

4.- NORMES REGULADORES.

4.1.- DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes Ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial de la Central Integrada de Mercaderies (CIM) de La Selva, segons queda definit a la documentació gràfica del mateix.

Article 2. Marc legal de referència

Aquestes Ordenances desenvolupen, dintre de l'àmbit definit a l'article anterior, les Normes Subsidiàries de Planejament dels municipis de Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar, respectivament.

En tot cas i per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquestes Ordenances o que sigui de dubtosa interpretació, s'atendrà al que es determini en les esmentades Normes Subsidiàries per a cadascun dels municipis.

Article 3. Definició de conceptes

El present Pla Parcial incorpora en tots els seus termes les definicions generals recollides a l'articulat dels abans esmentats planejaments generals.

Per tant, sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes Ordenances, els conceptes que s'emprin són els definits a la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Article 4. Desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic

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

Article 5. Adaptacions de les alineacions i rasants i ordenació de volums.

Els projectes constructius de cadascuna de les parcel·les, podran adaptar o reajustar les alineacions i rasants. També podran ordenar volums, dins del compliment de l'articulat d'aquestes normes.

Article 6. Projectes d'Urbanització Complementaris.

El projecte d'urbanització complementari podrà de referir-se a les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques.

El projecte d'urbanització complementari, no podrà modificar les previsions d'aquest Pla.

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en execució d'aquest Pla Parcial Urbanístic, s'hauran d'ajustar per a la seva tramitació al que disposa l'article 87.6 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Els projectes d'urbanització Complementaris han de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

Article 7. Projectes de Parcel·lació

D'acord amb allò que disposen els articles 183 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, podran redactar-se Projectes de parcel·lació per tal d'obtenir la llicència per a la segregació o divisió de terrenys.

No caldrà llicència de parcel·lació per a les parcel·lacions efectuades en el corresponent Projecte de Reparcel·lació. Tampoc caldrà obtenir la corresponent llicència de parcel·lació, quan la segregació o divisió sol·licitada coincideixi amb la parcel·lació establerta en el plànol corresponent d'aquest Pla Parcial, atès que aquesta reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en el plànol de parcel·lació i ordenació, que suposi una variació superior al 3% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, un cop finalitzades les obres d'urbanització, es facilitarà a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i a l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar un plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació corresponents, total o parcialment, a l'àmbit territorial del seu municipi.

Article 8. Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, a les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilobí d'Onyar i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran amb el previst en la secció Quarta, del Capítol II, del Títol III de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Les petites variacions de les alineacions i rasants ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny de les obres d'urbanització que no suposin modificacions a la superfície i, per tant, a l'edificabilitat de les parcel·les, superiors al 5%, no es consideraran modificacions del Pla Parcial.

4.2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Qualificació del sòl

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

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

Constitueixen sistemes els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 34, 35 i concordants de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, constitueixen l'estructura del sector.

Article 10. Zones

Es defineixen les zones següents:

- a. Zona d'Activitats Logístiques
- b. Zona d'Equipament Privat
- c. Zona d'espais lliures d'ús privat

Article 11. Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- a. Sistema viari i d'aparcament general del polígon
- b. Sistema de verd públic
- c. Sistema d'equipaments públics

4.2.1 Normes particulars per a les zones i sistemes

Article 12. Generalitats

El present Pla Parcial incorpora en les seves determinacions totes les definicions contingudes a les Normes Urbanístiques dels municipis, amb l'excepció d'aquelles que estiguin en contradicció amb les que es relacionen a continuació.

Article 13. Definició de conceptes

1. Alineació de vial:

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

2. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden tenir les edificacions, i es mesurarà des de la cota de paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins la cara superior de l'últim sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements de formació de les pendents de la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, sempre respectant les determinacions de les servituds aeronàutiques establertes al Pla Director de l'aeroport de Girona – Costa Brava.

3. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçada reguladora.

S'han de respectar conjuntament aquestes dos condicions: alçada i nombre de plantes.

4. Planta baixa:

És el pis o part del pis que reuneix les condicions que a continuació s'especifiquen:

Per alineació de vial: Per a situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera o gual que dona front la façana davantera. La cota del paviment tindrà que situar-se entre 1,50 m per sobre i 0,60 m per sota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament. Quan, i d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i degut a la pendent del vial, existeixi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de la posició inferior.

Per ordenació segons gàlib màxim: Tindrà consideració de planta baixa aquella que el seu paviment queda situat a 1,50 m com a màxim, per sobre de la cota del terreny definitiu anivellat o no. Quan, degut a la pendent no puguin complir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta es subdividirà en els plans necessaris a diverses cotes que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

5. Planta soterrani:

És la planta situada per sota de la planta que tingui la consideració de planta baixa, i tindrà una alçada mínima de 2,50 m. En cap cas es permet l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

6. Planta pis:

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

7. Ocupació de parcel·la:

És el percentatge que mesura la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Contaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos i elements sortints de l'edifici, a excepció dels voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixin només per a resguardar-se de la pluja o la insolació.

8. Perímetre màxim d'ocupació:

És aquell límit dintre del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquest sobresurti.

9. Alçada lliure o útil:

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

10. Edificacions auxiliars:

Es defineixen com edificacions auxiliars o annexes, les edificacions independents de la principal, l'ús del qual està lligat a la d'aquesta.

11. Espais no edificables:

Es defineixen com a espais no edificables el sòl lliure destinat a patis de maniobra, aparcaments, vials interiors o jardins, que envolten les edificacions i la titularitat dels quals és privada.

12. Recessos:

És la distància que, mesurada des dels límits de la parcel·la endins, defineixen unes franges de superfície d'aquesta que no puguin estar ocupades per l'edificació.

Article 14. 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 en les Normes Subsidiàries de Planejament de cadascun dels dos municipis.

1. Alçada màxima:

És l'alçada que poden tenir les edificacions i es mesurarà des de la cota del paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins la cara superior de l'últim sostre o element estructural de coberta.

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en cada Ordenança. Per sobre d'aquesta alçada només es permetran els elements de formació de les pendents de la coberta plana o inclinada i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici. De tota manera, cap element de les edificacions podrà superar les alçades definides pel Pla Director de l'aeroport de Girona – Costa Brava com a servituds aeronàutiques i recollides al plànol núm. 1.6

2. Alçada de les plantes:

L'alçada lliure mínima en els locals que vagin a ésser ocupats per personal, serà de 2,50 m.

L'alçada lliure mínima en planta soterrani serà de 2,50 m.

3. Planta soterrani:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa.

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni la de locals d'ús permanent de personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la.

4. Tanques:

La tanca serà unitària per a tot el polígon. Es realitzarà amb material opac o massís fins una alçada màxima de 0,45 m, per sobre de la qual i fins a una alçada màxima de 2,00 m podrà completar-se amb material calat, reixa, fil, etc., amb un percentatge de buits no inferior al 7% i/o vegetació d'arbustos. En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge i conservació de la tanca.

No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.

Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.

5. Edificacions auxiliars:

No s'admetran edificacions auxiliars diferents a la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació ni de l'índex d'edificabilitat establert.

Es consideraran com a excepció les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.

6. Espais no edificats:

Els espais lliures interiors de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i maniobra.

Els espais lliures es destinaran a patis de maniobra i estacionament, vials de servei i testers de nau, en els quals es podran disposar aparcaments de vehicles juntament amb jardins.

S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta.

En tot moment es tindrà que assegurar la bona imatge i conservació dels espais lliures ajardinats o no.

7. Servituds aeronàutiques

Caldrà tenir en compte les disposicions especialment aprovades (R.D. 378/1988, de 8 d'abril, BOE núm. 99, de 25 d'abril de 1988, de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona), així com allò que determinen els articles 29 i 30 del Decret 584/72, de Servituds Aeronàutiques, modificat pel Decret 2490/74, referent a que les edificacions i instal·lacions no podran ser autoritzades sense la prèvia resolució favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

8. Publicitat

D'acord amb el que disposa l'article 24 de la Llei de carreteres, es prohibeix la situació de publicitat que sigui visible des de la zona de domini, tant de l'autopista com de les carreteres.

DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES

Article 15. Sistemes de vies i aparcaments

La xarxa viària interna definida per aquest Pla Parcial s'executarà amb les especificacions que contenen els plànols en referència a la distribució i amplada dels carrils de circulació, vorals, aparcaments públics de vehicles, voreres, etc.

Aquest Pla Parcial Urbanístic determina les alineacions i rasants de la vialitat pública, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, hidrants, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

Article 16. Sistema de verd públic

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb els usos compatibles (educatiu, sociocultural, esportiu, administratiu, així com els bars i restaurants). En tot cas tindrà una alçada màxima de 10,00 m i una ocupació inferior al 5%. Excepcionalment es podran ubicar instal·lacions esportives a l'aire lliure, sempre que aquestes no ocupin més del 20% de la superfície i siguin d'ús i domini públic.

S'adoptarà l'estàndard mínim d'un arbre cada 50 m².

Article 17. Sistema d'equipaments públics

L'ús al que es destina l'equipament públic està inclòs dins l'ús específic Públic – administratiu – esportiu – sociocultural – i, en concret, es preveu la possible instal·lació de qualsevol d'aquests usos que no siguin, per si mateixos, incompatibles amb un polígon industrial o logístic.

1. Tipus d'edificació

L'edificació dels equipaments es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les condicions que a continuació es detallen.

2. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.

3. Edificabilitat

La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m² st/m² s.

4. Alçada màxima

L'alçada màxima serà de 12,00 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. En tot cas sempre caldrà respectar les alçades màximes definides al Pla Director de l'aeroport de Girona com a servituds aeronàutiques.

5. Soterranis

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

6. Recessos

Les edificacions es tindran que retirar com a mínim, indistintament:

- Respecte a les alineacions dels vials públics interns del polígon: 6,00 m.
- Respecte a la línia blanca del vial públic exterior Carretera a Aiguaviva: 25,00 m.
- Respecte a la resta de límits de la parcel·la: 3,00 m.

7. Usos

Es permeten tots aquells que representen un equipament públic, a saber:

USOS D'EQUIPAMENT COMUNITARI

Públic Administratiu

Esportiu

Socio-cultural

8. Aparcaments

S'estableix l'obligatorietat de preveure dins de la parcel·la un mínim d'una plaça d'aparcament de turismes per cada 100 m² construïts.

Cada plaça tindrà una superfície mínima de 11 m².

S'inclouran com a mínim un 2,5% de places d'aparcament adaptades per a minusvàlids de 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.

9. Servituds

Servitud de pas de la xarxa de mitja tensió i de telefonia per l'extrem sud de la parcel·la.

Servitud de pas de l'escomesa d'aigua potable.

10. Tancat

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

11. 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 els recessos establerts al punt corresponent d'aquesta Ordenança.

12. Compartimentació

Es permet la compartimentació funcional o administrativa, no de titularitat, que els Ajuntaments disposin per a l'ús i aprofitament de l'equipament.

13. Determinacions comuns per a l'edificació

A l'igual que a l'equipament privat, el projecte d'urbanització interna i edificació d'aquesta parcel·la haurà de realitzar-se de forma integral, per tal d'assegurar el seu correcte funcionament de forma harmoniosa i respectuosa amb l'entorn, especialment respecte al tràfic perimetral i a la circulació de vianants.

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.

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.

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.

14. Potència elèctrica

La potència elèctrica es limita a un màxim de 50 W/m² d'edificació.

DETERMINACIONS PER A LES ZONES

Article 18. Zona d'activitat industrial i logística. Parcel·les 1 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:

- Parcel·la unitària utilitzada per un sol propietari, operador o usuari.
- Parcel·la unitària quant a edificació però compartida per diversos copropietaris en règim de Propietat Horitzontal (Modular).
- 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:

- Respecte a les alineacions dels vials públics interns del polígon: 6,00 m.
- Respecte als restants límits de la parcel·la, inclosos els creats per la seva segregació: 3,00 m.
- 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).
- 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:

8.2.1. 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, pel·leteria, 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- A la parcel·la 2 parcial per la ubicació del dipòsit de regulació d'aigua de tot el polígon.
- 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 19. Zona d'Equipaments Privats

1. Tipus d'edificació

La parcel·la íntegra està destinada a albergar els equipaments privats del polígon. Per tant, les seves edificacions seran aïllades i adequades al seu ús específic.

2. Parcel·lació

La parcel·la mínima és de 2.500 m² de superfície per a cadascuna de les divisions, i accés directe als vials públics.

3. Ocupació màxima

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 0,60 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. En tot cas sempre caldrà 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; no n'hi ha.
- b. 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.

- c. En qualsevol cas, entre edificacions (àdhuc aquelles dintre de la mateixa parcel·la): 6,00 m.

8. Usos

En aquesta parcel·la es pretén concentrar totes aquelles activitats permeses pel Pla General relatives a serveis i que específicament no són permeses a l'àrea industrial.

En concret, es permeten els següents:

ÚS COMERCIAL

Quioscos

Petit comerç

S'admet el comerç mitjà excepte el de detall tipus supermercat o similar i el comerç mitjà tipus no alimentari de les branques del tèxtil, calçat o similar.

ÚS TERCARI

Oficines

Restauració

ÚS LOGÍSTIC

Serveis tecnològics

Serveis complementaris del transport: Tallers de reparació, venda de recanvis, ITV, venda de vehicles, etc.

USOS ESPECIALS

Esportius singulars

Instal·lacions recreatives

Estacions de servei

Aparcament

Servei de les Obres Públiques

9. Aparcament

S'estableix l'obligatorietat de preveure dintre de la parcel·la un mínim d'una plaça d'aparcament de turismes per cada 50 m² edificats.

Cada plaça tindrà una superfície mínima de 11 m².

S'inclouran com a mínim un 2,5% de places d'aparcament adaptades per a minusvàlids de 3,30 x 5,00 metres en el cas d'aparcament en bateria i de 2,50 x 5,00 metres en el cas de disposició en cordó.

10. Servituds

De pas de les xarxes de residuals i de pluvials. la ubicació de la depuradora d'aigües residuals i de la torre d'identificació del centre.

11. Tancat

No està permesa la col·locació de tanques en aquesta parcel·la, ni encara quan sigui segregada en altres més petites.

12. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, 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 els recessos establerts al punt 7 d'aquesta Ordenança.

13. Compartimentació

Es permet la compartimentació, en règim de Propietat Horitzontal de tots els edificis, com els destinats a zona comercial, oficines i/o taller de reparació de vehicles i benzineres.

14. Determinacions comuns per a l'edificació

Atès el caràcter d'equipament d'aquesta parcel·la, els projectes d'edificacions hauran de realitzar-se conjuntament i en forma integrada, per tal d'assegurar el seu correcte funcionament de forma harmoniosa i que no incideixi negativament en el tràfic públic perimetral. Així mateix, es tindrà especial cura en la comunicació interna de vianants.

15. Potència elèctrica.

La potència elèctrica es limita a un màxim de 50 W/m² d'edificació. Aquells usuaris que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per a cobrir l'excés.

Article 20. Zona d'espais lliures d'ús privat

1. Tipus d'ordenació

Correspon als espais lliures aïllats en el perímetre exterior, talussos interiors i il·letes entre vials, que no havent estat comercialitzats ni cedits com a d'ús públic, queden en propietat privada però comunitària del polígon.

2. Ocupació màxima

L'ocupació màxima per a l'edificació en aquests espais queda limitada al 5% de la seva àrea total.

3. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima neta en aquests espais és de 0,05 m² de sostre per 1,00 m² de sòl total.

4. Recessos

Donat l'ús probable de les edificacions que puguin aixecar-se en aquests espais, no es fixen recessos que poguessin resultar incompatibles amb ell.

5. Alçada màxima

L'alçada màxima s'estableix en 4,50 m, corresponents a planta baixa.

6. Usos admesos

Tos aquests espais estan destinats a zona verda ajardinada per a consolidació de talussos i formació de barreres visuals vegetals.

Tanmateix, en alguns llocs serà necessari utilitzar-los de base per a instal·lacions especials com pòrtics d'accés i control de tràfic, vigilància, senyalització vertical, pas de vianants, dipòsits de recollida d'aigües servides o de reserva d'aigua sanitària i de rec, i els seus equips de bombeig corresponents, etc., tots ells de servei comunitari, quedant exclòs qualsevol ús comercial o especulatiu.

7. Servituds

Donat el seu caràcter, s'entén que aquests espais lliures siguin bàsicament de servitud en qualsevol forma que es requereixi per al desenvolupament i funcionament del polígon.

4.2.2 Condicions d'higiene, seguretat i salubritat

Serà d'obligat compliment la Normativa especificada a l'article 30 de la present normativa i la de la CE pel que fa al tractament de els 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.

Article 21. Aigües residuals

1. Característiques de les aigües residuals.

La xarxa de col·lectors d'aigües residuals del sector es connectaran, prèvia depuració, a la xarxa de col·lectors d'aigües pluvials del polígon, que a la vegada està connectada a les lleres públiques. Per tant, els abocaments hauran de complir les disposicions que l'Agència Catalana de l'Aigua estableixi reglamentàriament o, en el seu cas, s'aplicaran les disposicions del Reial Decret 849/86 d'abril pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic o bé el que prevegin les normes posteriors que el substitueixin o complementin.

2. Control.

L'Agència Catalana de l'Aigua podrà establir les mesures necessàries per al control dels abocaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

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

- a. Revisió de les instal·lacions
- b. Comprovació d'elements de mesura instal·lats
- c. Presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis

d. Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

e. Xarxa.

Les característiques de la xarxa de clavegueram s'indiquen al plànol corresponent de la documentació gràfica d'aquest planejament parcial, on es pot apreciar la connexió als col·lectors.

Article 22. Residus industrials

Els residus industrials que es generin en l'àmbit del sector es gestionaran d'acord amb el que disposa el Decret 93/1.999 de 6 d'abril sobre procediments de gestió de residus.

Article 23. Contaminació atmosfèrica

Els fums, gasos i vapors no contaminaran 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 la Llei 3/1.998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i el seu reglament, Decret 136/1.999 de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1.998.

Article 24. Sorolls

Per al nivell sonor produït per l'activitat industrial, s'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en decibels (db), que no podran sobrepassar-se pel desenvolupament de l'activitat. Un primer límit, "nivell sonor màxim exterior", a mesurar a 0,50 metres de la façana. Un segon límit, "nivell màxim interior", a comprovar a l'interior amb portes i finestres tancades.

Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior es fixen valors per al dia i la nit. S'entén per període de "dia" el comprès entre les 8:00 i les 22:00 hores, i per període de "nit", el comprès entre les 22:00 i les 8:00 hores.

El mesurament del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les molèsties de la indústria.

L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil a sòls o estructures susceptibles de produir vibracions, s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats. La vibració es mesurarà en Pals per la fórmula: $10 \log 3.200 A^2 N^2$, a la qual A és l'amplitud en cm i N és la freqüència en hertz. La vibració en cap cas no excedirà en 5 Pal, mesurada en els límits de la nau industrial.

Article 25. Radiacions electromagnètiques

Qualsevol activitat i/o instal·lació que produeixi radiacions electromagnètiques està sotmesa al control i l'autorització del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya. Per obtenir la llicència municipal d'activitat i/o instal·lació, és preceptiu adjuntar a la sol·licitud de llicència l'esmentada autorització.

Article 26. Enlluernaments

Des dels límits exteriors de la línia solar o parcel·la, o del solar o edifici mitjaner pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, com ara la combustió, soldadures o altres. Cap focus emissor de llum amb caràcter fix, bé sigui per acció directa o reflectida, podrà suposar enlluernament perillós per als vehicles i vianants que circulin per vies públiques.

Article 27. Olors

No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la des de la qual s'emeten aquestes olors.

Article 28. Risc d'incendi o explosió

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la "Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios" vigent o la norma que la substitueixi i/o la complementi, el Decret 241/94, de 26 de juliol, sobre condicions urbanístiques i de protecció contra incendis en els edificis, el "Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales" Real Decret 786/2.001 i les disposicions normatives que pugui establir el municipi dins l'àmbit de les seves competències.

Per aquelles activitats i/o instal·lacions per a les quals no sigui d'aplicació la normativa esmentada, s'aplicarà la normativa sectorial específica. En aquells casos en què no existeixi o sigui insuficient, s'adoptarà com a referència normes i manuals de reconeguda eficiència (el manual "Recomanacions a l'hora de considerar el risc d'incendi i explosió" de l'Associació / Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya, les normes CEPREVEN, etc.).

Les instal·lacions de protecció contra incendis compliran les disposicions que estableix el Reial Decret 1942/93, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis, o el que en el seu dia el substitueixi o complementi.

Article 29. Serveis

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

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció.

Article 30. Normativa d'obligat compliment

1. Reial Decret 1163/1986, de 13 de juny, pel qual es modifica la Llei 42/75, de 19 de novembre, sobre rebuigs i residus sòlids urbans, BOE núm. 149, de 23 de juny de 1986.

2. Llei 20/1986, de 14 de maig, bàsica de residus tòxics i perillosos (BOE núm. 120, de 2 de maig de 1986), i el Reial Decret 833/1988, de 20 de juliol, del Reglament d'execució de la Llei 20/86 (BOE núm. 182, de 30 de juliol de 1988).
3. Decret Legislatiu de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents sobre residus industrials.
4. Decret 142/84, de 11 d'abril, desplegament parcial de la Llei 6/83, de 7 d'abril, sobre residus industrials (DOGC núm. 440, de 6 de juny de 1984).
5. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre la classificació de residus industrials (DOGC núm. 495, de 19 de desembre de 1984).
6. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre les Normes Tècniques per als abocadors controlats de residus industrials (DOGC núm. 501, de 4 de gener de 1985).
7. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre el contingut dels models de documents i procediments a utilitzar per a diverses tramitacions de la Llei 6/83, de 7 d'abril (DOGC núm. 512, de 13 de novembre de 1985).
8. Ordre de 9 d'abril de 1987 sobre impermeabilització d'abocador (DOGC núm. 833, de 29 d'abril de 1987).
9. Ordre de 6 de setembre de 1988 sobre prescripcions en el tractament i eliminació dels olis usats (DOGC núm. 1055, de 14 d'octubre de 1988).
10. Directiva del Consell de la CE 91/156, de 18 de març de 1991, per la qual es modifica la Directiva 75/442 relativa als residus (DOCE L78, de 36 de març de 1991), la qual està pendent de transposició al dret intern.

11. Directiva del Consell de la CE 91/689, de 12 de desembre de 1991, relativa als residus perillosos (DOCE L377, de 31 de desembre de 1991, pendent de transposició al dret intern).

Article 31. Entitats urbanístiques col·laboradores

L'entitat urbanística col·laboradora que es constitueixi per a la conservació i manteniment de la urbanització es regirà pels seus estatuts i per la secció sisena del Reglament de gestió de la Llei del sòl.

L'entitat urbanística col·laboradora tindrà un caràcter administratiu i una personalitat jurídica pròpia a partir del moment de la seva inscripció en el registre corresponent (art. 26 RG).

Article 32. Entitat administrativa de conservació

És un tipus d'entitat col·laboradora i la seva funció és el manteniment de les instal·lacions i dotacions del Polígon.

Els punts 2 i 3 de l'article 25 del Reglament de gestió de la Llei del Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineixen les característiques.

Es promou obligatòriament la creació de l'entitat de conservació de la CIM la Selva a la qual hauran d'adherir-se obligatòriament tots els propietaris; aquesta entitat tindrà les facultats derivades dels seus propis estatuts, quedant l'administració de la mateixa encomanada a CIMALSA, com a gestora de la CIM, a la qual representarà davant els Ajuntaments i la Generalitat.

L'entitat de conservació estarà obligada a la conservació amb caràcter de indefinit de totes les obres d'urbanització, vialitat i zones comunes, tant públiques com privades, incloses dins el recinte de la CIM.

