

Capítol 3: Zones de l'ordenació

Norma 21. Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (B11)

1. Tipus edificatori :

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació :

La parcel·lació que es proposa d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. O-3 . S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

- Parcel·la mínima : 2.000 m²
- Front mínim de parcel·la : 30,00 m.

3. Ocupació de parcel·la :

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims definits per les separacions mínimes a les partions, tal com s'indica al plànol núm. O-2.

4. Separació de partions :

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la :

1. Dels vials principals se separaran 8,00 m.
2. Dels altres vials se separaran 5,00 m.
3. Dels altres límits de parcel·la se separaran 3,00 m.

5. Edificabilitat neta :

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de cada parcel·la serà la que resulti de dividir el sostre total edificable assignat a cada parcel·la, que figura en el quadre de l'apartat 3 de la Memòria de l'ordenació d'aquest document, per la superfície de la parcel·la.

6. Alçada màxima :

L'alçada màxima edificable es fixa en 15,00 m a comptar des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no comportin en cap cas un augment del sostre total edificable.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

7. Soterranis :

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Ús d'habitatge :

No és permès l'ús d'habitatge.

9. Aparcament :

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

10. Construccions auxiliars :

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i del sostre màxim establert.

11. Espais no edificables :

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

12. Possibilitat de compartimentació :

No s'admet la compartimentació de l'edificació en diversos establiments o activitats diferents.

Norma 22. Determinacions per a la zona d'indústria entre mitgeres (BI2)

1. Tipus edificatori :

Edificació arrencada segons alineació de vial, tal i com es defineix en el plànol núm. O-2.

2. Parcel·lació :

La parcel·lació que es proposa consta al plànol núm. O-3. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors.

- Parcel·la mínima : 500,00 m²
- Front mínim de parcel·la : 15,00 m.

3. Ocupació de parcel·la :

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàl·lips màxims definits per les separacions mínimes a les partions, tal com s'indica al plànol núm. O-2.

El traçat continu defineix l'alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament el gàlib màxim que en cap cas es podrà superar.

4. **Separació de partions :**

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la :

1. Dels vials principals se separaran 8,00 m.
2. Dels altres vials se separaran 5,00 m.
3. Dels altres límits de parcel·la se separaran 3,00 m.

5. **Edificabilitat neta :**

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de cada parcel·la serà la que resulti de dividir el sostre total edificable assignat a cada parcel·la, que figura en el quadre de l'apartat 3 de la Memòria de l'ordenació d'aquest document, per la superfície de la parcel·la.

6. **Alçada màxima :**

L'alçada màxima edificable es fixa en 12,00 m a comptar des del nivell de la vorera fins a la part superior de l'element que formi la barbacana.

7. **Soterranis :**

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. **Patis :**

Es tindrà especial cura per al tractament del pati davanter, entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant la resta mitjançant aportació de jardineria i arbrat.

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

9. **Ús d'habitatge :**

No és permès l'ús d'habitatge .

10. **Mitgeres :**

1. És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.
Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i , si cal, un sol mur de contenció de terres.
2. Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir la paret mitgera en el seu terreny.
3. En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.
4. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de quedar inclosos en els límits de la parcel·la.
Si hi ha acord entre els propietaris , es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.

5. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
6. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.
7. Buits en mitgeres : No es permet l'obertura de buits en mitgeres.
8. Mitgeres vistes : Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

11. Determinacions per a l'edificació :

1. S'intentarà en la mesura que sigui possible que el projecte de l'edificació sigui unitari. Aquest ha de tenir present les dimensions, formes d'elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com la destinació i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
2. Cas que no sigui possible la redacció d'un projecte d'edificació unitari, es tindrà cura de la façana del carrer. Així, s'amagarà la inclinació de la coberta amb un ràfec unitari i horitzontal per a tot un mateix rengle. En cas que el carrer tingui pendent es podrà graonar el rengle en tants trams com sigui necessari.
3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat que hagi de desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

Norma 23. Determinacions per a la zona de Serveis tècnics (Clau ST)

1. Definició de la zona :

Es qualifiquen com a Serveis Tècnics (Clau ST) aquells terrenys previstos bàsicament per a instal·lacions al servei del polígon.

Aquests terrenys estan previstos de forma estratègica per a la ubicació de les estacions transformadores d'energia elèctrica o altra infraestructura necessària per al desenvolupament sectorial.

2. Condicions d'edificació :

Les edificacions que es construeixin en aquesta zona compliran amb les condicions de seguretat fixades per la reglamentació vigent, i tot el cablejat d'accés serà soterrat.

3. Règim d'usos establert :

En aquesta zona són admesos únicament els serveis de tipus elèctric, telefònic, gas, enllumenat o altres de semblants en funció de la urbanització del polígon.