

**PLA PARCIAL
POLÍGON INDUSTRIAL
VALLDEPINS I**

**NORMES SUBSIDIÀRIES
D'ULLDECONA**

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 1 - Àmbit d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "Valldepins", a Ulldecona, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 - Marc legal de referència.

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, ha quedat qualificat com a sòl apte per a urbanitzar. D'aquí ve la redacció d'un Pla Parcial que desenvolupa el sector, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Planejament.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes Subsidiàries de Planejament.

Art.3 - Definició de conceptes.

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi entren són els definits a la normativa de les Normes Subsidiàries per al sòl apte per a urbanitzar i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 - Desenvolupament del Pla.

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i de les Normes Subsidiàries.

Art. 5 - Estudis de Detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

Art. 6 - Projectes d'Urbanització.

1- El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat del polígon. 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 traçat de les xarxes.

3- Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69,i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art. 7 - Projectes de parcel·lació.

La parcel·lació dibuixada al plànol núm. 6 és indicativa, pel que la parcel·la definitiva de les illes que en resultin vindrà especificada al corresponent projecte de parcel·lació.

Art. 8 - Modificacions.



Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament d'Ulldecona i en el mateix Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3 %.

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9 - Qualificació del sòl.

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

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

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Ulldecona.

Art. 10 - Zones.

Es defineixen tres zones:

- Indústria aïllada.
- Indústria entre mitgeres gran (tipus I)
- Indústria entre mitgeres petita (tipus II)

Art. 11 - Sistema locals.

Es defineixen els següents:

- a) El sistema de viari i aparcaments.
- b) El sistema de verd públic.
- c) El sistema d'equipaments.

4.3 ENTITATS URBANÍSTIQUES COL-LABORADORES.

Les entitats urbanístiques col·laboradores que es constitueixin per a la gestió d'aquest sector industrial, es regiran pels seus estatuts i per la secció sisena del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl.

Les entitats urbanístiques col·laboradores tindran un caràcter administratiu i una personalitat jurídica pròpia a partir del moment de la seva inscripció en el registre corresponent (art. 26 R.G.).

La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores i els seus estatuts han de ser aprovats per l'administració urbanística actuant. (art. 27 R.G.).

Art. 12. - Associació administrativa de conservació o entitats de conservació.

És un tipus d'entitat urbanística col·laboradora, així com també ho és l'associació administrativa de propietaris; la seva funció és el manteniment de les instal·lacions i dotacions del polígon.

En tot polígon serà obligatori la constitució d'una entitat de conservació a la qual s'han d'adherir tots els propietaris de les parcel·les compreses dins l'àmbit de l'actuació del Pla Parcial. Tots ells, a través de l'entitat, estan obligats, un cop s'acabin les obres d'urbanització, al manteniment de les instal·lacions i dotacions dels espais públics.

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

Els contractes de compra-venda emesos per l'Institut Català del Sòl incorporaran, dins del seu contingut, l'obligatorietat de crear una associació administrativa, de conservació o entitat de conservació a la qual s'hauran d'adherir obligatòriament els diversos propietaris.

4.4 NORMES PARTICULARS A LES ZONES I SISTEMES.

Art. 13 - Definició de conceptes.

1. Alineació de vial.

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

2. Alineació de l'edificació o línia de façana.

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Alçada reguladora màxima.

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. Nombre màxim de plantes.

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'ha de respectar conjuntament aquestes dues limitacions: alçada i nombre de plantes.

5. Planta baixa.

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.

Per situar la cota del paviment de planta baixa en el cas d'ordenació segons alineació de vial, es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament.

Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de posició inferior.

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan degut al pendent no puguin acomplir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

6. Planta soterrani.

És la situada per sota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.



7. Planta pis.

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

8. Fondària edificables.

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de façana davantera.

9. Reculades de l'edificació.

Es defineixen dos tipus de reculada:

a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.

b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,40 m de l'alineació d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

10. Gàlib edificatori.

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ésser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

11. Mitgeres.

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomanat i impediment d'obertura.

12. Alçada lliure o útil.

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

13. Ràfec.

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

14. Patis privats.

Es defineix com a "pati privat" el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

15. Separació a les partions.

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ésser ocupades per l'edificació.

Art 14. - Determinacions comuns a les zones i sistemes.

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes Subsidiàries d'Ulldecona.

2. Agrupació de parcel·les.



Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

3. Alçada reguladora.

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 10,00 m. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

Per a l'ús de magatzem automatitzat, es pot admetre una alçada major sempre i quan no es superin els 25,00 m ni el 20% d'ocupació de la parcel·la (acord CUTE 5/07/2012).

4. Alçada entre plantes.

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

5. Planta soterrani.

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'us permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

6. Reculades de l'edificació.

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes afectades pel grafisme "gàlib màxim" al plànol núm. 6 (traçat discontinu).

A les parcel·les d'indústria entre mitgeres, el tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm. adjacents a la mitgera.

7. Tanques.

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 m. Per damunt de la part opaca o massissa, fins a una alçada total màxima d' 1,80 m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

8. Edificacions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

9. Espais no edificables.

Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

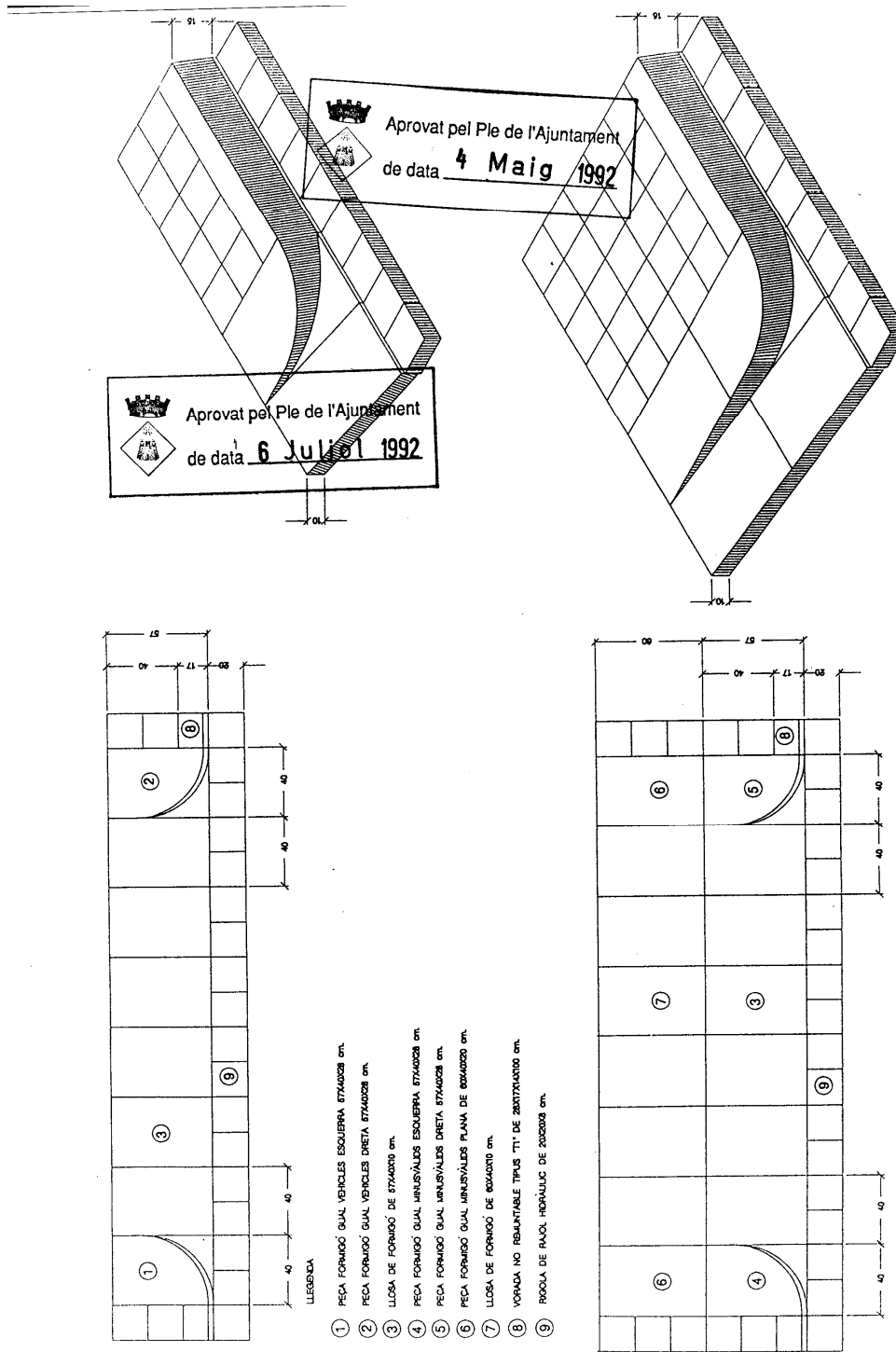
Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.



10. Accés.

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta a què correspon. Aquest gual serà obligatòriament del tipus I.C.S., segons l'esquema adjunt. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.



ESQUEMA GUAL TIPUS I.C.S.

11. Condicions d'ús.

1. Ús industrial.

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministre a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi que siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les definides com a " Insalubres i Perilloses ", al Nomenclàtor tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2.414/1.961, de 30 de novembre, i que es valoren en funció de:

I	Sorolls i vibracions.
II	Fums i pols.
III	Emanacions nocives, olors i vapors.
IV	Aigües residuals.
V	Explosius.
VI	Incendis.
VII	Malalties contagioses.
VIII	Radiacions.

2. Ús comercial.

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

També s'admet l'ús de restaurant, bar i restaurant bar, tal i com es defineixen a l'article 13 al Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia d'espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics.

3. Habitatges.

Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment només en el tipus d'industrials aïllada. En aquest tipus es permet un habitatge per parcel·la. No es permet en el tipus d'indústria entre mitgeres.

4. Oficines.

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

5. Sanitari.

S'admet només el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

6. Cultural.



S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

7. Esportiu.

S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

8. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

9. Potència.

Es limita la potència a un màxim de 50 W per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

Art 15 – Determinacions per als sistemes.

1. Sistema de vies i aparcaments.

1- La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circuladoris.

2- El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

2. Sistema de parcs i jardins.

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 4,50 m i una ocupació inferior al 2 %.

3. Sistema d'equipaments.

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal. Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 9,00 m (planta baixa i una planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50 % del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà de 1,00 m²st/m²sòl.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna, del sòl destinat a equipament públic. La separació de l'edificació dels límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 5,00 m excepte a la banda de la zona verda, on serà de 10,00 m.

Art 16 - Determinacions per a la indústria aïllada.

1- Tipus edificatori.

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2- Parcel·lació.

La parcel·lació que es proposa al plànol núm. 6 és indicativa. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida al projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.



Parcel·la mínima: 2.500,00 m². Front mínim de parcel·la: 30,00 m.

3- Ocupació de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà del 70 %.

4- Separació de partions.

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:

- el carrer i dels límits posteriors se separarà 10,00 m.

Aquelles edificacions situades en parcel·les colindants a la carretera d'Alcanar se separaran 15,00 m. del límit de parcel·la:

- del límit entre parcel·les se separarà 5,00 m.

5. Edificabilitat neta.

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és d'1,00 m²st/m²sòl.

6. Alçada màxima.

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,00 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m d'alçada i el 50 % del total del volum edificat.

Per a l'ús de magatzem automatitzat, es pot admetre una alçada major sempre i quan no es superin els 25,00 m ni el 20% d'ocupació de la parcel·la (acord CUTE 5/07/2012).

7. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semi-soterrani en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Ús d'habitatge.

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

9. Aparcament.

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100,00 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m. x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament a base de plantació d'arbrat de les àrees d'aparcament.

10. Gual.

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual del tipus I.C.S (segons l'esquema anterior), d'una llargada màxima de 20,00 m. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota s'utilitzarà un material diferent a l'existent format per llambordes rectangulars prefabricades de formigó gris de 20 x 10 x 8 cm. El paviment diferenciat del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera.

11- Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.



12- Espais no edificables.

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front a la carretera i als carrers del polígon: dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat, sense sobresortir, en cap cas, d'aquest. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables.

Art. 17 - Determinacions per a la indústria entre mitgeres (tipus I i tipus II).

1- Tipus edificatori.

Edificació arrencada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol núm. 6.

2- Parcel·lació.

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 6. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions però no la subdivisió en d'altres menors, si no és a través d'un Estudi de Detall que afecti un rengle sencer de parcel·les. Es proposen dos tipus de parcel·la.

- Per a la indústria entre mitgeres gran (tipus I):

- Parcel·la mínima: 1.500,00 m²

- Front mínim de façana: 24,00 m

- Per a la indústria entre mitgeres petita (tipus II):

- Parcel·la mínima: 600,00 m²

- Front mínim de façana: 12,00 m

3- Ocupació de parcel·la.

L'ocupació de la parcel·la ve donada pels gàlils que s'indiquen al plànol núm. 6. El traçat continu defineix l'alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament l'alineació màxima que en cap cas es podrà superar.

4- Separació de partions.

Les edificacions se separaran tal com es reflecteix al plànol núm. 6.

5- Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la fins als punts d'arrencada de la teulada. Equival a la planta baixa i una planta pis.

6- Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semi-soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.



7- Patis.

Es tindrà especial cura per al tractament del pati davanter, entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant, si és possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat.

8- Ús d'habitatge.

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9- Mitgeres.

1. És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.
2. Tots els propietaris de parcel·les, tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.
3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.
4. En cas que per raons topogràfiques hi ha hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm. (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.
6. Excepcions.
 - a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm. com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres. Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.
 - b) En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'anar a edificar, es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

7. Buits en mitgeres.

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

8. Mitgeres vistes.

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

Art 18 - Determinacions per a l'edificació.

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



2- Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran ajardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà el d'edificació.

3- En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

4- Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

Art. 19 - Disposicions addicionals.

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

4.5 CONDICIONS D'HIGIENE, SEURETAT I SALUBRITAT

Art 20 - Aigües residuals.

1. Característiques de les aigües residuals.

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- No contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- La temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35°C.
- El PH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- Les aigües no contindran substàncies que originin males olors.
- Les aigües no contindran substàncies colorants.
- Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2414/ 1.961, de 30 de novembre).

2. Vessaments sense depuració.

Mentre no entri en servei una Estació Depuradora, es prohibeixen els vessaments a la xarxa de clavegueres d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no puguin vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

3. Control.

L'Ajuntament d'Ulldecona establirà les mesures necessàries per al control dels vessaments de la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

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

- a) Revisió de les instal·lacions.
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats.
- c) Presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis.
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

Art 21 - Residus industrials.

1. Objecte i classificació.

- 1- La regulació de l'ús industrial quant als residus produïts, deriva de la necessària gestió d'aquests,



prèvia a la seva classificació.

2- S'entén a tal efecte que són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera ni com a aigües residuals, l'evacuació de les quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o de dipòsit.

3- En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classificaran en :

- a) Assimilables a escombraries.
- b) Inerts
- c) Perillosos
- d) Molt perillosos

4- Són assimilables a escombraries els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.

5- Són residus inserits els que, per la no solubilitat en aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten perillositat cap al mitjà natural.

6- Són residus industrials perillosos els que en raó de les seves característiques tòxiques i/o la concentració, suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o mescla d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació, els corrosius, els irritants i els tòxics, els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions al descomposar-se, els que són dissolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics a curt o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.

7- Són residus industrials molt perillosos els que en contacte amb el ser o amb els animals poden ocasionar lesions o mort.

2. Control previ.

Les indústries queden obligades a comunicar a l'Ajuntament, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat, i prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) Quantitat i característiques dels residus a que donarà lloc l'activitat.
- b) Forma d'emmagatzematge previ en els terrenys propis i mesures de seguretat per a la protecció del mitjà ambient i de les persones, i per l'actuació en cas d'accident lligat a la protecció dels residus, o provocat pel seu emmagatzematge i manipulació.
- c) Mesures de seguretat previstes en relació amb les operacions de càrrega i descàrrega de residus i en els accessos d'entrada i de sortida.
- d) Instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

3. Gestió de residus no perillosos.

1. Residus industrials assimilables a escombraries. Quan dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lació de tractament, l'Ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus al règim dels residus residencials.

2. Residus industrials inerts. L'Ajuntament podrà autoritzar l'abocada de residus industrials inerts al dipòsit municipal amb la periodicitat que correspongui al volum d'abocada.

4- Gestió de residus perillosos.



1. Residus industrials perillosos. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials perillosos, una de les mesures següents:

- a) L'obligació d'una evacuació regular i periòdica d'una planta de tractament específica fora del límit de la indústria, segons un pla d'evacuació aprovat d'acord amb les determinacions de l'apartat següent.
- b) L'obligació d'implantar dins del límit de la pròpia indústria una instal·lació de tractament específic per a la neutralització total de la seva perillositat, o bé com a tractament previ per a l'evacuació, segons el que disposa el següent apartat.

2. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials molt perillosos la mesura d'obligació d'un pla d'evacuació aprovat, que ha de ser redactat per la mateixa indústria, d'acord amb les determinacions següents:

- Punt de destinació dels residus.
- Declaració del tipus de residus i de la seva composició química, senyalant la seva naturalesa, mitjançant un certificat que demostrï el grau de perillositat de forma molt expressa.
- Quantitat de pes i volum dels residus a evacuar.

Art. 22 - Pol·lució atmosfèrica.

1. Prohibició.

Els fums, gasos i vapors no pol·lucionaran l'atmosfera ni desprendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius, segons el " Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas " (D.2414/1.961), sense que sigui possible sobrepassar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament.

2. Pols.

La qualitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg. per m³. El pes total de pols emès per una mateixa indústria serà en tot cas inferior a 50 Kg. per hora.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, beril·li o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

3. Gasos.

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors en la seva composició als següents percentatges:

- Més del 2 % d'anhídrid sulfurós (SO₂), mesurat en volum.
- Més del 2 % de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrogen (NO₂), clor (Cl), àcid sulfhídric (SH₂) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors susceptibles de crear mesclades explosives.

4. Combustible.

Es prohibeix l'ús de combustibles sòlids o líquids que continguin més del 2 % de sofre.

Art. 23 – Sorolls.

Per a totes les activitats s'estableixen els límits màxims en decibels, mesurats en l'eix de la via pública a la qual doni front la parcel·la; la mesura del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les



molèsties de la indústria.

Els límits màxims establerts amb caràcter general són els següents:

- Entre les 7 i les 22 hores : 55 decibels.
- Entre les 23 i les 7 hores : 45 decibels.

Art. 24 - Risc d'incendi o explosió.

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions de la zona industrial la Norma Bàsica de l'Edificació " Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios " (NBE – CPI – 82).

Art 25 - Serveis.

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquest serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja, utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per cada deu treballadors.

4.6 CONDICIONS D'ESTÈTICA

Art 26 - Senyalització exterior.

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials), realitzat per l'Institut Català del Sòl.

Es limita la senyalització en la via pública de les empreses incloses en el sector, a uns panells que, juntament amb un plànol-guia, se situaran als accessos de l'actuació industrial. Es prohibeix tota la resta de senyals indicatives referents a les empreses.

Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.

Es restringirà tota la senyalització i publicitat del recinte de les parcel·les; els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les naus, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest; en tot cas, caldrà un informe favorable de l'Institut Català del Sòl i el corresponent permís municipal.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.