



MEMORIA

PROJECTE

Objetivo: Pla Parcial d'Ordenació Industrial per convertir una zona 22b "desenvolupament industrial" en una zona -- 22a "Industrial Urbana".

Promotor: Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet

Població: Santa Coloma de Gramanet.

SOLAR

Situació: Tram de la Carretera de Sant Adrià a la Roca entre - les Valls del Bosc Liarg i de les Canyes.

Superficie: L'àmbit del sector segons les directrius explícates en els plànols b1 1: 10.000 del P.G.M. comprèn una superfície de 50.100 m² però degut a l'adaptació que permet el P.G.M. s'actua sobre una superfície de 52.655,10 m².

S'ha variat la forma o final del sector tenint en compte les condicions de topografia, orfología del territori i límits artificials tal com ens ho permet l'art. 67 de les Normas Urbanísticas del P.G.M. i que ens parla de "ajustes en los límites de las zonas" en la proporción adecuada i dins dels límits de l'Art. 66 P.G.M. "Reglas para la precisión de los límites de las zonas" i dins l'intenció de la Norma 2ª de las "Normas de Obligado Cumplimiento".

Relleu: La part central es planera i les voreres inclinades.

Condicions

Mecàniques: En general bones.

Calificació: Sòl Urbanitzable Programat.

Numeració de Plànols:

A) Informació Urbanística

nº 0 : Situació en relació amb l'estiratura orgànica del P.G.M. que desenvolupa el Pla Parcial.



MEMORIA

nº 1 : Ordenació establecida en el P.G.M. per l'àmbit territorial inclos en el Pla Parcial i el seu entorn 1 : 5000.

nº 2 : Accesibilitat. 1: 2000.

B) Informació de l'estat dels terrenys.

nº 3 : Topogràfic i Edificacions, Usos Infraestructures- i vegetació existent 1: 500.

nº 4 : Cadstral

C) Planols de Projecte.

nº 5 : Zonificació amb assenació i situació d'usos, sistemes i dotacions 1:500

nº 6 : Nova delimitació del sector.

nº 7 : Construcció Xarxa viària 1:500

nº 8 : Xarxa d'enllumenat públic i clavegueres 1:500

nº 9 : Xarxa d'aigua i telefon i Gas 1:500

nº 10 : Perfiles longitudinals

nº 11 : Detalls i Seccions

nº 12 : Pla d'Etapes.



MEMORIA

ÍNDEX GENERAL

• MEMORIA.

a) Informativa.

a. Base legal del projecte del Pla Parcial

a.1.1. Esquema del P.G.M. dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació amb el Programa d'Actuació del P.G.M.

a.2. Promotor.

a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori: geològiques, geotècniques i topogràfiques.

a.3.2. Descripció dels terrenys.

a.3.3. Estudi de l'estructura de la propietat del sòl.

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures existents.

b) Justificativa.

b.1. Justificació de la necessitat del planejament

b.1.1. Anàlisi del sector a nivell de Pla General.

b.1.2. Anàlisi locacional.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1. Espais verds, actuacions i sistemes.
2. Xarxa Vial.

b.1.4. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en funció de

b.2.1. Determinacions del P.G.M., Llei del sòl, Reglament de Planejament,



MEMORIA

b.2.2. Informació Urbanística.

b.2.3. Estudis Complementaris.

b... Anàlisi de les diferents alternatives que es plantejen degut a l'extensió i extensió del Pla.

c) Descriptiva.

c.1. Planteix legal.

c.1.1. Generalitats.

c.1.2. Relació de propietaris.

c.1.3. Marc legal.

c.1.4. Marc urbanístic.

c.1.5. Condicions Urbanístiques.

c.1.6. Reserves per a dotacions, etc.

c.1.7. Documents que formen el Pla Parcial.

c.1.8. Sistema d'Actuació.

c.1.9. Gestió del Pla

c.1.10. Beneficis Fiscals.

c.1.11. Pla d'estapes.

c.2. Planteix urbanístic.

c.2.1. Estructura urbanística.

c.2.2. Distribució del sòl. Situació Urbanística.

c.2.3. Volums edificables.

c.2.4. Aprofitament mitjà.

c.3. Planteix jurídic.

c.3.1. criteris de Parcel·lació.

c.3.2. Agrupació de parcel·les.

c.3.3. Caracter jurídic.

c.3.4. Cesió i Gestió dels vols de cessió obligatoria.

c.3.5. Repartiment de carreteres i beneficis entre propietaris dins l'àmbit del Pla Parcial.

x c.4. Projectes d'Urbanització.

c.4.1. Memoria i presupost de l'execució de l'urbanització a través de projectes d'urbanització.

1. Xarxa de Clavaques.

2. Xarxa d'Aigua.

3. Xarxa d'enllumenat i Elèctricitat.

4. Xarxa Vialia.



MEMORIA

c.5. Planteix Econòmic-Financer.

- c.5.1. Avaluació Econòmica de l'implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització.
- c.5.2. Etapes Financeres.
- c.5.3. Fonts de finançació.
- c.5.4. Finançació del Pla.
- c.5.5. Garanties d'execució. Document de compromís.

2) ORDENANCES.

- TITOL PRIMER.- VALOR NORMATIU I ÀMBIT D'APLICACIÓ.
- TITOL SEGON.- INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ I US DEL SOL.
- TITOL TERCER.- ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIÓ.
- TITOL QUART.- CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.
- TITOL CINQUE.- COMPOSICIÓ DE VOLUNS.
- TITOL SISE.- ORDENANCES D'HIGIENE.
- TITOL SETE.- ORDENANCES D'US
- TITOL VUITE.- ORDENANCES D'ESTÈTICA.
- TITOL NOVE.- ORDENANCES DE SEGURETAT A LA CONSTRUCCIÓ.



MEMORIA

A. MEMORIA INFORMATIVA.

a.1. Base legal del present Pla Parcial.

a.1.1. Esquema del P.G.M. dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

El Pla Comarcal d'Orientació Urbana de Barcelona de 3 de desembre de 1953 va qualificar aquests terrenys de zona 3^{1a}-Parc Forestal - "Zones Verdes d'ús públic, de gran extensió situades al exterior de la població, aprofitant principalment zones de vegetació existents de possible repoblació i en les quals està prohibida l'elevació, amb excepció de les construccions destinades als usos residencials cultural, esportiu i recreatiu -- que es determinin en cada cas".

El Pla General Metropolità de Juliol de 1976 va enmarcar els terrenys dins d'un sector de sòl Urbanitzable Programat a desenvolupar mitjançant un Pla Parcial. Els terrenys del sector estan qualificats de 22b, 9 i 5a.

Aquest sector de sòl Urbanitzable és l'únic que existeix en tot el Terme Municipal de Santa Coloma de Gramenet, essent la resta del terme sòl urbà i una petita part sòl no urbanitzable.

La classificació del sòl al terme de Santa Coloma és al Sud sòl Urbà al Nord Sòl no Urbanitzable, (26) i Sistemes (5c) apoiat amb la serralada de Sant Jeroni de la Murtra, i entremig d'aquest sòl formant una unitat afilada un sector de Sòl Urbanitzable Programat, que és l'objecte de l'estudi. No hi trobem sòl Urbanitzable no Programat. Els sistemes s'organitzen com un entrelligat entre les diferents categories de sòl i fent una funció de reteixit i de reequipament d'una població totalment abandonada.

El riu Besós ens marca un límit claríssim enquant a la coherència de la classificació del sòl, essent la marxa ireta un altre mon



MEMORIA

El terme municipal de Moncada i Reixac aporta una gran quantitat del sòl no urbanitzat que abarca la totalitat de la muntanya de Sant Jeroni que està dins el seu terme i es lliga amb el sòl situat dins el terme municipal de Santa Coloma.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació amb el Programa d'Actuació del P.G.M.

El Programa d'Actuació del P.G.M. ens diu:

- a) "El programa té una estreta relació amb els documents del Pla General. Així doncs el Programa es justifica a la Memoria, és projecte territorialment sobre els planols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, té el seu propi marc jurídic en les Normes Urbanístiques i té la seva apoietura a través de l'Estudi Econòmic-Financier". La redacció del Pla Parcial s'ajusta a tots els documents del Pla General.
- b) "A través de l'Actuació Urbanística es permetrà controlar la forma i progresiva transformació dels terrenys de sòl urbanitzable en sòl urbà"... Objectius que assumeix el Pla Parcial.
- c) "L'Administració assumeix un cert protagonisme quan l'activitat dels particulars no serveixi per a cumplir els objectius necessaris, i això passa normalment en la realització dels elements determinants del desenvolupament urbà i que configuren l'estructura general de l'ordenació urbanística de l'àmbit metropolità". Protagonisme que es concreta amb la promoció i gestió del Pla.
- d) "L'execució del Pla es desenvolupa en dos categories econòmiques de bens: adquisició de sòl i realització d'obres i instal.lacions. Els objectius del Pla són l'adquisició de sòl edificable i dotacions comunitàries.

a.2. Promotor

La promoció d'aquest Pla es deu a l'Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, motivada per una banda per la falta d'iniciativa de-



MEMORIA

la promoció privada i per altra per puguer dotar d'uns terrenys industrials totalment equipats do tant a la població d'un eix industrial legalitzat dins del terme municipal, totalment absent en el moment present que permet la reubicació i el trasllat de cert tipus d'industries molestes situades dins la població.

a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori:- geològiques, geotècniques i topogràfiques.

Topogràfiques: la part central de l'àmbit és planera amb una suau inclinació en direcció al riu Besos. Les voreres de l'àmbit són inclinades i són les estribacions de les muntanyes que conformen el paratge de la Font de l'Alsina.

Geològiques i Geotècniques:

a) Part qualificada de 22b.

Unitat: Substrat Aflorant.

Litologia: Llicorelles, calises i roques metamorfiques-(Paleozoic)

Geotecnica: Capacitat de càrrega elevada. Problemes morfològics.

b) Resta del Sector.

Unitat: Quaternari recent de 12 mtre. de gruix.

Litologia: Sorres.

Geotecnica: Càrrega admisible mitja i baixa.

Palussos inestables. Problemes hidrologics (nivell bretanic, filtracions).

Asentaments apreciables i irregulars.



MEMORIA

a.3.2. Descripció dels terrenys.

El lloc a on s'ubica aquest Pia Parcial està situat al Nord del terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, tocant quasi bé al terme municipal de Montcada i Reixac i a la marge esquerra del Riu Besos.

L'ubicació paisatjística dels terrenys forma part del congost pel que passa el riu Besos i situat entre el Pla de Barcelona i el Vallès. Aquest sector de planejament està apoiat i creuat per la carretera de Sant Adrià a la Roca.

a.3.3. Estudi de l'estruccura de la propietat del Sòl.

La propietat del Sòl es troba molt compartimentada degut a les diferents segregacions i ocupacions que ha sofert aquest indret.

Hi han dos tipus d'agrupacions parcel·laries:

- a) de tamany molt petit i ocupat per petites edificacions i amb usos molt puntuals, coincidint amb propietats de tipus familiar o individuals.
- b) de tamany mitjà ocupat per agrupacions industrials diverses, coincidint amb propietats de tipus societari i industrial.

La propietat del sòl té una configuraçió morfològica que en línies generals respecta les característiques topogràfiques del terreny però hi ha les corresponents excepcions que trenquen absolutament aquesta adaptació i podríem dir per tant que la composició morfològica es variada i irregular.

La majoria de finques tenen l'accésibilitat a



MEMORIA

traves de la carretera de Sant Adrià a la Roca, tenint la -
correspondent fatxada en aquest eix viari; però si més no hi
ha un altre seguit de parcel·les que tenen el seu accés a -
traves del "Camí dels Minerals".

a.i.-Usos, edificacions i infraestructures existents.

Les edificacions són de diferent tamany i qualitat.

Hi ha edificis destinats a magatzems, naus, vivendes, tallers etc.; també hi trobem alguna implantació destinada al cultiu agrícola.

Els usos amb preferència estan lligats a l'explotació industrial ja sigui d'amagatzematge, distribució, tallers artesans i petita indústria.

La majoria de les edificacions existents estan situades "a presari".

La zona té accés rodat fàcil, marxa l'enllumenat i línies de mitja tensió.

L'estat de les edificacions es totalment obsolet, essent que en molts casos es podria parlar d'estat ruinos.

Soltament existeix una edificació de PB + Pis destinada a indústria d'antigüetat quatre o cinc anys, que té un estat --- acceptable però que tots els indicis a l'abast demostren la seva il·legalitat.

També té un cert grau de conservació la Planta Baixa destinada a indústria i situada al costat de la bascula que existeix dins l'indret del sector.



MEMORIA

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1. Justificació de la necessitat del planejament.

B.1.1. Analisi del Sector a nivell de Pla General.

El territori de la Corporació Metropolitana es veu afectat per la localització d'infinitat d'actuacions: construccions, parcel·lacions, moviments de terres, etc, totes elles tendents a configurar un continuus edificat.

La necessitat de trobar un lloc per a ubicar les implantacions industrials dins del terme municipal de Santa Coloma de Gramanet va fer considerar la possibilitat de calificar aquest sector, (emplenatge preexistencies que definien la seva usualitat industrial), com un terreny idoni, i així oferir una via per a legalitzar la seva situació irregular.

Hi han dos factors principals a considerar per el tractament d'aquest sector:

1) La població de Santa Coloma, que treballa a l'indústria ho fa fora del terme municipal degut a la manca d'implantacions dins el terme, veient-se així forçada a fer un trasllat diari cap a les zones d'implantació industrials (zona Franca, La Tabera, Vallès, Badalona, etc) i

2) Les instal·lacions industrials que es troben implantades dins el ràs urbà de la població - moltes vegades es tan en conflicte amb l'ocupació residencial del medi urbà.

Això comporta la prioritaria necessitat d'afegir una alternativa dins del propi terme municipal o ambdós problemes, encara que pel tantany de l'actuació solament es puguin assolir parcialment.

B.1.2. Analisi locacional.

La situació de la zona en estudi, està apoiada amb l'eix de comunicació Sant Adrià-La Roca (eix important per ésser la connexió de les poblacions de la marxa esquerra del Riu Besos).

La necessitat del planejament ve demostrada pels motius esmentats anteriorment i són: localiza-



MEMORIA

ciò, d'indústries dins del terme municipal, búsqueda de llocs de treball, legalització d'edificacions il·legals, sanejament del territori, etc.

Urbanísticament la zona té bones possibilitats, té access rodat, instal.lació de energia elèctrica i a més una situació un tant allunyada de les zones habitatges però pròxima al medi de comunicació, el que li dóna un gran valor estratègic.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1) Espais verds, dotacions i sistemes.

El P.G.M. marca per a les zones de desenvolupament industrial "22b" l'existencia d'unes franges de protecció que separin l'unitat de zona dels sols de diferent zonificació i dels vials exteriors que envolten el sector.

La part Est de l'àmbit és la que limita amb la part del terme municipal qualificada de Parc Urbà (6c) a nivell metropolità i per aquest motiu s'ha cregut convenient respectar l'idea d'introduir la franja de protecció con a zona verda i que **ofereixi** una vegada executada una ampliació del Parc Urbà.

Aquesta franja de protecció a efectes de donar una major permeabilitat a l'àrea del Parc Urbà té les ampliacions corresponents que ens aproxi men a l'eix de màxima accessibilitat que és la carretera de Sant Adrià i la futura de la Font de l'Alzina.

L'estàndar mínim de superfície de zona verda s'ha augmentat quasi bé fins al límit d'acord amb la política de naturització del municipi. Aquest standar mínim quasi se'n ha augmentat en un 5%.

Les dotacions s'han reduït quasi bé a la minima expressió, per a fer un traspas de la seva cessió obligatoria cap a la part de sistemes. El motiu de tal pràctica es que dins les subareas obligatories de Equip Comercial, Equip Social i Parc Esportiu la seva entitat i la seva ubica-



MEMORIA

cis, en tot cas no responen als interessos socials de la població.

Els sistemes s'han reforçat a la seva màxima expressió — afavorint el concepte d'accésibilitat que té la zona.

2. Xarxa Viaria.

El disseny de la xarxa viaria s'ha projectat tenint com a objectiu principal obtenir el mínim cost material, fet que s'ha traduit en obtenir uns vials el menys extens possibles i a base d'uns mínims moviments de terres.

Així doncs la xarxa viaria a nivell local, s'ha projectat de forma que es complementi amb la de nivell general, oferint una solució global per aquest àmbit del territori.

La distribució del viari concretitza l'ideia de donar accésibilitat perimetral que en aquest cas ens dóna la màxima accésibilitat i el mínim troceigament del terreny — factors que jugen en el mateix sentit a l'hora de produir el menor impacte de l'urbanització sobre la natura.

Els carrers projectats són de 15 mts. El paviment de la "calçada" és asfàltic i es realitzarà amb qualsevol dels sistemes en us que resultin adequats per el transit de vehicles de la zona.

Les voravies seran de llosa de ciment prensat combinant-se amb espais ajardinats i l'arbrat dels carrers i de les altres zones.

La situació dels aparcaments s'ha localitzat complementant el sistema de voravies i carrers.

3. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

La dimensió de l'àmbit d'actuació no pot comportar una unitat autònoma i autosuficient del territori, per això s'ha projectat el Pla Parcial com un element complementari de l'estructura urbana del P.G.M. en el sentit de que els serveis i elements tècnics necessaris per el funcionament del territori vindran d'al-



MEMORIA

tres llocs del territori. El conjunt con la implantació espacial ofereix un tractament autònom que no interfereix l'en torn exterior des del seu punt de vista funcional.

b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en funció:

b.2.1. Determinacions del P.G.M.

Aquest estudi pretén definir fins a nivells suficients la concreció específica de cadascun del usos del sòl situats, dins l'àmbit del Pla Parcial, segons les directrius del P.G.M.

A través de la gestió del Pla Parcial, el Patrimoni Municipal de Sòl es veurà augmentat amb els terrenys resultant del 10% de l'Aprofitament Mitjà del "Sector". Això permetrà al municipi tenir en stock uns terrenys edificables que l'Ajuntament podrà fer servir de cara a facilitar el canvi, l'adquisició, el trasllat, etc. de terrenys i indústries situats a l'interior de la població.

L'urbanització d'aquest sector conseguirà adequar l'en trada de Santa Coloma per Montcada i Reixac, donant una imatge millorada de la població.

Zones:

Dins l'àmbit del sector a desenvolupar a través d'aquest Pla Parcial hi trobem (segons la zonificació del P.G.M.)

Zona 22b: Desenvolupament Industrial.

Configurada com a Unitat de zona, ja que es una superficie homogénea calificada pel P.G.M. i delimitada per sòls de distinta calificació urbanística i individualitzada per una mateixa àrea de referència.

L'àrea de referència individualitza el mínim polígon o unitat d'actuació. En aquest cas l'àrea de referencia ens ve delimitada per les línies de separació fixades en el planol 1: 5000-P.G.M. per sòls de diferent qualificació.

Sistemes: (9) Protecció de Sistemes Grals.: Sòls que no poden esser edificats.



MEMORIA

(5a) Sistema viari bàsic. Segons l'article 197, i interpretant els -- plànols : 5000-P.G.M. seran del tipus de vies de tràfec intens, -- que feuran permetre -- una especialització -- elevada de fluxes i -- als nivells de ser- vei i seran en aquest cas les carreteres in- terurbanes (Sant Adrià La Roca), i la gran arteria d'àmbit metro- polità al llarg del riu Besos i concretit zada dins l'àmbit del Pla pel seu sistema d'accésos.

Conceptes.

- 1) La part destinada a "SISTEMES", són per defini- ció del P.G.M. sistemes generals; es a dir són el conjunt d'elements d'àmbit supra local que ordenadament relacionats entre si, contribueixen a lograr els objectius del planejament en materia de comunicacions a nivell d'ordenació metropoli- tana.

El present Pla Parcial proposa per aquests te- rrénys designats per (9) #(5a) el total respecte a aquests espais, facilitant la lliure cessió d'aquests sols a través dels mètodes de gestió i sistemes d'actuació proposats per aquest Pla Par- cial. Aquesta política d'ordenació ve reforçada per la propia definició del caràcter global que tenen aquests sistemes, que necessiten d'una con- creció a nivell general i per tant sobrepassant la dimensió sectorial dels Plans Parcials. Segons l'art. 163,2 : "Actuació en els sistemes- Grals."

Els sols ubicats a l'interior de sectors de pla- nejament parcial i destinats a sistemes generals de domini i us públic els hi arribarà , en base -



MEMORIA

a l'instació d'aprofitament màxim, l'obligació de la cessió gratuita de sòl a l'Administració, sense perjudici de la equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.

Això vol dir que els propietaris de terrenys destinats a sistemes tindran el mateix aprofitament que els propietaris de terrenys qualificat de 22b.

L'aprofitament màxim dels terrenys qualificat de sistemes, quan estan ubicats dins de sectors de planejament parcial és de 0,2 m²/m² s.

A l'article 170.1 entre línies podem llegir: "La titularitat i afectació pública al us general o el servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim propi del domini públic,... s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració per cessió gratuita per banda dels propietaris."

2) La part destinada a zona 22b: Desenvolupament industrial configurada com a "Unitat de zona" segons l'article 64-P.G.M. i per referència a l'art. 65 P.G.M. ens bé definida con el mínim polígon o unitat d'actuació.

L'àrea de referència de l'Unitat de zona, serveix pel calcul del sòl destinat a "sistemes locals" i pel calcul del sostre edificable a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. L'àrea de referencia també ens defineix la superfície que una vegada deduïda la destinada a sistemes locals s'hi aplica l'índex d'edificabilitat neta.

La Corporació Metropolitana té editades unes "Normas obligado cumplimiento" sobre la redacció de documents urbanístics. L'estat legal d'aquesta normativa no és vinculant, però en el projecte que desenvolupem s'ha agafat com a punt de partida aclaridor de determinats conceptes que a la normativa específica de les zones de "desenvolupament Industrial 22b", arts. 123 a arts. 130 no estaven suficientment explicades. El càlcul doncs dels diferents elements ordenadors d'aquest territori s'organitza seguint d'aquest parametre normatiu.

2.a. Definició:



MEMORIA

Segons el P.G.M. art. 19, s'entén per "zona de desenvolupament industrial" el sòl urbanitzable programat previst predominantment per a activitats industrials i de magatzems, que per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que tractin, etc.. no generin situacions de risc per a la salubritat o seguretat no susceptibles de mesures correctores que eliminin tot perill per a la salut i la seguretat, tant per al personal com per al medi ambient....

2.b. Graus: Per la situació de l'entorn de l'espai planificat com per les condicions del medi ambient, com per les condicions socio-econòmiques de la població de Santa Coloma de Gramanet i per les condicions d'implantació dins l'espai de la Corporació Metropolitana i d'acord amb el Programa d'Actuació del P.G.M. s'ha considerat convenient per la Corporació, així com pels serveis tècnics municipals definir l'implantació com Grau 2º: que abarca edificacions i activitats qualificades de Petita Indústria Tallers Artesans, Depòsits, Magatzems i similars que per altre banda coincideix amb les preexistències implantades dins l'àmbit planejat.

2.c. Edificabilitat.

1. P.G.M. L'índex d'edificabilitat brut de l'unitat de zona de 22b es de 0,66 m²/m²s. La superficie de sostre representativa de l'aprofitament dels sistemes es quantifica a raó de 0,2 m²/m²s, destinat a sistemes.

2. Normas Obligado Cumplimiento P.G.M.

L'índex de 0,66 m²/m²s definit al P.G.M. i tenint en compte el valor igual de l'aprofitament mitjà per tots els sectors, es traduirà a nivell de Pla Parcial amb el coef. màxim d'edificabilitat bruta igual a 0,54 m²/m²s. Aquest coef. no incluirà els terrenys que dins l'àmbit del Pla Parcial estiguin qualificats de sistemes públics.



MEMORIA

2.1. Standars Urbanístics.1.P.G.M.

Dins la zona de desenvolupament Industrial es representaran les següents determinacions mínimes dins l'àmbit d'un Pla Parcial

- a) superficie min.vials públics:24% 30%
- b) " " estacionaments:6%
- c) " " verò públic local: 10%
- d) " " equip publics i socials: 5% 45%

2. Normes Obligat cumpliment P.G.M.

La reserva mínima de sòl destinada a tot tipus de sistemes serà d'un 35,71% de la superficie del sector:

Zona 22b	% de sector restant part edificable	% Totalitat del sector.
Vials	24%	15,43%
Estaciona- ments.	6%	3,86%
Zona 22b	% dins l'àmbit d'un sector.	% dins l'àmbit d'un Pla Parcial.
Espais Verds	10%	10,0%
Equipaments (Dotacions)	3,21%	5%

Resum % sobre el sector.

Zona Verda	10%	Sòl Public	59,50%
Tot tipus de sistemes	22,5%		
Dotacions	3,21%	Sòl Public	4,5%
Vials	15,43%		
Estacionaments	3,86%	Sòl Privat	40,5%
Paral·les	45%		



MEMORIA

3. Llei del Sòl.

Reserves de terreny
per Parcs i Jardins
Públics 10% del Sector.
Zones Esportives pú-
bliques i d'Esbarjo.

Previsió d'aparcaments
en la proporció màxima de plaça/100 m2.

Demés serveis d'interès Públic
i Social.

4. Reglament de Planejament

Superficie Sector.

DOTACIONS

Sistema d'espais lliures de
domini i us públic ≠ Jar-
dins ≠

0% Sup 1000 m2
30mØ

Serveis Interes Públic i So-
cial

4% 2% Parc Esportiu
1% Equip Comercial
1% Equip Social

Aparcaments

pl 100 m2 edificació.

2.e. Condicions de l'ordenació.

Amplada mínima dels vials d'accés: 25 metres.
" " dels vials interiors: 15 metres.

Prevenció de franjes de protecció amb jardineria
i arbreda per separar:

- a) l'unitat de zona dels sols de distinta
zonificació.
- b) dels vials exteriors.

2.f. Condicions de l'edificació.

1. Altura max.: 15 mts.



MEMORIA

- 2) Parcel.la mínima: 100 mts².
- 3) % d'Occupació de la Parcel.la: 10%
- 4) Patxada mínima: 13 mts.
- 5) Profunditat mínima: 1 mitz.
- 6) Separacions mínimes de l'edificació

NORMAL

AMB LA FRANJA
DE PROTECCIO.

- a) a límit frontal 10 mts, 5 metres.
- b) a restants límits. 3 mts. 3 metres.
- 7) Edificabilitat neta màxima: 1,60 mt²/m²s.

b.2.2. Informació Urbanística.

Els serveis tècnics del sector són:

Xarxa d'Energia Elèctrica suministrat per ENHER.

Inexistencia de xarxa d'aigua.

Xarxa de Telefonia, en tres finques.

Inexistencia de clavegueram. Aboradors a base de pous morts o bé directament al riu.

Inexistencia de xarxa de distribució de gas.

b.2.3. Estudis complementaris.

L'execució dels Projectes d'Urbanització que desenvolupin aquest sector afavoriran l'accés cap al Parc de Sant Mateu i el projecte de la Font de l'Alzina.

B.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es planteigen degut a l'extensió i entitat del Pla.

Aquest Pla Parcial té una entitat molt reduïda i el seu tamany, qualificacions i afectacions del P.G.M. deixen molt poques alternatives de projectació. Així doncs l'única possibilitat d'organització són les referents a la zona 22b, en relació amb la ubicació dels vials, dotacions i aprofitament mitjà.

La solució proposada, situa a les dotacions, zones verdes i aprofitament mitjà sobre els terre

PLA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSC LLARG I LES CANYES" ²¹

MEMORIA

Conceptos	P.G.M. Dra. 20- na 20.	NORMES D'OBBLIGAT CUM- PLIMENT.		REGLAJANT DEL PLANIMETRI (DOTACIÓ)		LLEI DEL SOL		TOTAL.
		% Superficie	Denominació Superficie.	% Superficie.	Denominació Superficie.	% Superficie.	Denominació Superficie.	
Vials	24%	Vials Públics 8725	15,43% 8124,64 m ²	Vials Estacionament	1 pl/100 m ² edif. 2032,48 m ²	Aparcaments 50% Estaciona- ment.	1 pl/100 m ² edif., 100% Aparca- ment.	16,5% 8725 m ² .
Estacionaments	6%	...	3,86%	...	...	...	...	Estacionament 1 Aparcaments %.
Zona Verda	10%	Vend públic Local.	2181,2 m ²	...	...	...	...	2% d'1,62 m ² .
Equip públic 1	5%	...	...	Espaces Verds 10%	10% amb jardins 1000 m ²	Sistemes d'es- cena 10%	Parcs, Jardins- públics, zones esportives, pa- biliques, esbar- jo.	5265,5 m ² .
Dotacions	...	Riu...	3,21%	Dotacions	4%	Barris 1454,1 d'intre- tat pro- pietat	...	...
		...	1817,7	...	2%	Jardí 727,08	1,4% t	1,4% t
		...	...	...	1%	...	...	...
		...	...	...	1%	...	...	...
		...	...	...	1%	...	...	...
Systemes	22,5%	...	...	...	...	...	...	...
	
Parcel·les	55%	Parcel·les 19.994,0 m ²	45%	...	...	...	...	...
	
TOTAL		16.354,2 52.655,10		36.354,2 52.655,10		52.655,10	100%	52.655,10



MEMORIA

nys millors del Pla, tant per l'aspecte d'accésibilitat com pels de topografia i assolellament, així com sobre proximitat al nucli urbà del Municipi.

C. MEMORIA DESCRIPTIVA.

C.1. Planteix legal.

C.1.1. Generalitats.

El present projecte té per objecte la redacció d'un Pla Parcial d'Ordenació Urbana d'acord amb la legislació vigent.

El pla abarca un seguit de varies finques -- apaiades sobre la Carretera de Sant Adrià a la Roca.

C.1.2. Relació de Propietaris.

Nom	Superficie	Adreça	CONSTRUCCIONS
-Detritus Industrials i Metalls Berge S.A.	3.800,20 m ²	Maria de Tolosa, - 233-237 Barcelona 15.251.58.01	
-Llorenç Serra. (fàbrica plàstics, Fusteria, etc.)	6.412 m ²	Autà. Generalitat, A Precaris Sta. Coloma de G.	
-Joan Vilamögas (Cementiri de Cotxes)	1.830 m ²		
-Valero Ventura i Siges	450 m ²	C. Francesc Vinyes 32	
-Mercè Conesa i Fabreges	779 m ²		
-Productes Sala	2.166 M ²		Precari.
-Manuel Conesa i Moreno	494 m ²		Amb permis.
-Mercè i Escribà Conesa i Moreno	11.972 m ²		
-Manuel Conesa i Fabregas	924 m ²		Amb permis
-Benet Gual i Gil			



MEMORIA

- Joaquim Amich i Poca 544 ml
- Butano S.A. (J.M. Juez)
- Bigetes Ferroland S.A.

c.1.3. Marc legal.

El terme Municipal de Santa Coloma, està inclos dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana.

La Corporació Metropolitana va aprovar definitivament el Juliol 1976 el Pla Gral. Metropolità. A partir d'aquell moment totes les actuacions en matèria de planejament i edificació s'ajustaran a aquest Pla.

Aquest Pla Parcial s'ajusta a les determinacions del P.G.M.

c.1.4. Marc Urbanístic.

Segons el Pla General Metropolità els terrenys objecte d'estudi estan inclosos dins l'unic sector de Planejament Parcial del terme Municipal de Santa Coloma de Gramenet.

c.1.5. Condicions Urbanístiques.

Han sigut esmentades a l'apartat b.2.1. d'aquest document.



MEMORIA

c.1.6. Reserves per a dotacions, zones verdes, etc.

Són les que s'ajunten en el quadre de l'apartat c.2.2. indicat amb el nom de proposta. La justificació de la solució adoptada s'expresa a l'apartat b.1.3.

c.1.7. Documents que formen el Pla Parcial.

Són els que estan indicats a l'index general d'aquest document.

c.1.8. Sistema d'Actuació.

Degut a l'iniciativa que pren l'Administració en aquest planejament el sistema d'Actuació per a l'execució del polígon d'Actuació serà el de Cooperació. L'iniciativa de l'Administració es deguda a la necessitat de la aportació d'aquests terrenys al sòl urbà.

El sistema de Cooperació comporta execució de l'urbanització previa la repartelació dels terrenys del Sector.

En el sistema de "Cooperació", els propietaris del polígon aporten el sòl de cessió obligatoria i l'Administració executa les obres d'Urbanització.

L'Entitat Promotora té prevista la col.laboració de l'iniciativa Privada, tant a la gestió com a l'execució del Pla.

L'Ajuntament adequarà els medis Económics-Financers que es necessitin per a l'execució de les obres d'Urbanització.

c.1.9. Gestió del Pla.

La gestió del Pla serà realitzada per l'Ajuntament o organisme en qui delegui.

c.1.10. Costos d'Urbanització.

Els costos d'urbanització seràn a càrrec dels propietaris afectats i l'Administració com a titular del 10% de l'aprofitament mitjà, participarà en els costos en la mateixa proporció.



MEMORIA

El costos d'urbanització es distribuiran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els hi sienys adjudicades a la reparcel·lació.

El sufragament dels costos d'urbanització podrà realitzar-se mitjançant el pagament anticipat, per un import corresponent a les inversions a realitzar dins els sis mesos següents.

L'Ajuntament podrà concedir fracciònniments o aplacaments del pagament dels costos d'urbanització a sol·licitut dels interessats. Aquest aforament no podrà ser superior a 5 anys.

2.-Obras d'Urbanització.

Juan les obres d'urbanització es realitzin per contratació serà d'aplicació preferent el sistema de concurs-subasta.

Si l'Ajuntament crea una "Societat Urbanitzadora" amb capital o bé participa majoritàriament en una "Empresa Mixta" amb idéntica finalitat, l'execució de les obres podrà realitzar-se per tals entitats sense necessitat del tràmit de licitació.

3.-Associacions Administratives de Cooperació.

Els propietaris podràn constituir-se en associacions administratives en finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització. Aquestes associacions es formaran a iniciativa dels propietaris o de l'Ajuntament.

Seran funcions d'aquesta associació administrativa de cooperació:

- a) Ofereixen a l'Administració auxiliaries referents a l'execució del Pla en el polígon.
- b) Ajudar a la vigilància de l'execució de les obres.
- c) Col·laborar amb l'Administració per el cobrament de les quotes d'urbanització.
- d) Promoure juntament amb l'Ajuntament Empreses Mixtes per a l'execució de les obres d'urbanització en el polígon, etc.

3.1.10. Beneficis Fiscals.

El promotor es reserva el dret a sol·licitar els beneficis fiscals a què es refereix el text Refòs de la Llei del Sòl, als articles 202, 204 i 205.



MEMORIA

c. 1. Pla d'Etapes.

S'estableix una única etapa, amb les seves corresponents fases d'execució per a l'implantació dels diferents serveis.

Quan sigui necessari s'admetrà una alteració de previsions temporals sempre que es mantingui la coherència del Pla; les determinacions que estableix i es garantitzi l'execució i finançació del conjunt de previsions.

c. 2. Planteix Urbanístic.

c. 2. 1. Estructura urbanística.

Es preten establir una zona industrial (22a) d'ús permanent concretitzada a través de naus tallers i petita i mitjana indústria.

L'assentació a la zona es farà previa la presentació i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

Es planteixa com a dues illes d'implantació industrial envoltades de zona verda i de vials.

c. 2. 2. Distribució del sòl. Standards Urbanístics.

Les compensacions entre cessions que s'ha aplicat en la proposta parteix de l'interpretació de la Norma 8a d'Obligat Cumpliment: Reducció de sòl destinat a vials:

"En el cas de que per les condicions específiques del sector sigui recomanable destinar avials una superficie inferior a l'exigida (o sigui el 24%) en les normes urbanístiques, la diferencia de superficie haurà de destinarse a espais verds públics a estacionaments amb les mateixes exigències de cessió.



PIA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSEC LLARG I LES CANYES"²⁶

rib

MEMORIA

CONCEPTS	PROJECTO LEGAL	PROJECTO LEGAL	PROJECTO LEGAL	PROJECTO LEGAL	PROJECTO LEGAL	PROJECTO LEGAL
VIALS	8.721 → 5.470113 ↓	8.725 → 5.470113 ↓	8.725 → 5.470113 ↓	8.725 → 5.470113 ↓	8.725 → 5.470113 ↓	8.725 → 5.470113 ↓
TRANSACTIONS	2.151.2 → 1.380.68 ↓	2.181.2 → 1.310.68 ↓	2.181.2 → 1.360.68 ↓	2.181.2 → 1.360.68 ↓	2.181.2 → 1.360.68 ↓	2.181.2 → 1.360.68 ↓
LAW VARIOUS	5.265.5 ↑	7.1.915 ↑	5.265.5 ↑	5.265.5 ↑	5.265.5 ↑	5.265.5 ↑
NETTAC (100%)	1.817.7 ↓	1.817.7 ↓	1.817.7 ↓	1.817.7 ↓	1.817.7 ↓	1.817.7 ↓
NETTAC (100%)	11.547.39 ↑	11.547.39 ↑	11.547.39 ↑	11.547.39 ↑	11.547.39 ↑	11.547.39 ↑
PATCPL, LTD	22.315.31 ↓	22.818.31 ↓	22.818.31 ↓	22.818.31 ↓	22.818.31 ↓	22.818.31 ↓
TOTAL CESTIONS	22.753.59 ↓	22.721.01 ↓	29.816.79 ↓	30.475.69 ↓	29.816.79 ↓	29.816.79 ↓



PLA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSC LLARG I LES CANYES"

MEMORIA

REVIUADORE RESUM

Superficie Pla Parcial: 52.655,10 m².

Superficie 22b : 36.354,20 m²

Sistemes : 16.300,90 m²

Ordenació

Superficie viais:	5.420,13 m ²	10,29%
" Dotacions:	1694,18 m ²	3,22%
" Zona Verda:	7.560,50 m ²	14,36%
" Sistemes :	14.119,68 m ²	26,8%
" Estaciona-		
ments i A-		
parcaments	2.181,20 m ²	4,14%
" 22 a	21.673,41 m ²	41,17%
 TOTAL . . .	 52.655,10 m ²	 100,00%

Superficie 22a	21.673,41%	100%
Parcelles Privades	19.551,47 m ²	90%
Aprofitament Mitjà	2.167,94 m ²	10%

Calculs de Projecte:

1. EDIFICABILITAT BRUTA.

a) Edificabilitat bruta total del Sector segons Normes Urbanístiques P.G.M.

Zona 22b

Superficie: 36.354,2 m².

Coef.Edif.: 0,66 m²t/m²s.

$$36.354,2 \times 0,66 = 23.993,7 \text{ m}^2 \text{ t}$$



MEMORIA

Sistemes Ginals.Superficie: 16.300,9 m²Coef.Edif.: 0,2 m^{2t}/m^{2s}.

$$16.300,9 \times 0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.} = 3.260,18 \text{ m}^2\text{t.}$$

Edificabilitat total.

$$23.993,7 \text{ m}^2\text{t} + 3.260,18 \text{ m}^2\text{t} = \underline{\underline{27.253,88 \text{ m}^2\text{t}}}$$

b) Edificabilitat bruta total del Sector segons Normes Obligat Cumpliment.

Zona 22bSuperficie: 36.354,2 m².Coef.Edif. : 0,54 m^{2t}/m^{2s}.

$$36.354,2 \times 0,54 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.} = 19.631,2 \text{ m}^2\text{t.}$$

Sistemes Ginals.

Superficie: 16.300,9

Coef.Edif. : 0,2 m^{2t}/m^{2s}.

$$16.300,9 \times 0,2 = 3260,18 \text{ m}^2\text{t.}$$

Edif. Total.

$$19.631,2 + 3260,18 = \underline{\underline{22.891,38 \text{ m}^2\text{t}}}$$

2. EDIFICABILITAT NETA.

a) Edificabilitat neta total.

Superficie Parcel·les: 21.679,41 m²Coef.Edif.net: 1,60 m^{2t}/m^{2s}.

$$21.679,41 \times 1,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.} = \underline{\underline{34.687,05 \text{ m}^2\text{t.}}}$$



MEMORIA

Percentatge:

Degut al fort percentatge de sòl destinat a sistemes resulta que el coeficient d'edificabilitat bruta zonal es molt més restrictiu que el coef. d'edificabilitat neta, per tant, tindrem que agafar com a paràmetre el que ens dóna menys edificabilitat a l'hora d'establir les condicions d'edificació de cada parcel·la.

El sostre edificable més restrictiu es el que surt d'aplicar les Normes d'Obligat Cumpliment.

3.2.3. Volums edificables.

Sostre total màxim: 22.891,38 m².

% d'ocupació del sòl màxim: 70%

Superficie 22a: 21.679,41%

$$21.679,41\% \times 0,7 = 15.175,58 \text{ m}^2$$

mitjana de nº de plantes $\frac{22.891,38}{15.175,58} = 1,5$

Volum edificable màxim:

$$15.175,38 \text{ m}^2 \times 15 \text{ metres} = 227.630,7 \text{ m}^3.$$



MEMORIA

2.2.4. Aprofitament mitjà. Cessió i Gestió.

Segons l'article 34: Considerant de la propietat del sòl urbanitzable Programat: "El Pla Gral. Metropolità reconeix a la ... un ... de un aprofitament d'edificabilitat expressat en m². sostre/m² sòl.

Segons l'article 33,2: "Dins l'àmbit del Pla, no es donen desequilibris intersectorials i per tant el valor de l'aprofitament mitjà global de tot el S.O.P. coincideix amb el de cadascun dels sectors.

L'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament té en tots ells el mateix valor.

L'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors, als efectes de la gestió urbanística i amb independència de la ponderació amb la que s'operaria amb fins comparatius es xifrará pel factor que resulti de dividir per la superficie total del sector, la superficie del sostre edificable zonal a la que s'hi sumarà, en el cas de sectors que inclueixin sols per sistemes generals d'obligada compensació i cessió gratuïta, la superficie de sostre representativa de l'aprofitament d'aquells sistemes, quanificada a m² de 0,2 m^{2t}/m^{2s}, destinat a tals sistemes.

Les cessions de sòl corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà s'efectuarà en terrenys que tinguin assignats, en el Pla Parcial, un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge mesurat sobre l'aprofitament mitjà del sector.

$$A_m = \frac{\text{Superficie de sostre edificable zonal.}}{\text{Superficie total del sector}} + 0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.}$$

Suspeficie sostre edificable zonal= Índex d'edificabilitat zonal o bruta x-
Superficie area referencia de l'unitat de zona.



MEMORIA

A_m = Índex d'edificabilitat zonal = 0,7 m²/m²s.

c.3. Planteix Juridic.

Tenint en compte que es parceleix d'una situació d'ocupació parcial, amb edificacions e instal.lacions existents s'ha intentat ajustar la parcel.lació proposada als límits de les parcel.lles o finques actuals.

A efectes de redactar el projecte de reparcel.lació la coincidència amb determinats límits i formes del projecte del Pla Parcial amb l'estat de fet facilitarà totes les compensacions a dur a terme. Així mateix s'ha evitat dins del possible adjudicar les edificacions existents a diferents parcel.lles .

El planteix de la parcel.lació es el de oferir un ventall de possibilitats d'elecció entre tamanys i ubicacions dels futurs propietaris. L'ordenació i adjudicació de cadascuna de les parcel.lles vindrà determinada amb el Projecte de Reparcels.lació.

c.3.2. Agrupació de parcel.lles.

Totes les parcel.lles podran ésser agrupades sempre que l'ús a que es destinin sigui el marcat per les Ordenances.

Les edificacions d'aquesta agrupació cumpliran les Ordenances pròpies del Pla Parcial. Un dels objectius del Pla seria el de poder obtenir les superfícies de solars el més grans possibles.

c.3.3. Caracter Juridic.

Els notaris i registradors de la propietat a l' hora de extender i registrar la corresponent escriptura pública faran constar el caràcter d'indivisibilitat de cadascuna de les parcel.lles resultants del Pla Parcial, o del Projecte de Parcel.lació.

MEMORIA**3.1.4. Cessió i gestió dels sòls de cessió obligatoria.**

Cuan s'executi el Pla mitjanant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatoria gratuita prevista en el Pla es produirà per ministeri de la Llei per aprobació del Projecte de Reparcel.lació.

Si la reparcel.lació fos innecessària, la trasmisió es produirà amb el mateix efecte per la publicació de l'acord de la seva innecessarietat.

A les edificacions, instalacions, etc., situades sobre el sòl de cessió gratuita s'aplicarà l'establert per la Llei del Sòl i d'altres disposicions.



MEMORIA

4.5. Repartiment de càrreges i benefici entre propietaris dins l'àmbit del Pla Parcial.

Les càrregues d'urbanització assumides pel propietari abarcaran totes les obres d'urbanització i les que per a realitzar aquestes, siguin necessaries com les de enderrocs de construcció o instal·lacions. Els propietaris hauran de fer-se càrrec del cost de les operacions d'urbanització a les que s'incluiran els costos dels projectes, les indemnitzacions a satisfacer, les valoracions de les obres i tots els conceptes originats per raó de l'urbanització.

El repartiment de càrreges i beneficis entre propietaris dins d'àmbit del Pla Parcial es realitzarà en el moment de redactar el corresponent Projecte de Reparcel·lació.



MEMORIA

INDRAU: 1988ÍNDEX

TITOL PRIMER: VALOR NORMATIU I AUS DEL SCL.

- Capitol I : Valor normatiu.
Capitol II : Règim Transitori.
Capitol III : Delimitació de l'àmbit de les ordenances.
Capitol IV : Zonificació del sòl.
Capitol V : Categoria de l'indústria.

TITOL SEGON: INTERVENCIO A L'EDIFICACIÓ I US DEL SCL.

- Capitol I : Llicències.
Capitol II : Execució de les obres.
Capitol III : Conclusió de les obres i obligacions posteriors.

TITOL TERCER : ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIÓ.

- Capitol I : Disposicions de caràcter general.
Capitol II : Tipus d'edificació dins el solar.
(edificis industrials, edificis representatius.)

TITOL QUART: CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

- Capitol I : Alineacions i rasants.
Capitol II : Alçades i plantes.
Capitol III : Condicions de solar, superfície edificable, ocupació màxima i retranquejos.
Capitol IV : Condicions de volum. Patis.
Capitol V : Espais no edificables, patis de llum i celoberts.
Capitol VI : Façanes i cossos sortints.
Capitol VII : Tanques.
Capitol VIII : Rebaixos i desmuntats.
Capitol IX : Segregació de parcel·les. Agrupació de parcel·les.

TITOL CINQUE.: COMPOSICIÓ DE VILANTS.

- Capitol I : Criteris de composició dins les parcel·les.

TITOL SEISE.: ORDENANCES DE HIGIENE

TITOL SETE.: ORDENANCES D'US.

- Capitol I : Disposicions generals.
Capitol II : Ordenances de polució i desguassos.
Capitol III : Ordenances contra incendis.
Capitol IV : Ordenances d'estacionaments.

TITOL VUITA.: ORDENANCES D'ESTÈTICA.

- Capitol I : Criteris de composició dins les parcel·les.
Capitol II : Normes estètiques.

TITOL NOVE.: ORDENANCES DE SEGURETAT A LA CONTRACCIO.

- Capitol I : Normes Generals,



MEMORIA

TÍTOL PRIMER

VALOR NORMATIU I AMBIT D'APLICACIÓ.

CAPITOL I: Valor normatiu.

Art. 1.- Aquestes ordenances d'edificació són d'aplicació per a la gestió i regularització de l'edificació prevista en aquest Pla Parcial Industrial.

CAPITOL II: Règim Transitori.

Art. 2.- Edificacions existents.

Totes les edificacions industrials que existeixin dins el sector seran susceptibles de recuperació sempre i quan compleixin les condicions d'edificació dels solaris respectius.

Art. 3. Lllicències concedides:

Les edificacions amb lllicència d'obres a precari és - definiran com a fora d'ordenació quan no compleixin - les condicions establertes en aquest Pla Parcial.

CAPITOL III: Delimitació de l'àmbit de les ordenances.

Art. 4. Aquestes ordenances sols seran d'aplicació dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial Industrial i són un desenvolupament de la Normativa del Pla General sobre el sector industrial.

CAPITOL IV: Zonificació.

Art. 5. La zonificació ve descrita a la Memoria, Normes i documentació gràfica.

CAPITOL V: Categoría de les indústries.

Art. 6. Segons es disposa Títol III, Capítol III, Secció 1^a del Pla General Metropolità el tipus d'indústries admeses serà el de l'rau 200, que compren la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre parcel·la mínima de vuit-centes metres quadrats (800 m²) per establiment.

Clasificació: A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salut, els mals que pugin ocasionar i les alteracions que pogin produir sobre el medi ambient; per l'entorn en que són situades.

El P.G.M. classifica les activitats en sis categories i sis situacions.

Categorías: Les categories admeses dins l'àmbit del Pla Parcial -



MEMORIA

seran les següents:

- 1^a Categoria: Activitat admesa amb promiscuitat amb l'habitatge.
- 2^a Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
- 3^a Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats
- 4^a Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però si contigua a d'altres usos d'indústria.

284

La determinació de les categories s'estableix d'acord amb el grau de molestia definida a l'article 289 del Pla General Metropolità i pels criteris següents:

- 1^a Categoria: compren aquelles activitats no molestes per l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 - Kw cada un.
- 2^a Categoria: Han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molesten amb emissions degasos, pols, olors i no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molesties pel veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 Kw cadascun.
- 3^a Categoria: Aqueles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molesties per l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitacions, excepte en sectors especialment reglamentats.
- 4^a Categoria: Són les incompatibles no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres.

Serveis: Dins d'aquest sector s'admet l'instal.lació d'activitats de serveis, per exemple: túNELS de rentat de vehicles, instal.lacions de climatització, de manutenció, bugaderies, estacions de servei, tallers de reparació de vehicles, ect.



MEMORIA

Instal.lacions auxiliars: Són els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal.lacions de climatització, depuració i anàlegs als serveis de l'activitat pròpia.

Us Industrial: S'hi comprenen els següents:

- 1er. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- 2on. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal.ladors, - fabricants o distribuidors o sense servei de venda directa.
- 3er. Els tallers de reparació.
- 4ard. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- 5è. Les activitats que pels materials utilitzats, — manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molesties, perills o incomoditat a les persones o danys als bens.

TITOL SEGUÍ

INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ I US DEL SOL.

CAPÍTOL I.-

LlicènciesArt. 7.- Actes Subjectes a llicències.

Estaran subjectes a previa llicència municipal: les parcel.lacions; reparcel.lacions; obres d'urbanització; moviments de terres; tala d'arbres; obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació i reforma així com les de conservació, reparació o millorament, excepció feta, pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parés, pilars o sostres, ni en la distribució interior de l'edifici; la primera utilització dels edificis i la modificació de llurus, els enderrocaments i demolicions totals o parciales; l'extracció d'arides; la modificació de les característiques físiques del sòl; la col.locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública; la instal.lació de xarxes de serveis o llur modificació i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments industrials.

Art. 3.- Contingut de les llicències.

Tot allò que es disposa en la memòria del Pla i en aquestes ordenances respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, quan pertorgui, tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques -

Ver artº 29
?



MEMORIA

o d'altra mena, s'haurà de considerar incloses en el acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut explícit de les clausules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, que és el que es defineix en aquestes ordenances segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'úsos.

Art. 9. Llicències condicionades.

En el sòl urbanitzable, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no hagi estat executada la urbanització i l'Administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas que l'execució del Pla Parcial hagi estat realitzat pel sistema de compensació.

Quan el sistema d'actuació hagi estat el de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.

Art. 10. Contingut normal de la sol·licitud de llicència.

1.- La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions:

- a) nom, cognoms i domicili dels interessats i, a més a més, els de la persona que els representa, quan n'hi hagi;
b) situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència;
c) les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents;
d) lloc, data i signatura, i
e) Corporació o Autoritat a què es dirigeix

2.- Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

- a) Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, i integrat per:
a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'àbast suficients per a avaluar, junta ent amb els altres documents, la procedència de la llicència;
a.2. Plànols de situació i d'emplaçament fets, respectivament, a les escales de 1:2.000 i 1:500, o, excepcionalment, més reduïdes, si les mesures del dibuix ho exigien;
a.3. Plànol d'informació a l'escala de 1:500, o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien;



MEMORIA

a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén —
realitzar, a escala no inferior de 1:100, o, excepcional
ment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix —
ho exigien.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal.lació —
no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el
contingut que s'especifica en aquest article, o quan —
aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que se —
sol.llicita no permetin o no justifiquin la redacció del
Projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions
d'escala establertes, caldrà explicar en la Memòria la
raó del contingut que hom ióna al Projecte.

- b) Cèdula de qualificació urbanística que defineixi les —
condicions d'edificabilitat i d'ús de la finca, expedi —
da pel servei corresponent de l'Ajuntament o de la Cor —
poració Metropolitana. En el cas que aquesta Cèdula no
estigui establerta, hom ho expressarà en la sol.lici —
tud de llicència.
- c) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, —
instal.lació o operació, s'estableixen en els articles
següents.

3.- Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les
obres menors, les quals es regularan per allò que s'esta —
bleix a l'article 9 del Reglament de Servei de les Corpora —
cions locals i a les Ordinances Municipals.

No oblidar
Nº 6
200

Art. 11. Llicències de parcel.lació.

1.- A més d'allò previst en l'article anterior, en la —
sol.licitud de llicències de parcel.lació hom expre —
ssarà:

- a) referència al Pla que estableix les condicions de par —
cel.lació, i
b) característiques de la parcel.lació pretesa amb expressió
de les superfícies de les parcel.lles i llur localiza —
ció.

2.- El projecte de parcel.lació estarà integrat, com a mí —
nim, pels següents documents:

- a) Memòria en què es descriu la finca a parcel.lar; s'hi
justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de —
parcel.lació, i s'hi descriuin les parcel.lles resul —
tants;
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què es
referixi la parcel.lació;
- c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, o —
excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures
del dibuix ho exigien.



MEMORIA

- d) Plànol d'informació a la mateixa escala, i
e) Plànol de parcel·lació a escala 1:100.

Art. 12 Responsabilitat.

Avet
Les llicències seran atorgades, excepte el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers. No podràn ésser invocades per excluir o disminuir la responsabilitat civil o penal en la que haguessin corregit els beneficiaris en l'exercici de les seves activitats.

Art. 13. Si el projecte s'ajusta els plans i ordenances aplicables, l'Alcalde atorgarà la llicència d'edificació.

Quant els informes dels Serveis Tècnics Municipal o dels Organismes que hagin d'informar la petició de llicència, resultin trobar en el projecte deficiències reparables es notificaran al peticionari per a que dins de quinze dies les pugui corregir-les i si fossin irreparables es denegarà la llicència.

Reparades, en el seu cas les deficiències en el termini concedit s'otorgarà la llicència i si no s'haguessi corregit, quedarà denegada per silenci administratiu.

Art. 14. El procediment i condicions d'atorgament de les llicències que no són objecte de regulació dels articles anteriors, s'ajustarà en tot cas a l'indicat al Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

Art. 15. El peticionari de la llicència farà constar en el seu cas a l'expedient, la conformitat amb les condicions amb les que s'otorgi i quines condicions s'enumeraran en el document en que es contingui o notifiqui la llicència, al que s'acompanyera, per a la devolució a l'interesat, un exemplar del projecte presentat amb la diligència de l'aprovació i el segell municipal.

L'interesat farà constar també a l'expedient el nom del facultatiu director de les obres si no fos el mateix designat a la sol·licitud de llicència i s'entregarà en aquest cas, una nova fulla d'encarrec degudament visada pel respectiu Col·legi Oficial.

Art. 16. La llicència atorgada caducarà si no s'inicien les obres dins l'any següent a la concessió o si una vegada iniciades s'interrompessin durant un termini de sis mesos excepte quan el retard o paralització provingues de força major o altra causa justa que s'hagi posat en coneixement de l'Ajuntament abans de transcorre els citats terminis. Les llicències caducen als dos anys de ser emeses.

Art. 17. Tot particular podrà sol·licitar a l'Ajuntament que senyalin sobre el terreny les línies o rasants oficials que corresponguin a una finca determinada, segons les dades



PIA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSSC LLARG I LES CANYES".-

MEMORIA

del projecte d'urbanització, propis del carrer a que donqui la façana.

Art. 18. Senyalament d'alineacions i rasants.

-No podrà iniciar-se la construcció i reconstrucció de façanes, parets o altra classe de tancaments en cap trajecte de la via pública, sense que el propietari tingui dels Serveis Tècnics Municipals el senyalament en el terreny de l'alineació oficial i de la rasant i aixecada acta de replanteig.

-L'alineació i rasant seràn senyalades en el termini de deu dies a contar des de la petició i el senyalament es farà constar en un plànol o croquis de replanteig fet per duplicat, signat pels facultatius de l'Ajuntament i del propietari. Un dels plànols s'afegeirà a l'expedient i l'altre s'entregarà a l'interesat referit a punts innamovibles.

-El personal de l'Ajuntament encarregat de l'inspecció de les obres, no permetrà la reconstrucció o construcció d'una façana, paret o altra classe de tancament en cap trajecte de la via pública. El mateix procediment regirà pel senyalament de les línies d'edificació a l'interior d'illa o de parcel.la segons els casos.

Art. 19. Informe previ.

Per a la concessió de permisos d'edificació i tota classe de construccions destinades a usos industrials, ja siguin de nova planta, adició, ampliació o reforma, serà preceptiu l'informe previ del Tècnic Municipal Urbanista i Tècnic Enginyer competent, tenint que tenir en compte el prescrit a les Ordinances Municipals sobre instal.lacions de caràcter industrial i el que especifica aquest Pla Parcial.

CAPÍTOL II.

Execució de les obres.

Art. 20.

Tota obra té que executar-se sota la direcció facultativa de persona legalment autoritzada.

Serà precis l'acta de replanteig realitzada pel Tècnic Municipal, en presència dels Tècnics responsables, abans d'iniciar-se les obres.

En el cas de que el facultatiu director d'una obra deixi d'actuar, tindrà el deure de comunicar-ho a l'Ajuntament, en el termini de 3 dies mitjançant ofici degudament visat pel Col.legi Oficial corresponent.

El propietari tindrà que nomenar seguidament nou facultatiu director de l'obra, comunicant-ho per escrit a l'Ajuntament mitjançant l'oportuna fulla d'encarrec, també visada.

De no cumplir-se aquest tràmit, passats tres dies després de la renúncia, l'Arquitecte particular, suspindrà la conti



MEMORIA

iniciació de les obres, suspensió que no podrà aixecar-se mentre no s'hagi complert aquesta formalitat.

Art. 11. Si durant el transcurs de l'execció de l'obra fos necessari introduir en el projecte qualsevol variació, es sol·licitarà el corresponent permís en igual forma que la descrita en el capítol primer d'aquest Titol.

Art. 12. En cosa construcció haurà de tenir-se a disposició dels funcionaris de l'Ajuntament, el permís municipal corresponent.

Art. 13. Durant les obres de reconstrucció, ampliació, adició, reforma, reparació i millora de tota classe els facultatius de l'Ajuntament examinaran els treballs quant ho jutjin convenient o quart ho ordeni l'Autoritat inclint la comprobació de les dades de l'acta de replanteig.

En tot cas, podrán citar al propietari de l'obra, o al director facultatiu, per a que assisteixin a les visites d'inspecció entenent-se que l'acceptació del permís concedit porta amb si l'obligació d'estar present en aquest actes i la de autoritzar l'entrada a l'obra a qualsevol dels esmentats funcionaris, sota pena en amboos casos de suspensió d'obres.

CAPITOL III. Conclusió de les obres i obligacions posteriors.

Art. 14. No és permetrà que les obres iniciades quedin sense acabar, de manera que en la seva part posterior enlleixin l'aspecte públic.

l'Autoritat Municipal, si això occurris, dictarà les disposicions oportunes per remeiar-lo, pagant ordenar que és practiqui pels seus operaris els treballs adients ---, ant càrrec al valor del solar o edifici.

Art. 15. Dins les 48 hores immediates a la conclusió de l'obra es treurant els materials que quedin, i en el mateix termini es treurant la bastida i barreres que no haguen desaparegut avans per a necessaris, i es reposarà el terra del carrer o plaça, si avans no ho haguessin permès les necessitats o operacions de la construcció.

Art. 16. Aparades les obres, el propietari, en el termini màxim de 15 dies, ho possarà en coneixement de l'Ajuntament i acompanyarà en aquesta comunicació un certificat estes pel facultatiu director de l'obra que acrediti que aquesta s'ha realitzat d'acord amb el projecte aprovat, o expressi en el seu cas, les modificacions que s'haguen introduït.

Art. 17. Serà obligació dels amos el conservar, netejar, revocar o esticar les façanes de les seves cases, així com les mitjaneres al descobert, les entrades i escala i en general, els



MEMORIA

espais visibles des de la via pública, sempre que sigui necessari o quan pels motius d'ornament públic se li ordenés per l'Autoritat Municipal.

Juan les obres a que es refereix el darrer paràgraf no fossin — realitzades pels interessats, les efectuarà l'Ajuntament a càrrec dels propietaris, si es constrenyessin en el límit del deure de conservació quels correspon, i amb càrrec a fons municipals, quan ho ultrapassessin per obtenir millors d'interès general.

Els propietaris també tindran de mantindre netes i en bon estat de conservació les xemeneies, els dipòsits, els patis i els conductes d'aigua i les demés instal·lacions complementaries del inmueble.

TITOL TERCER

ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIÓ.

CAPITOL I Disposicions de caràcter general.

Art. 25 Necesitat d'aprovació del present Pla Parcial Industrial i projecte d'urbanització.

No
Les presents Ordenances d'Edificació sols seràn aplicables amb posterioritat a l'aprovació definitiva del present Pla Parcial i posterior aprovació dels projectes d'urbanització.

Art. 29 Necesitat de previa llicència Municipal.

No
en art. 7
Queden sotmeses a la necessitat d'obtenir llicència Municipal previa totes les actuacions urbanístiques a que es refereix els articles 178 de la vigent Llei del Sòl i art. 21 del "Reglament dels Serveis de les Corporacions Locals".

Art. 30 Divisió per illes i polígons actuació.

El total de sòl urbanitzable en parcelacions, queda reduïda a dues illes edificables, que quedan definides, per les alineacions, rasants dels vials i la zonificació previstes en el present Pla Parcial Industrial.

El desenvolupament d'aquest Pla Parcial Industrial, ve programat per 1 polígon actuació que assenyala la prioritat de la realització material dels projectes d'urbanització.

Dintre de cada illa edificable, s'ha realitzat unes parcel.lacions a nivell de 1^a proposta que seguiran les normes d'edificació i que es concretaran a continuació. De totes maneres, en les presents Ordenances, s'ha previst la possibilitat (sense cap dubte Legal i Tècnica), d'actuacions a nivell de la totalitat de l'illa (veure títol quart, cap.IX) encara que existeixin dins de la mateixa, algunes parcel.lades de diferents propietaris. Més endavant es concretarà, la ja referida actuació en el articulat de les presents Ordenances (cap.IX).

Art. 31 Projectes d'urbanització.

Prèvia a qualsevol concessió de llicència Municipal d'Obres, tindrà d'existir projecte d'urbanització que sigui l'instrument previst com desenvolupament del actual Pla Parcial Indus



MEMORIA

trial.

En cap cas, el compromís de les referides obres d'urbanització, serà inferior en extensió i serveis als previstos en els Plans d'Etapes del Pla Parcial.

Art.32. Actuacions a nivell polígons actuació i reurbanització.

No podrà concedir-se Llicència Municipal d'Obres de cap classe si no té de cada polígon sino existeix un total acord en la reparació equitativa de les càrregues i gravàmens com: Zones verdes cessions viales, repercisió cost urbanització, i estàndard definit el coefficient d'aprofitament mitjà a nivell d'illa complerta.

Art.33. Condicions solar edificable.

Independent dels darrers articles, una parcel·la no podrà considerar-se solar edificable, si no té els serveis mínims d'aigua-potable, desguàs, enllumenat públic, encintat de voravies, i pavimentació del vial que donqui enfront.

Un altre requisit indispensable per a ser solar edificable, és que es compleixin la superfície mínima de parcel·la de 300 m².

300 m²
regul. Norma

CAPITOL II.- Tipus d'edificació dintre del solar.

Art.34. Els tipus d'edificació poden dividir-se:

- A.- Edificis per naus de fabricació, magatzematge, etc.
- B.- Blocs representatius.
- C.- Construccions accessòries.

A.- Edificis per a naus de fabricació c. magatzematge.

La superfície a dedicar a aquests edificis, no tenen límitació, sempre que, en qualsevol cas, s'aseguri els percentatges d'ocupació establerts en les presents Ordinances.

B.- Edificacions representatives

Comprenden els destinats a despatxos, Oficines, sales de recepció i conferències, laboratoris d'investigació i en general, tots els que, depenen administrativament de l'indústria, no es dediquin a altres processos de fabricació.

C.- Espais lliures per aparcament.

La superfície lliure destinada per aparcaments previstos dintre de cada parcel·la, no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a la nau de fabricació i magatzematge (incloses en el apartat A).



MEMORIA

D. Construccions accessòries.

Són totes les necessaries per l'adecuat funcionament de les indústries, com depòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies, vivendes consierge, etc. El seu emplaçament, forma i volum, són lliures, sempre que estiguin degudament justificats i responguin a un diseny acertat.

L'alçada de les xemeneies serà con a mínim $H = 1,5$ h, essent $-h$ l'alçada del edifici veí més alt.

TITOL QUART.

CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.-

CAPITOL I.- Alineacions i rasants.-

Art.35. Alineacions.

1º.-A tota obra que es construeixi de nou, així com les plantes que si afegegin a edificis ja existents, tindran que respectar-se les alineacions Oficials acordades pel l'Ajuntament segons el contingut del present Pla Parcial. A més a més, tota obra nova, tindrà que ajustar-se a les rasants Oficials. -- S'exceptuen d'ambdues obligacions les tanques provisionals.

2º.-En els edificis que per raons de la zona d'edificació on radiquin, s'haguin de regular de l'alineació Oficial, s'ajustaran a aquestes rasants que regiran les tanques definitives dels serveis solars i els retranquejos minims.

3º.-A la construcció dels guals, no s'alterarà la rasant Oficial en la línia marcada per la intersecció de façana i voravia, no permetent-se altra cosa que l'axamfranat de la voravia. S'autoritzarà únicament una entrada i una sortida juntes per parcel.la.

Art.36. Rasants.

S'ajustaran a les rasants que figurin en el present Pla Parcial. Les edificacions ja existents a la zona, tindrà que — ajustar-se a les dites alineacions i rasants.

Art.37. Longitud naus.

No existeix limitació de la longitud de les construccions industrials ni de profunditat edificable que serà, funció de la parcel.la mínima o de l'ordenació de l'Illa, fruit de l'agrupació de parcel.lles, segons cap. IX, Titol Quart.

Art.38. Profunditat edificable.

La profunditat edificable dels blocs representatius, serà màxima de 10 mts, en el cas de que es trobin adossats a naus — o altres edificis, y de 15 m. en el cas de ser edificis exents amb 15 mts. de façana mínima (veure artº 35).

*VO
cada 15
mts (29 D)
15 50 D.
(50)*



MEMORIA

CAPÍTOL III. Alçades i Plantes.

Art. 39. Alçades.

A. L'alçada de les naus de fabricació no tenen límit, sempre que compleixin les condicions de volum i ocupació màxima a més a més dels retranqueixos, dintre de la seva parcel·la o parcel·les a rupades.

B. Els blocs representatius, tindran una altura màxima de 10 mts. es a dir, de Planta Baixa i dos Plantes. L'altura mínima lliure entre plantes, serà 2,8.

C. Les construccions auxiliars, tindran que justificar la seva construcció com a elements imprescindibles. L'altura de les xemeneies serà com a mínim H. 1,5 h essent h — l'alçada del edifici veí més alt.

Art. 40. Inundacions

Totes les edificacions que no tinguin soterrani o semisoterrani, tindran que aixecar-se 0,5 mts, de la rasat Oficial al carrer que doni front, per evitar inundacions de les naus.

Art. 41. Capmés de l'alçada reguladora màxima.

Pels edificis representatius descrits en el punt B, art. - 35, serà l'altura la indicada a la fig. 0. La pendent màxim a de la coberta, va fitxada a l'art. 43.

Art. 42. Edificacions per sobre A.R.M.

Sols es permetran elements oberts, aparells de ventilació o fabricació exents, xemeneies, antenes i instal.lacions especials.

Art. 43. Pendent de les cobertes.

Per les edificacions tipus representatiu la coberta (per sobre A.R.M.) no serà superior al 10% i per a naus fabricació, no serà superior al 35%.

CAPÍTOL III.-

Condicions del solar, seu. edificable, ocupació màxima, retranqueixos.

Art. 44. L'ocupació màxima de cada parcel·la serà el 70% de la seva superficie i en funció del coefficient d'edificabilitat resultant tal com s'especifica a la memoria.

Dra. Art. 45. Les edificacions auxiliars descrites a l'article 34, no -



MEMORIA

computaran a efectes d'ocupació. No són permetuts altre annexes que les garites o similars destinats a serveis de porteria vigilància, control i altres de semblants propis de l'establiment amb una superfície que no podrà passar els 10 metres quadrats i una alçada max. de 3 metres.

— 10. Els espais destinats a atarcament descrits en el punt C — de l'article 4, no computaran a efectes d'ocupació.

Art. 47. Els patis de llum i ventilació, tancats per més de dues cares, constituiran ocupació, sempre que les seves mides siguin iguals o inferiors a l'alçada més gran de l'edificació (una de les cares) veure fig. 2.

Art.43. La superficie edificable mínima, no será inferior al 30% de la parcela neta.

Art.49. Els espais no edificables de cada parcel·la, només podran ésser dedicats a aparcament, a vials interiors, a emmagatzematge a l'aire lliure o espais enjardinats verds o d'arbrat. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

Art.50: Es defineix com edificació exempta, el tipus de nau usual a les instal.lacions industrials.Tindrà la següent limitació:

-Haurà d'estar separada dels afrontadors de la parcel.la i de l'alineació del carrer a una distància no més petita a la seva altura, com a mínim de 3 metres i 10 metres respectivament. En els solars amb superfícies no superior a 2.000 m² es permetran adosar-se les parts de les naus mitjaneres en parcel.les colindantes, sempre que es formin una unitat de composició, de terra que el seu conjunt sigui de forma regular que guardi la separació de partions generals fixada anteriorment com a mínim amb les demés parcel.les inmediates i resigui l'accés de camions a cadauna de les naus adosades en el conjunt compost."

Les separacions mínimes des de l'edificació o les estructures
de la instal.lació fins als límits de parcel.la o agrupació eran:

- a) fins a la partió que afronta amb la via pública. 10 m.
 - b) fins a les altres partions. 3 metres
 - c) La distància mínima, des de l'edificació -----
o de l'estructura de la instal.lació industrial ---
fins al límit de la parcel.la que afronta amb la
via pública fitxat en 10 metres podrà ésser reduï-
da fins a 7 metres quan la parcel.la afronti amb
la faixa de protecció.

En el cas de parcel·les inferiors a 2000 metres — s'admet l'agrupació de dos o més establiments fins que la façana conjunta assoleixi una longitud —



MEMORIA

total màxima de 50 metres. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ésser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per a cada un dels establiments constituirà una parcel·la mínima indivisible, de manera que hom no hi podrà - instal·lar més establiments que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

H. obres
anys
Art. 51 A les parcel·les dels xamfrans, en cap cas l'edificació estarà a una distància inferior a l'establerta anteriorment, en quan a la distància des de l'edificació fins a la partió que afronta amb la via pública.

Art. 52. En el cas de les edificacions descrites en el punt B Art. 34 "Edificacions Representatives", estarà a una distància no inferior als 10 mts en el cas d'indústries de 4^a categoria (per tal de facilitar l'accés i aparcament a la façana d'entrada de la façana principal. La resta de retranquejos mínims a les altres façanes o partió serà el mínim establert a l'article 50 i 51. A les indústries de 1^a, 2^a i 3^a categoria, podrà reduir-se el ja dit, retranqueig a 5 mts,

Art. 53. Les naus parellades i les resultants d'agrupació de parcel·les definides a l'art. 50, sols seran permeses en indústries 1^a, 2^a i 3^a categoria.

Edificació dins de parcel·les edificables

Art. 54. les edificacions existents que no guardin les distàncies de separacions esmentades abans, s'aimetran sempre i quan les distàncies reculades laterals no varin en més d'un metre dels existents.

Art. 55. Les edificacions auxiliars descrites en el punt B art. 35- no podrán colocar-se dintre de la zona de retranqueixis mínims.

CAPITOL IV

Condicions de volum - Patis

Volum edificable.

Art. 56. Constituiran volum edificable, tots aquells cosos d'edificació sòcarts, estiguin o no tancats per una o per totes les seves cares.



MEMORIA

110

Art. 57. No computaran com volum edificable, les construccions auxiliars previstes a l'article 54 punt D.

Art. 58. Si existeixen indústries amb un elevat número i volum de tanques d'enmagatzament de líquids i gasos. Aquest computaran com a volum i hauran de cumplir les limitacions avans dites d'ocupació i retranquejos.

Art. 59. El capmàs de volum per edificis industrials, es computarà segons fig. 5 i pels edificis representatius fig. 6.

Art. 60. Queda prohibit usar els espais lliures privats, resultant de l'aplicació dels retranquejos per depòsit materials al aire lliure, vertit de deixalles en general, tot el que pugui dañar l'estètica del conjunt de l'urbanització.

Art. 61. Les construccions auxiliars, no podran construir-se dintre de la zona de retranquejos (E.T. tanques, etc.)

Art. 62. No s'autoritzarà cap cobert parcial o total, permanent o provisional que ocipi la zona lliure de retranquejos, ni la zona lliure d'edificació.

Patis

Art. 63. La ventilació de la zona de serveis sanitaris, podrà ventilar per conductes tipus ventilació forzada.

Art. 64. Els patis d'enllumenat i ventilació de la zona de edificació representativa, quan siguin per ventilació i iluminació de les dependències habitables, es permetran sempre, que es pogui inscriure un cercle de diàmetre 1/6 de l'altura màxima de les edificacions que el limitin, i aquest tinguin forats destinats a habitatges, vivendes o locals de treball.

Art. 65. En cas de que no hi hagin forats o aquests pertanyin a zones de pas o enmagatzematge, els patis poden compondre's segons el criteri dit, reduint-se el diàmetre del cercle a la mida corresponent a la meitat de la més alta de les edificacions. La superfície mínima dels patis descrits, mai no serà inferior a 4 metres quadrats.

Façanes i cossos sortints.

Art. 66. Façanes

Els criteris compostius de les façanes, venen descrits en els cap. I i TITOL CINQUÈ i pel que fa referència a les alineacions, es seguirà el que es disposa en el capitol I TITOL QUART.

CAPITOL VI



MEMORIA

Llocs sortits.

Art. 67.

El sol. os desmuntar a parquers, parasols totalment exents, podrà invadir la zona màxima de retranqueix, però ha. podran estar a una distància inferior als 2 metres de les alineacions de la façana o façanes amb front a carrers (veure fig. 1).

CAPITOL VII

Tancues.

Art. 68. Totes les parcel·les materialitzaran les seves línies, amb tancament tipus que es fixa a les presents Ordenances.

Art. 69. Les alineacions dels fronts de façana i les línies mitjaneres laterals, objecte de retranqueixos, es materialitzaran amb tanques tipus, excepte en els llocs d'accés a les indústries que hauran de cobrir-se amb portes practicables diàfanes i l'alçada de 2 metres. L'alçada màxima de les tanques opakes serà de 1,50 metres i la de les diàfanes o transparents, de 3,20 metres.

Art. 70. La construcció del tancament comú a dos parcel·les, aniran a càrrec de l'indústria que primer s'estableixi, abonant la segona la despresa proporcional a les obres, avans de que procedixi a la construcció de les naus o edifici.

Art. 71. En el supost de parcel·les veïnals amb grans diferències entre cotxes de terreny mesides en els punts mitjans del front de façanes, es construiran murs per la contenció de terres a sufragar per parts igual entre els propietaris de les dues parcel·les. En el cas de construir un propietari avans que els veïns, tindrà que justificar en el projecte les diferències de nivell i col·locarà una tanca provisional de tela metàlica en el límit amb els que les diferències de cota sigui més gran de 1 metre.

Art. 72. La tanca tipus serà segons croquis adjunt fig. 8. L'alçada mitja total de la tanca, tindrà de ser de 2 metres contats des de la rasant del terreny, en el punt mitjà del front principal o límit que es determini quant els accidents del terreny, acusin una diferència més gran a 1 metre entre els punts extremes. La tanca haurà d'escalonar-se en els trams que siguin necessaris per no sobrepassar aquest límit.

Rebaixos i desmunts - Plantes semi-soterranies i soterranies

CAPITOL VIII

Art. 73. Qualsevol solar que sigui edificable, podrà rebaixar-se i desmantar-se en un 100% del solar, sempre que no sobrepassi



MEMORIA

la referida edificació 0,60 cms. de la rasant Oficial del carrer (veure fig. 9) ni un metre del terreny natural en la resta dels límits.

Art. 74. L'ús de les zones edificades propies de l'aplicació de — l'article 73 es desenvolupen en els articles 77, 78, 79 i 80.

Semi-soterranis i soterranis

Art. 75. Els semi-soterrani i soterrani, es destinaran principi
~~yalment~~ la zona de serveis complementaries a l'indústria o
nes destinades a frigorífics, enmagatzemaments, calderes de va
or, etc. que aconsellin l'ubicació a les dites pla ^{tes}.

Art. 76. Els semi-soterranis podran dedicar-se a locals de tre
ball quan els blocs de ventilació tinguen una superficie no menys
de 1/8 de la superficie útil del local i una alçada mínima de —
finestra de 60 cms. (veure fig. 11).

Art. 77. Si s'edifica el 100% del solar en planta soterrania, segons
l'article 74, la zona (façana o façanes) de retranqueixos lliure
d'edificació amb front a un o més carrers, s'ajardinara com cal. En la
resta de retranqueixos no és necessari ajardinar-los.

Art. 78. Les plantes soterranies no podran utilitzar-se com locals
de treball. L'alçada màxima per ésser destinat a serveis o enma
gatzament es de 3 mts. Aquesta planta subterrani, podrà ventilar
se per patis que vingir ^{anys} a el font, sempre que éss cumplíxi
fig. 10 fora de la zona de retranqueix.

CAPITOL IX

Segregació de parcel·les i agrupació de les mateixes.Ordenacions d'illes

Art. 79. Es permetran agrupar tantes parcel·les com fos necessari
per la perfecta instal.lació de l'indústria o magatzem projectat.

CAPITOL SISEORDENANCES D'IGIENEHabitatges Guarda

Art. 80 Per a que les plantes baixes pugin ésser destinades a vivi
des, hauran de tindre un paviment alçat com a mínim de 0,50 —
mts. sobre el nivell del terreny exterior, ja sigui de la via
pública, espai lliure, patí o jardí i estar aïllades del terreny
natural per una cambra d'aire al menys de 0,15 mts, d'alçada —
lliure, o mitjançant un massís impermeables de 0,50 mts, de
gruix.

No es permetrà la construcció de viviendes en soterranis o se
mi-soterranis, a menys que, encara que tenint tal consideració
per raó de la rasant de la voravia, no la tingues per raó del te
rreny natural que es conserva a les parts posteriors i late
rals del solar. En aquest cas, haurà de reunir



MEMORIA

les condicions i' aillament a que es refereix el darrer paràgraf per habitatges en planta baixa. La distribució interior de l'habitatge haurà d'ésser tal que totes les peces habitables, tinguin llum i ventilació directa. A tal efecte, els edificis amb independència del pati central d'illa reularà a cada zona, tindràn altres parts en el número que precisin.

Normes Industrials.

Art. 81. Totes les instal.lacions de canals i caralons, abocaran a la Xarxa de claveguera, excepte en edificis que l'Ajuntament especialment exceptui.

Art. 82. Les aigües brutes es condicionarán a la claveguera pública per mitjà de claveguerons encara que la claveguera es trobi a més distància de 50 mts, del punt més pròxim de la façana de l'edifici,

Art. 83. Tota indústria haurà d'estar dotada de diposits d'aigua i grups de pressió.

Art. 84. Si les aigües residuals van a parar a la claveguera, al extrem dels claveguerons grals. haurà de situar-se una fosa de descantació de dimensions mínimes de 3 x 3 x 2 inodora, indesifonable i antimurida que permeti el control de vertits.

Art. 85. Es prohibeix tirar els fums a l'exterior de les façanes i patis de tot gènere, si no són portats per conductes aeroniats fins a certa alçada. Els conductes vindran determinats per la classe de llar, elevació de les construccions pròximes i distàncies a elles que es fixa com alçada mínima. L'alçada de les xemeneies serà de H.= 1,5 h. essent h l'alçada de l'edifici més alt i mes proxim.

Art. 86. Tot conducte de xemeneies haurà de sortir verticalment per la coberta o el terrat i aixecar la seva sortida de fums sobre la coberta exterior del edifici en aquell punt.

CAPITOL SEIET.

ORDENANCES D'US.-

CAPITOL I Disposicions generals.

Art. 87. Als efectes del que disposan les presents Ordenances, els usos de que es susceptible l'edificació, es clasifiquen en els següents grups:

1.- Us d'Indústria.

2.-Us habitatges



MEMORIA

Perone les referides Normes, queda prohibit l'ús d'habitatges. S'exclouen d'aquesta prescripció, les destinades a personal encarregat de vigilància i conservació de les diverses indústries. Aquests habitatges es regiran per les següents condicions:

1.1. Indústries categories 1^a, 2^a i 3^a.

Sols es podrà construir com a màx. 2 habitatges. Aquests podran ubicar-se dins de l'edificació que forma el grup representatiu, sempre que tinguin accésos independents. Aquest habitatge o podran estar en soterranis semi-soterranis.

2.-Us Públic

Els fixats en el capítol de zonificació.

3.-Us Oficines.

Es permet l'ús d'oficines relacionades directament amb les indústries establertes a la parcel·la o l'àrea del polígon.

4.1. Tipus d'Oficina.

Informació, administració, sala conferències, cursets, exposicions, projeccions, cafeteria, restaurant, hotel, etc.

5.-Us Comerços.

Es limitaran a establiments dedicats a exposició i venda de productes industrials, directa o indirectament relacionats amb les indústries establertes a la parcel·la o en el polígon.

5.1. Tipus de comerços.

Estaran venda de diaris, farmàcia-dispensari, cafeteria-restaurant, clínica d'urgència i economat-supermercat, llocs d'assistència de la marxa de carreteres.

6.-Us de garatges i tallers de retacació.

Es permeten aquests usos.

Limits usos indústria.

Art. 63. Els límits màxims de cada categoria i per cada una de les possibles situacions expressades en C.V. per la potència mecànica en metres quadrats per la superfície de parcel·les i en decatels pel soroll, són els consignats en el quadre següent:



MEMORIA

21.-

QUADRE AMB ELS LIMITS MAXIMS DE CADA CATEGORIA D'INDUSTRIA I PER CADA UNA DE LES POSSIBLES SITUACIONS EXPRESADES EN C.V. PER LA POTENCIA MECÀNICA, EN METRES QUADRATS PER LA SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES I EN DECI-BELS PEL SOROLL.

No
anterior

→ situacions i sort admeses

SITUACIONS

	1*	2*	3*	4*	5*	6*			
	a	b	a	b	c	a	b	a	b
1*	0,03	0,03							
	3	6							
			ARTICLE 291 e) P. G. M.						
2*		0,045	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075		
	no	no	15	21	24	67,5	375	375	1.lm 1.lm 1.lm
3*			0,052	0,060	0,067	0,075	0,075		
	no	no	no	21	24	90	375	375	1.lm 1.lm 1.lm. màxima
4*	no	no	no	no	no	no	1.lm	1.lm	1.lm 1.lm Pot.total
5*	no	no	no	no	no	no	no	no	1.lm 1.lm Pot.total
6*	no	no	no	no	no	no	no	no	no 1.lm Pot.total

1.lm = il.limitalda.

SOROLLS

Art. 89. La medició dels sorolls en decibelis s'efectuarà en el domicili del veí més afectat per les molesties de l'àndustria, els límits corresponents seran en tot cas, els de la zona en que estigué ubicat el referit domicili, i quan la medició es realitzi amb les tres tencades, d'augment del nivell del scroll amb l'àndustria, en funcionament, no podrà representar més del 10 per 100 del nivell amb l'àndustria parada.

Art. 90. Quan la mateixa àndustria ocupa varies situacions en un edifici, s'entendrà acumulables els límits autoritzats de superfície i potència per cadascún d'ells.



MEMORIA

- Art. 31. Dins d'una situació determinada, en cada zona, els límits màxims seran els de major categoria permesa en la mateixa.
- Art. 32. Per les indústries instal·lades a les situacions 3^a i 4^a que no compleixin les condicions determinades, regiran els coeficients limitatius de potència corresponent a la limitació 2^a.
- Art. 33. Pel que fa a tots els límits de potència mecànica instal·lada — s'admet com norma general, un augment d'un 30% dels valors màxims establerts per aquelles indústries que utilitzin màquines accionades per motors aeroPlats directament.
- Art. 34. Els edificis que han d'allotjar indústries en situació 4^a per evitar la propagació de sorolls i vibracions a les vivendes més — pròximes, serà necessari construir-los de forma que les parets — veïnals estiguin disposades deixant un espai lliure mitjà de 15- cm. sense que en cap punt pugui ser inferior a 5 cm. no tenint un punt de contacte entre elles excepte en façanes on es disposarà l'aisllament per junes de dilatació, i a la part superior, en la que es dispondrà un tancament o protecció de matèria elàstica, per evitar l'introducció de runa i aigua de pluja en l'espai intermedia. La conservació i construcció de les junes de dilatació de les façanes i la protecció superior, aniran a càrrec del propietari del edifici industrial. El que es disposa en aquest paràgraf no regirà en les zones de mitjana i gran indústria, excepte el cas — que el moment d'entrar en vigor les presents Ordenances, l'edifici vei estigui destinat a vivendes. De tota manera, el que es — disposa en aquest article, els Serveis tècnics Municipals podran — estudiar altres solucions que proposin els interessats que puguin garantitzar la finalitat d'evitar molesties a que tendeix l'establert en aquesta secció.

Limitacions

- Art. 35. En zones en que no s'autoritzi indústries fins 2^a categoria, la superfície permessa per instal·lar indústries en situació 4^a — s'entendrà per planta, establint-se un tipus màxim de 800 m². D'altra forma s'actuarà en les zones en que s'autoritzin indústries fins 3^a categoria, augmentar-se el topall màxim a 5.000 m² per la situació 4^a i a 7.000 m² per la 5^a. A les zones o sols s'admet l'instal·lació d'indústries fins a 2^a categoria inclosa, solsament es podran autoritzar edificis industrials en situació 4^a quan el mateix virgui ocupat per una sola indústria. Tots els límits de superfície que es fixen per les indústries a les diverses zones, s'entendran per espais destinats a instal·lacions industrials, o sia, que es computaran els locals destinats a magatzemments, oficines i espais lliures destinats a jardí.
- Art. 36. L'indústria d'activitats molestas i perilloses permessa, no serà tolerada en un solar o edifici situat a menys de 20 mts. d'altres edificis d'ús religios, cultural, d'espectacles públics i sanitari i podrà tenir els seus accessos en front dels mateixos, sols quan el carrer que els separa tingui més de 20 metres d'amplada.



MEMORIA

Art. 97. Els edificis destinats a espectacles públics, àdhuc els esportius, sales de festes i similars, no podrán establir-se veïns amb edificis d'ús religiós, cultural i sanitari, de no existir una separació mínima de 20 mts.

Art. 98. S'entén per la denominació d'edificis públics, els de l'Estat de la Província, del Municipi i de l'Església; aquests edificis excepte autorització d'ordre superior expresa, s'ajustaran en el que a ells es aplicable, a les disposicions d'aquestes Ordenances.

Art. 99. En els edificis que per us puguin donar lloc a afluència de vehicles, a producció de congestions d'aparcaments, s'exigirà la previsió d'aparcaments interiors, segons lo previst a cada zona i segons les normes metropolitanes.

CAPITOL II

Ordenances de solució, vertits sorollis, iUs de la xarxa de clavegueres.

Art. 100. Aquestes Ordenances seran d'aplicació com a complement de les Ordenances Municipals existents i vigents pels anomenats usos.

1.- Quan el nivell de desaigües particulars no permeti la conducció de la claveguera per gravetat, la elevació de les aigües haurà de ser realitzada pel propietari de la finca.

2.- En cap cas podrà exigir-se a l'Ajuntament, responsabilitat pel fet de que mitjançant el clavegueró de desaigüe, poguin penetrar a una finca particular, aigües procedents de la claveguera pública.

Art. 101. Queda totalment prohibit tirar directa o indirectament a la xarxa de claveguera, qualsevol dels següents productes:

1º.- Gasolina benzeno, naftaleno, fuel-oil, petroli, olis volàtils o qualsevol altre sólid, líquid a gas inflamable o explosiu en quantitat qualsevol.

2º.- Qualsevol sólid, líquid o gas tòxic o verinós, ja sigui pur o barrejat amb altres restes en quantitat que pugui constituir un perill pel personal encarregat de la neteja i conservació de la xarxa, o ocasionar alguna molèstia pública.

3º.- Aigües residuals amb valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5 que tinguin alguna propietat corrosiva capaç de produir dany o perjudicar els materials en que està construïdes —



MEMORIA

les clavegueres i claveguerons, a l'equip o al personal encarregat de la neteja i conservació.

4.-Substàncies sòlides o viscoses en quantitats o mesures tals que siguin capaços de causar obstrucció a la corrent de les aigües, en les clavegueres o obstaculitzar els treballs de conservació i la neteja de la xarxa de clavegueres com : cendres, carbonilla, sorra, fang, palla, encenall, metall, vidre, enquadra, draps, plumes, plàstics, fusta, escombraries, sarsap, fems-desperdicis, pel, despulls animals, peces de vaixella, envasos de papers i altres semblants, ja siguin senceres o triturades - per molins de deixalles.

5º.- Qualsevol líquid o vapor a temperatura superior als 30º C.

6º.- Disolvents Orgànics i pintures qualsevol que sigui la seva proporció.

7º.-Carbur càlcic, qualsevol que sigui la seva proporció.

8º.-Sulfur excedent 5 ppm. (1) en S.

9º.- Cianurus excedent 2 ppm. (1) en CN.

10º.- Formaldeidos excedent 20 pm. (1) en NCHO.

11.-Diòxit de sofre excedent 5 ppm. (1) en SO₂.

12º.- Vertits compostos per matèries grases o olis minerals vegetals, excedent 250 ppm. (1) mesurat sobre grasa total.

13º.- Vertits concentrats de processos de galvanitzat o àcids concentrats d' ferro.

14º.- Gases procedents de escapaments de motors d'explosió.

15º.- Líquids que continguin productes susceptibles de precipitar o depositar-se en la xarxa de clavegueres o de reaccionar amb les aigües d'aquesta, produint substàncies compreses en qualsevol dels apartats del present article.

16º.- Sustàncies que poguin perturbar la bona marxa d'una instal·lació de depuració d'aigües residuals.

17º.- En general, totes aquelles substàncies compreses a l'anexe núm. 7 del Reglament d'Activitats Molesto, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961 Decret 2114/1961 i Reglament de Policia d'Aigües i els seus condictes i demés disposicions Generals.

Art. 102. Sense perjudici de les sancions i responsabilitats a que donquin lloc, qualsevol vessat a la claveguera pública que posseixi alguna de les característiques definides a l'article darrer i - que pogui causar efectes perniciosos a les obres de fàbrica del clavegueram i instal.lacions anexes, perill pel personal al servei de la xarxa o algun malestar públic, donarà lloc a que l'Administració Municipal adopti alguna de les següents mesures:



MEMORIA

- a) Prohibit totalment el vessat en els tractis de materials no - corregibles mitjançant l' ~~tratament~~ tractament.
- b) Exigir un tractament previ que permeti concentracions compreses dins les límits tolerats.
- c) Imposar la visió clà i sistemàtica comprovació de les quantitats i proporcions de vertut, i
- d) Exigir el pagament anticipat dels costos adicionals que exigeixin la protecció de les obres de fàbrica i instal.lacions i de personal.

Art. 103. En el cas de que s'autoritzi un tractament previ dels vessats o bé un control de quantitats, el projecte de les instal.lacions necesaries per ells, haurà de ser aprobat per l'Administració Municipal en otorgar la llicència corresponent.

Els aparells de registre, mesura, control i presa de mostres exigits, tindran de situar-se en lloc accessible i segur, previament senyalat en els plànols de projecte.

La construcció, instal.lació i manteniment de les instal.lacions i tractaments, aniran a càrrec del propietari i podran ser revisats periodicament per l'Administració Municipal.

Els danys o perjudicis que puguin ocasionar-se d'un vessat prohibit definit, seran imputats totalment al causant del mateix.

Art. 104. Les analisis i proves per comprovar les característiques dels vessats, s'efectuaran d'acord amb els mètodes Standard, adaptats pel Laboratori Municipal.

Aquestes analisi i comprobacions es duran a terme sota la direcció tècnica delsmentat laboratori en col·laboració amb el Servei Tècnic.

Art. 105. L'Administració Municipal aprobarà tipus normalitzats pels casos més freqüents d'hotogenització, neutralització, emmagatzematge de líquids i vessats absolutament prohibit, per separat, de grases i olis i per desalladors de solids, podent l'interès proposar un altre sistema diferent que haurà, en tot cas, de ser objecte d'aprovació Municipal.

Art. 106. L'Ajuntament podrà procedir a l'instal.lació d'estacions pel servei de depuració i tractament general d'aquells que la seva presació pugui donar lloc a l'impostació de les corresponents exacions.

Art. 107. Amb la fi de poder realitzar la seva comesa en ordre a l'observació, mida, presa de mostres, exàmen de veritats i compliment de l'establert en aquesta Ordenança, l'Inspecció Tècnica del Servei de clavegueram, tindrà lliure accés als locals en els que -



MEMORIA

es produixin vessats a les clavegueres.

L'inspecció no podrà investigar, els processos de fabricació, excepte en aquells particulars dels mateixos que tinguir una relació directa amb el tipus i causa del vertit a les clavegueres o amb el sistema de tractament del mateix.

La pròpia inspecció podrà també penetrar en aquelles propietats privades sobre les que l'Ajuntament mantingui alguna servitud de passatges per tractar-se de sobrants de via pública procedents d'antics torrents, a fi de portar-se a fi els serveis d'inspecció, observació, medició, presa de mostres, reparació, neteja i manteniment de qualsevol part de l'installació de clavegueram que estigui situat dintre dels límits de la dita servitud. Els propietaris d'aquestes finques mantindran sempre expedita l'entrada als punts d'accés al clavegueram.

Art. 108. En tots els actes d'inspecció els funcionaris encarregats de la mateixa, tindran d'anar proveits i exhibir el document que els acrediti per la pràctica d'aquells.

Del resultat de l'inspecció s'aixecarà acta per duplicat, que firmaran amb l'inspector i la persona amb qui s'estengui la diligència, a la que s'entregarà un dels exemplars.

Infraccions i Sancions

Art. 109. S'estimaran infraccions i seran objecte de correcció administrativa:

a) La construcció i modificació de clavegueres, claveguera o conexions a la xarxa i d'installacions annexes a la mateixa, encara que uns i altres fosin de propietat particular sense obtenir previa llicència Municipal o sense ajustar-se a les condicions senyalades en les que haguessin sigut concedida, o als requisits generals d'aquesta Ordinança.

b)ius de la xarxa de clavegueram, clavegueres, connexions, installacions annexes sense previa llicència, o sense ajustar les condicions de la mateixa o a les disposicions d'aquestes Ordinances.

c) Els danys a la xarxa de clavegueram, les seves clavegueres, obres e installacions de tota classe, ja siguin causats maliciosament o per negligència, per la no construcció de la fosa de clavegueram o la mala construcció de les mateixes.

d) Qualsevol altre impediment d'allo disposat en el preceptes de la present Ordinança.

Art. 110. Tot dany a les obres i installacions de la xarxa de clavegueres o annexes a la mateixa constituirà al causant del mateix en l'obligació de reparar el dany causat i reposar les dites obres o installacions al seu anterior estat, sense perjudici a més a més de imposar-



MEMORIA

al mateix la corresponent sanció i de ser-li exigida les altres responsabilitats a que dónes lloc.

La reparació i reposició surà d'executar-se per l'infraactor dintre del termini que a l'efecte senyalí l'Ajuntament, o per aquesta mateixa a càrrec d'aquell, segons estimi més convenient l'autoritat Municipal. També es procedirà l'execució subsidiaria per l'Ajuntament quan havent executar-se l'obra per l'infraactor, aquest no la porti a terme dintre del termini que s'haguerà senyalat.

Art. 111. Les infraccions seran sancionades amb multes fins el màxim autoritzat per la Legislació vigent.

Dintre d'aquesta limitació, la quantia de la multa serà ficksada dis crecionalment, atesa la gravetat de l'infraacció, el perjudici ocasionat als interessos generals, el grau de culpabilitat i a les altres circumstancies que concorrin eixin.

Art. 112. A més a més de l'imposició de multes en cas d'infraacció, podrà decretar-se, segons procedeixi, les següents mesures:

- a) Ordenar la suspensió dels treballs d'execució de l'obra o instal.lació.
- b) Ordenar a l'infraactor que en el termini que s'assenyali presenti la sol·licitud de llicència ajustada als termes d'aquestes Ordinances.
- c) Ordenar al l'infraactor que en el termini que al efecte es senyalí, introdueixi en les obres i instal.lacions realitzades, les rectificacions precises per ajustar-les a les condicions de la llicència o a les disposicions d'aquestes Ordinances.
- d) Ordenar a l'infraactor que en el termini que es fixa, procedeixi a la reparació de danys, a la reposició de les obres i instal.lacions al seu estat anterior o a la demolició de la indegualment construïda o instal.lada.
- e) Disposar la reparació, reposició o demolició de les mencionades obres e instal.lacions per les Brigades Municipals o mitjançant la corresponent contrata a càrrec en tot cas de l'infraactor.
- f) Impedir els usos indecuts per les que no hagueren obtingut llicència o que no s'ajustessin a les condicions de la mateixa i a les disposicions d'aquestes Ordinances.

Els terminis a que es refereixen els apartats b,c,d del paràgraf —darrer i sense perjudici de l'adopció deides per la seva execució subsidiaria; podràn imposar-se multes correctives reiterables pels espais de temps suficient per cumpliment de l'ordenat.

Art. 113. La potestat sancionadora correspondrà a l'Alcalde que podrà delegar tant l'imposició de multes com l'adopció de les mesures previstes en el Delegat de Serveis competent.



MEMORIA

Pol·lució.

- Art. 114. Es complirà el que es disposa a la Llei 38 de Protecció del Medi Ambient Atmosfèric del 28 de desembre de 1976.
El que disposa posteriorment el decret 833/1976 de 2/2/75.

CAPÍTOL III.

Ordenances contra incendis.

Prevenció d'incendis

- Art. 115. S'aplicarà l'Ordenança Provincial de Prevenció contra el foc aprovada el 31 de març de 1974.
Les ordenances a aplicar es complementaran amb les lleis i disposicions generals de regulació d'aquesta matèria i específicament amb les que es contenen a la NTE-IPF/1974 sobre "Instal.lacions de protecció contra el foc aprovades pel Ordre del M.V. de 26 de febrer de 1974.
- Art. 116. Com protecció de l'àrea de parcel·les, serà obligatori instal.lar una boca de rec cada 1.000 m³ d'edificació, y com a mínim una boca per cada parcel·la (boca rec tipus Municipal) mínim cada front de 10 mts. façana, existirà una boca de rec a la vorera, amb el tipus rosca dels serveis d'extinció d'incendis Municipal.
- Art. 117. Les connexions elèctriques des de les línies A.T. a la E.T. i d'aquestes als quadres de cada una de les industries, seran soterranis i degudament protegides.
- Art. 118. A més a més del que preceptua les presents Ordenances Reguladores, els usuaris de les industries hauran d'atendre's a les restants Normes i prescripcions estableties en el Reglament General de Seguretat i Higiene del Treball (Ordre del 31 de gener de 1940) i Reglament d'Activitats Molesto.s, Insalubres, Noctives i Perilloses de 30 Novembre de 1961 (Decret 2111/1961) i Reglament de Policia d'Aigues i els seus conductes i iemés disposicions complementaries.

CAPÍTOL IV Ordenances d'Estacionaments.

Indústria 4^a Categoría.

- Art. 119. La superficie lliure destinada per aparcaments previstes dintre de cada parcel·la, no serà inferior al 10% de la superficie en planta destinada a les naus i enmagatzaments.

Indústria 1^a, 2^a i 3^a Categoría.

- Art. 120. L'article darrer no es d'aplicació en aquests tipus d'industries, atès que es suficient l'espai destinat pels retancueijos mínims.



MEMORIA

TITOL VUITNORMES D'ESTÈTICACAPITOL I. Criteris de composició dintre de les parcel·les.

Art. 121. Els blocs representatius, tindran d'ubicar-se al costat de les vies o via d'accés a la parcel·la amb la seva façana principal dintre de la alineació establecida. En cas Ordenació d'illes, es seguirà el mateix criteri.

Art. 122. No s'admet la construcció d'edificis representatius en el interior de les parcel·les en tant no s'hagi completat a base d'ells el front principal de les naus, considerant aquest com el situat al costat a la via d'accés.

CAPITOL II. Normes Estètiques

Art. 123. S'aconseiglia l'ús d'elements estilístics.

Art. 124.. S'admeten els elements prefabricats acceptats per les Normes de la bona construcció.

Art. 125. Queda prohibit el falsejament dels materials empleats, els quals es presentaran en un veritable valor.

Art. 126. Es permeten els revoques sempre que estiguin acabats. Les Empreses beneficiaries quedaran obligades al seu bon manteniment y conservació.

Art. 127. Tant les parets vistes com els paraments susceptibles de posterior ampiació, deuran tractar-se com una façana, oferint qualitat d'obra acabada.

Art. 128. Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exterior. En tot cas si els rètols usats, es realitzaran a base de materials inalterables als agents atmosfèrics. Les Empreses beneficiaries son les responsables (en tot moment) del seu bon estat de manteniment i conservació.

TITOL NOVE.

ORDENANCES DE SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ.CAPITOL I. Normes Generals.

Art. 129. Tot edifici haurà de reunir, amb subjecció a les disposicions generals, les condicions de solidesa de l'estètica requereixim sota la responsabilitat del director facultatiu de l'obra. Això no obstant, l'Ajuntament podrà comprovar en tot moment - les indicades condicions de solidesa i ordenar quantes mesures estimi convenientes per la seva efectivitat sense que per això, representi obligació ni responsabilitat per ell en cap genere.

Art. 130. Al front de la nau o solar a on es practiquin obres de nova



MEMORIA

construcció es tancarà sempre amb tanca de taulons o de totxos, l'aspecte del qual serà vistos i per a aquesta fi es blanqueixarà i pintarà.

El màxim espai que es podrà ocupar en la tanca de protecció, estarà en proporció amb l'amplada de la voravia o carrer; però en cap cas podrà adelantar-se més de tres metres enfront de la línia de la façana i no rebasarà els dos terços de voravia, ni deixar espai lliure de vorera inferior a 1,60 metres.

Igual preocupació s'adoptarà quan l'obra sigui de reparació, si l'Ajuntament ho estima convenient.

En altre cas, així com el de practicar-se revacs, rejuntats i altres operacions anàloges es marcaran al front amb una corda, al costat de la qual es mantindrà un peu per donar el avisos oportuns als transeünts.

Art. 131. Les embastides seran com a mínim de 0,75 metres d'amplada i els taulons i llibants que es facin servir per la seva formació tindran la resistència corresponen al servei que han de presentar.

A més a més, la part exterior de les embastides haurà de cobrir-se en direcció vertical fins l'alçada d'un metre que eviti tot perill per els operaris, així com la caiguda dels materials sense perjudici de complir a més a més la reglamentació de seguretat del treball.

Art. 132. L'apuntalament dels edificis s'efectuarà sempre sota la direcció facultativa.

Art. 133. El constructor de l'obra es responsable de qualsevol dany que padi per omisió de les prescripcions que són objecte dels articles que precedeixin o per no haver observat les regles d'art o per no haver escoltat els consells de la prudència en aquests punts.

Art. 134. Els aparells de pujada de materials, no podran situar-se a la calçada dels carrers, i si solament a interior de la casa, solar o dintre de la tanca de protecció, excepte casos especials i amb l'autorització pertinent.

Art. 135. Sempre que en un edifici s'hi possi paral·lams, s'hi coloquaran en les degudes condicions per assolir la perfecta conducció, quedant prohibida efectuar-la per les tuberies.

Art. 136 En les zones afectades del pas de les línies d'alta tensió no es permetrà la construcció fins que no hagi desviat el pas de la línia en forma reglamentaria.



MEMORIA

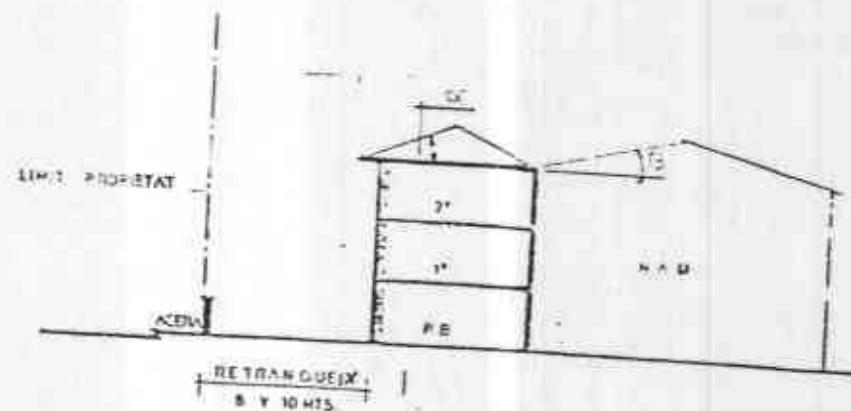


FIGURA 0

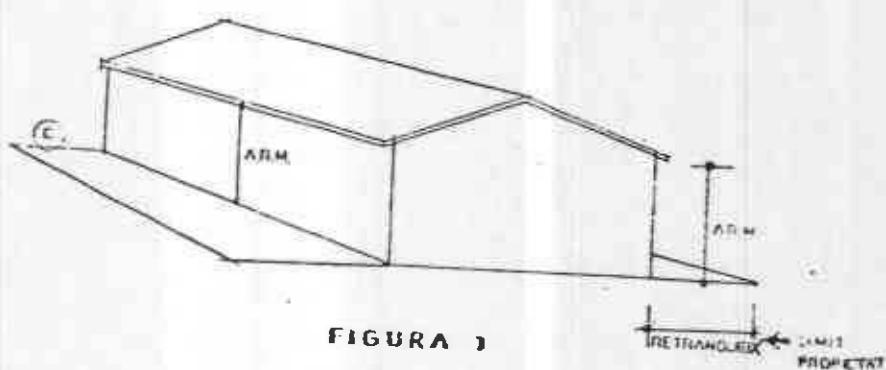


FIGURA 1

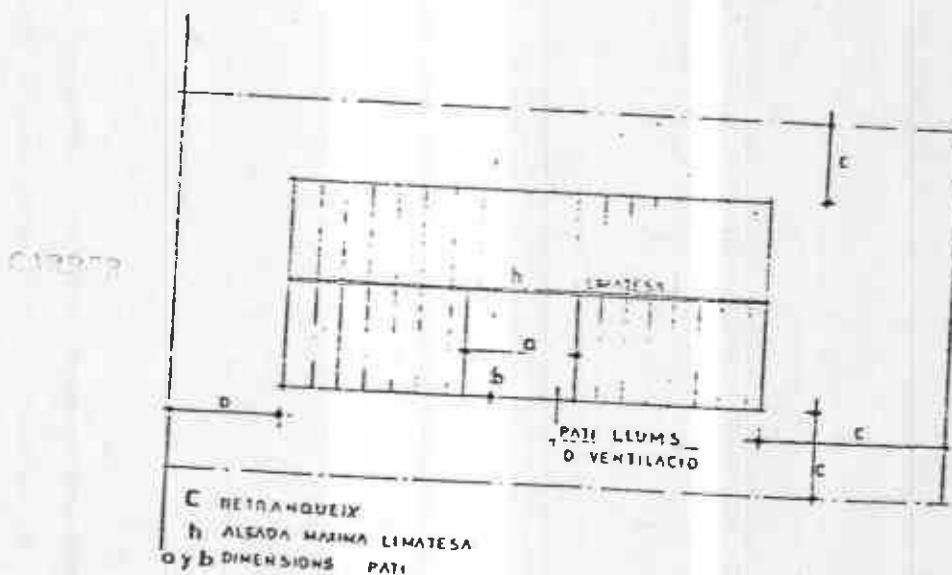


FIGURA 2
SI A Y B SON IGUALS O SUPERIORS A H LA SUPERFICIE PATT LLUMS NO COMPTA A EFECTES CORRUT OCUPACTO



MEMORIA

C.D GRÀFICS PROFESSIONAL

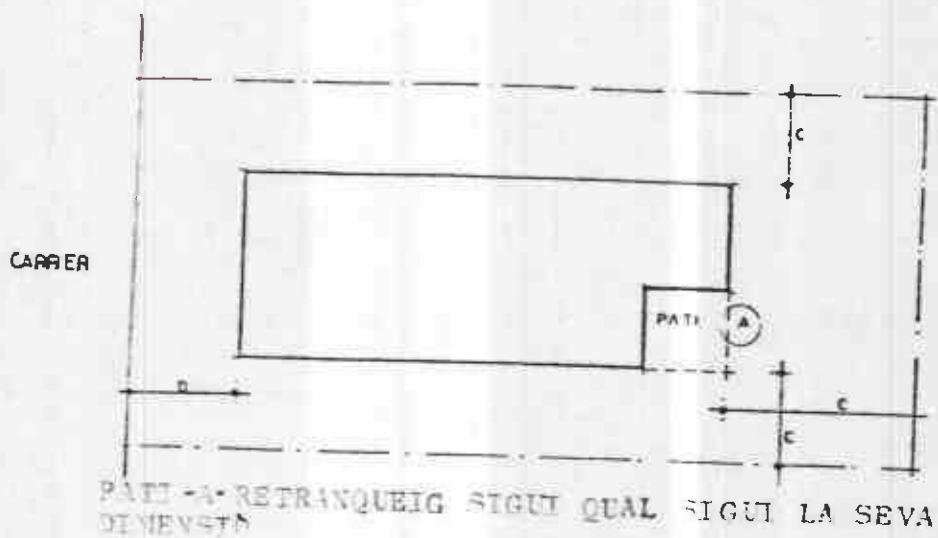
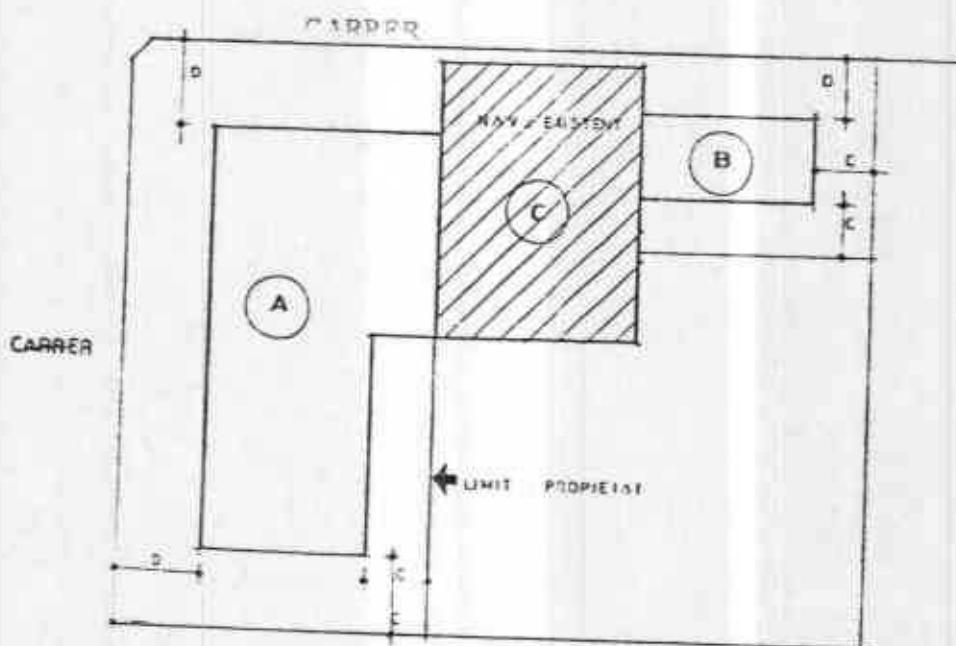


FIGURA 3



C EDIFICACIÓ EXISTENT
C, D RETRANQUEIJOS
A y B NOVES EDIFICACIONS

FIGURA 4



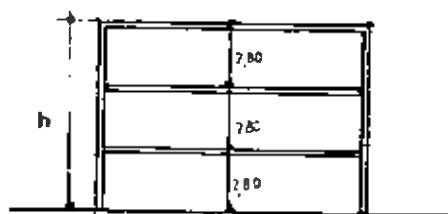
MEMORIA



PROPORTIÓ NAVES

EL VOLUM SERÀ LA SUPERFÍCIE DE PLANTIA PER
L'ALÇADA MITJANA h , OBTINGUDA DE LA MAXIMA
DE PLANTIA h_0 .

FIGURA 5



EL VOLUM SERÀ EL PRODUCTE ULTRIPLO DELA SUPERFÍCIE
OCUPADA EN EL PFR (PIRÀMIDE DE PLANTADA) h .

FIGURA 6

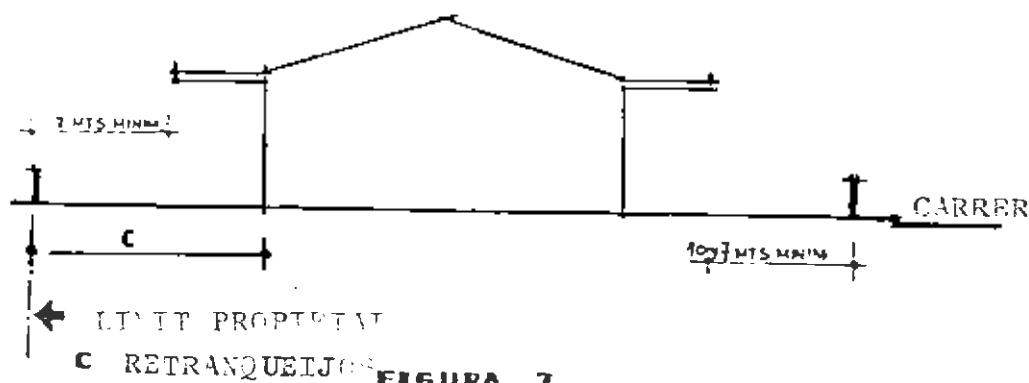


FIGURA 7



MEMORIA

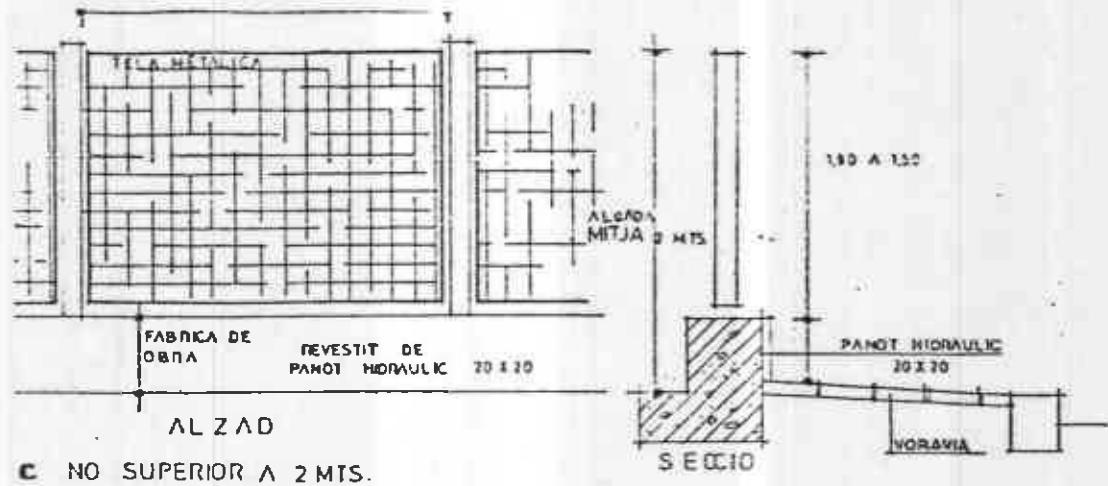


FIGURA 8

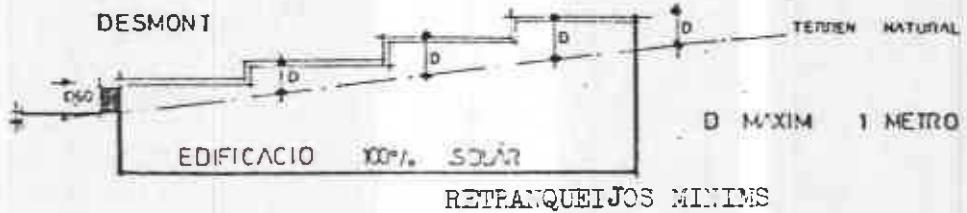


FIGURA 9

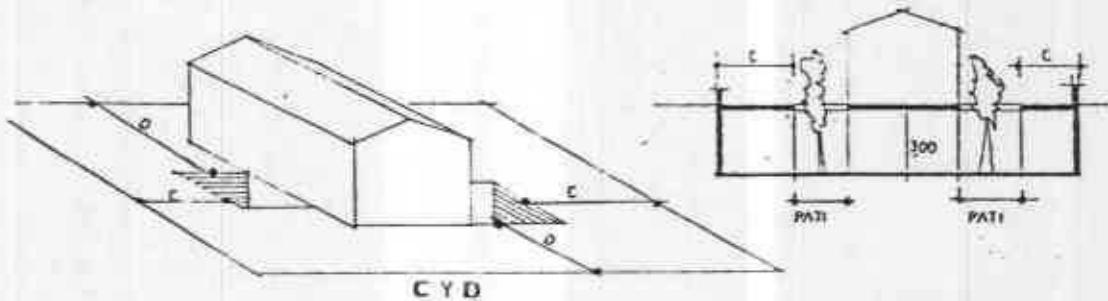
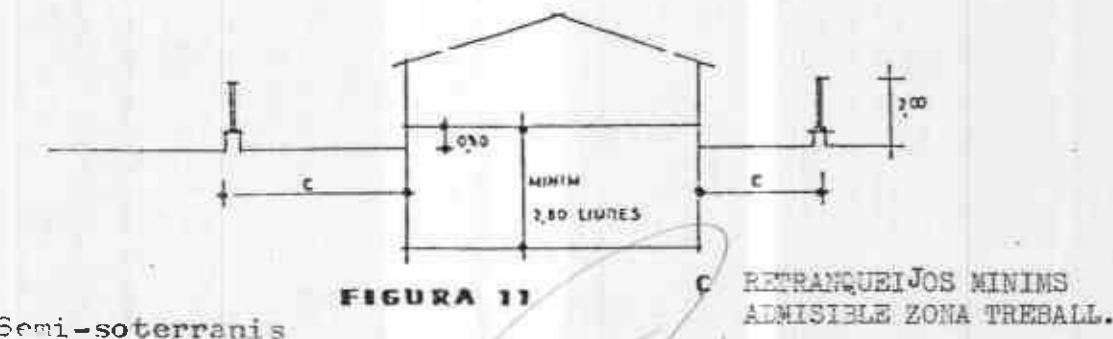


FIGURA 10



C RETRANQUEIJOS MINIMS ADMISIBLE ZONA TREBALL.

D. Llorente y J. Muñoz



MEMORIA

96

PROJECTE

Objecte: Pla Parcial d'Ordenació Industrial per convertir una zona 22b "desenvolupament industrial" en una zona --- 22a "Industrial Urbana".

Promotor: Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet

Població: Santa Coloma de Gramanet.

SOLAR

Situació: Tram de la Carretera de Sant Adrià a la Roca entre - les Valls del Bosc Llarg i de les Canyes.

Superficie: L'àmbit del sector segons les directrius explícates en els planols b1 i 10.000 del P.G.M. comprèn una superfície de 52.880 m² però degut a l'adaptació que permet el P.G.M. s'actua sobre una superfície de 53.343,43 m².

Madej [] S'ha variat la forma original del sector tenint en compte les condicions de topografia, morfologia del territori i límits artificials tal com ens ho permet l'art. 67 de les normes Urbanístiques del P.G.M. i que ens parla de "Ajustes en los límites de las zonas" en la proporció adequada i dins dels límits de l'Art. 66 P.G.M. "Reglas para la precisión de los límites de las zonas" i dins l'intenció de la Norma 2^a de las "Normas de Obligado Cumplimiento".

Relleu: La part central es planera i les voreres inclinades.

Condicions

Mecàniques: En general bones.

Calificació: Sòl Urbanitzable Programat.

Numeració de Planols:

A) Informació Urbanística

nº 0 : Situació en relació amb l'estructura orgànica del P.G.M. que desenvolupa el Pla Parcial.



MEMORIA

nº 1 : D'ordenació establerta en el P.G.M. per l'ambit territorial inclos en el Pla Parcial i el seu entorn 1 : 5000.

nº 2 : Accesibilitat. 1: 2000.

B) Informació de l'estat dels terrenys.

nº 3 : Topogràfic i Edificacions, Usos Infraestructures-i vegetació existent 1: 500.

nº 4 : Cadastral

C) Planols de Projecte.

nº 5 : Zonificació amb assignació i situació, d'usos, sis temes i dotacions 1:500

nº 6 : Nova delimitació del sector.

nº 7 : Constructiu Xarxa viària 1:500

nº 8 : Xarxa d'enllumenat públic i clavegueres 1:500

nº 9 : Xarxa d'aigua i telefon i Gas 1:500

nº 10 : Perfiles longitudinals

nº 11 : Detalls i Seccions

nº 12 : Pla d'Etapes.



MEMORIA

INDEX GENERAL

1) MEMORIA.

a) Informativa.

a.1. Base legal del present Pla Parcial

a.1.1. Esquema del P.G.M. dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació amb el Programa d'Actuació del P.G.M.

a.2. Promotor.

a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori: geològiques, geotècniques i topogràfiques.

a.3.2. Descripció dels terrenys.

a.3.3. Estudi de l'estructura de la propietat - del Sòl.

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures -- existents.

b) Justificativa.

b.1. Justificació de la necessitat del planejament

b.1.1. Anàlisi del sector a nivell de Pla General.

b.1.2. Anàlisi locacional.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1. Espais verds ; dotacions i sistemes.
2. Xarxa Viaria.

b.1.4. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en funció de

b.2.1. Determinacions del P.G.M., Llei del sòl, Reglament de Planejament,



MEMORIA

- b.2.2. Informació Urbanística.
- b.2.3. Estudis Complementaris.
- b.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es planteijen degut a l'extensió i entitat del Pla.

c) Descriptiva.

c.1. Planteix legal.

- c.1.1. Generalitats.
- c.1.2. Relació de propietaris.
- c.1.3. Marc legal.
- c.1.4. Marc urbanístic.
- c.1.5. Condicions Urbanístiques.
- c.1.6. Reserves per a dotacions, etc.
- c.1.7. Documents que formen el Pla Parcial.
- c.1.8. Sistema d'Actuació.
- c.1.9. Gestió del Pla
- c.1.10. Beneficis Fiscals.
- c.1.11. Pla d'etapes.

c.2. Planteix urbanístic.

- c.2.1. Estructura urbanística.
- c.2.2. Distribució del sòl. Standars Urbanístics.
- c.2.3. Volums edificables.
- c.2.4. Aprofitament mitjà.

c.3. Planteix jurídic.

- c.3.1. Criteris de Parcel.lació.
- c.3.2. Agrupació de parcel·les.
- c.3.3. Caracter jurídic.
- c.3.4. Cesió i Gestió dels sols de cessió obligatoria
- c.3.5. Repartiment de carregues i beneficis entre propietaris dins l'àmbit del Pla Parcial.

c.4. Projectes d'Urbanització.

- c.4.1. Memoria i presupost de l'execució de l'urbanització a través de projectes d'urbanització.
 1. Xarxa de evacuació de aigües i depuració.
 2. Xarxa d'abasteixament d'aigua.
 3. Xarxa d'enllumenat i Electricitat.
 4. Xarxa telefonia.
 5. Xarxa viaria.
 6. Urbanització zona verda.



c.5. Planteix Econòmic-Financer.

c.5.1. Avaluació Econòmica de l'implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització.
c.5.2. Etapes Financeres i fonts de finançació.

2) ORDENANCES.

TITOL PRIMER.- VALOR NORMATIU I AMBIT D'APLICACIO.

TITOL SEGON.- INTERVENCIO A L'EDIFICACIO I US DEL SOL.

TITOL TERCER.- ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIO.

TITOL QUART.- CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIO.

TITOL CINQUE.- COMPOSICIO DE VOLUMS.

TITOL SISE.- ORDENANCES D'HIGIENE.

TITOL SETE.- ORDENANCES D'US

TITOL VUITE.- ORDENANCES D'ESTETICA.

TITOL NOVE.- ORDENANCES DE SEGURETAT A LA CONSTRUCCIO.

ANEX.- REGLAMENTACIO AREAS LLIURES I DE EQUIPAMENTS.



A. MEMORIA INFORMATIVA.

a.1. Base legal del present Pla Parcial.

a.1.1. Esquema del P.G.M. dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

El Pla Comarcal d'Ordenació Urbana de Barcelona de 3 de desembre de 1953 va qualificar aquests terrenys de zona 31a—Parc Forestal — "Zones Verdes d'ús públic, de gran extensió— situades al exterior de la població, apropiant principalment zones de vegetació existents de possible repoblació i en les quals — estarà prohibida l'edificació, amb excepció de les construccions destinades als usos residencials cultural, esportiu i recreatiu — que es determinin en cada cas".

El Pla General Metropolità de Juliol de 1976 va enmarcar els terrenys dins d'un sector de sòl Urbanitzable Programat a desenvolupar — mitjançant un Pla Parcial. Els terrenys del sector estan qualificats de 22b, 9 i 5a.

Aquest sector de Sòl Urbanitzable es l'únic que existeix en tot el Terme Municipal de — Santa Coloma de Gramanet, essent la resta — del terme sòl urbà i una petita part sòl no — urbanitzable.

La classificació del sòl al terme de Santa Coloma és al Sud sòl Urbà al Nord Sòl no Urbanitzable, (26) i Sistemes (6c) apoiat amb la serralada de Sant Jeroni de la Murtra, i entremig d'aquest sòl formant una unitat afilada un sector de Sòl Urbanitzable Programat, que és l'objecte de l'estudi. No hi trobem sòl Urbanitzable no Programat. Els sistemes s'organitzen com un entrelligat entre — les diferents categories de sòl i fent una funció de reteixit i de reequipament d'una — població totalment abandonada.

El riu Besos ens marca un límit clarísim en— quant a la coherència de la classificació del Sòl, essent la marge dreta un altre mon —



El terme municipal de Moncada i Reixac aporta una gran-quantitat del sòl no urbanitzable que abarca la totalitat de la serrelada de Sant Jeroni que està dins el seu domini i es lliga amb el sòl situat dins el terme municipal de Santa Coloma.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació amb el Programa d'Actuació del P.-G.M.

El Programa d'Actuació del P.G.M. ens diu:

- a) "El programa té una estreta relació amb els documents del Pla General. Així doncs el Programa es justifica a la Memoria, és projecte territorialment sobre els planols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, té el seu propi marc jurídic en les Normes Urbanístiques i té la seva apoiatura a través de l'Estudi Economic-Financier". La redacció del Pla Parcial s'ajusta a tots els documents del Pla General.
- b) "A través de l'Actuació Urbanística es perseguei controlar la forma i progresiva transformació dels terrenys de sòl urbanitzable en sòl urbà"... Objectius que asumeix el Pla Parcial.
- c) "L'Administració asumeix un cert protagonisme quan l'activitat dels particulars no serveixi per a cumplir els objectius necessaris, i això passa normalment en la realització dels elements determinants del desenvolupament urbà i que configuren l'estructura general de l'ordenació urbanística de l'àmbit metropolità". Protagonisme que es concreta amb la promoció i gestió del Pla.
- d) "L'execució del Pla es desenvolupa en dos categories econòmiques dels bens: adquisició de sòl i realització d'obres i instal·lacions. Els objectius del Pla són l'adquisició de sòl edificable i dotacions comunitàries.

a.2. Promotor

La promoció d'aquest Pla es deguda a l'Exsm.— Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, motivada per una banda per la falta d'iniciativa de—



la promoció privada i per altra per puguer dotar d'uns terrenys industrials totalment equipats do tant a la població d'un sòl industrial legalitzat dins del terme municipal, totalment absent en el moment present que permet la reubicació i el trasllat de cert tipus d'industries molestes situades dins la població.

a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori:- geològiques, geotècniques i topogràfiques.

Topogràfiques: La part central de l'àmbit és planera amb una suau inclinació en direcció al riu Besos. Les voreres de l'àmbit són inclinades i són les estribacions de les muntanyes que conformen el paratge de la Font de l'Alsina.

Geològiques i Geotècniques:

- a) Part qualificada de 22b.

Unitat: Substrat Aflorant.

Litologia: Llicorelles, calises i roques metamorfiques (Paleozoic)

Geotecnia: Capacitat de carga elevada. Problemes morfològics.

- b) Resta del Sector.

Unitat: Quaternari recent de 12 mtre. de gruix.

Litologia: Sorres.

Geotecnia: Carga admisible mitja i baixa.

Talussos inestables. Problemes hidrologics (nivell breatic, filtracions).

Asentaments apreciables i irregulars.



a.3.2. Descripció dels terrenys.

El lloc a on s'ubica aquest Pla Parcial està — situat al Nord del Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, tocant quasi bé al terme municipal de Montcada i Reixac i a la marge esquerra del Riu Besos.

L'ubicació paisatjística dels terrenys forma — part del congost pel que passa el riu Besos i — situat entre el Pla de Barcelona i el Vallès. Aquest sector de planejament està apoiat i — creuat per la carretera de Sant Adrià a la Roca.

a.3.3. Estudi de l'estructura de la propietat del sòl.

La propietat del sòl es troba molt compartimentada degut a les diferents segregacions i ocupacions que ha sofert aquest indret.

Hi han dos tipus d'agrupacions parcel·laries:

- a) de tamany molt petit i ocupat per petites edificacions i amb usos molt puntuals, coincidint amb propietats de tipus familiar o individuals.
- b) de tamany mitjà ocupat per agrupacions industrials diverses, coincident amb propietats de tipus societari i industrial.

La propietat del sòl té una configuración morfológica que en línies generals respecta les caratterístiques topogràfiques del terreny però hi ha les corresponents excepcions que trenquen absolutament aquesta adaptació i podríem dir per tant que la composició morfològica es variada i irregular.

La majoria de finques tenen l'accésibilitat a —



MEMORIA

ADT

traves de la carretera de Sant Adrià a la Roca, tenint la - corresponent fatxada en aquest eix viari; però si més no hi ha un altre seguit de parcel·les que tenen el seu accés a - traves del "Camí dels Minerals".

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures existents.

Les edificacions són de diferent tamany i qualitat.

Hi ha edificis destinats a magatzems, naus, vivendes, tallers etc.; també hi trobem alguna implantació destinada al cultiu agrícola.

Els usos amb preferència estan lligats a l'explotació industrial ja sigui d'amagatzematge, distribució, tallers artesans i petita indústria.

La majoria de les edificacions existents estan situades "a precari".

La zona té accés rodat fàcil, xarxa d'enllumenat i línies de mitja tensió.

L'estat de les edificacions es totalment obsolet, essent que en molts casos es podria parlar d'estat ruinos.

Solament existeix una edificació de PB + Pis destinada a indústria d'antigüetat quatre o cinc anys, que té un estat acceptable però que tots els indicis a l'abast demostren la seva il·legalitat.

També té un cert grau de conservació la Planta Baixa destinada a indústria i situada al costat de la bascula que existeix dins l'indret del sector.



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

b.1. Justificació de la necessitat del planejament.

b.1.1. Analisi del Sector a nivell de Pla General.

El territori de la Corporació Metropolitana es veu afectat per la localització d'infinitat — d'actuacions: construccions, parcel·lacions, mò viments de terres, etc, totes elles tendents a configurar un continuu edificat.

La necessitat de trovar un lloc per a ubicar — les implantacions industrials dins del terme municipal de Santa Coloma de Gramenet va fer considerar la possibilitat de calificar aquest sector, (emplenat de preexistencies que definien la seva usualitat industrial), com un terreny idoni, i així oferir una via per a legalitzar la seva situació irregular.

Hi han dos factors principals a considerar per el tractament d'aquest sector:

1) La població de Santa Coloma, que treballa a l'indústria ho fa fora del terme municipal degut a la manca d'implantacions dins el terme, — veient-se així forçada a fer un trasllat diari cap a les zones d'implantacions industrials — (zona Franca, La Tabera, Vallés, Badalona, etc) i

2) Les instal·lacions industrials que es troben implantades dins el casc urbà de la població — moltes vegades es tan en conflicte amb l'ocupació residencial del medi urbà.

Això comporta la prioritaria necessitat d'affegir una alternativa dins del propi terme municipal o ambdós problemes, encara que pel tameny de l'actuació solament es puguin assolir parcialment.

b.1.2. Analisi locacional.

La situació de la zona em estudi, està apoiada amb l'eix de comunicació Sant Adrià- La Roca — (eix important per ésser la connexió de les poblacions de la marge esquerra del Riu Besos).

La necessitat del planejament ve demostrada pels motius esmentats anteriorment i són: localiza-



ció, d'industries dins del terme municipal, bús-
queda de llocs de treball, legalització d'edificacions il·legals, sanejament del territori, etc.

Urbanísticament la zona té bones possibilitats, -
doncs té access rodat, instal.lació de energia-
elèctrica i a més una situació un tan allunyada
de les zones habitades però pròxima al medis de
comunicació, el que li dóna un gran valor estrategic.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1) Espais verds, dotacions i sistemes.

El P.G.M. marca per a les zones de desenvolupa-
ment industrial "22b" l'existència d'unes fran-
ges de protecció que separin l'unitat de zona -
dels sols de diferent zonificació i dels vials-
exterioris que envolten el sector.

La part Est de l'àmbit és la que limita amb la-
part del terme municipal qualificada de Parc Ur-
bà (6c) a nivell metropolità i per aquest motiu
s'ha cregut convenient respectar l'idea d'intro-
duir la franja de protecció con a zona verda i-
que ofereixi una vegada executada una amplia-
ció del Parc Urbà.

Aquesta franja de protecció a efectes de donar-
una major permeabilitat a l'àrea del Parc Urbà-
té les ampliacions corresponents que ens aproxi-
men a l'eix de màxima accesibilitat que és la -
carretera de Sant Adrià i la futura de la Font-
de l'Alzina.

L'estàndar mínim de superfície de zona verda —
s'ha augmentat quasi bé fins al límit d'acord -
amb la política de naturització del municipi. -
Aquest estàndar mínim quasi be s'ha augmentat en
un 5%.

Les dotacions s'han reduïr quasi bé a la mínima
expressió, per a fer un traspas de la seva ce-
ssió obligatoria cap a la part de sistemes. El
motiu de tal pràctica es que dins les subareas-
obligatories de Equip Comercial, Equip Social i-
Parc Esportiu la seva entitat i la seva ubica-



MEMORIA

10

ció, en tot cas no responen als interessos socials de la població.

Els sistemes s'han reforçat a la seva màxima expressió afavorint el concepte d'accésibilitat que té la zona.

2. Xarxa Viaria.

El disseny de la xarxa viaria s'ha projectat tenint com a objectiu principal obtenir el mínim cost material, fet que s'ha traduit en obtenir uns vials el menys extens possibles i a base d'uns mínims moviments de terres.

Així doncs la xarxa viaria a nivell local, s'ha projectat de forma que es complementi amb la de nivell general, oferint una solució global per aquest àmbit del territori.

La distribució del viari concretitza l'idea de donar accésibilitat perimetral que en aquest cas ens dóna la màxima accésibilitat i el mínim trocejament del terreny factors que jugen en el mateix sentit a l'hora de produir el menor impacte de l'urbanització sobre la natura.

Els carrers projectats són de 15 mts. El paviment de la "calçada" és asfàltic i és realitzarà amb qualsevol dels sistemes en us que resultin adequats per el transit de vehicles de la zona.

Les voravies seran de lloseta de ciment prensat combinant-se amb espais ajardinats i l'arbrat dels carrers i de les altres zones.

La situació dels aparcaments s'ha localitzat complementant el sistema de voravies i carrers.

b.1.4. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

La dimensió de l'àmbit d'actuació no pot comportar una unitat autònoma i autosuficient del territori, per això s'ha projectat el Pla Parcial com un element complementari de l'estructura urbana del P.G.M. en el sentit de que els serveis i elements tècnics necessaris per el funcionament del territori vindran d'al-



tres llocs del territori. El conjunt con a implantació es-paial ofereix un tractament autònom que no interfereix l'en-torn exterior des del seu punt de vista funcional.

b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en — funció:

b.2.1. Determinacions del P.G.M.

Aquest estudi preten definir fins a nivells suficients la concreció específica de cadascun del usos del sòl situats, dins l'àmbit del Pla Parcial, segons les directrius del P.G.M.

A través de la gestió del Pla Parcial, el Patrimoni-Municipal de Sòl es veurà augmentat amb els terrenys resultant del 10% de l'Aprofitament Mitjà del "Sector". Això permetrà al municipi tenir en stock uns terrenys edificables que l'Ajuntament podrà fer servir de cara a facilitar el canvi, l'adquisició, el trasllat, etc. de terrenys i industries situats a l'interior de la població.

L'urbanització d'aquest sector conseguirà adequar l'en-trada de Santa Coloma per Montcada i Reixac, donant una imatge millorada de la població.

Zones:

Dins l'àmbit del sector a desenvolupar a través d'aquest Pla Parcial hi trobem (segons la zonificació del P.G.M.)

Més:

Zona 22b: Desenvolupament Industrial.

Configurada con a Unitat de zona, ja que es - una superficie homogènia calificada pel P.G. M. i delimitada per sòls de distinta califi-cació urbanística i individualitzada per una mateixa àrea de referència.

L'àrea de referència individualitza el mínim polígon o unitat d'actuació. En aquest cas - l'àrea de referencia ens ve delimitada per les línies de separació fixades en el planol 1: 5000-P.G.M. per sòls de diferent qualifi-cació.

Sistemes: (9) Protecció de Sistemes Grals.: Sòls que-no poden esser edifi-cats.



(5a) Sistema viari bàsic. Segons l'article 197, i interpretant els — planols 1: 5000—P.G.M. seran del tipus de vies de tràfec intens,— que deuran permetre — una especialització — elevada de fluxes i — alts nivells de ser— vei i seran en aquest cas les carreteres in— terurbanes (Sant Adrià La Roca), i la gran — arteria d'àmbit metro— polítà al llarg del — riu Besos i concretit— zada dins l'àmbit del Pla pel seu sistema — d'accisos.

Conceptes.

- 1) La part destinada a "SISTEMES", són per defini— ció del P.G.M. sistemes generals; es a dir són — el conjunt d'elements d'àmbit supra local que — ordenadament relacionats entre si, contribueixen a lograr els objectius del planejament en materia de comunicacions a nivell d'ordenació metropoli— tana.

El present Pla Parcial proposa per aquests te— rrenys designats per (9) §(5a) el total respecte a aquests espais, facilitant la lliure cessió — d'aquests sols a través dels mètodes de gestió i sistemes d'actuació proposats per aquest Pla Par— cial. Aquesta política d'ordenació ve reforçada— per la propia definició del caràcter global que— tenen aquests sistemes, que necessiten d'una con— creció a nivell general i per tant sobrepassant — la dimensió sectorial dels Plans Parcials. Segons l'art. 168,2 : "Actuació en els sistemes— Grals."

Els sols ubicats a l'interior de sectors de pla— nejament parcial i destinats a sistemes generals de domini i us public els hi arribarà , en base —



MEMORIA

111

a l'institució d'aprofitament mitjà, l'obligació de la cessió gratuita de sòl a l'Administració, sense perjudici de la equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.

Això vol dir que els propietaris de terrenys destinats a sistemes tindran el mateix aprofitament que els propietaris de terrenys qualificat de 22b.

L'aprofitament màxim dels terrenys qualificat de sistemes, quan estan ubicats dins de sectors de planejament parcial és de 0,2 m²/m² s.

A l'article 170.1 entre línies podem llegir: "La titularitat i afectació pública al us general o el servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim propi del domini públic,... s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració per cessió gratuita per banda dels propietaris."

2) La part destinada a zona 22b: Desenvolupament industrial configurada com a "Unitat de zona" segons l'article 64—P.G.M. i per referència a l'art. 65 P.G.M. ens se defineix com el mínim polígon o unitat d'actuació.

L'àrea de referència de l'Unitat de zona, serveix pel calcul del sòl destinat a "sistemes locals" i pel calcul del sostre edificable a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. L'àrea de referència també ens defineix la superfície que una vegada deduïda la destinada a sistemes locals s'hi aplica l'índex d'edificabilitat neta.

La Corporació Metropolitana té editades unes "Normas de Obligado cumplimiento" sobre la redacció de documents urbanístics. L'estat legal d'aquesta normativa no és vinculant, però en el projecte que desenvolupem s'ha agafat com a punt de partida aclaridor de determinats conceptes que a la normativa específica de les zones de "desenvolupament Industrial 22b", arts. 123 a arts. 130 no estaven suficientment explicades.

2.a. Definició:



MEMORIA

112

Segons el P.G.M. art.123, s'entén per "zona - de desenvolupament industrial" el sòl urbanitzable programat previst predominantment per a activitats industrials i de magatzems, que — per les característiques de l'activitat o — dels materials o productes que tractin ,etc.. no generin situacions de risc per a la salubritat o seguretat no susceptibles de mesures correctores que eliminin tot perill per a la salut i la seguretat, tant per al personal — com per al medi ambient....

2.b. Graus: Per la situació de l'entorn de l'espai planificat com per les condicions del medi ambient, com per les condicions socio-econòmiques de la població de Santa Coloma de Gramanet i per les condicions d'implantació dins l'espai de la Corporació Metropolitana i d'acord amb el Programa d'Actuació del P.G.M. s'ha considerat convenient per la Corporació, així com pels serveis tècnics municipals definir l'implantació com Grau 2º: que abarca edificacions i activitats qualificades de Petita Industria Tallers Artesans, Depòsits, Magatzems i similars que per altre banda coincideix amb les preexistencies implantades dins l'àmbit planejat.

2.c. Edificabilitat.

1. P.G.M. L'index d'edificabilitat brut de l'unitat de zona de 22b es de 0,66 m²/m²s. La superficie de sostre representativa de l'aprofitament dels sistemes es quantifica a raó de 0,2 m²/m²s, destinat a sistemes.

2.d. Standars Urbanistics.

1.P.G.M. Dins la zona de desenvolupament Industrial es representaràn les següents determinacions mínimes dins l'àmbit d'un Pla Parcial

- | | | |
|----|----------------------------------|-------|
| a) | superficie min.vials públics:24% |] 45% |
| b) | " estacionaments:6% | |
| c) | " verd públic local: 10% | |
| d) | " equip publics i socials: 5% | |

Suprime:

2. Nau, Objet. ampt@ (005)



MEMORIA

111

3. Llei del Sòl.

Reserves de terreny
per Parcs i Jardins
Públics 10% del Sector.

Zones Esportives pú-
bliques i d'Esbarjo.

Previsió d'aparcaments
en la proporció màxima de 1 plaça/100 m².

Demés serveis d'interès Públic
i Social.

4. Reglament de Planejament

Superficie Sector.

DOTACIONS

Sistema d'espais lliures de
domini i us públic ≠ Jar-
dins ≠ 10% Sup 1000 m²
30mØ

Serveis Interes Públic i So-
cial 4% 2% Parc Esportiu
1% Equip Comercial
1% Equip Social

Aparcaments 1 pl/100 m² edificació.

2.e. Condicions de l'ordenació.

Amplada mínima dels vials d'accés: 25 metres.
" " dels vials interiors: 15 metres.

Prevenció de franjes de protecció. amb jardineria
i arbreda per separar:

- a) l'unitat de zona dels sols de distinta
zonificació.
- b) dels vials exteriors.

2.f. Condicions de l'edificació.

1. Altura max.: 15 mts.



MEMORIA

- (Faguna)
- 2) Parcel.la mínima: 800 mts.
 - 3) % d'Ocupació de la Parcel.la: 70%
 - 4) Fatxada mínima: 18 mts.
 - 5) Profunditat mínima: 30 mts.
 - 6) Separacions mínimes
de l'edificació

	NORMAL	AMB LA FRANJA DE PROTECCIO.
a) a limit frontal	10 mts,	5 metres.
b) a restants lí— mits.	3 mts.	3 metres.
7) Edificabilitat neta màxima:	1,60 m ² t/m ² s.	

b.2.2. Informació Urbanística.

Els serveis tècnics del sector són:

Xarxa d'Energia Eléctrica suministrat per ENHER.

Inexistencia de xarxa d'aigua.

Xarxa de Telefonia, en tres finques.

Inexistencia de clavegueram. Abocadors a base de pous morts o bé directament al riu.

Inexistencia de xarxa de distribució de gas.

b.2.3. Estudis complementaris.

L'execució dels Projectes d'Urbanització que — desenvolupin aquest sector afavoriran l'access-cap al Parc de Sant Mateu i el projecte de la — Font de l'Alzina.

B.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es plan— taigen degut a l'extensió i entitat del Pla.

Aquest Pla Parcial té una entitat molt reduïda i el seu tamany, qualificacions i afectacions del P.G.M. deixen molt poques alternatives de projecció. Així doncs l'unica posibilitat d'organització són les referents a la zona 22b, en relació amb la ubicació dels vials, dotacions i aprofitament mitjà.

La solució proposada, situa a les dotacions, — zones verdes i aprofitament mitjà sobre els terre—



MEMORIA

116

nys millors del Pla, tant per l'aspecte d'accesibilitats com pels de topografia i assolellament, així com sobre proximitat al nucli urbà del Municipi.

C MEMORIA DESCRIPTIVA.

c.1. Planteix legal.

c.1.1. Generalitats.

El present projecte té per objecte la redacció d'un Pla Parcial d'Ordenació Urbana d'acord amb la legislació vigent.

El pla abarca un seguit de varies finques — apaiades sobre la Carretera de Sant Adrià a la Roca.

c.1.2. Relació de Propietaris.

Nom	Superficie	Adreça	CONSTRUCCIONS
-Detritus Industrials i Metalls Berge S.A.	8.800,20 m ²	Navas de Tolosa,- 283-287 Barcelona Tf.251.68.02	
-Llorenç Serra. (fàbrica plastics, Fus- teria, etc.)	6.412 m ²	Avda. Generalitat, A Precaris Sta. Coloma de G.	
-Joan Vilamogas (Ce- mentiri de Cotxes)	1.830 m ²		
-Valero Ventura i Si- gues	450 m ²	C/. Francesc Vinyes 32	
-Mercè Conesa i Fabreges	779 m ²		
-Productes Sala	2.166 M ²		Precari..
-Manuel Conesa i Moreno	494 m ²		Amb permis.
-Mercè i Escribà Conesa i Moreno	11.972 m ²		
-Manuel Conesa i Fabregas	924 m ²		Amb permis
-Benet Gual i Gil			



MEMORIA

117

-Joaquim Amich i Roca 544 m²

-Butano S.A. (J.M.Juez)
-Bigetes Ferroland S.A.

c.1.3. Marc legal.

El terme Municipal de Santa Coloma, està inclòs dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana.

La Corporació Metropolitana va aprovar definitivament el Juliol 1976 el Pla Gral. Metropolità. A partir d'aquell moment totes les actuacions en matèria de planejament i edificació s'ajustaran a aquest Pla.

Aquest Pla Parcial s'ajusta a les determinacions del P.G.M.

c.1.4. Marc Urbanístic.

Segons el Pla General Metropolità els terrenys objecte d'estudi estan inclosos dins l'unic sector de Planejament Parcial del terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet.

c.1.5. Condicions Urbanistiques.

Han sigut esmentades a l'apartat b.2.1. d'aquest document.



c.1.6. Reserves per a dotacions, zones verdes, etc.

Són les que s'adjunten en el quadre de l'apartat c.2.2. indicat amb el nom de proposta. La justificació de la solució adoptada s'expresa a l'apartat b.1.3.

c.1.7. Documents que formen el Pla Parcial.

Són els que estan indicats a l'index general d'aquest document.

c.1.8. Sistema d'Actuació.

Degut a l'iniciativa que pren l'Administració en aquest planejament el sistema d'Actuació per a l'execució del polígon d'Actuació serà el de Cooperació. L'iniciativa de l'Administració es deguda a la necessitat de la aportació d'aquests terrenys al sòl urbà.

El sistema de Cooperació comporta execució de l'urbanització previa la reparcel·lació dels terrenys del Sector.

En el sistema de "Cooperació", els propietaris del polígon aporten el sòl de cessió obligatoria i l'Administració executa les obres d'Urbanització.

L'Entitat Promotora té prevista la col.laboració de l'iniciativa Privada, tant a la gestió com a l'execució del Pla.

L'Ajuntament adequarà els medis Económics-Financers que es necessitin per a l'execució de les obres d'Urbanització.

c.1.9. Gestió del Pla.

La gestió del Pla serà realitzada per l'Ajuntament o organisme en qui delegui.

1. Costos d'Urbanització.

Els costos d'urbanització seràn a càrrec dels propietaris afectats i l'Administració com a titular del 10% de l'aprofitament mitjà, participarà en els costos en la mateixa proporció.



MEMORIA

111

Els costos d'urbanització es distribuiran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els hi siguin adjudicades a la reparcel.lació.

El sufragament dels costos d'urbanització podrà realitzar-se mitjançant el pagament anticipat, per un import corresponent a les inversions a realitzar dins els sis-mesos següents.

L'Ajuntament podrà concedir fraccionaments o aplacaments del pagament dels costos d'urbanització a sol·licitut dels interessats. Aquest ajornament no podrà ser superior a 5 anys.

2.-Obres d'Urbanització.

Quan les obres d'urbanització es realitzin per contratació serà d'aplicació preferent el sistema de concurs-subasta.

Si l'Ajuntament crea una "Societat Urbanitzadora" amb capital o bé participa majoritariament en una "Empresa Mixta" amb idéntica finalitat, l'execució de les obres podrà realitzar-se per tals entitats sense necessitat del tràmit de licitació.

3.-Associacions. Administratives de Cooperació.

Els propietaris podràn constituir-se en associacions administratives en finalitat de col.laborar en l'execució de les obres d'urbanització. Aquestes associacions es formaran a iniciativa dels propietaris o de l'Ajuntament.

Seran funcions d'aquesta associació administrativa de cooperació:

- a) Oferir a l'Administració sugerències referents a l'execució del Pla en el polígon.
- b) Ajudar a la vigilància de l'execució de les obres
- c) Col.laborar amb l'Administració per el cobrament de les quotes d'urbanització.
- d) Promoure juntament amb l'Ajuntament Empreses Mixtes per a l'execució de les obres d'urbanització en el polígon, etc.

c.1.10. Beneficis Fiscals.

El promotor es reserva el dret a sol·licitar els beneficis fiscals a que es refereix el text Refòs de la Llei del Sòl, als articles 202, 204 i 205.



MEMORIA

120

c.1.11 Pla d'Etapes.

S'estableix una única etapa, amb les seves corresponents fases d'execució per a l'implantació dels diferents serveis. Inmediatament després d'haverse aprobat definitivament el present Pla Parcial es farà el projecte de reparcelació i una vegada sigui firme el seu acord d'aprovació definitiva en vía administrativa es farà el projecte d'urbanització i l'execució de les obres. Tot allò es farà en el plaç maxim de tres anys.

Quan sigui necessari s'admetrà una alteració de previsions temporals - sempre que es mantingui la coherència del Pla, i les determinacions que estableix i es garantitzi l'execució i finançació del conjunt de previsions.

c.2. Planteix Urbanistic.

c. 2. 1. Estructura urbanística.

Es preten establir una zona industrial (22a) d'ús permanent concretitzada a través de naus tallers i petita i mitjana indústria.

L'actuació a la zona es farà previa la presentació i aprovació del corresponent projecte de reparcelació i d'urbanització.

Es planteixa com a dues illes d'implantació industrial envoltades de zona verda i de vials.

c.2.2. Distribució del sòl. Standars Urbanístics.

Les compensaciones entre cessions que s'ha aplicat en la proposta parteix de l'interpretació de la Norma 8^a d'Obligat Cumpliment: Reducció de sòl destinat a vials:

"En el cas de que per les condicions específiques del sector sigui recomanable destinar avials una superficie inferior a l'exigida (o sigui el 24%) en les normes urbanístiques, la diferencia de superficie haurà de destinarse a espais verds públics a estacionaments amb les mateixes exigencies de cessió.



MEMORIA

三



MEMORIA

AL2

REQUADRE RESUM

Superficie Pla Parcial :	53.343,43 m2.
Superficie 22 b) :	38.797,68 m2.
Sistemes :	14.545,75 m2.

Ordenació

		% respecto zona 22 b)	% respecto zona 22 b)
Superficie vials	: 5.486,-- m2.	14,14%	10,29%
" dotacions	: 1.694,18 m2.	4,37%	3,16%
" verda	: 9.124,25 m2.	23,52%	17,1 %
" sistemes	: 14.545,75 m2.		27,27%
" estaciona- ments i aparcaments	: 1.570,-- m2.	4,05%	2,95%
Superficie total espais publics	: 32.420,18 m2.		60,77%
" 22 a)	: 20.923,25 m2.	53,92%	39,23%
TOTAL ...	<u>53.343,43</u> m2.	100 %	100 %
Superficie 22 a)	: 20.923,25 m2.		100 %
Parcelles privades	: 18.830,92 m2.		90 %
Cesión aprofitament mit- ja	: 2.092,33 m2.		10 %

Calculs de Projecte:

1. EDIFICABILITAT BRUTA.

- a) Edificabilitat bruta total del Sector segons Normes Urbanistiques P.G.M.

Zona 22b

Superficie: 38.797,68 m2.

Coef. Edif.: 0,66 m2t/m2s.

$$38.797,68 \times 0,66 = 25.606,46 \text{ m2 t}$$



MEMORIA

123

Sistemes Grals.Superficie: 14.545,75 m².Coef.Edif.: 0,2 m^{2t}/m^{2s}.

$$14.545,75 \times 0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.} = 2.909,15 \text{ m}^2\text{t.}$$

Edificabilitat total.

$$25.606,46 \text{ m}^2\text{t} + 2.909,15 \text{ m}^2\text{t} = \underline{\underline{28.515,61 \text{ m}^2\text{t}}}$$

*Suprimeix
Ref. = NSC*

2. EDIFICABILITAT NETA.

a) Edificabilitat neta total.

Superficie Parcel·les: 20.923,25 m²Coef.Edif.net: 1,60 m^{2t}/m^{2s}.

$$20.923,25 \times 1,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.} = \underline{\underline{33.477,2 \text{ m}^2\text{t.}}}$$



MEMORIA

124

Comentari:

Degut al fort percentatge de sòl destinat a sistemes resulta que el coeficient d'edificabilitat bruta zonal es molt més restrictiu que el coef. d'edificabilitat neta, per tant, tindrem que agafar com a paràmetre el que ens dóna menys edificabilitat a l'hora d'establir les condicions d'edificació de cada parcel·la.

Mes El sostre edificable més restrictiu es el que surt - d'aplicar la edificabilitat bruta dictada per el P.G.M.

C.2.3. Volums edificables.

Sostre total maxim : 28.515,61 m². T.

Mes Sostre total sup. 22 a) $\frac{28.515,61}{20.923,25+1.694,18} \times 20.923,25 = 26.379,62$ m². T.

Nous Sostre total sup. dotacions : $\frac{28.515,61}{20.923,25+1.694,18} \times 1.694,18 = 2.135,99$ m². T.

% Ocupació de sòl màxim : 70 %

Mes Superficie 22 a) : 20.923,25

Nous $20.923,25 \times 0,7 = 14.646,1$ m².

Nous Superficie dotacions : 1.694,18

Nous $1.694,18 \times 0,7 = 1.185,92$ m².

Mitjana nº plantes :

Mes zona 22 a) : $\frac{26.379,62}{14.646,1} = 1,80$

Nous dotacions: $\frac{2.133,99}{1.185,92} = 1,80$

Volum edificable màxim.

altura maxima = 10 mts. segons article 39 de les Ordenances.

Mes zona 22 a) 14.646,1 m². x 10 m = 146.460,10 m³.

Nous dotacions : 1.185,92 m². x 10 m. = 11.859,20 m³.



c.2.4. Aprofitament mitjà Cessió i Gestió.

Segons l'article 34: Contingut de la propietat del sòl urbanitzable Programat: "El Pla Gral Metropolità reconeix a la propietat privada un aprofitament d'edificabilitat expressat en m². sostre/m² sòl.

Segons l'article 83,2: "Dins l'àmbit del Pla, no es donen desequilibris intersectorials i per tant el valor de l'aprofitament mitjà global de tot el S.U.P. coincideix amb el de cadascun dels sectors.

L'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament té en tots ells el mateix valor.

L'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors, als efectes de la gestió urbanística i amb independència de la ponderació amb la que s'operaria amb fins comparatius es xifrarà pel factor que resulti de dividir per la superficie total del sector, la superficie del sostre edificable zonal a la que s'hi sumarà, en el cas de sectors que inclueixin sols per sistemes generals d'obligada compensació i cessió gratuïta, la superficie de sostre representativa de l'aprofitament d'aquells sistemes, quantificada a rat de 0,2 m²t/m²s. destinat a tals sistemes.

Les cessions de sòl corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà s'efectuarà en terrenys que tinguin assignats, en el Pla Parcial, un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge mesurat sobre l'aprofitament mitjà del sector.

$$Am = \frac{\text{Superficie de sostre edificable zonal.}}{\text{Superficie total del sector}} + 0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s.}$$

Suspeficie sostre edificable zonal= Index d'edificabilitat zonal o bruta x- Superficie area referencia de l'unitat de zona.



$A_m = \text{Index d'edificabilitat zonal} + 0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

c.3. Planteix Jurídic.

Tenint en compte que es parteix d'una situació — d'ocupació parcial, amb edificacions e instal.la—cions existents s'ha intentat ajustar la parcel.la ció proposta als límits de les parcel.les o finques actuals.

A efectes de redactar el projecte de reparcel.la ció la coincidència amb determinats límits i for—mes del projecte del Pla Parcial amb l'estat de — fet facilitarà totes les compensacions a dur a terme. Així mateix s'ha evitat dins del possible adjudicar les edificacions existents a diferents par—cel.les .

El planteix de la parcel.lació es el de oferir un ventall de possibilitats d'elecció entre tamanys i ubicacions dels futurs propietaris. L'ordenació i adjudicació de cadascuna de les parcel.les vindrà—determinada amb el Projecte de Reparcel.lació.

c.3.2. Agrupació de parcel.les.

Totes les parcel.les podran ésser agrupades sempre que l'ús a que es destinin sigui el marcat per les Ordenances.

Lés edificacions d'aquesta agrupació cumpliran les Ordenances propies del Pla Parcial. Undels objectius del Pla seria el de poder obtenir les superficies de solars el més grans possibles.

c.3.3. Caracter Juridic.

Els notaris i registradors de la propietat a l'hora de extender i registrar la corresponent escriptura — pública faran constar el caràcter d'indivisibilitat de cadascuna de les parcel.les resultants del Pla — Parcial, o del Projecte de Parcel.lació.



c.3.4. Cesió i gestió dels sols de cessió obligatoria.

Quan s'executi el Pla mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatoria gratuita previstos en el Pla es produirà per ministeri de la Llei per aprobació del Projecte de Reparcel.lació.

Sempre i Poc
Never

Les edificacions i instalacions situades sobre el sòl de cessió gratuita s'enderrocaràn, a sobre, aquelles edificacions o instalacions que se enderroquin i si guin legals seran objecte de indemnització.

El cost d'enderroc de les edificacions e instalacions legals així com les indemnitzacions que es faixin s'inclourà dins del presupost del projecte d'urbanització.

L'enderroc de les edificacions i instalacions que si güin ilegals o estiguin construïdes a pecari correrà a carrec dels seus propietaris, en el cas de que en el moment d'executarse l'urbanització aquestes no estiguin enderrocades ho farà l'Ajuntament i ho carregarà als seus propietaris.



MEMORIA

428

c.3.5. Repartiment de carreges i beneficis entre propietaris dins l'àmbit del Pla Parcial.

Les carreges d'urbanització assumides pel propietaris abarcaran totes les obres d'urbanització i les que per a realitzar aquestes, siguin necessaries com les de enderrocar de construccions o instalacions. Els propietaris hauran de fer-se càrrec del cost de les operacions d'urbanització a les que s'incluiran els costos dels projectes, les indemnitzacions a satisfacer, les valoracions de les obres i tots els conceptes originats per raó de l'urbanització.

El repartiment de càrreges i beneficis entre propietaris dins d'àmbit del Pla Parcial es realitzarà en el moment de redactar el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

C.4. Projectes d'Urbanització.**c.4.1 Memoria i presupost de l'execució de l'urbanització a través de projectes d'urbanització.**

Una vegada sigui ferm en via administrativa l'accord d'aprobació definitiva de la reparcel·lació del polígon, en el cas que sigui necessari, l'Ajuntament o Organisme en qui delegui prestarà, amb la antelació per què es compleixin els plaços prevists per la seva aprovació un projecte d'urbanització que contindrà l'execució de les següents obres.

- Xarxa de clavegueres per l'evacuació de les aigües residuals i pluvials.
- Xarxa de distribució d'aigua potable i de reg i de hidratants contra incendis.
- Xarxa de distribució d'energia elèctrica .
- Xarxa d'allumenat públic.
- Jardineria en el sistema d'espais lliures .
- Xarxa de telefonia.
- Pavimentació de calçades.

El projecte d'urbanització estudiarà amb detall totes les obres previstas en aquest pla i inclourà.

- Memoria descriptiva de les característiques de les obres.
- Planols d'informació.



MEMORIA

129

- Nuet*
- Planols del projecte.
 - Plec de condicions tècniques i econòmico-administratives de les obres i serveis.
 - Medicions.
 - Quadres de preus descomposats.
 - Presupost.
i es sujectarà a les següents determinacions.

1. Xarxa d'evacuació i depuració d'aigues

Aquest Pla preveu la collita de les aigues de pluja que baixan per les rieres del "Bosc Llarg" i "les Canyes" - i es portarà superficialment fins empalmar amb la xarxa que recull les aigues depurades resultants del sector= i que quedaría lliures després d'atravesar la carretera.

El calcul detallat de la xarxa es farà amb el projecte - d'urbanització.

Depuració d'aigues residuals: La depuració de les aigues residuals la farà cada cuna de les industries individualment .D'aquesta forma s'avocarà a la xarxa de clavegueres aigues depurades i no serà necessari l'establiment de canons de depuració - d'aigues residuals. Presupost aproximat d'execució de les obres descrites - incluit l'empalme a parcel·les.

16.000.000,-- pesetes.

2. Xarxa d'abastament d'aigua.

En el projecte d'urbanització es calcularà la xarxa - de distribució d'aigua potable així com les escomeses a cada parcel·la .

El presupost aproximat de l'instalació es calcula en= 4.000.000,- P..



MEMORIA

130

3. Xarxa d' allumenat i electricitat.

L'instalació existent actualment es insuficient degut a lo qual es preveu ferla nova inclos l'empalme a la companyia.

El calcul detallat de l'instalació es farà al projecte d'urbanització.

Presupost aproximat d'execució incloses les instal·lacions auxiliars necesaries.

3.900.000,-- pesetes

4. Xarxa de Telefonia.

En l'actualitat existeix servei de telefonia pero s'haurá de fer l'instal·lació nova per lo que es deixarán tubs de P.U.C. per el pas de cables.

Presupost 100.000,- pesetes.

5. Xarxa viaria.

Es preveu pavimentació de carrers mitjançant paviment asfàtic en la calçada, borada de formigó i paviment de panot en boravias.

Presupost..... 15.000.000,- pesetes.

6. Urbanització Zona verda.

Es preveu plantació d'arbres de fulla perenne i caduca en tota l'àrea calificada de zona verda i a tot lo llarg de les vies publiques.

Presupost..... 500.000,- pesetes.

C. 5 Planteix Econòmic financier.

c.5.1 Evaluació econòmica de l'implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització.

- Execució serveis i obres d'urbanització.

Xarxa de clavegueras.....	16.000.000,- pts.
" d'aigua.....	4.000.000,- "
" d'electricitat	3.900.000,- "
" de telfonia.....	100.000,- "
" viaria.....	15.000.000,- "
Urb. zona verda.....	500.000,- "



MEMORIA

Nro.

131

- Demolició edificacions que es necesari enderrocar.

No mes s'inclourán en el projecte d'urbanització el cost de indemnitzacions als propietaris i enderrocar d'edificacions que es trovin en situació legal i que sigui necessari enderrocar per l'execució de les obres d'urbanització. Les edificacions ilegals o a preu rati no seran objecte d'indemnització i el seu enderrocar el faran els seus propietaris, en cas de que no estigui fet en el moment de l'execució de les obres de urbanització, el enderrocar ho farà d'Ajuntament amb càrrec als seus propietaris.

1. Valoració indemnitzacions.

- Vivendas en Can Conesa.

260 m2. x 10.000,- pts./m2.....	2.600.000,- pts.
---------------------------------	------------------

- Coberts en Can Conesa.

86 m2. x 2.000,- pts./m2.....	172.000,- "
-------------------------------	-------------

- Vivenda junt a la carretera.

56 m2. x 4.000,- pts./,2.....	<u>224.000,- "</u>
-------------------------------	--------------------

TOTAL..	2.841.200,- pts.
---------	------------------

2. Valoració enderrocs.

402,- m2. x 400,-pts./m2.....	160.800,- pts.
-------------------------------	----------------

Valoració total actuació	42.502.000,- pts.
--------------------------------	-------------------

C.5.2 Etapes financeres fonts de finaciació.

El cost del Pla serà finançiat per l'Ajuntament sense perjudici de que quedi inclòs en el compte de liquidação provisional del projecte de reparcel.lació.

En el projecte de reparcel.lació se especificarà la quantia que tingui que aportar per la execució cada propietari d'acord amb les parcel·les resultants així com el moment d'efectuar el pagament i els aplaçaments que es permeteixin efectuar tot allò d'acord amb el reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sol.

Santa Coloma de Gramenet, Maig 1.982.

A N E X AL PLA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSC LLARG I LES CANYES.

Nau 10

REGLAMENTACIO AREAS LLIURES I DE EQUIPAMENTS.

1. ZONA VERDA.-

No es permetrà cap tipus d'edificació. No més es permetrà aquelles instalacions destinades a protegir i conservar l'arbrat i les plantacions existents. Les noves plantacions a realitzar dins d'aquesta zona es faràn de forma que no treguin l'armonia del paisatge.

2. DOTACIONS.-

Aquest Pla Parcial destina 1.694,18 m². de terreny a dotacions de titularitat pública distribuïdes de la següent manera:

- 847,20 m². per parc esportiu
- 423,49 m². per equipament social
- 423,49 m². per equipament comercial

Degut a l'escasa entitat dels terrenys destinats a equipaments social i comercial es podràn agrupar aquells en una sola parcel·la i agrupar les edificacions corresponents a totes dues .

Condicions edificatorias.

- Alçada màxima 7 metres PB més 1 P.

No més es permetrà ocupar en planta piso el 50% - de la superficie edificable en P.B. que es un 70% de la superficie de la parcel·la.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima no es permetrà més que els elements tècnics de les instalacions tals com xemeneies, antenes, etc.

La inclinació de la cuberta serà maxim de un 30%.

- Ocupació màxima de parcel·la 70%

- Separacions.

	Normal	Amb la franja
-a) Limit frontal	10 mts.	5 mts.
-b) a restants limits	3 "	3 "

Edificacions auxiliars.

Es respectarà l'indicat a l'article 34 punt D i l'article 45 de les Ordenanzas d'aquest Pla Parcial.

Dins dels espais no edificables per no cumplir les distàncies mínimes a les partions no més es permetrà els elements auxiliars necessaris pel correcte funcionament de l'instalació esportiva o equipamental i aniran reflexats en el projecte d'edificació corresponent. A la vista d'aquest projecte ---



es podrà acabar de mesurar la seva idonea construc-
ció.



PLA PARCIAL "LES VALLS DEL BOSC LLARG I LES CANYES "

134

O R D E N A N C E S



13)

ORDENANCESINDEX

TITOL PRIMER : VALOR NORMATIU I AMBIT D'APLICACIO.-

- Capitol I : Valor normatiu.
Capitol II : Règim Transitori.
Capitol III : Delimitació de l'àmbit de les ordenances.
Capitol IV : Zonificació del sòl.
Capitol V : Categoria de l'indústria.

TITOL SEGON : INTERVENCIO A L'EDIFICACIO I US DEL SOL.-

Suprindo

Ref. a PAM.

TITOL TERCER : ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIO.

- Capitol I : Disposicions de caràcter general.
Capitol II : Tipus d'edificació dins el solar.
(edificis industrials, edificis representatius.)

TITOL QUART: CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIO.

- Capitol I : Alineacions i rasants.
Capitol II : Alçades i plantes.
Capitol III : Condicions de solar, superficie edificable, ocupació màxima i retranquejos.
Capitol IV : Condicions de volum. Patis.
Capitol V : Espais no edificables, patis de llum i celoberts.
Capitol VI : Façanes i cossos sortints.
Capitol VII : Tanques.
Capitol VIII : Rebaixos i desmunts.
Capitol IX : Segregació de parcel·les. Agrupació de parcel·les.

TITOL CINQUE. : COMPOSICIO DE VOLUMS.

- Capitol I : Criteris de composició dins les parcel·les.

TITOL SISE.: ORDENANCES DE HIGIENE.

TITOL SETE.: ORDENANCES D'US..

- Capitol I : Disposicions generals.
Capitol II : Ordenances de polució i desguasos.
Capitol III : Ordenances contra incendis.
Capitol IV : Ordenances d'estacionaments.

TITOL VUISTE. : ORDENANCES D'ESTETICA.

- Capitol I : Criteris de composició dins les parcel·les.
Capitol II : Normes estètiques.

TITOL NOVE : ORDENANCES DE SEGURETAT A LA CONTRUCCIO.

- Capitol I : Normes Generals,

ANEXE : Reglamentació areas lliures i de equipaments.



TITOL PRIMER

VALOR NORMATIU I AMBIT D'APLICACIO.

CAPITOL I : Valor normatiu.

Art. 1.-. Aquestes ordenances d'edificació són d'aplicació per a la gestió i regularització de l'edificació prevista en aquest Pla Parcial Industrial.

CAPITOL II: Règim Transitori.

Art. 2.-. Edificacions existents.

Totes les edificacions industrials que existeixin dins el sector seran susceptibles de recuperació sempre i quan compleixin les condicions d'edificació dels solaris respectius.

Art. 3. Llicències concedides:

Les edificacions amb llicència d'obres a precari es definiran com a fora d'ordenació quan no compleixin les condicions establertes en aquest Pla Parcial.

CAPITOL III: Delimitació de l'àmbit de les ordenances.

Art:4. Aquestes ordenances sols seran d'aplicació dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial Industrial i un complement a la Normativa del Pla General sobre el sector industrial.

CAPITOL IV: Zonificació.

Art. 5. La zonificació ve descrita a la Memoria, Normes i documentació gràfica.

CAPITOL V: Categoría de les indústries.

Art. 6 Les categories admesas dins l'àmbit del Pla Parcial seràn les següents: 1a, 2a, 3a, 4a, les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars, definides en l'article 287 de les N.N. U.U. del P.G.M.



TITOL SEGON

INTERVENCIO A L'EDIFICACIÓ I US DEL SOL.

Art. 7 Se està a lo dispositat a les Normes Urbanistiques i les Or denances del Pla General Metropolità.

TITOL TERCER

ACTUACIONS PREVIES A L'EDIFICACIÓ.

CAPITOL I Disposiciones de caràcter general.

Art. 8 Necesitat d'aprobació del present Pla Parcial Industrial i projecte d'urbanització.

Les presents Ordenances d'Edificació sols seràn aplicables amb posterioritat a l'aprovació definitiva del present Pla Parcial i posterior aprovació dels projectes d'urbanització.

Art. 9 Necesitat de previa Llicència Municipal.

Queden sotmeses a la necessitat d'obtenir Llicència Municipal previa totes les actuacions urbanístiques a que es refereix els articles 178 de la vigent Llei del Sòl i art. 21 del "Reglament dels Serveis de les Corporacions Locals".

Art. 10 Divisió per illes i polígons actuació.

El total de sòl urbanitzable en parcelacions, queda reduïda a dues illes edificables, que queden definides, per les alineacions, rasants dels vials i la zonificació previstes en el present Pla Parcial Industrial.

El desenvolupament d'aquest Pla Parcial Industrial, ve programat per 1 polígon actuació que assenyala la prioritat de la realització material dels projectes d'urbanització.

Art. 11 Projectes d'urbanització.

Prèvia a qualsevol concessió de Llicència Municipal d'Obres, tindrà d'existeix projecte d'urbanització que sigui l'instrument previst com desenvolupament del actual Pla Parcial Indus



trial.

En cap cas, el compromís de les referides obres d'urbanització, serà inferior en extensió i serveis als previstos en els Plans d'Etapes del Pla Parcial.

Art. 12. Actuacions a nivell polígons actuació i reparcel·lació.

*1 solar
veïnat
(art 10)*

No podrà concedir-se Llicència Municipal d'Obres de cap classe si tre de cada polígon sino existeix un total acord en la reparació equitativa de les càrregues i gravàmens com: Zones verdes cessions vials, repercusió cost urbanització, i estiguí definit el coeficient d'aprofitament mitjà a nivell d'illa complerta.

Art. 13. Condicions solar edificable.

Perque un solar es pugui considerar edificable ha de cumplir els requisits assenyalats a la Llei del Sol al P.G.M. y les assenyalades en aquest Pla Parcial.

CAPITOL II.- Tipus d'edificació dintre del solar.

Art. 14. Els tipus d'edificació poden dividir-se:

- A.- Edificis per naus de fabricació, magatzematge, etc.
- B.- Blocs representatius.
- C.- Construccions accesories.

A.- Edificis per a naus de fabricació o magatzematge.

La superfície a dedicar a aquests edificis, no tenen límitació, sempre que, en qualsevol cas, s'asegurin els percentatges d'ocupació establerts en les presents Ordenances.

B.- Edificacions representatives

Comprenen els destinats a despatxos, Oficines, sales de recepció i conferències, laboratoris d'investigació i en general, tots els que, depenen administrativament de l'indústria, no es dediquin a altres processos de fabricació.

C.- Espais lliures per aparcament.

La superfície lliure destinada per aparcaments previstos dintre de cada parcel·la, no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a la nau de fabricació i magatzematge (incloses en el apartat A).



D. Construccions accesories.

Són totes les necessaries per l'adequat funcionament de les indústries, com depòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies, vivendes conserge, etc. El seu emplaçament, forma i volum, són lliures, sempre que estiguin degudament justificats i responguin a un diseny acertat.

L'altura de les xemeneies serà con a mínim $H = 1,5$ h, essent $- h$ l'alçada del edifici vei més alt.

TITOL QUART.

CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.-

CAPITOL I.-

Alineacions i rasants.-

Art.15 Alineacions.

1º.-A tota obra que es construeixi de nou, així com les plantes que si afegegin a edificis ja existents, tindran que respectar-se les alineacions Oficials acordades pel l'Ajuntament segons el contingut del present Pla Parcial. A més a més, tota obra nova, tindrà que ajustar-se a les rasants Oficials. - S'exceptuen d'ambdues obligacions les tanques provisionals.

2º.-En els edificis que per raons de la zona d'edificació on radiquin, s'hagin de reticular de l'alineació Oficial, s'ajustaran a aquestes rasants que regiran les tanques definitives dels seus solars i els retranquejos minims.

3º.-A la construcció dels guals, no s'alterarà la rasant Oficial en la línia marcada per la intersecció de façana i voravia, no permetent-se altra cosa que l'axamfranat de la voravia. S'autoritzarà únicament una entrada i una sortida juntes per parcel.la.

Art.16 Rasants.

S'ajustaran a les rasants que figurin en el present Pla Parcial. Les edificacions ja existents a la zona, tindrà que ajustar-se a les dites alineacions i rasants.

Art.17 Longitud naus.

No existeix limitació de la longitud de les construccions industrials ni de profunditat edificable que serà, funció de la parcel.la mínima o de l'Ordenació de l'Illa, fruit de l'agrupació de parcel.les, segons cap. IX, Titol Quart.

Art.18 Profunditat edificable.

La profunditat edificable dels blocs representatius, serà màxima de 10 mts, en el cas de que es trobin adossats a naus o altres edificis, y de 15 m. en el cas de ser edificis exents amb 15 mts. de façana mínima (veure art. 15).



140

CAPITOL II. Alçades i Plantes.

Art. 19 Alçades.

- A. L'alçada de les naus de fabricació serà de deu metres — maxim excepte en els casos que per necessitats de fabricació faci falta alçades superiors. En aquest casos es justificarà mitjançant Estudis de Detall, que no sobrepassaran en cap cas el sostre i el volum edificable.
- B. Els blocs representatius, tindran una altura màxima de 10 mts. es a dir, de Planta Baixa i dos Plantes, L'altura mínima lliure entre plantes, serà 2,8.
- C. Les construccions auxiliars, tindran que justificar la seva construcció com a elements imprescindibles. L'altura de les xemeneies serà com a mínim H. 1,5 h essent h — l'alçada del edifici vei més alt.

Art. 20 Inundacions

Totes les edificacions que no tinguin soterrani o semisoterrani, tindran que aixecar-se 0,5 mts, de la rasant Oficial al carrer que doni front, per evitar inundacions de les naus.

Art. 21 Capmàs de l'alçada reguladora màxima.

Pels edificis representatius descrits en el punt B, art. 19, serà l'altura la indicada a la fig. 0. la pendent màxima de la coberta, ve fixada a l'art. 43.23

Art. 22 Edificacions per sobre A.R.M.

Sols es permetran elements cuberta, aparells de ventilació o fabricació exents, xemeneies, antenes i instal.lacions especials.

Art. 23 Pendent de les cobertes.

Per les edificacions tipus representatiu la coberta (per sobre A.R.M.) no serà superior al 20% i per les naus fabricació, no serà superior al 35%.

CAPITOL III.-

Condicions del solar, sup. edificable, ocupació màxima, retransqueixos.

Art. 24 L'ocupació màxima de cada parcel.la serà el 70% de la seva superficie i en funció del coeficient d'edificabilitat resultant del qual s'especifica a la memoria.

Art. 25 Les edificacions auxiliars descrites a l'article 14, tals com depòsit elevats, torres de refrieració, xemeneies no.



AN

modificació

computaran a efectes d'ocupació. pero si —
— les garites o similars destinats a serveis de porteria vi-
gilància, control i altres de semblants propis de l'establiment
amb una superfície que no podrà passar els 10 metres quadrats
i una alçada max. de 3 metres, en tot cas tampoc es podra ocupar
fins el 100% amb construccions accesories.

Art. 26. Els espais destinats a aparcament descrits en el punt C —
de l'article 4, no computaran a efectes d'ocupació.

Art. 27. Els patis de llum i ventilació, tancats per més de dues ca-
res, constituiran ocupació, sempre que les seves mides siguin
iguals o inferiors a l'alçada mes gran de l'edificació (una de
les cares) veure fig, 2.

Art. 28. La superfície edificable mínima, no serà inferior al 30% —
de la parcel.la neta.

Art. 29. Els espais no edificables de cada parcel.la, només podran-
ésser dedicats a aparcament, a vials interiors, a emmagatzemat-
ge a l'aire lliure o espais enjardinats verds o d'arbrat. Hom
podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de pro-
tecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

Art. 30 : Es defineix con edificació exempta, el tipus de nau usual
a les instal.lacions industrials. Tindrà la següent limitació:

Haurà d'estar separada dels afrontadors de la parcel.la i de
l'alignació del carrer a una distància no més petita a la se-
va altura, com a mínim de 3 metres. i 10 metres respectivament.
En els solars amb superfícies no superior a 2.000 m² es per-
meteran adosar-se les parts de les naus mitjaneres en par-
cel.las colindantes, sempre que es formin una unitat de com-
posició, de manera que el seu conjunt sigui de forma regular
que guardi la separació de partions generals fitxada ante-
riorment com a mínim amb les demés parcel.las inmediates i
resogui l'accés de camions a cadascuna de les naus adosades en
el conjunt compost."

Les separacions mínimes des de l'edificació o les estructures
de la instal.lació fins als límits de parcel.la o agrupació eran:

- a) fins a la partió que afronta amb la via pública. 10 m.
- b) fins a les altres partions. 3 metres
- c) La distància mínima, des de l'edificació —
o de l'estruatura de la instal.lació industrial —
fins al límit de la parcel.la que afronta amb la
via pública fitxat en 10 metres podrà ésser reduï-
da fins a 7 metres quan la parcel.la afronti amb
la faixa de protecció.

En el cas de parcel.las inferiors a 2000 metres —
s'admet l'agrupació de dos o més establiments fins
que la façana conjunta assoleixi una longitud —



M2

(100 en N) Va art 59

total màxima de 50 metres. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ésser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per a cada un dels establiments constituirà una parcel·la mínima indivisible, de manera que hom no hi podrà instal·lar més establiments que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

Art.31 A les parcel·les dels xamfrans, en cap cas l'edificació estarà a una distància inferior a l'establerta anteriorment, en quan a la distància des de l'edificació fins a la partió que afronta amb la via pública.

Art.32 En el cas de les edificacions descrites en el punt B Art. 34 "Edificacions Representatives", estarà a una distància no inferior als 10 mts en el cas d'indústries de 4^a categoria (per tal de facilitar l'accés i aparcament a la façana d'entrada de la façana principal. La resta de retranquejos mínims a les altres façanes o partió serà el mínim establert a l'article 50 i 51. A les indústries de 1^a, 2^a i 3^a categoria, podrà reduir-se el ja dit, retranqueig a 8 mts,

Art.33 Les naus parellades i les resultants d'agrupació de parcel·les definides a l'art. 30, sols seran permeses en indústries 1^a, 2^a i 3^a categoria.

Edificació dins de parcel·les edificables

Art.34 Les edificacions existents que no guardin les distàncies de separacions esmentades abans, s'admetran sempre i quan les distàncies reculades laterals no variin en més d'un metre dels existents.

Art.35 Les edificacions auxiliars descrites en el punt B art. 34 no podran colocar-se dintre de la zona de retranqueixis mínims.

CAPITOL IV

Condicions de volum - Patis

Volum edificable.

Art.36 Constituiran volum edificable, tots aquells cosos d'edificació coberts, estiguin o no tancats per una o per totes les seves cares.



AMB

Art. 37 No computaran con volum edificable, les construccions auxiliars previstes a l'article 44 punt D. excepte la vivenda del conserje.

Art. 38 Si existeixen indústries amb un elevat número i volum de tanques d'enmagatzament de líquids o gasos. Aquest computaran com a volum i hauran de cumplir les limitacions avans dites d'ocupació i retranquejos.

Art. 39 El capmàs de volum per edificis industrials, es computarà segons fig. 5 i per edificis representatius fig. 6.

Art. 40 Queda prohibit usar els espais lliures privats, resultant de l'aplicació dels retranquejos per depòsit materials al aire lliure, vertit de deixalles en general, tot el que pugui daixer l'estètica del conjunt de l'urbanització.

Art. 41 Les construccions auxiliars, no podran construir-se dintre de la zona de retranquejos (E.T. tanques, etc.)

Art. 42 No s'autoritzarà cap cobert parcial o total, permanent o provisional que ocupa la zona lliure de retranquejos, ni la zona lliure d'edificació.

Patis

Art. 43 La ventilació de la zona de serveis sanitaris, podrà ventilar per conductes tipus ventilació forzada.

Art. 44 Els patis d'enllumenat i ventilació de la zona de edificació representativa, quan sigui per ventilació i iluminació de les dependències habitables, es permetran sempre, que es pogui inscriure un cercle de diàmetre 1/6 de l'altura màxima de les edificacions que el limitin, i aquest tinguin forats destinats a habitacions, vivendes o locals de treball.

Art. 45 En cas de que no hi hagin forats o aquests pertanyin a zones de pas o enmagatzament, els patis poden compondre-se segons el criteri dit, reduint-se el diàmetre del cercle a la mida corresponent a la meitat de la més alta de les edificacions. La superfície mínima dels patis descrits, mai no serà inferior a 4 metres quadrats.

Façanes i cossos sortints.

CAPITOL VI
Art. 46 Façanes:

Els criteris compositius de les façanes, venen descrits en els cap. I i II TITOL CINQUE i pel que fa referència a les alineacions, es seguirà el que es disposa en el capitol I TITOL QUART.



AN

Cosos sortits.

- Art. 47** Els voladisos destinats a marquesines, parasols totalment exents...; podran invadir la zona mínima de retranqueix, - però mai, podran estar a una distància inferior als 2 metres de les artions de la façana o façanes amb front a - carrers (veure fig, 7)

CAPITOL VII

Tanques.

- Art. 48** Totes les parcel·les materialitzaran les seves línies, amb tancament tipus que es fixa a les presents Ordenances.

- Art. 49** Les alineacions dels fronts de façana i les línies mitjaneres laterals, objecte de retranqueixos, es materialitzaran amb tanques tipus, excepte en els llocs d'accés a les indústries que hauran de cobrir-se amb portes practicables diàfanes i l'alçada de 2 metres. L'alçaria màxima de les tanques opaques serà de 1,50 metres i la de les diàfanes - o transparents, de 3,20 metres.

- Art. 50** La construcció del tancament comú a dos parcel·les, aniran a càrrec de l'indústria que primer s'estableixi, abonant la segona la despresa proporcional a les obres, avans de que procedixi a la construcció de les naus o edifici.

- Art. 51** En el supost de parcel·les veïnals amb grans diferències entre cotxes de terreny medides en els punts mitjans del front de façanes, es construiran murs per la contenció de terres a sufragar per parts igual entre els propietaris de les dues parcel·les. En el cas de construir un propietari avans que els veïns tindrà que justificar en el projecte les diferències de nivell i col·locarà una tanca provisional de tela metàlica en el límit amb els que les diferències de cota sigui més gran de 1 metre.

- Art. 52** La tanca tipus serà segons croquis adjunt fig, 8. L'alçada mitja total de la tanca, tindrà de ser de 2 metres contats des de la rasant del terreny, en el punt mitjà del front principal o límit que es determini quant els accidents del terreny, acusin una diferència més gran a 1 metre entre els punts extrems. La tanca haurà d'escalonar-se en els trams que siguin necessaris per no sobrepassar aquest límit.

Rebaixos i desmunts - Plantes semi-soterranies i soterranies

CAPITOL VIII

- Art. 53** Qualsevol solar que sigui edificable, podrà rebaixar-se i desmuntar-se en un 100% del solar, sempre que no sobrepassi



AH

la referida edificació 0,60 cms. de la rasant Oficial del carrer (veure fig. 9) ni un metre del terreny natural en la resta dels límits.

Art. 54 L'ús de les zones edificades propies de l'aplicació de — l'article 75 es desenvolupen en els articles 77, 78, 79 i 80.

Semi-soterranis i soterranis

Art. 55 Els semi-soterrani i soterrani , es destinaran principi— palment a la zona de serveis complementaries a l'indústria o — zones destinades a frigorífics, enmagatzaments, calderes de va— por, etc. que aconsellin l'ubicació a les dites pla·tes.

Art. 56 Els semi-soterranis podran dedicar-se a locals de tre— ball quan els llocs de ventilació tinguin una superficie no menys de 1/8 de la superficie útil del local i una alçada mínima de — finestra de 80 cms. (veure fig. 11).

Art. 57 Si s'edifica el 100% del solar en planta soterrania , segons l'article 74 , la zona (façana o façanes) de retranqueixos lliure d'edificació amb front a un o més carrers, s'ajardinàrà com cal. En la resta de retranqueixos no és necessari ajardinar-los.

Art. 58 Les plantes soterrànies no podran utilitzar-se com locals de treball. L'alçada mínima per ésser destinat a serveis o enma— gatzament es de 3 mts. Aquesta planta subterrani, podrà ventilar— se per patis que vaigin fins el fons, sempre que és cumpleixi — fig, 10 fora de la zona de retranqueix.

CAPITOL IX

Segregació de parcel·les i agrupació de les mateixes.

Ordenacions d'illes

Art. 59 Es permetran agrupar tantes parcel·les com fos necessari— per la perfecta instal.lació de l'indústria o magatzem pro— jectat .

TITOL SISE

ORDENANCES HIGIENE

Habitatges Guarda

Art. 60 Per a que les plantes baixes pugin ésser destinades a viven— des, hauran de tindre un paviment alçat com a mínim de 0,50 — mts. sobre el nivell del terreny exterior, ja sigui de la vía — pública, espai lliure, patí o jardí i estar aïllades del terreny natural per una càmara d'aire al menys de 0,15 mts, d'alçada — lliure, ó mitjançant un massisos impermeables de 0,50 mts, de — gruix.

No es permetrà la construcció de viviendes en soterranis o se— mi-soterranis , a menys que, encara que tenint tal consideració per raó de la rasant de la voravia,no la tingues per raó del te— rreny natural que es conserva a les parts posteriors i late— rals del solar. En aquest cas, haurà de reunir



les condicions d'aïllament a que es refereix el darrer paràgraf per habitatges en planta baixa. La distribució interior de l'habitatge haurà d'ésser tal que totes les peces habitables, tinguin llum i ventilació directa. A tal efecte, els edificis amb independència del pati central d'illa regulat a cada zona, tindràn altres patis en el número que precisin.

Normes Indústrial.

Art. 61 Totes les instal.lacions de canals i canalons, abocaran a la Xarxa de clavegueram, excepte en edificis que l'Ajuntament especialment exceptui.

Art. 62 Les aigües brutes es conduiràn a la claveguera pública per mitjà de claveguerons encara que la claveguera es trobi a més distància de 50 mts, del punt més pròxim de la façana de l'edifici,

Art. 63 Tota industria haurà d'estar dotada de diposits d'aigua i grups de pressió.

Art. 64 Si les aigües residuals van a parar a la claveguera, al extrem dels claveguerons grals. haurà de situar-se una fosa de descàntació de dimensions mínimes de 3 x 3 x 2 inodora, indesifonable i antimurida que permeti el control de vertits.

Art. 65 Es prohibeix tirar els fums a l'exterior de les façanes i patis de tot gènere, si no són portats per conductes apropiats fins a certa alçada. Els conductes vindran determinats per la classe de llar, elevació de les construccions pròximes i distàncies a elles que es fixa com alçada mínima. L'alçada de les xemeneies serà de H.= 1,5 h. essent h: l'alçada de l'edifici més alt i mes proxim.

Art. 66 Tot conducte de xemeneies haurà de sortir verticalment per la coberta o el terrat i aixecar la seva sortida de fums sobre la coberta exterior del edifici en aquell punt.

TITOL SEIET.

ORDENANCES D'US.-

CAPITOL I Disposicions generals.

Art. 67 Als efectes del que disposan les presents Ordenances, els usos de que es susceptible l'edificació, es clasifiquen en els següents grups:

1.- Us d'Indústria.

2.- Us habitatges



147

Segons les referides Normes, queda prohibit l'ús d'habitatges. S'exclouen d'aquesta prescripció, les destinades a personal encarregat de vigilància i conservació de les diverses indústries. Aquests habitatges es regiran per les següents condicions:

2.1. Indústries categories 1^a, 2^a i 3^a.

Sols es podran construir com a màxim 2 habitatges. Aquests podran ubicar-se dins de l'edificació que forma el grup representatiu, sempre que tinguin accisos independents. Aquest habitatge no podran estar en soterranis ni semi-soterranis.

3.-Us Públic

Els fixats en el capítol de zonificació.

4.-Us Oficines.

Es permet l'ús d'oficines relacionades directament amb les indústries establertes a la parcel.la o l'àrea del polígon.

4.1. Tipus d'Oficina.

Informació, administració, sala conferències, curssets, exposicions, projeccions, cafeteria, restaurant, hotel, etc.

5.-Us Comerços.

Es limitaran a establiments dedicats a exposició i venda de productes industrials, directa o indirectament relacionats amb les indústries establertes a la parcel.la o en el polígon.

5.1. Tipus de comerços.

Estances vend a de diaris, farmàcie-dispensari, cafeteria-restaurant, clínica d'urgència i economat-supermercat, llocs d'assistència de la xarxa de carreteres

6.- Us de garatxes i tallers de reparació.

Es permeten aquests usos.

Limits usos indústria.

Art. 68 Son els assenyalats al arte 289 de les Normes Urbanístiques - complementats amb lo establert als següents articles.



148

- Ari. 69 . En zones en que no s'autoritzi indústries fins 2^a categoria, la superfície permesa per instal.lació indústries en situació 4^a s'entendrà per planta, establint-se un tipus màxim de 800 m². D'igual forma s'actuarà en les zones en que s'autoritzin indústries fins 3^a categoria, augmentan-se el topall màxim a 5.000 m². per la situació 4^a i a 7.000 m² per la 3^a. A les zones en quals s'admet l'instal.lació d'indústries fins a 2^a categoria inclosa, solsament es podrán autoritzar edificis industrials en situació 4^a quan el mateix vingui ocupat per una sola indústria. Tots els límits de superfície que es fixen per les indústries a les diverses zones, s'entendran per espais destinats a instal.lacions industrials, o sis, que es computaran els locals destinats a emmagatzemaments, oficines i espais lliures destinats a jardí.
- Ari. 70 L'indústria d'activitat molesta i perilloses permessa, no serà tolerada en un solar o edifici situat a menys de 20 mts. d'altres edificis d'ús religios, cultural, d'espectacles públics i sanitari i podrà tenir els seus accessos en front dels mateixos, sols que el carrer que els separa tingui més de 20 metres d'amplada.



149

Art. 71. Els edificis destinats a espectacles públics, àdhuc els esportius, sales de festes i similars, no podran establir-se veïns amb edificis d'ús religios, cultural i sanitari, de no existir una separació mínima de 20 mts.

Art. 72. S'entén per la denominació d'edificis públics, els de l'Estat de la Província, del Municipi i de l'Església; aquests edificis excepte autorització d'ordre superior expresa, s'ajustaran en el que a ells es aplicable, a les disposicions d'aquestes Ordenances.

Art. 73. En els edificis que per us poguin donar lloc a afluència de vehicles, a producció de congestions d'aparcaments, s'exigirà la previsió d'aparcaments interiors, segons lo previst a cada zona i segons les normes metropolitanes.

CAPITOL II

Ordenances de col·locació, vertits i sorolls i

Us de la xarxa de clavegueres.

Art. 74 Aquestes Ordenances seran d'aplicació com a complement de les Ordenances Municipals existents i vigents pels anomenats usos.

1.- Quan el nivell de desaigües particulars no permeti la conducció de la claveguera per gravetat, la elevació de les aigües haurà de ser realitzada pel propietari de la finca.

2.- En cap cas podrà exigir-se a l'Ajuntament, responsabilitat pel fet de que mitjançant el clavegueró de desaigüe, pugui penetrar a una finca particular, aigües procedents de la claveguera pública.

Art. 75 Queda totalment prohibit tirar directa o indirectament a la xarxa de claveguera, qualsevol dels següents productes:

1º.- Gasolina benzeno, naftaleno, fuel-oil, petroli, olis volàtils o qualsevol altre sólid, líquid a gas inflamable o explosiu en quantitat qualsevol.

2º.- Qualsevol sólid, líquid o gas tòxic o verinós, ja sigui pur o barrejat amb altres restes en quantitat que pugui constituir un perill pel personal encarregat de la neteja i conservació de la xarxa, o ocasionar alguna molestia pública.

3º.- Aigües residuals amb valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5 que tinguin alguna propietat corrosiva capaç de produir dany o perjudicar els materials en que estan construïdes



10

les clavegueres i clavaguerons, a l'equip o al personal encarregat de la neteja i conservació.

4.-Substàncies sòlides o viscoses en quantitats o mesures tals que siguin capaços de causar obstrucció a la corrent de les aigües, en les clavegueres o obstaculitzar els treballs de conservació i la neteja de la xarxa de clavegueres com : cendres, carbonilla, sorra, fang, palla, encenall, metall, vidre, enquadra, draps, plumes, plàstics, fusta, escombraries, sang, fems, desperdicis, pel, despulles animals, peces de vaixella, envasos de papers i altres semblants, ja siguin senseres o triturades - per molins de deixalles..

5º.- Qualsevol líquid o vapor a temperatura superior als 30º C.

6º.- Disolvents Orgànics i pintures qualsevol que sigui la seva proporció.

7º.-Carbur càlcic, qualsevol que sigui la seva proporció.

8º.-Sulfur excedent 5 ppm. (1) en S.

9º.- Cianurus excedent 2 ppm. (1) en CN.

10º.- Formaldeidos excedent 20 pm. (1) en NCHO.

11.-Diòxit de sofre excedent 5 ppm. (1) en SO₂.

12º.-Vertits compostos per matèries grases o olis minerals vegetals, excedent 250 ppm. (1) mesurat sobre grasa total.

13º.- Vertits concentrats de proces de galvanitzat o àcids concentrats d' ferro.

14º.- Gasos procedents de escapaments de motors d'explosió.

15º.- Líquids que continguin productes susceptibles de precipitar o depositar-se en la xarxa de clavegueres o de reaccionar amb les aigües d'aquesta, produint substàncies compreses en qualsevol dels apartats del present article.

16º.- Sustancies que poguin perturbar la bona marxa d'una instal·lació de depuració d'aigües residuals.

17º.- En general, totes aquelles substàncies compreses a l'anexe núm. 7 del Reglament d'Activitats Molests, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961 Decret 2114/1961 i Reglament de Policia d'Aigues i els seus conductes i demés disposicions Generals.

Art. 76 Sense perjudici de les sancions i responsabilitats a que donquin lloc, qualsevol vessat a la claveguera pública que posseixi alguna de les característiques definides a l'article darrer i que pogui causar efectes perniciosos a les obres de fàbrica del clavegueram i instal.lacions anexes, perill pel personal al servei de la xarxa o algunamolestaia pública, donarà lloc a que l'Administració Municipal adopti alguna de les següents mesures:



- a) Prohibit totalment el vessat quan es tracti de materials no - corregibles mitjançant l'úportú tractament.
- b) Exigir un tractament previ que permeti concentracions compreses dins dels límits tolerats.
- c) Imposar la vigilància i sistemàtica comprobació de les quantitats i proporcions de vertit, i
- d) Exigir el pagament anticipat dels costos adicionals que exigeixin la protecció de les obres de fàbrica i instal.lacions i de personal.

Art.77 En el cas de que s'autoritzi un tractament previ dels vessats o bé un control de quantitats, el projecte de les instal.lacions necessaries per ells, haurà de ser aprovat per l'Administració Municipal en otorgar la Llicència corresponent.

Els aparells de registre, mesura, control i presa de mostres exigits, tindran de situar-se en lloc accessible i segur, previament senyalat en els plànols de projecte.

La construcció, instal.lació i manteniment de les instal.lacions i tractaments, aniran a càrrec del propietari i podran ser revisats periodicament per l'Administració Municipal.

Els danys o perjudicis que pugui ocasionar-se d'un vessat prohibit definit, seran imputats totalment al causant del mateix.

Art.78 Les anàlisis i proves per comprovar les característiques dels vessats, s'efectuaran d'acord amb els mètodes Standard, adaptats pel Laboratori Municipal.

Aquestes anàlisi i comprobacions es duran a terme sota la direcció tècnica de l'esmentat laboratori en col·laboració amb el Servei Tècnic.

Art.79 L'Administració Municipal aprobarà tipus normalitzats pels casos més freqüents d'homogenització, neutralització, emmagatzament de líquids i vessats absolutament prohibit, per separat, de grases i olis i per decàntadors de solids, podent l'interessat proposar un altre sistema diferent que haurà, en tot cas, de ser objecte d'aprovació Municipal.

Art. 80. L'Ajuntament podrà procedir a l'instal.lació d'estacions pel servei de depuració i tractament general d'aquells que la seva presació pugui donar lloc a l'imposició de les corresponents exaccions.

Art. 81 Amb la finalitat de poder realitzar la seva comesa en ordre a l'observació, mida, presa de mostres, exàmen de veritats i compliment de l'establert en aquesta Ordenança, l'Inspecció Tècnica del Servei de clavegueram, tindrà lliure accés als locals en els que -



ASZ

es produixin vessats a les clavegueres.

L'Inspecció no podrà investigar, els procesos de fabricació, excepte en aquells particulars dels mateixos que tinguin una relació directa com el tipus i causa del vertit a les clavegueres o amb el sistema de tractament del mateix.

La propia inspecció podrà també penetrar en aquelles propietats privades sobre les que l'Ajuntament mantingui alguna servitud de pas d'aigües per tractar-se de sobrants de vía pública procedents d'antics torrents, a fi de portar-se a fi els serveis d'inspecció, observació, medició, presa de mostres, reparació, neteja i manteniment de qualsevol part de l'installació de clavegueram que estigui situat dintre dels límits de la dita servitud. Els propietaris d'aquestes finques mantindran sempre expedita l'entrada als punts d'accés a la clavegueram.

Art. 82 En tots els actes d'inspecció els funcionaris encarregats de la mateixa, tindran d'anar proveits i exhibir el document que els acrediti per la pràctica d'aquells.

Del resultat de l'inspecció s'aixecarà acta per duplicat, que firmaran amb l'inspector i la persona amb qui s'estengui la diligència, a la que s'entregarà un dels exemplars.

Infraccions i Sancions

Art. 83 S'estimaran infraccions i seran objecte de correcció administrativa:

a) La construcció i modificació de clavegueres, claveguera o conexions a la xarxa i d'installacions anexes a la mateixa, encara que uns i altres fosin de propietat particular sense obtenir previa Llicència Municipal o sense ajustar-se a les condicions senyalades en les que haguessin sigut concedida, o als requisits generals d'aquesta Ordenança.

b) L'ús de la xarxa de clavegueram, clavegueres, connexions, installacions anexes sense previa llicència, o sense ajustar les condicions de la mateixa o a les disposiciones d'aquestes Ordenances.

c) Els danys a la xarxa de clavegueram, les seves clavegueres, obres e installacions de tota classe, ja siguin causats maliciosament o per negligència, per la no construcció de la fossa de clavegueram o la mala construcció de les mateixes.

d) Qualsevol altre impediment d'allo disposat en el preceptes de la present Ordenança.

Art. 84 Tot dany a les obres i installacions de la xarxa de claveguera o anexes a la mateixa constituirà al causant del mateix en l'obligació de reparar el dany causat i reposar les dites obres o installacions al seu anterior estat, sense perjudici a més a més de imposar-



al mateix la corresponent sanció i de ser-li exigida les altres responsabilitats a que dones lloc.

La reparació i reposició haurà d'executar-se per l'infractor dintre del termini que a l'efecte senyali l'Administració, o per aquesta mateixa a càrrec d'aquell, segons estimi més convenient l'autoritat Municipal. També es procedirà l'execució subsidiaria per l'Ajuntament quan havent l'executar-se l'obra per l'infractor, aquest no la porti a terme dintre del termini que s'haguerà senyalat.

Art. 85 Les infraccions seran sancionades amb multes fins el màxim autoritzat per la Legislació vigent.

Dintre d'aquesta limitació, la quantia de la multa serà ficksada dis crecionalment, atesa la gravetat de l'infracció, el perjudici oca sionat als interessos generals, el grau de culpabilitat i a les altres circumstancies que concurrin eixin.

Art. 86 A més a més de l'imposició de multes en cas d'infracció, podrà decretar-se, segons procedeixi, les següents mesures:

a) Ordenar la suspensió dels treballs d'execució de l'obra o instal.lació.

b) Ordenar a l'infractor que en el termini que s'assenyali presenti la sol·licitud de llicència ajustada als termes d'aquestes Ordenances.

c) Ordenar al l'infractor que en el termini que al efecte es senyali, introduixi en les obres i instal.lacions realitzades, les rectificacions precises per ajustar-les a les condicions de la llicència o a les disposicions d'aquestes Ordenances.

d) Ordenar a l'infractor que en el termini que es fixa, procedeixi a la reparació de danys, a la reposició de les obres i instal.lacions al seu estat anterior o a la demolició de la indegudament construïda o instal.lada.

e) Disposar la reparació, reposició o demolició de les mencionades obres e instal.lacions per les Brigades Municipals o mitjançant la corresponent contrata a càrrec en tot cas de l'infractor.

f) Impedir els usos indeguts per les que no hagueren obtingut llicència o que no s'ajustessin a les condicions de la mateixa i a les disposicions d'aquestes Ordenances.

Els terminis a que es refereixen els apartats b,c,d del paràgraf — darrer i sense perjudici de l'adopció de mides per la seva execució subsidiaria; podràn imposar-se multes correctives reiterables pels espais de temps suficient pel cumpliment de l'ordenat.

Art. 87 La potestat sancionadora corresindrà a l'Alcalde que podrà de legar tant l'imposició de multes com l'adopció de les mesures previstes en el Delegat de Serveis competent.

Pol.luci6.

- Art.88 Es complirà el que es disposa a la Llei 38 de Protecció del Ambient Atmosfèric del 28 de desembre de 1976.
El que disposa posteriorment el decret 833/1976 de 2/2/75.

CAPITOL III.

Ordenances contra incendis.

Prevenció d'incendis

- Art. 89 S'aplicarà l'Ordenança Provincial de Prevenció contra el foc aprovada el 31 de març de 1974.
Les ordenances a aplicar es complementaran amb les lleis i disposicions generals de regulació d'aquesta matèria i específicament amb les que es contenen a la NTE-IPF/1974 sobre "Instal.lacions de protecció contra el foc aprovades pel Ordre del M.V. de 26 de febrer de 1974.
- Art. 90 Com protecció de l'àrea de parcel·les, serà obligatori instal.lar una boca de rec cada 1.000 m³ d'edificació, y com a mínim una boca per cada parcel·la (boca rec tipus Municipal) mínim cada front de 40 mts. façana, existirà una boca de rec a la vorera, amb el tipus rosca dels serveis d'extinció d'incendis Municipal.
- Art. 91 Les comeses elèctriques des de les línies A.T. a la E.T. i d'aquestes als quadres de cada una de les industries, seran soterranis i degudament protegides.
- Art. 92 A més a més del que preceptua les presents Ordenances Reguladores, els usuaris de les industries hauran d'atendre's a les restants Normes i prescripcions establertes en el Reglament General de Seguretat i Higiene del Treball (Ordre del 31 de gener de 1940) i Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 Novembre de 1961 (Decret 2114/1961) i Reglament de Policia d'Aigues i els seus conductes i demés disposicions complementaries.

CAPITOL IV Ordenances d'Estacionaments.Industria 4^a Categoria.

- Art. 93 La superficie lliure destinada per aparcaments previstes dintre de cada parcel·la, no serà inferior al 10% de la superficie en planta destinada a les naus i enmagatzamets.

Industria 1^a, 2^a i 3^a Categoria.

- Art. 94 L'article darrer no es d'aplicació en aquests tipus d'industries, atès que es suficient l'espai destinat pels retransqueixos mínims.



AC

TITOL VUISTE

ORDENANCES D'ESTETICA

CAPITOL I. Criteris de composició dintre de les parcel·les.

- Art. 95 . Els blocs representatius, tindran d'ubicar-se al costat de les vies o via d'accés a la parcel·la amb la seva façana — principal dintre de la alineació establerta. En cas Ordenació d'illes, es seguirà el mateix criteri.
- Art. 96 . No s'admet la construcció d'edificis representatius en el interior de les parcel·les en tant no s'hagi completat a base d'ells el front principal de les naus, considerant aquest com el situat al costat a la via d'accés.

CAPITOL II. Normes Estètiques

- Art. 97 . S'aconsella l'ús d'elements estilístics.
- Art. 98 . S'admeten els elements prefabricats acceptats per les Normes de la bona construcció.
- Art. 99 . Queda prohibit el falsejament dels materials empleats, els quals es presentaran en un veritable valor.
- Art. 100 . Es permeten els revocs sempre que estiguin acabats. Les Empreses beneficiaries quedaran obligades al seu bon manteniment y conservació.
- Art. 101 . Tant les parets vistes com els paraments susceptibles de posterior ampliació, deuran tractar-se com una façana, oferint qualitat d'obra acabada.
- Art. 102 . Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exterior. En tot cas el rètols usats, es realitzaran a base de materials inalterables als agents atmosfèrics. Les Empreses beneficiaries son les responsables (en tot moment) del seu bon estat de manteniment i conservació.

TITOL NOVE.ORDENANCES DE SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIO.**CAPITOL I. Normes Generals.**

- Art. 103 . Tot edifici haurà de reunir, amb subjecció a les disposicions generals, les condicions de solidesa que l'estètica requereixi sota la responsabilitat del director facultatiu de l'obra. Això no obstant, l'Ajuntament podrà comprobar en tot moment les indicades condicions de solidesa i ordenar quantes mesures estimi convenientes per la seva efectivitat sense que per això, representi obligació ni responsabilitat per ell en cap genere.

- Art. 104. Al front de la nau o solar a on es practiquin obres de nova



construcció es tancarà sempre amb tanca de taulons o de totxos, l'aspecte del qual serà vistos i per a aquesta fi es blanqueixarà o pintarà.

El màxim espai que es podrà ocupar amb la tanca de protecció, estarà amb proporción amb l'amplada de la voravia o carrer; però en cap cas podrà adelantar-se més de tres metres contats des de la línia de la façana i no rebasarà els dos terços de voravia, ni deixar espai lliure de vorera inferior a 0,80 metres.

Igual preocupació s'adoptarà quan l'obra sigui de reparació, si l'Ajuntament ho estima convenient.

En altre cas, així com el de practicar-se revocs, rejuntats i altres operacions anàloges es marcaran al front amb una corda, al costat de la qual es mantindrà un peó per donar el avisos oportuns als transeünts.

Art. 105. Les embastides seran com a mínim de 0,75 metres d'amplada i els taulons i llibants que es facin servir per la seva formació tindran la resistència corresponen al servei que han de presentar.

A més a més, la part exterior de les embastides haurà de cobrir-se en direcció vertical fins l'alçada d'un metre que eviti tot perill per els operaris, així com la caiguda dels materials sese perjudici de complir a més a més la reglamentació de seguretat del treball.

Art. 106. L'apuntalament dels edificis s'efectuarà sempre sota la direcció facultativa.

Art. 107 El constructor de l'obra es responsable de qualsevol dany que pasi per omisió de les prescripcions que son objecte dels articles que precedeixin o per no haver observat les regles d'art. o per no haver escoltat els consells de la prudència en aquests punts.

Art. 108 Els aparells de pujada de materials, no podran situar-se a la calçada dels carrers, i si solament a interior de la casa, solar o dintre de la tanca de protecció, excepte casos especials i amb l'autorització pertinent.

Art. 109 Sempre que en un edifici s'hi possi parallams, s'hi coloquen en les degudes condicions per assolir la perfecta conducció, quedant prohibida efectuar-la per les tuberies.

Art. 110 En les zones afectades del pas de les línies d'alta tensió no es permetrà la construcció fins que no hagi desviat el pas de la línia en forma reglamentaria.

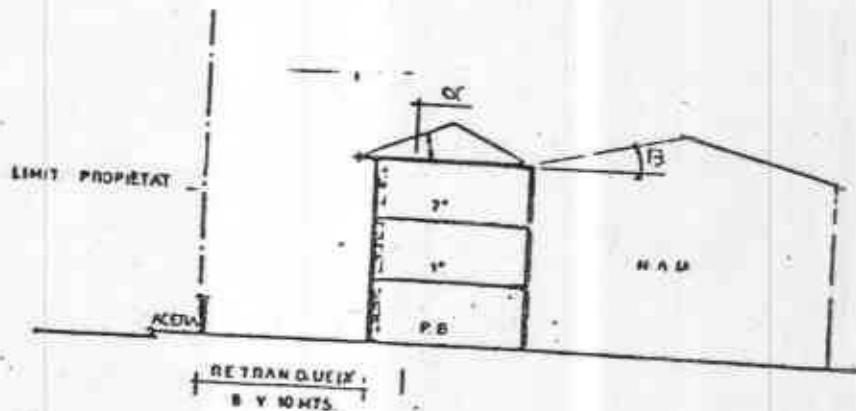


FIGURA 0

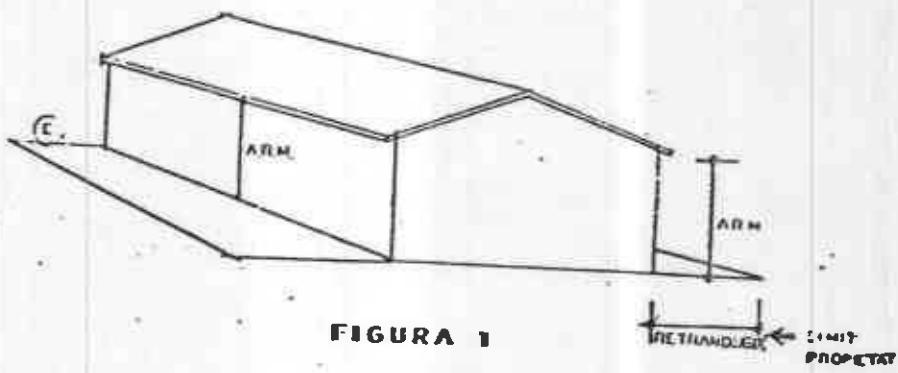


FIGURA 1

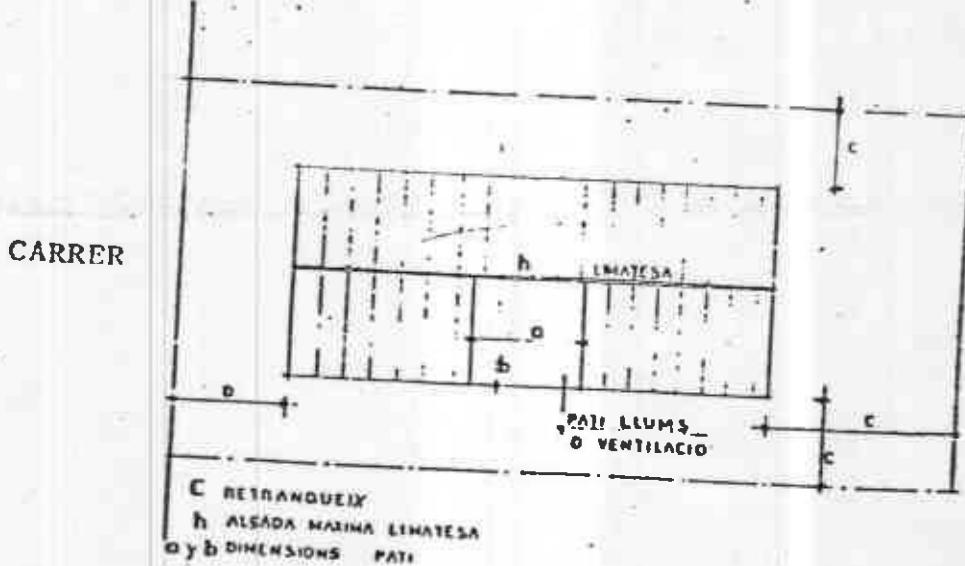


FIGURA 2
SI A Y B SON IGUALS O SUPERIORES A H LA
SUPERFICIE PATTI LLUMS NO COMPTA A EFEC-
TES COMPUT OCUPACIO



C.O. GRÀFICOS DIBUJANDO

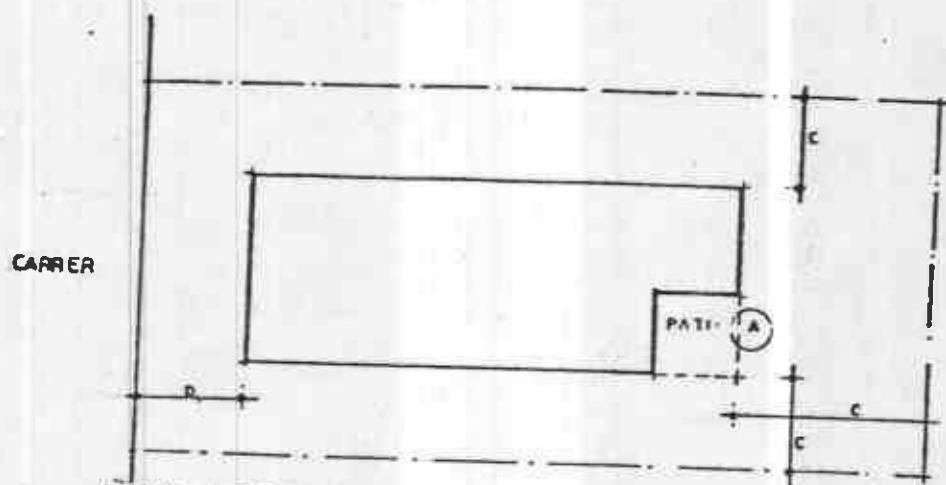
PATI - A - RETRANQUEIG SIGUI QUAL SIGUI LA SEVA
DIMENSIÓ

FIGURA 3

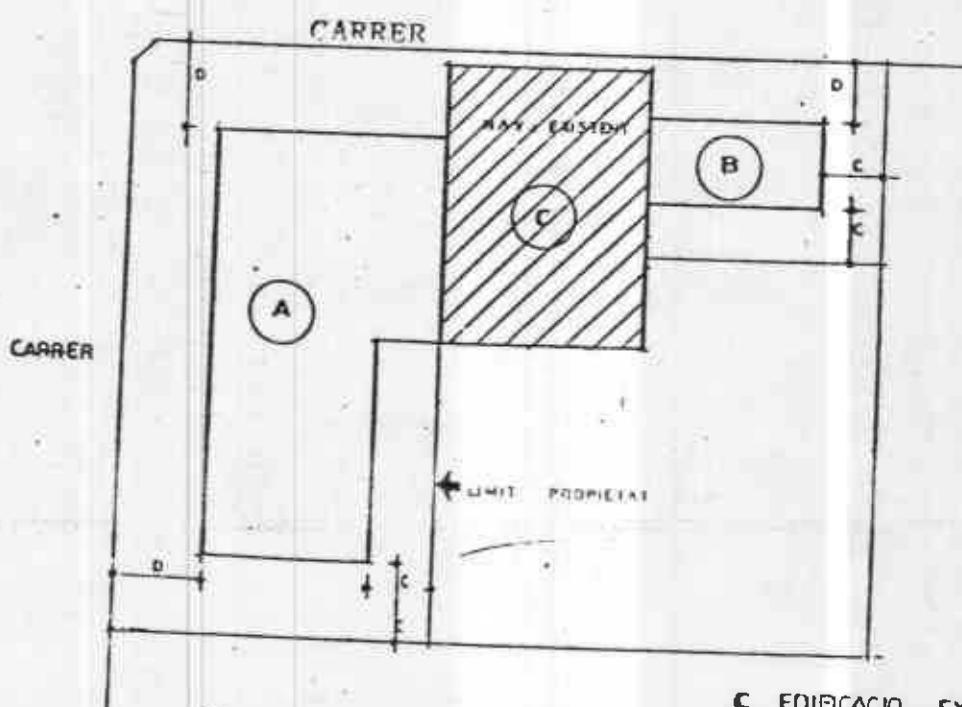
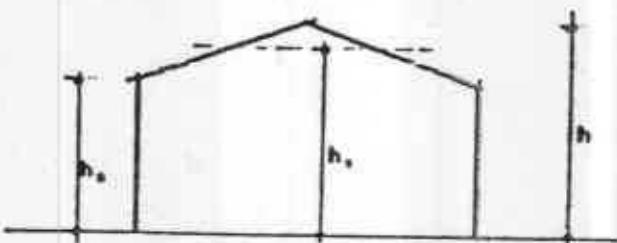
C EDIFICACIÓ EXISTENT
C,D RETRÀNQUEIJOS
A y B NOVES EDIFICACIONS

FIGURA 4



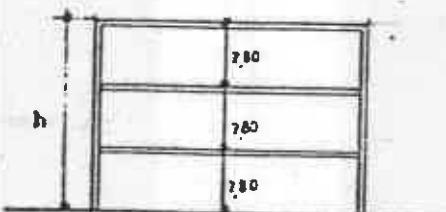
159



PROPORTIO NIVES

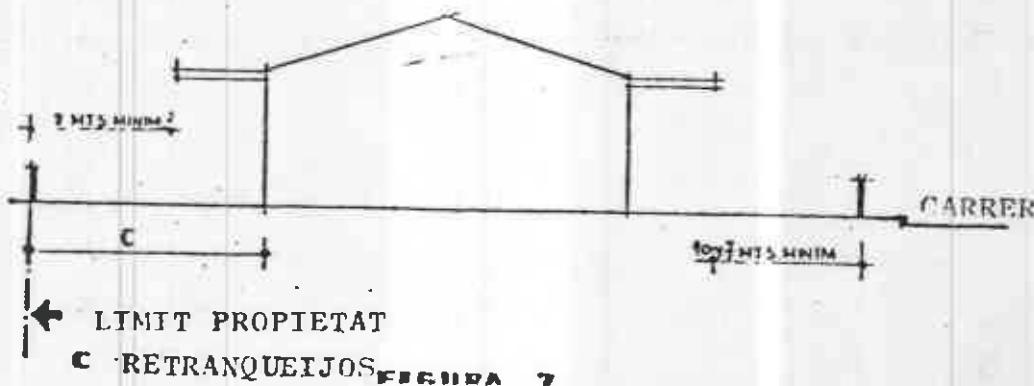
EL VOLUM SERÀ LA SUPERFICIE EN PLANTA PER L'ALÇADA MITJA H , OBTINGUDA DE L'A MAXIMA H I MINIMA H_2

FIGURA 5



EL VOLUM S'OBTE MULTIPLICANT LA SUPERFICIE OCUPACIÓ EN PLANTA PER L'ALÇADA EDIFICADA H

FIGURA 6



← LIMIT PROPIETAT
C RETRANQUEIJOS FIGURA 7



160

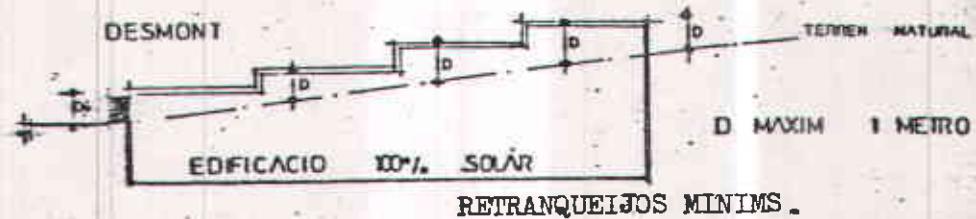
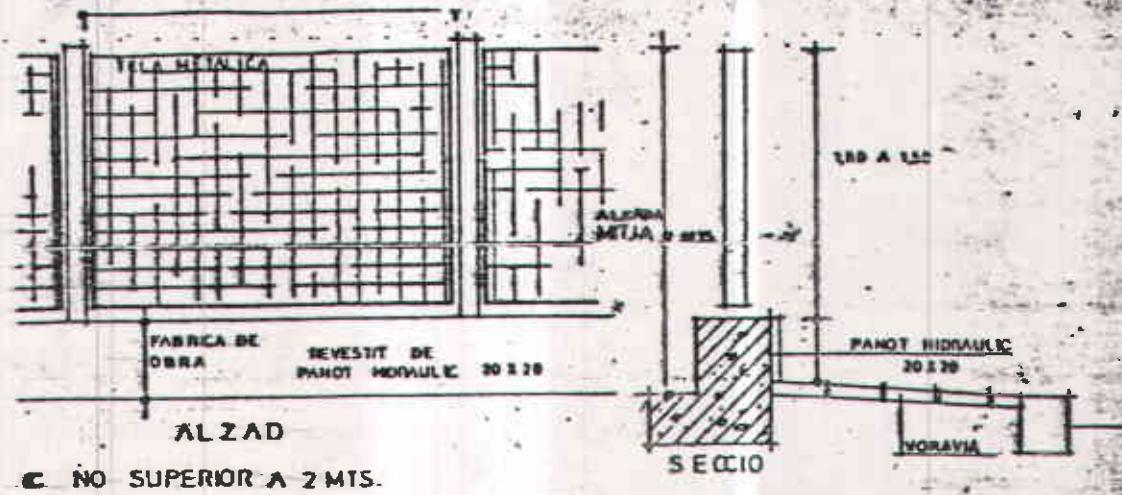


FIGURA 9

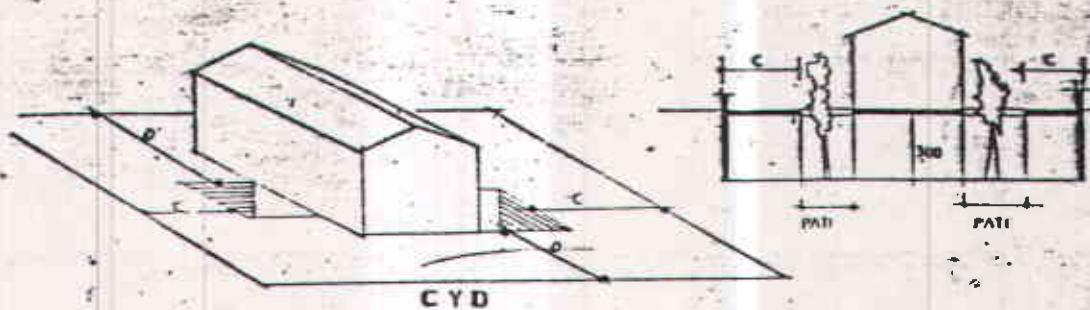


FIGURA 10

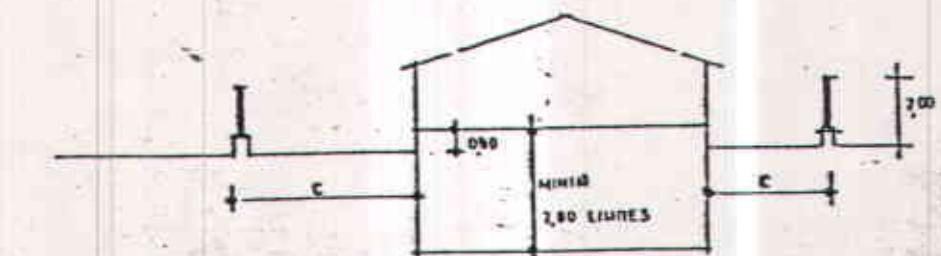


FIGURA 11

Semi-soterrani

C RETRANQUEIJOS MINIMS ADMISIBLE ZONA TREBALL.