

Art. 1. Àmbit d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del sector 36 d' "activitats Serra de Vallplana" segons resta delimitat als plànols que l'integren.

Art. 2. Marc legal de referència.

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definiti a l'art. anterior, el Pla General d'Ordenació de Palafolls. En tot cas, i per allò que sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa aplicació, s'estarà al què determini l'esmentat Pla General.

Art. 3. Definició de conceptes.

Sempre que no retin expressament definits en aquestes ordenances els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4. Projecte d'urbanització.

1. El Projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.
2. El Projecte d'Urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el trçat de les xarxes.
3. Els Projecte d'Urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial s'hauran d'ajustar al què disposen l'art. 70 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 del 26 de juliol i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 5. Modificacions.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al què prescriu el Títol V del reglament de planejament de la Llei del Sòl.

Art. 6. Règim urbanístic del sòl.

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

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

S'entén per sistema el terreny que en virtut de l'aplicació dels arts. 34 i 35 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 (text refós) constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafolls.

Art. 7. Zones.

Es defineixen els zones següents:

- a) zona -V5- de "creixement industrial i d'activitats INDITEX"
- b) zona V3 ESPECIAL de "zona de creixement industrial i d'activitat"
- c) zona V3/1 ESPECIAL de "zona de creixement industrial i d'activitat".

Art. 8. Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat S1 i S3
- b) sistema de parcs i jardins S6
- c) sistema d'equipaments R1-S11 i S7.

Art. 9. Zona V5 "creixement industrial i d'activitats INDITEX"

1. Usos.

S'admet un únic establiment d'activitat per parcel·la.

No s'admeten els usos:

- d'habitatge en general
 - residència.
- Els usos admesos són els dels annexes del D. 136/99 LLIAA que segueixen, únicament:
- cogeneració d'energia
 - alimentaris amb tractament de matèries primeres animals o vegetals, llet o elaboració de productes
 - confecció tèxtil o semblant
 - tecnologies noves de la informació, impremtes o semblants
 - tallers mecànics de metal·lúrgia, reparació o ensamblatge
 - mobles o semblants
 - magatzems, desballestadors o reciclatge de productes que no originin residus ni siguin perillosos
 - laboratoris d'investigació
 - oficines
 - lleure (amb venda de productes alimentaris únicament consumibles en el mateix centre)
 - serveis a les empreses.
- No s'admeten, en canvi:
- energia, com refineries, forges, foneries i semblants
 - fabricació de ciment, asfalt, ceràmica i semblants

- químiques orgàniques i inorgàniques, gasos, plàtics, farmacèutiques
- escorxadors o semblants
- paper o semblants
- gestió de residus
- activitats afectades per la normativa sobre prevenció d'incendis majors
- tractament de materials amb dissolvents i semblants
- bugaderia i rentat de vehicles
- ramaderia i agroindustrial
- comerç
- rentat, blanqueig, adob o semblants de cuir i pell.

Les activitats admeses podran afegir un sostre net de 0.3 m²/m² i una ocupació de sòl del 70 % enlloc del 60 %, si es destina a oficines o serveis d'investigació o disseny de l'empresa per mitjà d'un pla de millora urbana i amb els drets i deures previstos a la legislació vigent.

2. Ocupació de la parcel·la.

L'ocupació de la parcel·la és del 60 %.

3. Parcel·la.

Parcel·la única, indivisible i precisable en funció de topogràfics de major detall.

4. Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat és de 0.6 m²/m². No computen els elements de forjat desmuntable.

5. Condicions de l'edificació.

El Projecte d'Urbanització atindrà les mesures correctores de l'inundabilitat de l'àmbit.

La cota d'urbanització dins la parcel·la serà de 28.5 m (com a acompliment de la mesura correctora d'el'inundabilitat) excepte en l'ajustament de rasants en l'accés a la parcel·la des de la carretera, on s'ajustarà al vial existent. La planta baixa s'ajustarà +/- 1.5 m la cota d'urbanització esmentada.

Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació: 14.7 m

S'admeten sitges d'emmagatzemat per sobre de l'alçada reguladora (fins 20 m) computant dintre del 60 % d'ocupació.

La planta baixa es situa a partir de la cota de rasant definida pel projecte d'urbanització per cada carrer, compresa entre 1.5 m per sobre i 1.5 m per sota del nivell de la vorera que li dona accés.

Separacions a llandars

Les separacions mínimes dels llandars devanetr i restants serà de 10 m i no podran efectuar-se promigs.

6. Edificacions auxiliars.

S'admeten les casetes del control d'accés al recinte industrial, en cas que es separin al menys 5 m de l'edifici principal.

7. Tanques i portes d'accés.

Les tanques perimetrals de la parcel·la hauran de tenir una alçada de 60 cm, per damunt de la rasant del terreny i dels vials, de part massissa a partir de la qual només s'admetran tanques metàl·liques calades fins a una alçada d' 1.50 m, amb una alçada total de 2.10 m.

Les portes d'accés seguiran el mateix criteri de les tanques amb una alçada de 60 cm des de la rasant de la vorera, massissa, i la resta fins a 2.10 m, calada.

8. Rètols.

Els rètols anunciadors de l'activitat s'hauran d'integrar en la façana de les edificacions no poden situar-se en cap cas per damunt de l'alçada reguladora.

Art. 10. Zona V3 ESPECIAL de "creixement industrial i d'activitats".

Assimilable al Pla Parcial del sector 14 "Activitats Riera Jordà" i Pla General.

El Projecte d'Urbanització atindrà les mesures correctores de la inundabilitat de l'àmbit.

Art. 11. Zona V3/1 ESPECIAL de "creixement industrial i d'activitats"

Parcel·la única i indivisible (6.955.47 m²).

En la resta, assimilable al Pla Parcial del sector 27 d'"Activitats Mas Reixach" i Pla General.

El Projecte d'Urbanització atindrà les mesures correctores de la inundabilitat de l'àmbit.

Art. 12. Determinacions per al sistema d'espais verds.

1. Edificació.

No es permetrà cap edificació tancada, exceptuant edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa amb una ocupació màxima de l' 1 %.

2. Usos.

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives.

No es permeten explícitament la instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament.

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona

conservació i manteniment. Es presservarà l'arbrat existent en la mesura que sigui possible.

Art. 13. Determinacions per al sistema d'equipaments.

1. Edificacions.

L'edificació serà lliure. S'intentarà, en la mesura que sigui possible mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit, es fixa l'alçada reguladora màxima en 12.5 m corresponents a planta baixa i tres plantes pis, un índex d'edificabilitat neta d' 1.5 m²/m² sòl i una ocupació màxima del 60 %.

En el cas que les determinacions del Pla General d'Ordenació de Palafolls per als sistemes d'equipament siguin diferents, serà d'aplicació, en primera instància, el què determini el P.G.O.

Les edificacions es separaran, en tot cas, un mínim de 5.0 m respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la.

2. Espais lliures.

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos, es sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

3. Usos.

Es permeten els usos següents:

- sanitari-assistencial
- educatiu
- lleure
- esportiu
- sòcio-cultural
- d'altres usos compatibles dins d'un sector industrial.

Art. 14. Sistema d'equipaments R1-S11.

1. Edificacions.

No es permet l'edificació.

2. Usos.

- educatiu-agrícola
- protecció de la riera on convé l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.).

Art. 15. Sistema d'equipaments S7. equipaments socials d'activitats.

1. Edificacions.

Segons Pla General.

2. Usos.

Segons Pla General, art. 122 del text refós aprovat d'ofici segons acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del 27 d'abril del 2006 (DOG 19/9/06).