vialitat principal o secundària i l'arrencada de la coberta no podrà superar els 17 metres.

El nombre màxim de plantes serà de PB+3.

8. **Aparcament:** Les places mínimes a disposar per aparcament de turismes són les següents:

Ús comercial, restauració i oficines: 1 plaça/50 m² de sostre construït. Grans establiments comercials singulars: 1 plaça/50 m² de sostre construït Ús logístic i industrial: 1 plaça/125 m² de nau.

Altres usos admesos: 1 plaça/150m² de sostre construït.

S'haurà de disposar com a mínim de 1 plaça d'aparcament de bicicletes per cada 4.000 m² de sostre construït per a usos logístics i industrials, i una plaça per cada 400 m² de sostre per a usos terciaris (comercial, restauració oficines i altres).

Es preveuran un nombre de places d'aparcament per motocicletes i ciclomotors equivalent al 5% del que resulti de l'estàndard dels vehicles de turisme. Es disposarà 1 plaça d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda per cada 40 places d'aparcament de turismes.

Pel càlcul del nombre de places, s'arrodonirà a l'enter la resultant d'aplicar les diferents ratis.

9. **Soterranis:** Es permet la construcció de soterranis. Acompliran les separacions establertes al punt 5, excepte les rampes d'accés que podran ocupar part dels espais no edificables. La separació entre edificis no cal que es mantingui en la planta soterrani i podrà tenir continuïtat.

10. **Usos permesos:** Els usos permesos en aquesta subzona són:

- Ús hoteler. No s'admet l'ús residencial relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris (càmpings, caravànings o similars).

- Ús comercial que sigui autoritzable en aplicació de la normativa sectorial vigent, actualment el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Ús de restauració: bars, restaurants i establiments de beguda i cafès, sense espectacle. No s'admeten les sales de festa ni les activitats recreatives diferents de les esmentades

- Usos d'oficines i centres empresarials, centres culturals i docents per a activitats de formació.

- Estacions de subministrament de carburant, rentats de vehicles, i tallers de reparació per a ús públic.

- Els magatzems i centres logístics destinats a la conservació i distribució de mercaderies en general i els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies

- Serveis tecnològics, abastament i venda al major i tot tipus de serveis al transport.

- Garatge i aparcament

- Usos esportiu i de lleure, pel que fa a cinemes, teatres i sales d'espectacles, segons l'establert a l'Ordenança d'Usos d'Establiments Públics (OUEP)

- Guarderia infantil, heliport

Article 21. Quadre resum de les superfícies del sol qualificat de subzones

Zona/Sistema	Clau	SUPERF	%	SOSTRE	Cedif
Logístic-Industrial	LI	356.247,83	43,87%	302.810,66	0,85
Terciari	T	38.922,55	4,79%	25.986,45	0,67
TOTAL ZONES		395.170,38	48,67%	328.797,10	0,8320

6.5. REGULACIÓ DE SISTEMES

Article 22. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.

La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla Parcial.

Article 23. Sistema ferroviari local (Clau F)

El sistema ferroviari local estarà conformat per aquells terrenys destinats a les infraestructures del ferrocarril, així com activitats directa i indirectament relacionats amb aquesta modalitat de transport.

Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció, sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació ferroviària.

Article 23bis. Sistema general ferroviari

Són els terrenys exteriors al sector ocupats per les infraestructures ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General de l'Estat (RFIG). Al plànol d'ordenació 02.3 es delimiten els sistemes generals ferroviaris pròxims al sector.

Els terrenys inclosos dintre de l'àmbit que resulten colindants o pròxims al sistema general ferroviari es troben afectats per les línies d'edificabilitat i protecció, sent d'aplicació les limitacions establertes a la Llei del Sector Ferroviari 38/2015 de 29 de setembre i al Reglament de la Llei del Sector ferroviari aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre. Aquestes limitacions es descriuen amb detall a l'article 32 de la present normativa.

Article 24. Sistema viari (Clau V)

Estarà formada pels espais destinats en exclusiva a la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, amb l'objectiu de permetre nivells adequats d'accessibilitat i mobilitat dins els àmbits del sector.

La reserva viària només s'executarà si es desenvolupa la plataforma ferroviària i es garanteix la continuïtat del vial.

En tot cas, seran d'aplicació al sistema viari les determinacions establertes a tal efecte en l'article 61 del PGOU de Montblanc.

Article 25. Sistema d'espais lliures (Clau ZV)

Els espais destinats a espais lliures s'urbanitzaran d'acord amb les característiques de paisatge i morfologia territorial de l'àmbit on s'ubiquen. No s'admet cap mena d'edificació.

Sols s'hi toleraran aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir els objectius definits pel planejament general pel que fa a aquests sistemes. En qualsevol cas, les edificacions no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda.

No es podran implantar construccions en aquelles zones verdes en les que hi ha restes arqueològiques. No obstant això, es podria acceptar la construcció d'estructures vinculades a la difusió i protecció del jaciment arqueològic sempre i quan s'hagués dut

a terme prèviament la corresponent excavació arqueològica en extensió i amb l'informe favorable del Departament de Cultura.

En cap cas s'hi admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada. S'hi podran situar serveis de caire públic sempre que s'hi garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Serán d'aplicació al sistema de zona verda les determinacions establertes a tal efecte en l'article 64 del PGOU de Montblanc.

Article 25bis.

Sense contingut

Article 26. Sistema d'equipaments públics (Clau E)

Els espais destinats a sistema d'equipaments es destinen a usos dotacionals públics.

El present Pla Parcial preveu una zona d'equipaments ubicada a l'oest amb usos vinculats a la futura plataforma ferroviària (E).

Serán d'aplicació al sistema d'equipaments les determinacions establertes a tal efecte en l'article 68 del PGOU de Montblanc.

Article 27. Sistema de serveis tècnics (Clau ST)

Els sòls qualificats com a serveis tècnics es reserven per la instal·lació de serveis destinats a la xarxa d'infraestructures del sector, encara que estiguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.

El projecte o projectes d'urbanització podran reajustar la reserva de serveis tècnics en funció de les característiques topogràfiques i de la dimensió de les infraestructures.

La titularitat del sòl destinat a sistema de serveis tècnics podrà ser pública o privada i l'edificabilitat serà la necessària en cada cas concret, segons les infraestructures a instal·lar.

Serán d'aplicació al sistema de serveis tècnics les determinacions establertes a tal efecte en l'article 69 del PGOU de Montblanc.

Article 28. Protecció de sistemes (Clau P)

Serán sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial (carreteres i ferrocarrils).

Aquest sistema de protecció podrà ser emprat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no suposi una contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

No es podrà realitzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que defineix.

Article 29. Quadre resum de les superfícies de sòl qualificat de sistemes

Zona/Sistema	Clau	SUPERF	%
Sistema ferroviari	F	46.552,16	5,73%
Equipaments	E	50.856,28	6,26%
Serveis tècnics	ST	2.990,96	0,37%
Zones verdes	ZV-1	154.315,04	19,01%
	ZV-2		
	ZV-3		
Protecció sistemes	P-1	84.505,96	10,41%
	P-2		
	P-3		
Viari	Vr	77.579,03	9,55%
	V		
<i>TOTAL SISTEMES</i>		<i>416.799,43</i>	<i>51,33%</i>

6.6. CONDICIONS DE LES ADMINISTRACIONS COMPETENTS

Article 30. Condicions del Departament de Cultura de la Generalitat

Durant l'execució de les obres d'urbanització caldrà dur a terme el seguiment arqueològic dels moviments de terres que afectin el subsòl de la totalitat de l'àmbit, principalment de la zona del jaciment Romiguera II (tram de vial, zona de protecció de sistemes i zona verda davant del pas superior de l'AVE) i zones properes als jaciments Romiguera I (tram de vial que limita amb la zona verda on es troba el jaciment i zona propera a l'illa destinada a equipaments), Camí de Calaf (illa 2) i Mitja Lluna (zona de protecció de sistemes, serveis tècnics i zona verda al voltant del jaciment).

Prèviament a la redacció dels projectes d'urbanització i edificació que desenvolupin l'àmbit on es troba el jaciment de la Mitja Lluna cal que es dugui a terme la corresponent excavació arqueològica en extensió. La concreció d'aquests projectes (part d'un vial i part d'una parcel·la terciària) resten condicionats al resultat de la intervenció arqueològica.

Article 31. Condicions de la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment

L'àmbit d'actuació afecta a la zona d'influència de la carretera n-240 entre els pk 36+900 i 39+000, marge dret, titularitat del Ministeri de Foment.

Per qualsevol modificació dels accessos existents o execució de nous accessos caldrà complir la normativa vigent:

- Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras
- RD 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras y sus modificaciones dispuestas en los RD 1911/1997 de 19 de diciembre y 597/1999 de 16 de abril
- Norma 8.1.IC "Señalización vertical" de la Instrucción de Carreteras, aprobada el 28 de diciembre de 1999
- Norma 8.2-IC "Marcas viales" de la Instrucción de Carreteras, aprobada el 16 de julio de 1987

- Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras, aprobada el 27 de diciembre de 1999
- Orden del 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios
- Ley 8/1972 de 10 de mayo sobre construcción, conservación y explotación de las autopistas en régimen de concesión

Les millores, modificacions, connexions o ampliacions que pugués ser necessari realitzar als enllaços, semi-enllaços i accessos existents a la carretera N-240, competència del Ministeri de Foment, per dotar d'una mobilitat adequada als futurs usuaris del Sector SUD 23-24 de Montblanc a desenvolupar, hauran de complir la normativa vigent del Ministeri de Foment i aniran a càrrec del promotor de l'actuació o en el seu defecte de l'Ajuntament de Montblanc.

Per la modificació dels accessos existents així com per l'execució dels nous accessos previstos, que afecten a vies titularitat del Ministeri de Foment, caldrà redactar el corresponent projecte constructiu i sol·licitar permís a la de Unitat de Tarragona de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

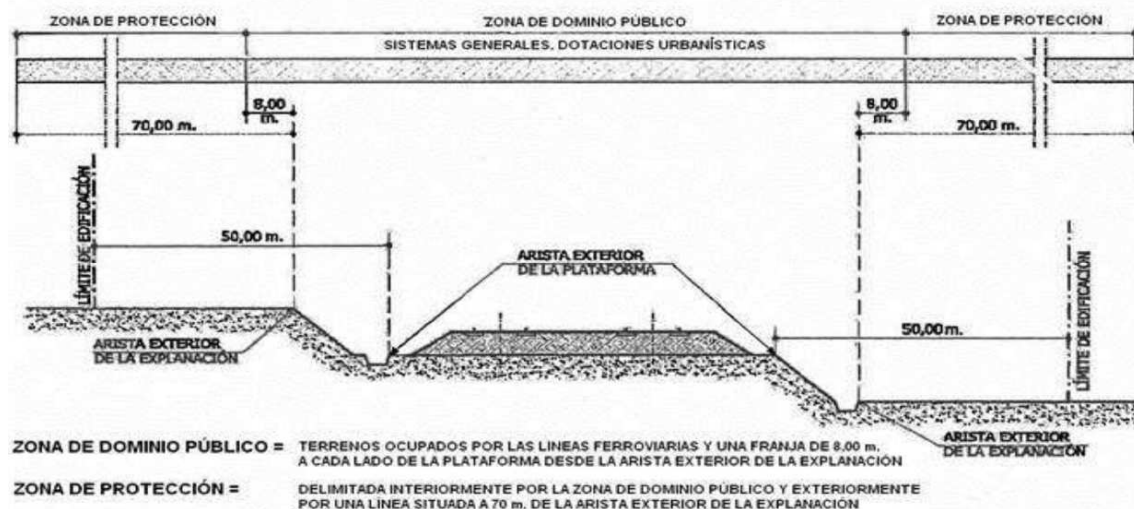
Article 32. Condicions de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment i ADIF

Donat que el sector es troba afectat per la línia d'edificació i protecció de la línia d'AVE Barcelona-Lleida i de la via convencional Tarragona-Lleida al seu pas per Montblanc i que ambdues formes part de la xarxa d'interès general de l'Estat, serà d'aplicació la normativa sectorial següent:

- Ley del Sector Ferroviario (LSF) 38/2015 de 29 de setembre.
- Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario (RSF), aprobado por RD 2387/2004 de 30 de diciembre.

Les limitacions imposades en relació als terrenys immediats a les línies ferroviàries es regulen en els articles 25 a 28, 30, 34, 36 i 39 del RSF i es resumeixen a continuació:

SERVIDUMBRES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2387 DE 30-12-2004)



(1) *La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.*

En aquéllos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

(2) *La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá, en cada caso concreto, coincidir o no con la arista exterior de explanación*

- La Zona de Domini Públic, que comprén els terrenys ocupats per l'explanació ferroviària i una franja de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal y perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors d'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distancia es redueix a 5 metres.
- La Zona de Protecció, constituïda per les franges de terreny situades a ambdòs costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situada a 70 metres de l'aresta exterior d'explanació més pròxima. En sòl qualificat com a urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distancia es redueix a 8 metres.
- Les Línies Límits d'Edificació, que es situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, en virtut de l'ordre Ministerial FOM72230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 juliol), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distancia es redueix amb caràcter general a 20 metres.
- En la Zona de Domini Públic, sense perjudici de l'establert en l'article 30 del RSF, només podran realitzar-se obres e instal·lacions, previa autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, quan sigui necessari per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o activitat d'interès general ho requereixi. Excepcionalment i per causes degudament justificades, podrà autoritzar-se el creuament de la zona de domini públic, tant en aeri com soterrat, per obres i instal·lacions d'interès privat.
- La sol·licitud d'autorització per executar obres, instal·lacions o activitats en la zona de domini públic i en la zona de protecció de la infraestructura ferroviària serà examinada per l'administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF).
- En cas que la sol·licitud d'autorització tingui per objectiu la realització d'obres o instal·lacions en la zona de domini públic per a l'establiment d'un servei públic d'interès general, aquesta haurà d'acompanyar-se d'un projecte d'obres i instal·lacions i dels documents que acreditin la seva conformitat amb el planejament urbanístic o les autoritzacions urbanístiques exigibles. En tot cas, caldrà justificar l'interès general de la necessitat de l'ocupació del domini públic que es sol·licita.
- Si la sol·licitud tingui per objectiu la utilització de la zona de protecció, s'adjuntarà tota la documentació necessària per a la correcta localització i definició de l'actuació que es pretèn realitzar.

6.7. REGULACIÓ DE LA MOBILITAT I L'APARCAMENT

Article 33. Condicions generals de la mobilitat i l'aparcament

La regulació pel que fa a la mobilitat i l'aparcament es realitza de forma integral en aquest Capítol normatiu que regula els diferents aspectes que tenen incidència en la definició d'espais viaris que conformen la provisió d'infraestructures pel transport públic i la mobilitat general, i també aquells que s'exigeixen al desenvolupament de l'activitat privada en el sector.

Article 34. Regulació relativa a l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització contemplats en aquest Pla Parcial i en els diferents projectes d'edificació que s'executin, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria.

Article 35. Regulació de la provisió d'infraestructures per la mobilitat

Els diferents elements per la mobilitat que els projectes d'urbanització precisaran, prenent com a referència el plànol d'ordenació de la mobilitat, són:

- a) Ubicació dels itineraris per a vianants: Xarxa d'itineraris urbanitzats i senyalitzats per al desplaçament a peu i àrees per a vianants.
- b) Ubicació dels itineraris per a ciclistes: Xarxa d'itineraris urbanitzats i senyalitzats per al desplaçament amb bicicleta.
- c) Ubicació dels itineraris de transport públic.
- d) Ordenació de la xarxa viària per al vehicle motoritzat privat.

Article 36. Regulació de la dotació de places d'aparcament

La regulació i previsió de places d'aparcament a la via pública es concreta en:

- a) Pels vehicles tipus turisme, furgonetes, camions de repartiment, motocicletes i bicicletes, es reserven unes franges d'aparcament en via pública en cordó amb una amplada de 2,5 m.

La previsió de places d'aparcament a la resta d'espais públics es concreta en una plataforma ubicada al lateral del vial principal prop de l'accés est amb doble línia d'estacionament en bateria.

Per la regulació de les places d'aparcament en les parcel·les privades, s'estarà a l'establert a les determinacions per a cada subzona.

6.8. CONDICIONS D'HIGIENE, SEGURETAT I SALUBRITAT

Article 37. Aigües residuals

Únicament podran abocar-se als col·lectors de la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a domèstiques. Si com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminades, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

L'Ajuntament establirà les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

Article 38. Residus industrials

Serà preceptiu l'acompliment de les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora dels residus, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria.

Article 39. Risc d'incendi i explosió

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del sector el Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, del reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, el Document bàsic de Seguretat contra incendis (Codi tècnic d'edificació), així com la Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Article 40. Seguretat i higiene en el treball

S'acomplirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball.

6.9. CONDICIONS MEDIAMBIENTALS

Article 41. Permeabilització ecològica del riu Anguera

El sector haurà d'assumir el cost i dur a terme les actuacions relatives a la permeabilització ecològica del riu Anguera, recollides en l'Annex IV Informe ambiental i valorades en 111.227 €.

Article 42. Pla de Vigilància Ambiental

En totes les fases de desenvolupament del sector (prèvia-preoperacional, fase de construcció i fase d'exploració) caldrà dur a terme les mesures de seguiment i supervisió previstes en el Pla de Vigilància Ambiental inclòs en l'Annex IV Informe ambiental.

Article 43. Preservació dels elements amb valor paisatgístic

Les casetes de pedra seca o de materials tradicionals existents a l'àmbit d'actuació que presentin un valor paisatgístic, ambiental, social o arquitectònic hauran de ser traslladades a les zones verdes per a la seva preservació.

Segons l'anàlisi realitzat al punt 7.14 de l'informe ambiental, la única caseta de les que es troba a l'interior de l'àmbit que és de pedra seca i presenta un cert valor paisatgístic és la número 14 de totes les identificades. La resta es troben fora de l'àmbit d'actuació, són de formigó o bé estan semi-destruïdes.

Article 44. Minimització de la contaminació lumínica

Totes les lluminàries compliran estrictament la legislació de protecció del cel nocturn, concretament la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

En aquest sentit, l'àmbit del sector es correspon a la zona E3, de brillantor mitjana, i per tant, les característiques de la infraestructura lumínica (que inclourà també les projectes d'il·luminació exterior) hauran de complir les limitacions i prohibicions establertes a l'article 6 i següents de la citada Llei 6/2001.

S'establirà un límit de 10 m per sobre del qual no pot haver emissió de llum. Les façanes, els rètols i els voladís sempre s'il·luminaran de dalt cap a baix i de fora cap a dins (d'exterior a interior de parcel·la), mai amb elements col·locats directament sobre la façana que emetin cap al perímetre de la parcel·la.

També es tindrà especial cura en no establir cap mena de projecció lumínica fora del perímetre de la parcel·la, evitant qualsevol il·luminació sobre les zones verdes i l'espai no urbanitzable del sector.

Article 45. Minimització de la contaminació acústica

D'acord a la llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, els límits màxims de soroll que s'estableixen per a totes les activitats, mesurats en decibels i a l'eix de la via pública al qual doni front la parcel·la, són els següents:

- Entre les 7 i les 23h: 65 decibels.
- Entre les 23 i les 7h: 55 decibels.

Totes les actuacions que sigui necessari realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal en l'àmbit del Pla Parcial aniran a càrrec del promotor i subsidiàriament de l'Ajuntament de Montblanc.

Article 46. Introducció de criteris d'ecoeficiència en les edificacions.

1) Paràmetres relatius al consum i evacuació d'aigua:

- a) Les aixetes dels aparells sanitaris que s'instal·lin estaran dissenyades per economitzar aigua, obtenint-se un cabal entre 9-12 litres/min. a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar.
- b) Sempre que sigui possible es disposaran mecanismes temporitzadors o detectors de presència per al seu funcionament.
- c) Les cisternes dels inodors disposaran de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega amb interrupció.
- d) Es disposarà de sistemes de reaprofitament de les aigües pluvials, tant per a usos del propi edifici com de la parcel·la.
- e) S'estudiarà la possibilitat d'implantació de sistemes de reaprofitament de les aigües grises.
- f) Les edificacions disposaran d'una xarxa d'evacuació que separi les aigües pluvials de les residuals fins a connectar amb la xarxa separativa pública de la urbanització.
- g) Els projectes han de complir les prescripcions de l'Ordenança tipus sobre l'estalvi d'aigua de la Diputació de Tarragona.

2) Paràmetres relatius al consum energètic:

- a) Els elements massissos dels tancaments de les façanes i cobertes en aquelles zones que hagin de ser climatitzades causa de la seva ocupació, incloent-hi tots els possibles ponts tèrmics, asseguraran que el coeficient mitjà de transmitància tèrmica (K_m) no sigui més gran de $0,30 \text{ kcal/m}^2$.
- b) Les solucions de les obertures en façanes i cobertes en aquelles zones que hagin de ser climatitzades causa de la seva ocupació asseguraran un coeficient mitjà de transmitància tèrmica de la totalitat de l'obertura no sigui major de $4,00 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- c) Les obertures en façanes o cobertes orientades a sud-oest en aquelles zones que hagin de ser climatitzades causa de la seva ocupació han de disposar de

solucions que permetin que el factor solar (S) de la part envidrada de l'obertura no sigui major del 50%.

- d) La producció d'aigua calenta sanitària haurà d'utilitzar per al seu funcionament energia solar tèrmica amb una contribució mínima del 70%, llevat que es cobreixi aquesta aportació energètica a la producció d'aigua calenta sanitària mitjançant altres energies renovables, processos de cogeneració o fonts d'energia residuals procedents de la instal·lació de recuperadors de calor independents a la pròpia generació de calor de l'edificació.
 - e) No es permetrà la producció d'aigua calenta sanitària mitjançant resistències elèctriques amb efecte Joule.
 - f) Es situaran preferentment els espais climatitzats i de major ocupació a les façanes més assolellades.
 - g) S'haurà de garantir l'existència d'il·luminació natural en un percentatge mínim del 10% de la coberta.
 - h) Sempre que la distribució interior ho permeti es potenciarà la ventilació creuada natural dels espais.
 - i) S'haurà de preveure una superfície en coberta no menor del 10% per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques.
 - j) L'enllumenat dels espais comunitaris o d'accés, interiors o exteriors de l'edificació es realitzarà amb detectors de presència sempre que es tracti de zones no afectades per un encès i apagat continu.
 - k) Es minimitzaran les superfícies de colors foscos i els focus de calor per prevenir l'efecte illa de calor.
 - l) S'estudiarà la utilització d'energies renovables per obtenir la climatització.
- 3) Paràmetres relatius als materials i sistemes constructius:
- a) L'estructura es realitzarà utilitzant sistemes industrialitzats o preindustrialitzats.
 - b) Les façanes es realitzaran utilitzant sistemes preindustrialitzats com a mínim en el 80% de la superfície.
 - c) S'utilitzarà almenys un producte obtingut del reciclatge de residus en una proporció rellevant en subbases, paviments i panells aïllants o d'altres usos.
 - d) S'utilitzaran almenys en un conjunt de productes destinats al mateix ús en la construcció de l'edificació, aquells que disposin d'un distintiu de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica de la Unió Europea, marca AENOR Medioambiente, o qualsevol altra etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14.024/2001, o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 IN.
 - e) Les façanes que tinguin orientació sud-oest han de ser ventilades en aquelles zones que hagin de ser climatitzades causa de la seva ocupació.
- 4) Paràmetres relatius a la generació de residus:
- a) S'haurà d'incorporar al projecte d'edificació un pla de gestió de residus de la construcció, quantificant els residus que es generaran per tipologies i fases de l'obra, definint les operacions de destriament o recollida selectiva que es prevegi realitzar a l'obra, especificant la reutilització in situ i / o identificant els gestors de residus autoritzats que es generaran, preferentment per la via de la seva valorització.
 - b) S'haurà de disposar a les diferents parcel·les d'un sistema que permeti l'emmagatzematge per separat dels diferents tipus de residus domèstics que es generin durant el desenvolupament de l'activitat, sense perjudici del que pugués indicar la normativa sectorial d'aplicació.

- 5) En el projecte d'edificació s'especificaran i justificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en aquest article o, si fos necessari, la impossibilitat del seu establiment.
- 6) Els criteris indicats no són d'aplicació per les edificacions auxiliars.