2.4. Normes reguladores

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

1. Tipus d'edificació

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

2. Parcel·lació

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

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

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

3. Ocupació màxima de la parcel·la

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

4. Edificabilitat màxima

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

5. Alçada màxima

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

6. Soterranis

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

7. Recessos

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

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

8. Usos

En aquestes parcel·les es permet els usos següents:

8.1. Ús industrial

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

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

8.2. Ús logístic

S'inclouen dins d'aquest ús els següents:

Serveis tecnològics

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

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

Serveis informàtics.

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

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

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

8.2.2. Abastament i venda al major

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

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

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

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

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

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

Epígraf 612.6. Comerç al major de begudes i tabacs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es permeten:

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

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

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

Epígraf 614.4. Comerç al major de productes zoosanitaris.

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

Es permeten:

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

Epígraf 615.2. Comerç al major de mobles.

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

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

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

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

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

Es permeten:

Epígraf 616.1. Comerç al major de carbó.

Epígraf 616.2. Comerç al major de ferro i acer.

Epígraf 616.3. Comerç al major de minerals.

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

Epígraf 616.5. Comerç al major de petroli i lubricants.

Epígraf 616.6. Comerç al major de productes químics industrials.

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

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

Es permeten:

Epígraf 617.3. Comerç al major de fusta i suro.

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

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

Epígraf 617.6. Comerç al major de maquinària agrícola.

Epígraf 617.7. Comerç al major de maquinària tèxtil.

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

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

Es prohibeixen expressament els epígrafs següents:

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

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

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

Es permeten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Es prohibeixen expressament l'epígraf següent:

Epígraf 619.8. Compra – venda de bestiar.

8.2.3. Serveis de transport

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

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

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

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

9. Aparcament

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

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

10. Servituds

S'estableixen les següents servituds de pas de serveis:

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

11. Tancat

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

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

12. Construccions auxiliars

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

13. Compartimentació.

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

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

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

14. Determinacions comunes per a l'edificació industrial

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

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

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

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

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

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

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

15. Potència elèctrica

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

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

1. Tipus d'edificació

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

2. Parcel·lació

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

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

3. Ocupació

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

4. Edificabilitat màxima

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

5. Alçada màxima

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

6. Soterranis

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

7. Recessos

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

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

8. Usos

Els usos admesos són:

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

9. Aparcament

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

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

10. Servituds

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

11. Tancat

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

12. Construccions auxiliars

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

13. Determinacions comunes per a l'edificació industrial

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

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

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

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

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

14. Potència elèctrica

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

CIMALSA
Logística i mobilitat

NORMATIVA D'EDIFICACIÓ I USOS DE LA CIM LA SELVA

A més de la pròpia Normativa Urbanística, és important per a un Polígon establir una Normativa addicional que permeti mantenir uns criteris unitaris tant funcionals com estètics. El respecte a la individualitat dels operadors, que sens dubte ha de ser present, no ha d'arribar a comprometre l'operativitat ni degradar la imatge del conjunt, ja que es perdria el valor afegit que representa una acció urbanística unitària com la Central Integrada de Mercaderies de la Selva.

És per aquest motiu que CIMALSA, promotora de la "Central Integrada de Mercaderies de la Selva", estableix en aquest document la normativa bàsica a seguir en el projecte, construcció i posterior utilització de les instal·lacions logístiques que integren la Central per part dels usuaris i també de la parcel·la 1 exterior al recinte tancat.

Aquest document recull totes les especificacions relatives a l'edificació i l'ús del Centre que els usuaris del mateix han de tenir present i complir i que representen un complement a la Normativa Urbanística aprovada en vigor i a les Normes Bàsiques de Regulació i Ús de la CIM la Selva en el Model d'Estatuts de la Entitat Urbanística de Conservació i en el de la Supracomunitat.

1. OBJECTE I NIVELL D'OBLIGATORIETAT

1.1 L'objecte d'aquesta normativa és establir uns preceptes unitaris d'edificació i usos que tenen com a finalitat permetre preservar la imatge de conjunt que es considera valor identificatiu de les Centrals Integrades de Mercaderies, des del respecte a la individualitat dels propietaris i a la funcionalitat de les seves instal·lacions.

L'àmbit d'aplicació és el de tot el recinte limitat per la tanca de la Central Integrada de Mercaderies i també el recinte exterior de la parcel·la 1.

1.2 Aquesta normativa inclou:

a) Normes: Són d'obligat compliment per part de tots els propietaris i usuaris de la Central.

b) Directrius: Són igualment d'obligat compliment per part de tots els propietaris i usuaris de la Central. Tot i amb això, de forma excepcional i prèvia justificació documentada es podrà sol·licitar a la Supracomunitat de Propietaris, autorització referida a algun aspecte concret d'ella que es consideri convenient no seguir. La Supracomunitat de Propietaris en el seu cas, podrà decidir lliurament l'atorgament o no de la corresponent autorització.

c) Recomanacions: No són d'obligat compliment.

Aquesta normativa s'estructura en quatre capítols o apartats:

a) Normativa per a la construcció d'edificacions, patis de maniobres i vials: Són d'obligat compliment i la seva revisió o modificació correspon a la Supracomunitat de Propietaris.

b) Directrius per a la construcció d'edificacions, patis de maniobres i vials: Són d'obligat compliment, excepte en el descrit en el punt 1.2b, i la facultat de la seva revisió o modificació correspon a la Supracomunitat de Propietaris.

c) Recomanacions per a la construcció d'edificacions, patis de maniobres i vials: No són d'obligat compliment. La facultat de la seva revisió o modificació correspon a la Supracomunitat de Propietaris.

d) Normativa per a l'ús del Centre: Són d'obligat compliment i la facultat de la seva revisió o modificació correspon a la Supracomunitat de Propietaris.

2. NORMATIVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIONS, PATIS DE MANIOBRA I VIALS

2.1 Els cartells identificadors només es poden col·locar integrats a les tanques, façanes, portes o molls, no podent sobrepassar, en cap cas, la coberta.

2.2 La Central disposarà de càmeres de vídeo-vigilància estratègicament localitzades, d'acord amb la distribució i geometria de les edificacions.

2.3 Accessos:

A l'interior de la CIM, únicament es podran disposar accessos a les parcel·les aptes per a vehicles des d'aquelles parts dels vials traçades de forma paral·lela a la N-156.

A la vialitat interior de la parcel·la 1 només es permet la circulació i accés de turismes, furgonetes i camions rígids. No s'admet la circulació de tràilers ja que la rotonda interior no està dimensionada per aquest tipus de vehicles. A la parcel·la 1.1 l'accés s'haurà de realitzar des de l'interior de la CIM.

D'aplicació només a parcel·les logístiques (recinte tancat de la CIM)

2.4 Els patis de maniobra tindran les dimensions adequades per tal d'assegurar que els vehicles puguin atracar o aparcar i desatracar o desaparcar amb una sola maniobra sense envair en cap moment l'espai corresponent a altres parcel·les.

2.5 Les façanes de les edificacions que donin a vials serviran de suport a l'enllumenat del vial, que anirà a càrrec de CIMALSA. Aquest però s'efectuarà, en principi, des d'un sol

costat del vial, pel que si l'enllumenat s'ha pogut executar des d'un costat no resultarà necessari efectuar-lo des de l'altre.

2.6 Els límits de la parcel·la amb els vials públics es finalitzaran amb una vorera amb un paviment diferenciat, d'ample mínim de 1,50 m. Aquesta vorera podrà estar a nivell del paviment del vial si confronta amb un pati de maniobra.

3. DIRECTRIUS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIONS, PATIS DE MANIOBRA I VIALS

3.1 En cas de tancar-se una parcel·la, s'utilitzarà una tanca de pannells rígids de malla plastificada color verd, de característiques tècniques i dimensions similars a les de la tanca perimetral de la Central.

3.2 L'enllumenat d'àrees exteriors ha d'ésser similar al de la urbanització, és a dir en base a bàculs metàl·lics troncocònics de 10 m d'alçada i lluminàries amb làmpades LED o bé a base de projectors per a intempèrie col·locats a façana. Caldrà complir a més la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005 de 3 de maig pel qual s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei.

3.3 Els equips d'aire condicionat, compressors, equips de refrigeració a naus frigorífiques o qualsevol altre equip similar, cas de col·locar-se a l'exterior de la nau o edificació, haurà de quedar ocult mitjançant elements configurats amb els mateixos materials de la façana o la coberta a on estiguin ubicats.

3.4 Si es col·loquessin trens de rentat de vehicles, aquests hauran de quedar ocults per un tancament que estigui d'acord amb els de l'edifici principal.

3.5 Si es col·loquessin tancs de subministrament de combustible, dipòsits d'aigua o altres elements similars s'ubicaran o bé a l'interior de la nau o edificació, o bé soterrats si estan a l'exterior.

3.6 Es permetrà la col·locació de panells de producció d'energia solar a les cobertes o façanes de les naus o edificacions, respectant sempre la estètica general de l'edifici.

D'aplicació només a parcel·les logístiques (recinte tancat de la CIM)

3.7 Els cartells identificadors amb mida de lletra o mida equivalent de símbol superior a 0,30 m només es poden col·locar en el terç superior de les façanes.

3.8 El disseny dels edificis logístics es farà procurant sempre que el conjunt sigui harmònic i integrat al medi de la Central.

No es permetran els tancaments d'obra vista o de bloc.

S'utilitzaran per a les façanes de les naus els panells de xapa lacada i/o panells de formigó arquitectònic, podent-se usar en els mòduls d'oficines adossats als primers les façanes envidriades o qualsevol altre material que doni qualitat a la façana.

4. RECOMANACIONS PER A LA CONSTRUCCIÓN D'EDIFICACIONS, PATIS DE MANIOBRA I VIALS

D'aplicació només a parcel·les logístiques (recinte tancat de la CIM)

4.1 A les façanes convé diferenciar la zona baixa fins els llindars sobre portes, de la zona alta fins a coberta:

- A la zona baixa es recomana que predominin els colors grisos clars (formigó "in situ" o prefabricat, preferentment amb àrids vistos, fusteria metàl·lica d'alumini o acer lacat).
- A la zona alta està indicat està indicat el color blau, tant per a tancaments de xapa o de panell com per a finestres. Les baixants poden ser vistes però convé que tinguin el mateix color que el fons.

4.2 En el cas concret de cossos d'edificis per a oficines, es poden utilitzar formes cúbiques diferents de les naus, amb cobertes planes i façanes envidriades, que no desentonin estèticament amb la resta de les edificacions.

5. NORMATIVA PER A L'US DE LA CENTRAL

5.1 Els vials públics estan destinats a la circulació, fet pel que està prohibit realitzar qualsevol tipus de maniobra de càrrega o descàrrega.

5.2 Les parcel·les o parts d'elles que quedin provisionalment sense construir s'han de mantenir lliures d'obstacles i netes.

5.3 Dintre de les parcel·les no és preceptiu establir zones verdes, però si es fa s'han de mantenir en bon estat.

5.4 En cada parcel·la s'ha de reservar un lloc accessible per a la ubicació de contenidors d'escombraries i materials reciclables, com ara fusta. Per garantir una certa uniformitat, abans de la seva col·locació s'haurà de contactar amb la Entitat Urbanística de Conservació, o la Supracomunitat de propietaris de la Central en el seu cas.

5.5 Les xarxes de canalització de la urbanització, tant de desguàs com de serveis, no s'han d'interrompre ni modificar sense l'autorització expressa dels serveis tècnics municipals i del gestor de la Central.

5.6 Qualsevol empresa que decideixi tancar la seva parcel·la efectuarà el sistema de control d'accessos de manera que no es puguin originar retencions de vehicles en els vials públics

D'aplicació només a parcel·les logístiques (recinte tancat de la CIM)

5.7 Als patis de maniobra està permès la maniobra, càrrega i descàrrega de camions i fins i tot l'estacionament de turismes del propietari, però no l'emmagatzematge de qualsevol tipus de material o maquinària.

5.8 Aquelles empreses que realitzin maniobres de càrrega i descàrrega que no sigui directa des de la nau i que pel tipus d'activitat generin deixalles provinents de la despaletització o d'altres processos, com paper, plàstic, fleixos, etc. estaran obligats a la neteja diària de la zona de maniobra, per tal d'evitar que el vent desplaci aquests elements als vials o parcel·les contigües.

Desembre 2023