

NORMATIVA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

XALET DEL NIN

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Abril 2019

IV. NORMATIVA

Article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic

És objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic l'adequació i introducció dels usos admesos al Xalet del Nin, d'acord amb la previsió del Pla Especial i Catàleg de Masies i Cases en sòl no urbanitzable de Vilanova i la Geltrú (DOGC número 7098, de 13 d'abril de 2016), establint-se les condicions específiques.

Les actuacions que es proposen també contempen els aspectes necessaris per a l'adequació dels interiors de l'edifici actual, les condicions per establir espais de serveis i instal·lacions exteriors i l'adequació de la zona d'aparcament d'acord amb els usos proposats.

El Pla Especial és essencialment una proposta de protecció dels elements naturals, paisatgístics i arquitectònics actuals de l'indret, per a evitar que es malmetin els valors innegables que posseeix l'àmbit, ja que es proposa mantenir i conservar íntegrament l'estat actual de la finca que s'inclou a l'àmbit del Pla Especial.

Article 2. Àmbit del Pla Especial Urbanístic

L'àmbit del Pla Especial es localitza al turó de Sant Gervasi, situat al front marítim de Vilanova i la Geltrú. Aquest espai es troba delimitat físicament per la via del ferrocarril al nord i pel camí de ronda, denominat passeig de Salvador Espriu i la punta de Sant Gervasi al sud. El turó i la punta de Sant Gervasi delimiten físicament les platges dels Capellans (també anomenada de Sant Gervasi) i les de la República i Adarró. El recinte es troba emmurallat i coronat per una balustrada, situada a uns 4-5 metres per sobre del passeig de Salvador Espriu.

A l'interior es troba la construcció principal que presideix el turó, el Xalet Miramar, anomenat popularment Xalet del Nin, destinat actualment a l'ús d'habitatge i envoltat d'un gran jardí al voltant de la casa amb alguns elements com una piscina i algunes pèrgoles repartides al voltant.

Al nord hi ha una petita pineda i el camí que fa d'accés distribuïdor, amb servitud de pas a les finques, i que dona accés també altres finques situades fora de l'àmbit del Pla Especial però també dins del turó. Té accessos directes des del passeig de Salvador Espriu i pel nord, pel camí de Sant Gervasi mitjançant un pont d'accés rodat per sobre del ferrocarril.

Article 3. Naturalesa del Pla Especial Urbanístic

La naturalesa jurídica d'aquest planejament és la de pla especial urbanístic desenvolupament, d'acord amb l'article 67.1.g del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), i llurs modificacions vigents, que preveu l'aprovació de plans especials urbanístics per assolir la finalitat següent *La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.*

Tot allò no regulat específicament mitjançant aquest Pla Especial Urbanístic serà d'aplicació la regulació del planejament general vigent de Vilanova i la Geltrú i del Pla Especial i Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable.

Article 4. Vigència i modificació

El Pla Especial Urbanístic entra en vigor al dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. La seva vigència és indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

Es podrà modificar les previsions i determinacions d'aquest Pla Especial, ajustant-se sempre a la normativa urbanística vigent així com als procediments per a la seva revisió i modificació que seran els mateixos que per a la seva aprovació, donant compliment a les directrius del planejament general vigent en cada moment al municipi de Vilanova i la Geltrú i a la resta de normativa sectorial que sigui d'aplicació.

Article 5. Documents del Pla Especial

Constitueixen documents d'aquest Pla Especial:

1. Memòria
2. Plànols d'informació
3. Plànols d'ordenació
4. Normativa
5. Documentació ambiental
 - 5.1. Document ambiental estratègic
 - 5.2. Informe proposta sobre l'emissió de l'informe ambiental estratègic
 - 5.3. Resolució TES/253/2019, pel qual s'emet informe ambiental estratègic
6. Estudi de mobilitat
7. Annexos
 - 7.1. Certificat de qualificació urbanística
 - 7.2. Estudi d'impacte i integració paisatgística
 - 7.3. Annex Estudi d'impacte i integració paisatgística
 - 7.4. Estudi d'intervenció arqueològica
 - 7.5. Notes simples del Registre de la Propietat
 - 7.6. Escrit a la CTUB

D'aquests documents, tenen caràcter normatiu la present normativa i els plànols d'ordenació.

Article 6. Marc legal

El present Pla Especial Urbanístic es redacta en exercici del que preveuen els articles 101 i 102 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que regulen la iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

Es formula d'acord amb les previsions de la legislació urbanística, sectorial i del planejament general i derivat vigent:

- Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), i llurs modificacions vigents.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, en tot allò que no contradigui el Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- Llei 22/1988, de Costes.
- Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, segons les regles d'aplicació que estableix la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, fins a l'adaptació a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ordre de 5 de novembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada a Catalunya.
- Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010.
- Catàleg del Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat en data 11 de desembre de 2014.
- Pla director urbanístic del sistema costaner
- Pla General d'Ordenació Urbana de Vilanova i la Geltrú, aprovat definitivament el 29 de juny de 2001 per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
- Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Històric-Arquitectònic i Natural de Vilanova i la Geltrú, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 25 de març de 1987.
- Pla Especial i Catàleg de Masies i cases en sòl no urbanitzable de Vilanova i la Geltrú.
- I la resta de normativa urbanística i sectorial d'aplicació.

Article 7. Usos admesos

Els usos admesos a l'àmbit del Pla Especial Urbanístic són, a part del d'habitatge, l'ús hotel·ler, de restauració i d'educació en el lleure, d'acord amb el que preveu el planejament general urbanístic de Vilanova i la Geltrú i el Pla Especial i Catàleg de Masies i cases en sòl no urbanitzable de Vilanova i la Geltrú, i que seran concretats mitjançant els títols administratius habilitants, segons la normativa aplicable en cada moment.

Aquests usos hauran de mantenir com a criteri el de la protecció i preservació dels elements naturals, paisatgístics i l'arquitectura general del lloc.

S'exclou l'ús d'apart-hotel en compliment de les previsions del Pla Especial i Catàleg de Masies i cases en sòl no urbanitzable de Vilanova i la Geltrú.

Article 8. Àmbit i zonificació

L'àmbit del Pla Especial constitueix un espai de 8.301,30 m² de superfície, que conté l'edifici del Xalet del Nin. És un conjunt declarat Bé Cultural d'Interès Local.

Aquest àmbit s'ordena en 3 zones i subzones:

- Zona 1: Xalet del Nin.
- Zona 2: Espais exteriors.
 - Subzona 2.A.: inclou la zona nord entre l'accés, la via del ferrocarril i el camí.
 - Subzona 2.B.: es correspon amb els espais enjardinats que envolten la casa, format per terrasses, elements com pèrgoles i una piscina, situats a la vessant sud i fins a l'accés.
- Zona 3: Accés i camí.

Article 9. Serveis

L'àmbit disposa actualment de connexió a les xarxes d'abastament, electricitat, telefonia i altres serveis i disposa d'evacuació d'aigües residuals a les xarxes generals del municipi, pel que no es farà necessària cap nova actuació.

Totes les actuacions que es realitzin vetllaran per la integració i/o soterrament dels serveis a l'àmbit sempre que tècnicament sigui viable i no produeixi un major impacte al medi físic.

En cas de realitzar-se el soterrament d'alguna instal·lació de servei, caldrà donar compliment a la normativa sobre protecció arqueològica.

Article 10. Zona 1. Xalet del Nin

Definició: És la zona delimitada per la construcció principal ja existent, amb ús actual d'habitatge. L'estat actual de l'edificació és bo, havent-se realitzat algunes actuacions de rehabilitació, segons projectes aprovats amb els informes sectorials.

Accions autoritzades: Es permet aquelles actuacions constructives, especialment les de consolidació, reparació, restitució, instal·lació o reforma, d'acord amb les condicions de la normativa urbanística de protecció del patrimoni vigent, per tal de garantir la seva estabilitat, habitabilitat o l'adaptació als usos admesos en aquest Pla Especial i també la necessitat d'adaptar l'edifici a les determinacions d'accessibilitat. Les actuacions hauran de contribuir al seu millorament sense malmetre els valors que s'han reconegut.

La proposta d'actuacions per adaptar els nous usos pot contemplar modificacions a l'interior de l'habitatge per reaprofitar alguns dels espais ja existents sense afectar el subsòl, pel que no es fa necessària cap nova actuació ni prospecció arqueològica. Les actuacions constructives podran incorporar la modificació de l'estructura interior i la reorganització dels espais per adequar els nous usos, però estaran condicionades a respectar el volum bàsic de la casa i les façanes, així com materials i colors, com elements exteriors característiques de l'edificació i mereixedores de la seva protecció arquitectònica.

L'augment de la superfície màxima de l'edifici passarà a 936,37 m², per tant, dins del 20% màxim admès a la normativa del Pla Especial de Catàleg de Masies i cases en sòl no urbanitzable. Aquest serà el sostre màxim que no es podrà augmentar.

Condicions i prohibicions: Aquest Pla Especial augmenta la protecció dels espais interiors pel que fa als elements de composició, oficis, materials i textures originals, en concret resten protegides les fusteries, sostres i ceràmiques originals que s'han mantingut, tant interiors com les exteriors. La substitució d'aquests materials caldrà fer-los per altres de característiques similars. Aquest Pla Especial protegeix expressament les voltes i el sostre de fusteria existent a la planta baixa i el primer pis amb la categoria de manteniment.

No és previst afectar el subsòl com a conseqüència de la introducció dels nous usos, tanmateix, qualsevol actuació que ho requerís caldrà l'autorització del Departament de Cultura.

L'edifici es troba catalogat i subjecte al règim de protecció establert per la normativa urbanística. L'ampliació o modificació d'espais o elements dins del volum existent es realitza i justifica segons el Pla Especial i Catàleg de Masies en sòl no urbanitzable amb la necessitat d'oferir serveis necessaris i mínims associats als usos que permet.

Article 11. Zona 2. Espais exteriors

Definició: Es correspon amb els jardins i espais exteriors de la finca. El Pla Especial diferencia dues subzones: la subzona 2.A. situada al nord, a on es troba situada una pineda i la zona d'aparcament proposada. I la subzona 2.B., formada per els espais enjardinats en diverses terrasses, pèrgoles, zones d'aigua, font i piscina integrada al paisatge, elements situats al vessant sud-oest i al voltant del Xalet.

Accions autoritzades: De forma general, a la zona 2 d'espais exteriors, es permet el manteniment general per a respectar l'entorn físic i paisatgístic, mitjançant el tractament de jardineria i la neteja de sotabosc. Es permet els tancaments tal i com està estructurat actualment i integrats a l'entorn de la finca, també la disposició dels elements tècnics i instal·lacions que caldrà integrar d'acord amb l'Estudi d'impacte i integració paisatgística. Les ampliacions es podran realitzar en la globalitat del 20% màxim permès per la normativa del Pla Especial i Catàleg de Masies i Cases en sòl no urbanitzable.

Condicions i prohibicions: A la zona exterior cal protegir expressament els exemplars de margallons que s'han identificat gràficament i mantenir i potenciar l'estat naturalitzat de l'àmbit. El tractament i les intervencions de jardineria que es realitzin es faran sota criteris de sostenibilitat, d'adaptació a l'àmbit climàtic i amb baixes necessitats hídriques i pròpies d'aquest hàbitat i de les pinedes mediterrànies, evitant espècies al·lòctones, es permeten la renovació i/o substitució de les plantacions existents.

També es treballarà per a la reducció de la contaminació lumínica i d'estalvi energètic dels espais exteriors i amb criteris per a la prevenció d'incendis forestals, especialment a la pineda situada al nord.

Pel que fa als materials i textures a utilitzar en actuacions als exteriors, seran considerats en consonància amb la imatge característica de l'edificació principal, preferentment amb colors uniformes i s'evitaran colors i/o textures que signifiquin un contrast violent amb l'entorn del turó. En cas d'existir cobertes en alguna de les ampliacions, caldrà que obligatòriament siguin amb teula ceràmica, amb preferència de teula envellida o teula vella del tipus àrab, d'acord amb les característiques de les cobertes de l'edifici principal.

Article 12. Subzona 2.A.

Definició: Espai situat al nord de l'àmbit entre l'accés, la via del ferrocarril i el camí, per la banda sud limita amb l'habitatge que resta fora de l'àmbit. Està caracteritzat per una pineda (*pinus halepensis*), entre altres espècies i s'hi troben alguns margallons; al nord i amb la via del ferrocarril es troba la resta de tanca del recinte emmurallat i coronat per la mateixa balustrada que al jardí.

Accions autoritzades: En aquest espai, i a distància de la pineda existent i de forma ordenada, es proposa la zona d'aparcament que doni servei a l'establiment, amb les places mínimes obligatòries així com altres que s'afegeixen, ocupant un espai d'uns 100 m², sense afectar l'espai de la pineda. El seu tractament es farà amb paviment tou de caràcter permeable per no afectar la pineda. Qualsevol actuació haurà de respectar els exemplars d'arbres i mantenir els criteris d'integració paisatgística, d'acord amb les condicions establertes a l'informe ambiental estratègic. En aquest espai, delimitat pel camí d'accés, es podran realitzar ampliacions per a serveis tècnics mitjançant materials i composicions que s'integrin a l'entorn, amb l'ús de materials i colors, i integrats a la tanca perimetral existent, respectant sempre el criteri d'ampliació del 20% màxim admès pel Pla Especial. També es podrà implantar punts de recàrrega elèctrica per als vehicles dels clients.

En aquesta subzona es podrà autoritzar la neteja selectiva de sotabosc, quan aquesta vagi orientada a millorar les condicions de regeneració de l'arbrat, per facilitar la realització de millores i aprofitaments silvícoles o pugui justificar-se com a mesura preventiva de lluita contra el foc, buscant en tot moment la compatibilitat amb la preservació dels valors ecològics i ambientals i també la seguretat i prevenció d'incendis. En aquest tractament

es tindrà en compte l'eliminació d'espècies invasores que es puguin detectar. S'autoritza la reforestació amb plantació controlada d'espècies pròpies de l'hàbitat.

Condicions i prohibicions: No és permès afectar la zona de pineda, excepte les actuacions de manteniment o reforestació de la mateixa, qualsevol actuació com el tancament dels murs o elements tècnics que es puguin preveure, hauran d'integrar-se a l'espai existent i no afectar la pineda.

No és previst afectar el subsòl com a conseqüència de la introducció dels nous usos, tanmateix, qualsevol actuació futura caldrà requerirà l'autorització del Departament de Cultura, d'acord amb els requisits que s'inclouen a l'informe emès (expedient número PL 70/12), a l'estar inclòs al jaciment arqueològic de Darró o Adarró.

Article 13. Subzona 2.B.

Definició: Es tracta dels espais enjardinats en diverses terrasses i altres elements, situades a la vessant sud i al voltant de l'edifici del Xalet del Nin. Es troba delimitada per una gran balustrada que també té un accés per a vianants des del Passeig. S'hi troben elements com una piscina i diverses pèrgoles al voltant dels jardins, segons projecte aprovat. En aquesta zona s'ha procedit a la recuperació de margallons, tamarius i s'han fet noves plantacions amb l'objectiu de reforestar el jardí amb espècies autòctones. També s'ha realitzat la recuperació de murs amb la mateixa pedra existent, aconseguint un ambient el més natural possible del jardí de la finca.

Accions autoritzades: En aquest espai i sempre de forma adjacent a l'edifici segons els plànols d'ordenació, es preveuen espais per a la càrrega i descàrrega, sense afectar a cap espècie ni element arbustiu, de tal forma que no afecten a la zona de circulació ni interfereixen amb cap element protegit i faciliten els serveis i activitats previstes.

A la zona propera a la piscina es proposa reconvertir una pèrgola en porxo obert al jardí, per tal d'ubicar serveis i instal·lacions annexes a la piscina per a donar servei amb els nous usos que s'incorporen i per complir amb condicions mínimes de prestació d'un equipament com aquest, proposant-se una ocupació màxima de 72,21 m² que es trobarien inclosos en la proposta d'ampliació global i que no supera el 20% màxim segons la previsió del Pla Especial i Catàleg de masies en sòl no urbanitzable i el Pla General per a la clau 22, zona de protecció arquitectònica i paisatgística que preveu elements complementaris sense que en cap cas afectin els elements arquitectònics. També a la zona de la pèrgola es proposen situar elements de serveis tècnics i d'instal·lacions, de forma integrada, en el còmput màxim del 20% d'ampliacions destinades a espais de serveis.

Condicions i prohibicions: En aquest àmbit està protegida la vegetació existent i en concret les espècies de margallons (*Chamaerops humilis*), també es protegeix amb caràcter de manteniment la organització general actual del jardí amb les terrasses, escales, pèrgoles i altres elements exteriors i sobretot el tancament de la balustrada que és característica del recinte del Turó de Sant Gervasi, qualsevol substitució haurà de respectar les formes i composició originals.

En aquest espai no es podrà alterar la seva organització i composició. La resta d'instal·lacions existents han d'integrar-se a l'entorn sense que puguin limitar els camps visuals generals i alterin l'harmonia del paisatge del

conjunt del Turó. No es podrà alterar ni dividir interiorment aquesta part del jardí amb noves delimitacions o murs i els existents que delimitin amb l'exterior hauran d'integrar-se amb materials i colors adients.

La gestió forestal i jardineria haurà de garantir la pervivència dels exemplars existents en aquest espai, i la seva substitució per altres exemplars de la mateixa espècie quan sigui necessari, prioritzant exemplars de la flora mediterrània adients i utilitzant criteris de jardineria que estalviïn recursos hídrics, evitant expressament espècies al·lòctones, d'acord amb les condicions de l'informe ambiental estratègic.

Qualsevol element lumínic exterior haurà de tenir en compte l'entorn i les condicions a on es troba situat, d'acord amb la normativa d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

No és previst afectar el subsòl com a conseqüència de la introducció dels nous usos, tanmateix, qualsevol actuació futura caldrà requerirà l'autorització del Departament de Cultura, d'acord amb els requisits que s'inclouen a l'informe emès (expedient número PL 70/12), a l'estar inclòs al jaciment arqueològic de Darró o Adarró.

Article 14. Zona 3. Accés i camí.

Definició: Es tracta del camí d'accés a les diverses finques tant de l'àmbit del Pla Especial com exteriors. Aquest camí està connectat mitjançant un pont sobre la via del ferrocarril i fins al camí públic de Sant Gervasi, aquest pont va ser renovat recentment i es troba en bones condicions. És l'espai d'accés rodat a l'àmbit i a la zona d'aparcament prevista.

No és previst afectar el subsòl com a conseqüència de la introducció dels nous usos, tanmateix, qualsevol actuació caldrà requerirà l'autorització del Departament de Cultura.

Accions autoritzades: Es podrà completar els tancaments perimetrals de les diverses zones, de forma integrada a l'arquitectura principal, els seus materials i colors, o bé amb tanques arbustives de vegetació autòctona. Es preservarà el traçat i el seus paviments seran tous i permeables (terres, sauló piconat, grava petita i graves, to-u).

Condicions i prohibicions: Caldrà mantenir-lo en condicions de correcte manteniment i seguretat. Al ser un camí privat d'accés a les diverses finques existents del turó existeix una servitud de pas, per aquest motiu, no es podrà estacionar de forma indefinida, i només realitzar les operacions d'encotxar i desencotxar. Els plànols d'ordenació determinen les condicions de circulació de l'àmbit.

Article 15. Mesures de protecció ambiental i paisatgística

A tot l'àmbit del Pla Especial caldrà preservar el medi i el paisatge existent, això inclou l'ordenació actual dels espais exteriors i la disposició dels seus elements: pèrgoles, escales, baranes, balustrades que es troben identificades en els plànols d'ordenació. El criteri pel que fa al paisatge serà el de no alterar substancialment el perfil de l'àmbit, respectant la imatge actual dels elements dominants del lloc, que són l'edifici principal i el jardí i la configuració dels elements visibles des de l'exterior, per tal de mantenir la imatge existent que ha esdevingut

una fita paisatgística a la costa vilanovina, per això les intervencions proposades hauran d'integrar-se i no podran ser visibles des de l'exterior.

Les determinacions per a la protecció ambiental i paisatgística passen per evitar la transformació total de la tipologia i estructura del jardí i en concret per les següents condicions:

- Caldrà evitar introduir elements que limitin les visuals sobre l'edificació existent i el jardí i integrar les noves actuacions o ampliacions proposades a l'entorn, així com les instal·lacions exteriors, en aquests casos, caldrà utilitzar la vegetació autòctona com un element per a la seva integració.
- Quan es desenvolupi l'espai lliure que compren i circumda l'escala d'accés per a vianants, al peu del turó, es recomana plantar espècies arbòries que filtrin la visió dels dos edificis d'habitatges propers que actualment obstaculitzen la panoràmica de la costa.
- Pel que fa al tractament de la flora, caldrà recuperar exemplars arboris i arbustius que es malmetin o morin, així com el manteniment general mitjançant una jardineria preventiva i sostenible amb espècies autòctones, incorporant criteris d'estalvi i reutilització d'aigua, si és possible, amb sistemes de reutilització pel reg.
- En relació a la pineda existent, es preservarà inclús delimitant-la físicament amb algun sistema tipus cordes i estakes de fusta de la zona d'aparcament per evitar-ne afectacions. La gestió tindrà en compte les mesures per a fer front a possibles incendis forestals.
- S'evitaran superfícies que no siguin permeables als espais exteriors prioritzant un tractament superficial drenant, porós i permeable, per facilitar la retenció d'aigua de pluja, especialment a l'aparcament.
- Es preservarà a l'àmbit els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica que correspongui. Es donarà compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i al seu Reglament de desplegament, el Decret 176/2009, de 10 de novembre.
- L'enllumenat es realitzarà segons determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, amb mesures per a l'estalvi i la prevenció de la contaminació lumínica.
- En cas de procedir a fer actuacions a les zones exteriors, caldrà donar compliment al Pla de Vigilància ambiental incorporat al Document ambiental estratègic.

- La instal·lació de carregadors elèctrics s'ubicarà a la zona d'aparcament habilitada, facilitant la càrrega de cotxes, motos i bicicletes.
- Atenent als valors ambientals i paisatgístics de l'entorn, s'estudiarà les millors ubicacions per a la instal·lació de sistemes d'energia mitjançant fonts renovables per a la producció d'energia que pugui donar servei a l'activitat.
- Es minimitzarà els impactes associats als materials utilitzats en el manteniment i el desenvolupament de l'activitat, i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.
- L'activitat preveurà els espais adequats per a la recollida selectiva de residus.
- Es disposarà d'una àrea de compostatge per a la reutilització dels residus orgànics com a compost pel jardí.
- Es recomana l'aplicació dels criteris establerts, en casos d'intervencions o actuacions, al document "La masia sostenible. Guia practica per a la rehabilitació i la construcció sostenible".
- L'activitat donarà compliment, en la mesura de les possibilitats per la seva afectació com a bé cultural, al Decret de 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis en relació al consum d'energia, aigua, criteris constructius i generació de residus.

Vilanova i la Geltrú, abril de 2019

Josep Maria Pujol i Torres, arquitecte

Gerard Llobet Sánchez, advocat

Article 16. Mesures per a l'adaptació al canvi climàtic, reducció de gasos d'efectes hivernacle i reducció de la petjada ecològica

Amb l'objectiu de promoure criteris de desenvolupament urbanístic sostenible al planejament i també per contribuir a la lluita contra els efectes del canvi climàtic, aquest Pla Especial Urbanístic es proposa els següents condicionants.

- La futura activitat promourà l'ús de vehicles no motoritzats, i facilitarà l'ús de bicicletes entre els clients per als seus desplaçaments per la zona.