

4. ORDENANCES REGULADORES

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 Disposicions generals

Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Riera de Castellolí, a Vilanova del Camí, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència:

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la consideració d'urbanitzable. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla parcial que desenvolupi el sector, d'acord amb el Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí .

Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances els conceptes que s'hi empen, seran d'aplicació els definits al Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí o el corresponent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, actualment en redacció, quan entri en vigor, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització:

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense 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.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 6 Projectes de parcel·lació:

No caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 del present Pla Parcial reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, en cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportaria l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per tal d'obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les d'actuació.

Art. 7 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí i en la mateixa Modificació del Pla parcial i s'ajustaran al que prescriu els articles 92 al 95 del Decret Legislatiu 1/2005, refós de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, així com aquelles modificacions que afectin el traçat viari en el punt de connexió amb la futura Ronda Sud en projecte, en ordre de fer avinents totes dues vies, i que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

4.2 Règim urbanístic del sòl

Art. 8 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest del Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

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

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 i 44 del Decret Legislatiu 1/2005, refós de la Llei d'Urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova del Camí.

Art. 9 Zones:

Es defineixen dos zones:

- . Indústria aïllada petita
- . Indústria aïllada gran

Art. 10 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) El sistema viari
- b) El sistema d'espais lliures
- c) El sistema d'equipaments
- d) El sistema de protecció de l'Espai Fluvial (SPEF) o Sistema de Protecció
- e) El sistema de serveis tècnics

4.3 Normes particulars per a zones i sistemes

Art 11 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà segons els tipus d'ordenació, que tot seguit s'especifiquen.

Per alineació de vial:

L'alçada de l'edificació es mesurarà, en edificacions contínues, des del nivell de la vorera fins a la part superior de l'element que formi la barbacana.

- Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana presenta un desnivell inferior a 60 cm. entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu punt mig, l'altura reguladora màxima es prendrà al centre de la façana agafant de referència la rasant de la voravia en aquest lloc.

- Si la diferència de nivells és superior a 60 cm. l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 60 cm. per sota de la cota de nivell de l'extrem de la línia de façana de cota superior.

- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cada un dels trams d'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

Per ordenació segons gàlib màxim:

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. 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.

4. *Nombre màxim de plantes:*

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

5. *Planta baixa:*

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que, segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.

Per alineació de vial:

Per situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a cota de referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 1,00 m. per sobre i 0,60 m. per dessota dels punts de màxima i mínima rasant respectivament.

Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de posició inferior.

Per ordenació segons gàlib màxim:

Tindrà consideració de planta baixa aquella en que llur paviment queda situat a un metre, com a màxim, per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent no puguin acomplir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

6. *Planta soterrani:*

Per alineació de vial:

És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

Per ordenació segons gàlib màxim:

Serà planta soterrani tota planta que, soterrada o semisoterrada, la part superior del seu sostre estigui a menys d'un metre sobre el nivell de sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semisoterrada on el sostre sobresurti més d'un metre sobre aquest vial tindrà consideració de planta baixa.

7. *Planta pis:*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. *Fondària edificable:*

És la distància màxima que s'amida a partir de la línia de façana davantera dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

9. *Reculades de l'edificació:*

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan una part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,40 m de l'alineació d'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

10. *Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

11. *Rengle:*

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

12. *Tram:*

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

13. *Mitgeres:*

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

14. *Alçada lliure o útil:*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

15. *Ràfec:*

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

16. *Patis privats:*

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

17. *Separació a les partions:*

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Art. 12 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí.

1. *Agrupació de parcel·les:*

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

2. *Alçada reguladora:*

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, les xemeneies i els elements tècnics puntuals de les instal·lacions dels edificis.

En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 25,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

3. *Alçada entre plantes:*

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

L'alçada lliure mínima en planta baixa en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de tres metres (3,00 m).

4. *Planta soterrani:*

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani, serà de dos amb vint metres (2,20 m).

5. *Reculades de l'edificació:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació només es permet a les façanes afectades pel grafisme "gàlib màxim" al plànol núm. 7 (traçat discontinu).

6. *Tanques:*

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,80 m, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust fins a una alçada total màxima de 2,00 m.

La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 70%. En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge de la tanca. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,00 m.

7. *Adaptació topogràfica*

Els murs d'anivellació situats als límits de parcel·la no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior als 2 m per sobre de la cota natural del terreny. Per sobre d'aquesta cota només s'admeten talussos naturals o rocalla amb un pendent màxim 1:2 (alçada-base).

8. *Edificacions auxiliars:*

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

9. *Espais no edificables:*

Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,2 x 4,5 m.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

Les parcel·les 9 i 17 tenen una afectació de servitud de pas que queda reflectida als plànol núm. 7 Parcel·lació i ordenació de l'edificació.

10. *Accés:*

En tots aquells casos en que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi qual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades.

Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del qual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

11. *Condicions d'estètica:*

Serà d'obligat acompliment el que queda especificat al Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí, podent-se denegar llicència als projectes que l'incompleteixin.

12. *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. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

13. *Condicions d'ús:*

13.1. *Ús industrial:*

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'exclouen expressament les activitats de tractaments d'àrids i plantes formigoneres.

13.2. *Ús comercial:*

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

En tot cas, serà prescriptiva l'obtenció de la llicència municipal de l'Ajuntament abans d'establir qualsevol equipament comercial, així com, cas de concórrer en els supòsits de grans establiments comercials definits en l'article 3 de la Llei 1/97, de 27 de març, d'equipaments comercials, la llicència comercial del Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya (art. 4, Llei 1/97, de 27 de març).

13.3. *Habitatges:*

Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment en el tipus d'indústria aïllada. En aquest tipus es permet un habitatge per parcel·la.

13.4 *Oficines:*

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

13.5 *Sanitari:*

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

13.6 *Cultural:*

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

13.7 *Esportiu:*

S'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

13.8 *Altres usos:*

Cada zona podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest capítol s'inclouen activitats de tipus lúdic, recreatiu i associatiu.

13.9 Es prohibeix l'ús residencial exceptuant-se els casos previstos al punt 13.3 d'aquesta normativa, així com els usos no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús de restauració i el d'aparcament.

14 *Potència:*

Es limita la potència a un màxim de 50 W per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

Art. 13 Determinacions per als sistemes:

1. *Sistema viari i aparcaments:*

- 1.1. En el sistema viari es troba el sistema local que és el sòl destinat als viaris del propi sector.
- 1.2. La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris.
- 1.3. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

L'àmbit del Sistema Viari es delimita en el plànol núm. 7, Zonificació, adjunt a aquest document i representen 25.908,79 m² de sòl que correspon a un 8,25% del sòl total del sector.

2. *Sistema de parcs i jardins:*

Es delimita específicament un espai verd de protecció i transició entre el sistema de Protecció de l'Espai Fluvial i la resta de zona verda. Aquest espai està situat a continuació del sistema de protecció, tot al llarg del recorregut de la riera al seu pas pel sector. El tractament d'aquests espais no comportarà cap moviment de terra que modifiqui sensiblement el perfil natural del terreny, i només es podran dur a terme tasques de protecció, preservació i/o recuperació del bosc de ribera destinades a la preservació de la seva funcionalitat ecosistèmica i hidràulica.

Per a la resta de zona verda, no es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00m i una ocupació inferior a l'1,00%.

L'àmbit del Sistema de parcs i jardins es delimita en el plànol núm.7 Zonificació, adjunt a aquest document, i representen 82.760,33 m² de sòl que correspon a un 26,37% del sòl total del sector.

3. *Sistema d'equipaments:*

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 7,00m (planta baixa i planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà de 1,00m²st/m²sòl.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic. La separació de l'edificació dels límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 5,00m.

4. *Sistema de protecció de l'Espai Fluvial (SPEF) o Sistema de Protecció:*

Està constituït pels terrenys que l'Agència Catalana de l'Aigua delimita com a àmbit de Sistema de Protecció de l'Espai Fluvial segons els criteris establerts per aquesta administració

Aquest Sistema de Protecció de l'Espai Fluvial ve definit per una amplada de 10m mesurats des de l'extrem superior del talús natural dels marges de la llera i que inclou en tot moment el Sistema Hídric (Q100).

La demarcació de l'àmbit del Sistema de Protecció de l'Espai Fluvial o Protecció de Sistemes es delimita en els plànols adjunts a aquest document i representen 25.932,42 m² de sòl que correspon a un 8,26% del sòl total del sector.

5. *Sistema de serveis tècnics:*

Està constituït pels terrenys destinats a suportar les instal·lacions de l'estació depuradora d'aigües residuals del sector, així com les diferents parcel·les per a la ubicació de les estacions transformadores.

Es permetran les edificacions o construccions necessàries per al correcte funcionament de l'estació depuradora. Per tal de reduir l'impacte visual de la depuradora envers la parcel·la d'equipaments, es preveurà l'execució d'una barrera visual formada per una línia d'arbrat al límit entre parcel·les.

Art. 15 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada:

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. 7. 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 dessota 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.

Les parcel·les o part de les parcel·les qualificades d'indústria aïllada gran podran agrupar-se amb parcel·les que hi confinin, situades fora de l'àmbit, sempre i quan les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres urbanístics i tinguin la consideració de solar. Les condicions d'edificació s'aplicaran en base a la superfície de la nova parcel·la resultant.

Parcel·la mínima:	aïllada petita:	2.500m ²
	aïllada gran:	5.000m ²

Front mínim de parcel·la: 30,00m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm. 7, no podent-se superar el 70% de la superfície de la parcel·la.

4. Separació de partions:

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

- del carrer se separarà 10,00m. La separació augmentarà a 12,5m quan doni front a la vialitat general (carrer A), en aquells casos en que així figuri en el plànol núm. 7 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació.

- del límit entre parcel·les i dels sistemes se separarà 5,00m.

En el plànol núm. 7 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació, es defineixen els gàlils màxims de cada una de les parcel·les.

5. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la tant per a la indústria aïllada gran com per a la petita és de 0,98m²st/m²sòl.

6. *Alçada màxima:*

L'alçada màxima edificable es fixa en 9,20m. Equivalent a planta baixa i una planta pis.

Puntualment, per a les parcel·les d'indústria aïllada gran que superin els 15.000 m² de sòl, i sempre que estiguin degudament justificades a l'hora de demanar llicència d'obres a l'Ajuntament, es permetrà una alçada màxima edificable de 11.20m a comptar des de la cota de referència per a cada parcel·la.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 25,00m.

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals.

L'alçada definitiva de l'edificació haurà de tenir en compte l'article 107, punt 5 de l'apartat C) del Pla General d'Ordenació de Vilanova del Camí on es regulen, entre altres, el volum màxim de les edificacions, que serà d'un màxim de 5,5m³/m²sòl. La planta baixa tindrà una alçada màxima de 5,50m, i la de la planta pis de 3,00m.

7. *Soterranis:*

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

8. *Ús d'habitatge:*

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

9. *Aparcament:*

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

10 *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

11 *Espais no edificables:*

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dóna 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.

Per a les parcel·les núms. 9 i 17, que inclouen una servitud de pas, hauran de mantenir-la lliure d'edificacions, arbres i altres materials o objectes que n'obstaculitzin el pas, permetent-se el trànsit de vehicles.

12 Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la subdivisió d'aquelles parcel·les que assoleixen una superfície superior o igual a 5.000m² en altres establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La façana mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres.
- No s'admeten en aquest cas, les construccions auxiliars.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 300m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

4.4 Condicions d'higiene, seguretat i salubritat

Serà d'obligat compliment la Normativa especificada a l'article 25 de la present normativa i la de la C.E.E. pel que fa al tractament de les aigües residuals, tractaments de residus industrials, pol·lució atmosfèrica i sorolls.

A continuació s'especifiquen les característiques i les principals mesures correctores i de control dels diferents tipus d'aquests agents contaminants del medi ambient.

Art. 15 Aigües residuals:

1. Característiques de les aigües residuals:

Les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, abocats a la xarxa de clavegueram, hauran de ser assimilables a les aigües residuals de procedència domèstica, d'acord amb la definició de la normativa sectorial vigent.

2. Vessaments amb depuració:

Únicament podran vessar-se les aigües assimilables a domèstiques. Si com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminades, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

3. Control:

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

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats
- c) Pressa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats

Art. 16 Residus industrials:

S'entén per residu, als efectes d'aquesta norma, qualsevol material sòlid, pastós o líquid, resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o posseïdor del qual es destina a l'abandonament o té obligació de destinar-lo. S'exclouen expressament els efluents gasosos que s'emeten a l'atmosfera i els que s'eliminen com aigües residuals.

Tots els productors de residus estan obligats a emprar les tecnologies disponibles més idònies per reduir-ne la producció i el contingut de matèries o substàncies perilloses. Igualment, estan obligats a valorar els residus mitjançant les tècniques de reciclatge i tractament. Aquesta valoració es durà a terme preferentment en origen en les instal·lacions del mateix polígon o en instal·lacions externes degudament autoritzades.

Només es podran eliminar els residus no susceptibles de valoració. Aquesta eliminació es durà a terme, preferentment, en origen en les instal·lacions del mateix polígon o, en el seu cas, en plantes externes degudament autoritzades.

Els productors de residus estan obligats a gestionar-los a través de les instal·lacions del mateix polígon sempre que això sigui possible, d'acord amb les normes de gestió d'aquestes instal·lacions.

1. *Objecte i classificació:*

1. La regulació de l'ús industrial, quant als residus produïts, deriva de la necessària gestió d'aquest prèvia a la seva classificació.
2. S'entén a l'efecte que són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera ni com aigües residuals, l'evacuació de les quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o dipòsit.
3. En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classificaran en:
 - a) Assimilables a escombraries
 - b) Inerts
 - c) Perillosos
 - d) Molt perillosos
4. Són assimilables a escombraries els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.
5. Són residus inerts els que, per la no solubilitat en aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten perillositat cap al mitjà natural.
6. Són residus industrials perillosos el que en raó de les seves característiques tòxiques i/o la concentració suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o mescla d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació, els corrosius, els irritants i els tòxics, els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions en descomposar-se, els que són dissolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.
7. Són residus industrials molt perillosos els que en contacte amb el ser humà poden ocasionar lesions o mort.

2. *Control previ:*

Les indústries queden obligades a comunicar a l'Ajuntament, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat, i prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) Quantitat i característiques dels residus a què donarà lloc l'activitat.
- b) Forma d'emmagatzematge previ en els terrenys propis, i mesures de seguretat per a la protecció del medi ambient i de les persones, i per a

l'actuació en cas d'accident lligat a la producció dels residus, o provocat pel seu emmagatzematge i manipulació.

c) Mesures de seguretat previstes en relació a les operacions de càrrega i descàrrega de residus i en els accessos d'entrada i sortida.

d) Instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

3. *Gestió de residus no perillosos:*

1. Residus industrials no assimilables a escombraries. Quan la composició i la quantitat dels residus dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lació de tractament, l'Ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus als règim dels residus residencials.

2. Residus industrials inerts. Els Ajuntaments podran autoritzar l'abocada de residus industrials inerts al dipòsit municipal amb la periodicitat que correspongui al volum de l'abocada.

4. *Gestió de residus perillosos:*

1. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials perillosos una de les mesures següents:

a) L'obligació d'una evacuació regular i periòdica d'una planta de tractament específic fora del límit de la indústria, segons un pla d'evacuació aprovat d'acord amb les determinacions de l'apartat següent.

b) L'obligació d'implantar dins del límit de la mateixa indústria una instal·lació de tractament específic per a la neutralització total de la seva perillositat, o bé com a tractament previ per a l'evacuació, segons el que disposa el següent apartat.

En ambdós casos s'establiran les mesures de seguretat per fer front a incompatibilitats entre matèries i per fer front al transport i manipulació dels contenidors.

2. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials molt perillosos, la mesura d'obligació d'un pla evacuació aprovat, que ha de ser redactat per aquesta, d'acord amb les determinacions següents:

- punt de destinació dels residus.
- declaració del tipus de residu i de la seva composició química, assenyalant la seva naturalesa mitjançant un certificat que demostrï el grau de perillositat de forma molt expressa.
- quantitat de pes i de volum dels residus a evacuar.

Art. 17 Pol·lució atmosfèrica:

Totes les activitats que s'exerceixin en el polígon amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent i, en el seu cas, als que siguin necessaris per mantenir els objectius de qualitat de l'aire establerts en la zona d'influència i a complir les prescripcions tècniques sobre combustions, depuracions i altres que resultin aplicables.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat.

1. Prohibició:

Els fums, gasos i vapors no pol·lucinaran l'atmosfera ni desprendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius. A aquest efecte és preceptiu el que estableix el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (D. 2.414/1961) sense que sigui possible sobrepassar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament.

2. Pols:

La quantitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg per m³. El pes total de pols emès per una mateixa indústria serà, en tot cas, inferior a 50 kg per hora.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, beril·li o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

3. Gasos:

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors en la seva composició als següents percentatges:

- més del 2% d'anhídrid sulfurós (SO₂), mesurat en volum.
- més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrogen (NO₂), clor (Cl), àcid sulfhídric (SH₂) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors metzinosos.

No es permeten gasos o vapors susceptibles de crear mescleres explosives.

4. *Combustible:*

Es prohibeix l'ús de combustibles sòlids o líquids que continguin més del 2% de sofre.

Art. 18 Sorolls i vibracions:

1. *Sorolls:*

Per a totes les activitats s'estableixen els límits màxims de soroll en decibels, mesurats a l'eix de la via pública a la qual doni front la parcel·la; la mesura del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les molèsties de la indústria.

Els límits d'immissió sonors màxims mesurats a 2 m dels límits exteriors de la instal·lació, establerts amb caràcter general són els següents:

- entre les 8 i les 22 hores: 65 decibels
- entre les 22 i les 8 hores: 55 decibels

Els valors d'immissió s'hauran de rebaixar en 5 decibels quan es permeti la coexistència dins del polígon d'activitats industrials i d'habitatges, o quan estigui a menys de 30 m d'habitatges i parcel·les edificables.

2. *Vibracions:*

Tota màquina o òrgan mòbil susceptible de produir vibracions, ancorat a sòls o estructures, caldrà que s'instal·li mitjançant la interposició de dipòsits antivibratoris adequats.

El paràmetre que s'utilitzarà com a indicatiu del grau de vibració serà el valor eficaç de l'acceleració vertical de m/sec^2 , en terços d'octaves entre 1 i 80 Hz., es simbolitza per la lletra A.

Els límits de vibració admissibles en la immissió, mesurats en els habitatges més propers, seran els valors que prengui A, segons la relació següent:

$$L_A = 20 \log A/A_0$$

essent A la intensitat de vibració mesurada en m/sec^2 i terços d'octava i A el valor de referència en m/sec^2 en les diferents freqüències.

$$A_0 = 2 \times 10^{-5} \times f^{1/2} \quad \text{per } (1 < f < 4)$$

$$A_0 = 10^{-5} \quad \text{per } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \times 10^{-5} \times f \quad \text{per } (8 < f < 80)$$

Art. 19 Risc d'incendi i explosió:

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del sector la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" (NBE-CPI-96).

Art. 20 Normativa d'obligat compliment:

Es donarà compliment a la normativa vigent en el moment de les diferents tramitacions.

Art. 21 Disposicions addicionals:

1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre del Departament de Benestar Social de promoció a l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

2. Seguretat i higiene en el treball

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball.

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermèdia utilitzable com a vestidor o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per a cada deu treballadors.

4.5 Condicions d'estètica

Art. 23 Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials) realitzat per l'Institut Català del Sòl.

Es limita la senyalització en la via pública, referent a qualsevol empresa inclosa en el sector, a uns panells que, juntament amb uns plànols-guia, se situaran als accessos de l'actuació industrial. Es prohibeix tota la resta de senyals indicatives referents a l'empresa.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.