

Resum

A les següents pàgines s'adjunta la normativa específica que regula el sector industrial al qual pertany la factoria de Cerb S.A., i que ha quedat pertinentment justificada a l'apartat de Justificació Urbanística de la Memòria del projecte.





3.22

**MODIFICACIÓ DE LES ORDENANCES D'EDIFICACIÓ DELS SECTORS
INDUSTRIALS MAS MATEU, ENKALENE I CA L'ALAIO**

APROVACIÓ DEFINITIVA: 4-11-92

EFFECTES D'EXECUTIVITAT: 19-1-93

DOCUMENT REFOS

6 . ORDENANCES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ (TEXT REFÓS)

5.1.- Disposicions Generals

5.2.- Disposicions comunes dels sectors industrials

5.3.- Condicions d'edificació dels sectors industrials

5.4.- Condicions d'ús

5.5.- Condicions d'habitabilitat

5.6.- Condicions estètiques

6.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art.1 ÀMBIT D'APLICACIÓ

Les presents ordenances d'edificació son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit dels sectors industrials Manso Mateu, Enkalene i Ca l'Alaio, delimitat en el plànol nº 1 adjunt.

Art. 2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

Tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances, s'ajustarà al que estableixen les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM).

Art. 3 DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances els conceptes que s'hi esmenten son els definits a les Normes Urbanístiques del P.G.M.

Art. 4 INTERPRETACIÓ

Quan existeixin contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala dels Plans serà d'aplicació allò que consti en els plànols d'ordenació més pormenoritzada.

Quan existeixin contradiccions entre els diferents documents dels Plans seran d'aplicació les determinacions que comportin espais públics mes amplis i un menor index d'aprofitament privat.



5.2 DISPOSICIONS COMUNES DELS SECTORS INDUSTRIALS

Art.5 DISPOSICIONS COMUNES DELS SCTORS INDUSTRIALS

1. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada amb lliure disposició de les construccions en la superfície edificable de cada parcel·la.

2. Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants a que han d'ajustar-se les tanques i les edificacions són les definides als plànols d'ordenació dels Plans corresponents a cada sector industrial.

Als efectes d'aquestes ordenances, es defineix la línia oficial de carrer, a la qual han d'ajustar-se les tanques de les parcel·les i les construccions especialment indicades i la línia d'edificació, que assenyalava el límit a partir del qual poden aixecar-se els edificis.

3. Tanques

La tanca de la parcel·la amb el carrer tindrà una alçada màxima de 3,00 metres; estarà construïda amb una base de material opac de 0,70 metres d'alçada i la resta amb reixa metàl·lica o vegetació d'arbust. Als portals d'accés es permetrà la construcció d'un ràfec amb un vol màxim de 1,20 metres des de la línia de carrer i una alçada mínima de 3,00 metres.

Les tanques interiors de la parcel·la podran construir-se amb material opac fins una alçada màxima de 1,80 metres i les dues cares s'hauran d'acabar amb materials adequats i definitius. La resta fins als 3,00 metres serà de reixa metàl·lica o de material lleuger i molt calat.

4. Regularització de parcel·les.

Quan els límits de la parcel·la no siguin perpendiculars a l'alineació de carrer, només es podrà edificar si l'angle entre aquells límits i aquesta alineació és igual o superior a 65°; en cas contrari, les dues parcel·les confrontants no podran edificar-se fins que no s'hagi efectuat la regularització corresponent.

5. Planta baixa.

Té la consideració de planta baixa aquella que el seu paviment està situat, com a màxim a 1,20 metres per damunt de la rasant de la vorera en el punt mig del front d'accés a l'edifici.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa és de 3,00 metres. En els habitatges aquesta alçada és de 2,70 metres.

6. Planta pis.

L'alçada lliure mínima de les plantes pis és de 2,70 metres.

7. Planta soterrània.

Es permet la construcció de plantes soterrànies amb les mateixes condicions d'ocupació que les plantes baixa i pis. En elles no es permet l'ús d'habitatge ni la de locals que suposin l'estada permanent de les persones.



L'alçada lliure mínima és de 2,20 metres.

8. Construccions per sobre l'alçada reguladora màxima.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permeten la coberta inclinada de l'edifici de pendent màxima igual al 30 %, la coberta plana i les baranes de protecció d'alçada màxima igual a 1,20 metres, i els elements tècnics de les instal·lacions integrants de cada edifici, que han de constituir una unitat formal amb el projecte arquitectònic global.

9. Edificacions auxiliars.

Les edificacions auxiliars, annexes de la principal, comptabilitzen als efectes del percentatge d'ocupació màxima i de l'índex d'edificabilitat i no poden invadir les franges perimetrals de la parcel·la lliures d'edificació.

Únicament poden ocupar la franja de separació de l'alineació oficial del carrer les dependències i habitatges de porteria, les marquesines de protecció dels accessos i els serveis que necessàriament s'hagin de situar al costat dels accessos de la parcel·la. No tindran aquesta consideració els molls de càrrega i descàrrega dels establiments.

10. Aparcament

A l'interior de cada parcel·la, en el sòl, el subsòl, o a l'interior dels edificis, s'han de reservar àrees d'aparcament suficient per atendre les necessitats pròpies de l'activitat, amb el mínim d'una plaça per cada 150 m² de superfície construïda d'ús industrial i magatzem, i una plaça per cada 80 m² de superfície construïda d'ús comercial i d'oficines.

11. Celoberts

Els celoberts tancats lateralment que donen il·luminació i ventilació a locals amb estada permanent de les persones, tindran una amplada mínima de 3,00 metres i una superfície mínima segons la taula següent:

- o fins a 2 plantes d'alçada: 10 m².
- o fins a 4 plantes d'alçada: 15 m².
- o fins a 5 plantes d'alçada: 20 m².

[Tornar a l'inici](#)

5.3 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DELS SECTORS INDUSTRIALS

Art.6 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ GENERALS

1. Edificabilitat

D'acord amb l'article 350.1 de les Normes urbanístiques del Pla General metropolità l'aprofitament màxim per parcel·la és el corresponent al volum edificatori establert en 9,00 m³/m² pels Plans parcials vigents, amb la limitació de que la intensitat d'edificació no podrà superar els 2,00 m² de sostre per m² de sòl.

2. Ocupació

El percentatge d'ocupació màxima de l'edificació és del 70 % de la superfície de la parcel·la.



3. Alçada reguladora i nombre de plantes.
 - a. L'alçada reguladora màxima dels edificis es fixa en 25,00 metres, corresponents a planta baixa i quatre plantes pis. Aquesta es mesura des de la rasant de la vorera en el punt mig del front d'accés als edificis, fins la intersecció del pla de façana amb el punt d'arrencada de la coberta inclinada o amb el pla superior dels elements resistents de la coberta plana.
 - b. Quan, per exigències del procés industrial, existeixin determinats elements tècnics (sitges, dipòsits, conduccions, ponts grua, etc....) que hagin de tenir major alçada, aquests s'autoritzaran amb una alçada màxima de 30,00 metres i amb una ocupació màxima del 10 % de la superfície de la parcel·la.
 - c. L'alçada reguladora màxima dels habitatges al servei dels establiments és de 7,50 metres, corresponents a planta baixa i un pis.
4. Densitat

S'admet un únic establiment per mòdul de parcel·la mínima. Excepcionalment, es podran admetre dos establiments quan es corresponguin a dues activitats directament interrelacionades i que pertanyin a la mateixa persona física o jurídica.

Art.7 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PARTICULARS DEL SECTOR MANSO MATEU

1. Classificació per zones

El sector industrial Manso Mateu es divideix en tres zones: la zona inferior, que compren la illa situada a l'extrem sud; la zona central, que comprén les dues illes centrals; i la zona superior, que comprén la illa situada a l'extrem nord del sector.

2. Parcel·la mínima

- a) A la zona inferior, la superfície de la parcel·la mínima és de 10.000 m².
- b) A la zona central, la superfície de la parcel·la mínima és de 5.000 m².
- c) A la zona superior, la superfície de la parcel·la mínima és de 2.000 m².

3. Façana mínima

- a) A la zona inferior, el front mínim de la parcel·la a la via pública és de 50 metres. Les parcel·les que formen cantonada o xamfrà tindran com a mínim 25 metres de façana a cada un dels carrers.
- b) A la zona central, el front mínim de la parcel·la a la pública és de 30 metres. Les parcel·les que formen cantonada o xamfrà tindran com a mínim 20 metres de façana a cada un dels carrers.
- c) A la zona superior, el front mínim de la parcel·la a la via pública és de 30 metres. Les parcel·les que formen cantonada o xamfrà tindran com a mínim 15 metres de façana a cada un dels carrers.

4. Línia d'edificació

- a) A la zona inferior, l'edificació s'haurà de separar, com a mínim, 10 metres de l'alineació oficial del carrer i 6 metres dels altres límits de la parcel·la.
- b) A la zona central, l'edificació s'haurà de separar, com a mínim, 8 metres de l'alineació oficial del carrer i 5 metres dels altres límits de la parcel·la.
- c) A la zona superior, l'edificació s'haurà de separar, com a mínim, 5 metres de l'alineació oficial del carrer i 3 metres dels altres límits de la parcel·la.

15/02/2006



Art.8. CONDICIONS PARTICULARS DEL SECTOR ENKALENE**1. Parcel·la mínima**

La superfície de la parcel·la mínima en aquest sector és de 10.000 m².

2. Façana mínima

El front mínim de la parcel·la a la via pública és de 50 metres. Les parcel·les que formen cantonada o xamfrà tindran, com a mínim, 25 metres de façana a cada un dels carrers.

3. Línia d'edificació

L'edificació s'haurà de separar, com a mínim, 10 metres de l'alineació oficial del carrer i 6 metres dels altres límits de la parcel·la.

Art. 9. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PARTICULARS DEL SECTOR CA L'ALAIÀ**1. Parcel·la mínima**

La superfície de la parcel·la mínima en aquest sector és de 5.000 m².

2. Façana mínima

El front mínim de la parcel·la a la via pública és de 30 metres. Les parcel·les que formen cantonada o xamfrà tindran, com a mínim, 20 metres de façana a cada un dels carrers.

3. Línia d'edificació

L'edificació s'haurà de separar, com a mínim 8 metres de l'alineació oficial del carrer i 5 metres dels altres límits de la parcel·la.

Per altra banda l'edificació també s'haurà de separar, com a mínim 50 metres de l'eix de l'autovia de Castelldefels (C-246), i 20 metres de l'eix de la via de ferrocarril més propera.

[Tornar a l'inici](#)

5.4 CONDICIONS D'ÚS**Art.10 CONDICIONS D'ÚS**

Els usos permesos en els sectors industrials són els establerts a l'article 311 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità per a la zona industrial, amb les següents particularitats:

- a. S'admet un habitatge de 90 m², de superfície útil per cada mòdul de parcel·la mínima destinat al personal que necessàriament hagi de residir en el recinte de l'establiment.
- b. En relació a l'ús comercial s'admeten també els establiments d'exposició i venda dels productes fabricats.



5.5 CONDICIONS D'HABITABILITAT

Art.11 CONDICIONS D'HABITABILITAT

Son d'aplicació les condicions d'habitabilitat assenyalades a les vigents Ordenances Metropolitanes d'Edificació de 1978, en el Títol II, en relació als usos d'habitatge, comercial, oficines, industrial i qualsevol altre ús permès, amb la següent particularitat:

- a. Els locals destinats a oficines i usos similars que exigeixen l'estada permanent de persones, hauran de disposar d'il·luminació natural mitjançant obertures, a l'exterior o a celoberts, de superfície mínima igual al 10 % de la superfície total d'aquests locals.

Art. 12 BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Els projectes d'urbanització i d'edificació hauran de complir l'establert a la Llei 20/1 991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

[Tornar a l'inici](#)

5.6 CONDICIONS ESTÈTIQUES

Art. 13 FAÇANES

Tots els paraments exteriors de les edificacions tindran la consideració de façanes i s'hauran d'acabar amb materials definitius i adequats a aquesta finalitat.

Art. 14 ESPAIS LLIURES NO EDIFICABLES

El projecte d'edificació tindrà com a àmbit d'actuació la totalitat de la parcel·la. En aquest sentit, els espais lliures no edificables poden tenir els següents usos: aparcament de vehicles, vitalitat interna i rampes d'accés a les plantes soterrània o baixa. Els espais destinats a aparcament poden protegir-se amb marquesines.

Aquests espais lliures han de tractar-se amb arbrat i jardineria, amb especial cura dels que confronten amb la via pública que, en cap cas, no poden ser utilitzats per a emmagatzematge a l'aire lliure.

[Tornar a l'inici](#)

E Prat de Llobregat, a 25 de novembre de 1 992.-

