2.4. Normes reguladores

Article 18. Zona d'activitat industrial i logística. Parcel·les 2 a 4

1. Tipus d'edificació

Les parcel·les estan destinades a naus industrials per a activitats logístiques i de distribució com ara magatzems, distribució de tot tipus de mercaderies, comercialització de vehicles, aparcament, trencament de càrregues, agències de transport tant de mercaderies com de persones, recaders, paqueteria, etc.

2. Parcel·lació

Es plantegen tres possibles modalitats de parcel·lació, a saber:

a. Parcel·la unitària utilitzada per un sol propietari, operador o usuari.
b. Parcel·la unitària quant a edificació però compartida per diversos copropietaris en règim de Propietat Horitzontal (Modular).
c. Segregació de la parcel·la en diverses parcel·les d'acord amb els requeriments propis dels usuaris que s'instal·lin. En aquest cas serà necessària la redacció del corresponent Projecte de Parcel·lació, i es respectarà el mínim de 6.000 m² per parcel·la.

Dins de la parcel·la es distingeixen el sòl ocupat per la nau, els patis de maniobra, els vials de servei, els aparcaments i les zones verdes privades.

3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 60%.

4. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima neta a la parcel·la serà de 0,72 m² de sostre per 1,00 m² de sòl.

5. Alçada màxima

L'alçada màxima es fixa en 12,00 m, corresponents a planta baixa més dos plantes pis, però en tot cas caldrà sempre respectar les alçades màximes definides al Pla Director de l'aeroport de Girona com a servituds aeronàutiques.

6. Soterranis

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

7. Recessos

Les edificacions s'hauran de retirar com a mínim, indistintament:

a. Respecte a les alineacions dels vials públics interns del polígon: 6,00 m.
b. Respecte als restants límits de la parcel·la, inclosos els creats per la seva segregació: 3,00 m.
c. Respecte als límits del polígon amb l'autopista A-7 i la reserva del T.A.V., la documentació gràfica d'aquest planejament estableix la línia màxima d'edificabilitat (només en resulta aplicable a la parcel·la 1).
d. Respecte a la carretera a l'Aeroport i a la carretera a Aiguaviva, la documentació gràfica d'aquest planejament estableix la línia màxima d'edificabilitat a 25,00 metres de la línia blanca exterior de la carretera; inclosa la rotonda de nova creació prevista en aquest planejament (només en resulta aplicable a la parcel·la núm. 1).

8. Usos

En aquestes parcel·les es permet els usos següents:

8.1. Ús industrial

S'exclou a la zona de la CIM la indústria transformadora. S'admet únicament la realització de processos finals, ensamblatge, muntatge d'elements finals, acabats, embalatges, presentació i en general totes aquelles activitats referides a la comercialització, embalatge, transport i distribució del producte.

S'inclouen en aquest ús el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.

8.2. Ús logístic

S'inclouen dins d'aquest ús els següents:

Serveis tecnològics

Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i

assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.

Serveis informàtics.

Serveis de comunicació, com ara serveis de premsa i bases de dades, correu, missatgeries i serveis avançats de telecomunicació.

Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.

Serveis a les activitats comercials, que inclouen publicitat, estudis de mercat, promoció, marketing, ajut a l'exportació.

8.2.2. Abastament i venda al major

Comprèn les funcions característiques del comerç al major referit a les modalitats que s'especifiquen a continuació, d'acord als epígrafs del vigent I.A.E. (Impost sobre Activitats Econòmiques).

GRUP 612. COMERÇ AL MAJOR DE MATÈRIES PRIMERES AGRÀRIES, PRODUCTES ALIMENTARIS, BEGUDES I TABACS.

Epígraf 612.2. Comerç al major de cereals, llavors, plantes, adobs, substàncies, fertilitzants, plaguicides, animals vius, tabac en rama, aliments per al bestiar i matèries primeres marines.

Epígraf 612.3. Comerç al major de fruites i fruits, verdures, patates, llegums fresques i hortalisses.

Epígraf 612.4. Comerç al major de carns, productes i derivats càrnics elaborats, ous, aus i caça.

Epígraf 612.5. Comerç al major de llet, productes lactis, mel, olis i greixos comestibles.

Epígraf 612.6. Comerç al major de begudes i tabacs.

Epígraf 612.7. Comerç al major de vins o vinagres del país.

Epígraf 612.8. Es prohibeix específicament el comerç al major de peix i d'altres productes de la pesca i l'acuicultura.

Epígraf 612.9. Comerç al major d'altres productes alimentaris, gelats de tota mena, etc.

GRUP 613. COMERÇ AL MAJOR DE TÈXTILS, CONFECCIÓ, CALÇAT I ARTICLES DE CUIR.

Epígraf 613.2. Comerç al major de teixits per metres, tèxtils per a la llar i catifes.

Epígraf 613.3. Comerç al major de peces exteriors de vestir.

Epígraf 613.4. Comerç al major de calçat, pelleteria, articles de cuir i marroquineria.

Epígraf 613.5. Comerç al major de camiseria, llenceria, merceria i gèneres de punt.

Epígraf 613.9. Comerç al major d'accessoris del vestit i d'altres productes tèxtils no compresos a d'altres epígrafs.

GRUP 614. COMERÇ AL MAJOR DE PRODUCTES FARMACÈUTICS, DE PERFUMERIA I PER AL MANTENIMENT I FUNCIONAMENT DE LA LLAR.

Es permeten:

Epígraf 614.1. Comerç al major de productes farmacèutics i medicaments.

Epígraf 614.2. Comerç al major de productes de perfumeria, drogueria, higiene i bellesa.

Epígraf 614.3. Comerç al major de productes per al manteniment i funcionament de la llar.

Epígraf 614.4. Comerç al major de productes zoosanitaris.

GRUP 615. COMERÇ AL MAJOR D'ARTICLES DE CONSUM DE LLARGA DURADA.

Es permeten:

Epígraf 615.1. Comerç al major de vehicles, motocicletes, bicicletes i els seus accessoris.

Epígraf 615.2. Comerç al major de mobles.

Epígraf 615.3. Comerç al major d'aparells electrodomèstics i ferreteria.

Epígraf 615.4. Comerç al major d'aparells i materials ràdio - elèctrics i electrònics.

Epígraf 615.5. Comerç al major d'obres d'art i antiguitats.

Epígraf 615.9. Comerç al major d'altres articles de consum de llarga durada no especificats als epígrafs anteriors.

GRUP 616. COMERÇ AL MAJOR INTERINDUSTRIAL DE LA MINERIA I QUÍMICA.

Es permeten:

Epígraf 616.1. Comerç al major de carbó.

Epígraf 616.2. Comerç al major de ferro i acer.

Epígraf 616.3. Comerç al major de minerals.

Epígraf 616.4. Comerç al major de metalls no ferris en brut i productes semielaborats.

Epígraf 616.5. Comerç al major de petroli i lubricants.

Epígraf 616.6. Comerç al major de productes químics industrials.

Epígraf 616.9. Altre comerç al major interindustrial de la mineria i química no especificat als epígrafs anteriors.

GRUP 617. COMERÇ AL MAJOR INTERINDUSTRIAL (EXCEPTE DE LA MINERIA I DE LA QUÍMICA).

Es permeten:

Epígraf 617.3. Comerç al major de fusta i suro.

Epígraf 617.4. Comerç al major de materials de construcció, vidre i articles d'instal·lació.

Epígraf 617.5. Comerç al major de maquinària per a la fusta i el metall.

Epígraf 617.6. Comerç al major de maquinària agrícola.

Epígraf 617.7. Comerç al major de maquinària tèxtil.

Epígraf 617.8. Comerç al major de màquines i material d'oficina.

Epígraf 617.9. Comerç al major interindustrial (excepte mineria i química) d'altres productes, maquinària i material no compresos a d'altres epígrafs.

Es prohibeixen expressament els epígrafs següents:

Epígraf 617.1. Comerç al major de fibres tèxtils brutes i productes semi - elaborats.

Epígraf 617.2. Comerç al major de cuirs i pells en brut.

GRUP 619. ALTRE COMERÇ AL MAJOR NO ESPECIFICAT ALS GRUPS 612 AL 618.

Es permeten:

Epígraf 619.1. Comerç al major de joguines i articles d'esport.

Epígraf 619.2. Comerç al major d'aparells i instruments mèdics, ortopèdics, òptics i fotogràfics.

Epígraf 619.3. Comerç al major de metalls preciosos, articles de joieria, bijuteria i de rellotgeria.

Epígraf 619.4. Comerç al major de productes de paper i cartró.

Epígraf 619.5. Comerç al major d'articles de papereria i escriptori, articles de dibuix i belles arts.

Epígraf 619.6. Comerç al major de llibres, diaris i revistes.

Epígraf 619.7. Comerç al major d'instruments de precisió, mesura i similars.

Epígraf 619.9. Comerç al major d'altres productes no compresos als epígrafs anteriors.

Es prohibeixen expressament l'epígraf següent:

Epígraf 619.8. Compra – venda de bestiar.

8.2.3. Serveis de transport

Inclou les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculades a la fragmentació i agregació de càrregues i de distribució a la ciutat. Inclou també les funcions d'emmagatzematge de productes de tot tipus, sempre i quan no hagi activitat de venda.

Es contempla també la possible instal·lació de les bases d'empreses de transport de viatgers.

En aquestes parcel·les es permetrà a més els usos següents, sempre lligats al funcionament intern de les empreses allà implantades, i que són:

- Ús d'habitatge per a parcel·les superiors a 6.000 m², destinat al personal de guàrdia i vigilància.
- Taller de reparacions dels vehicles propis de l'empresa.
- Oficines o despatxos propis de cada establiment o usuari.
- Aparcaments de turismes del personal de l'empresa.
- Garatges i zones d'aparcament per als vehicles de l'empresa.

9. Aparcament

S'estableix l'obligatorietat de preveure dintre de la parcel·la un mínim d'una plaça d'aparcament de turismes per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície mínima de 11 m2.

De les places d'aparcament, al menys un 2,5% seran adaptades per a minusvàlids, de dimensions 3,30 x 5,00 metres en el cas d'aparcament en bateria i de 2,50 x 5,00 metres en el cas d'aparcament en cordó.

10. Servituds

S'estableixen les següents servituds de pas de serveis:

a. Una franja de paviment de 2,50 m d'amplada en tota l'alineació de vial públic, per als serveis generals. A l'anomenada franja no es podrà estacionar ni col·locar cap tancament.
b. En aquells vials públics interns que donen servei a patis de maniobra oberts a ambdós costats, l'enllumenat públic s'instal·larà a les façanes de les naus que donin front a ells.
c. A més, i en el cas d'edificació descrit com a modalitat 2b de l'apartat 2 d'aquesta Ordenança (naus modulars), s'estableix una servitud de pas d'instal·lacions pròpies de la nau per l'interior o subsòl dels mòduls individuals, en la forma que determini el projecte constructiu, per tal de permetre la funcionalitat econòmica i manteniment de les referides instal·lacions.
d. A la parcel·la 2 parcial per la ubicació del dipòsit de regulació d'aigua de tot el polígon.
e. A les parcel·les 3 i 4 la ubicació d'un centre de transformació de mitja a baixa tensió y dos a la parcel·la 2.

11. Tancat

La parcel·la només podrà ser tancada en les modalitats 2a i 2c de l'apartat 2 (Parcel·lació) d'aquesta Ordenança. En qualsevol cas, la tanca, que serà de les mateixes característiques que la que rodeja el polígon, seguirà els límits de la parcel·la, a excepció del costat de l'alineació del vial públic, on haurà de retranquejar-se un mínim de 2,50 m cap a l'interior, amb la finalitat de

preservar la franja de servitud descrita a l'apartat anterior, i que haurà d'ésser pavimentada a càrrec del propietari de la parcel·la en la mateixa forma i materials que corresponguin per a preservar el pas de serveis, vehicles o vianants.

12. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars o annexes, independents de les principals, únicament s'admetran quan no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, d'una sola planta d'alçada màxima 4,50 m, i guardant a més les distàncies a vials o límits de parcel·la establerts al punt 7 d'aquesta Ordenança.

13. Compartimentació.

En el cas contemplat al punt 2b de l'article 2 d'aquesta Ordenança referent a la possibilitat de compartimentar una parcel·la i la seva nau, establint una Comunitat de Propietaris en règim de Propietat Horitzontal, es fixa com a mòdul mínim de compartimentació el de 18,00 m de llarg en una de les seves façanes principals, i de 360 m² de superfície en planta de nau.

La nau compartimentada respectarà les condicions generals i particulars de l'edificació i d'ordenació fixades en aquestes Ordenances.

Els espais lliures no edificats externs a la nau, patis de maniobra enfront a les façanes dels mòduls i aparcaments seran d'ús exclusiu, mentre que els restants (vials de servei, testers i zones verdes) seran d'ús comunitari, d'acord amb el Reglament que cada Comunitat s'atorgui. En ambdós casos es prohibeix expressament qualsevol compartimentació física.

14. Determinacions comunes per a l'edificació industrial

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.

a. Totes les naus tindran una tipologia coherent i les qualitats de construcció i disseny exterior es definiran d'acord a la normativa de la CIM la Selva.

b. Els espais lliures de les parcel·les no destinats a estacionaments, patis de maniobra o vials de servei, seran ajardinats i requeriran un projecte que acompanyarà al de l'edificació.

c. En el conjunt de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes, parallamps i aparells d'instal·lacions especials per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no superin els màxims establerts al plànol de servituds aeronàutiques.

d. Per sobre de la coberta queda prohibit qualsevol element identificatiu o de propaganda de les empreses implantades o qualsevol altre.

e. Els logotips identificatius només podran situar-se amb arranjament a la normativa interna del polígon.

f. Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts per tots els seus costats, que no impliquin una obra permanent d'edificació, i també d'acord amb la normativa interna del polígon.

15. Potència elèctrica

La potència elèctrica es limita a un màxim de 30 W/m² d'edificació. Aquells usuaris que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per a cobrir l'excés.

Article 18bis. Parc Aeroportuari-Logístic (Parcel·la 1)

1. Tipus d'edificació

Per la seva ubicació enfront a la carretera d'accés a l'Aeroport Girona – Costa Brava i d'acord amb els nous usos establerts de serveis complementaris a les activitats aeroportuaries i logístiques que es desenvolupen en el seu entorn, els tipus d'edificació seran els adequats als usos previstos però mantenint una unitat de disseny que caracteritza a tota la façana que dóna a la carretera N-156..

2. Parcel·lació

Es plantegen tres possibles modalitats de parcel·lació, a saber:

a. Parcel·la unitària d' un sol propietari, encara que puguin existir varis operadors o usuaris.
b. Parcel·la unitària quant a edificació però compartida per diversos copropietaris en règim de Propietat Horitzontal.
c. Segregació de la parcel·la en diverses parcel·les d'acord amb els requeriments propis dels usuaris que s'instal·lin. En aquest cas serà necessària la redacció del corresponent Projecte de Parcel·lació, què respectarà la parcel·la mínima de 2.500 m².

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 60%.

4. Edificabilitat màxima

L'índex d'edificabilitat neta per a la parcel·la número 1 serà de 0,914 m² de sostre per 1,00 m² de sòl.

5. Alçada màxima

L'alçada màxima per a la parcel·la número 1 d'aquest Pla Parcial, es fixa en 27,00 m, corresponents a planta baixa més sis plantes pis, però en tot cas caldrà sempre respectar les alçades màximes definides al Pla Director de l'aeroport de Girona com a servituds aeronàutiques.

6. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en tota la parcel·la, però mantenint els recessos fixats al punt núm. 7 d'aquesta normativa.

7. Recessos

Les edificacions s'hauran de retirar com a mínim, indistintament:

a. Respecte del vial d'accés comprès entre la rotonda sobre la N-156 i la rotonda interior, incloent aquesta última: 10,00 m.
b. Respecte del vial paral·lel a la carretera N-156, les edificacions podran portar la façana fins al límit del mateix.
c. Respecte dels restants límits de la parcel·la, inclosos els creats per la seva segregació: 3,00 m.
d. Respecte dels límits del polígon amb l'autopista A-7 i la reserva del T.A.V., la documentació gràfica d'aquest planejament estableix la línia màxima d'edificabilitat.
e. Respecte de la carretera a l'Aeroport i a la carretera a Aiguaviva, la documentació gràfica d'aquest planejament estableix la línia màxima d'edificabilitat a 25,00 metres de la línia blanca exterior de la carretera; inclosa la rotonda d'accés a l'aeroport i la de nova creació prevista en aquest planejament.

8. Usos

Els usos admesos són:

- Els logístics per als transports interurbans i internacionals.
- L'hoteler i l'aparthotel.
- Comercials amb les excepcions que en el seu dia es puguin establir en la Legislació d'Equipaments Comercials i en el seu cas en el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- Restauració.
- Oficines, centres de convencions i administratiu.
- Benzinera.
- Tallers.
- Recreatiu.
- Aparcament.

9. Aparcament

Els aparcaments necessaris per als usos que s'implanten en aquesta parcel·la s'ubicaran a la zona posterior de la mateixa, mantenint sempre l'estandard mínim d'una plaça d'aparcament de turismes per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície mínima de 11 m^2.

De les places d'aparcament, al menys un 2,5% seran adaptades per a minusvàlids, de dimensions 3,30 x 5,00 metres en el cas d'aparcament en bateria i de 2,50 x 5,00 metres en el cas d'aparcament en cordó.

10. Servituds

S'estableixen les servituds necessàries relatives a les instal·lacions generals d'aigua, electricitat, ET, enllumenat, comunicacions i col·lectors de pluvials i fecals.

11. Tancat

Es permetrà el tancat de la parcel·la, de parts concretes d'ella o de les parcel·les provinents de possibles segregacions sempre que la tanca tingui les mateixes característiques que el de la CIM LA SELVA.

12. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars o annexes, independents de les principals, únicament s'admetran quan no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, d'una sola planta d'alçada màxima 4,50 m, i guardant a més les distàncies a vials o límits de parcel·la establerts al punt 7 d'aquesta Ordenança.

13. Determinacions comunes per a l'edificació industrial

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.

a. Tots els edificis tindran una tipologia coherent i les qualitats de construcció i disseny exterior es definiran d'acord amb els criteris que en el seu dia estableixi CIMALSA, per a mantenir una unitat de disseny a la façana sobre la N-156 d'accés a l'aeroport.

b. Els espais lliures de les parcel·les no destinats a edificis, estacionaments o vials de servei, seran enjardinats i requeriran un projecte que acompanyarà al de l'edificació.

c. En el conjunt de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes, parallamps i aparells d'instal·lacions especials per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no superin els màxims establerts al plànol de servituds aeronàutiques.

d. Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts per tots els seus costats, que no impliquin una obra permanent d'edificació, i també d'acord amb la normativa interna del polígon.

14. Potència elèctrica

La potència elèctrica es limita a un màxim de 100 W/m² d'edificació. Aquells usuaris que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per a cobrir l'excés.