



## ANNEX - 1

### TEXT REFOS DE LES ORDENANCES REGULADORES DEL PLA PARCIAL MOLI DE LES PLANES

#### Art. 1.- Tipus d'ordenació

Comprèn aquelles àres d'edificació destinades a indústria totalment aïllada, amb abundants espais lliures entre les construccions destinades a la plantació d'arbrat o jardí, clau 9e, industrial Molí de les Planes.

#### Art. 2.- Parcel.la mínima i ocupació màxima

La parcel.la mínima serà de 2.000,- m2.  
L'ocupació màxima serà del 65% de la superfície de la parcel.la.

#### Art. 3.- Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana serà de 20 metres.

#### Art. 4.- Separació d'edificis

Les edificacions hauran de separar-se set metres de la façana principal i cinc metres en la resta.

#### Art. 5.- Edificabilitat

Index d'edificabilitat neta: 8 m3/m2. Volum edifi/solar.

El màxim volum edificable permès en cada parcel.la, inclourà el corresponent als vols dels cossos sortints tancats o semi-tancats i el de les edificacions auxiliars.

#### Art. 6.- Altura reguladora

L'altura màxima serà de 15 metres amb l'excepció de xemeneies, antenes i torres de refrigeració.



#### Art. 7.- Destí àrees lliures

Les bandes perimetrals dels solars que queden com a conseqüència de l'aplicació de l'article 4 d'aquestes ordenances hauran de ser destinades a jardí o arbrat.

#### Art. 8.- Ús industrial

Els usos principals admesos són:

A.- INDUSTRIAL: La indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta, els magatzems i els parcs de maquinària i vehicles.

Es comprèn en aquest ús els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transports.
- Els magatzems destinats a la conservació i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors amb o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei i el rentat de vehicles i garatges.

Queda expressament prohibida la instal·lació de noves indústries químiques en el sector i en cas de cessament de les existents, l'ús haurà d'adequar-se a aquesta normativa.

B.- COMERCIAL: Els comerços a l'engrós i detall, la venda de maquinària, de material de transport i elements auxiliars de la indústria.

C.- RECREATIU: Inclourà bars d'ambientació musical i restaurants. Els usos de discoteca, sala de festes i instal·lacions equiparables hauran de complir els requisits exigits per la situació F regulada a la normativa del pla general.

Els bars d'ambientació musical, sala de festes i similars només s'admetran a la banda inferior del polígon majoritàriament amb front al carrer Rec del Molí i a una distància mínima de la carretera C-251 de 105 metres.

#### Art. 9.- Ús de la vivenda

Resta expressament prohibit l'ús de vivenda en tot l'àmbit del sector.



Art. 10.- Agrupació d'indústries

L'agrupació de dos o més establiments es regularà per les següents condicions:

- a) La unitat resultant de l'agrupació constituirà una parcel·la indivisible.
- b) Els espais lliures de l'edificació de la parcel·la seran obligatòriament destinats a ús comunitari al servei de la totalitat dels establiments, quedant prohibida la utilització privativa dels mateixos.
- c) Els establiments tindran façana directa a vial públic.
- d) La façana mínima dels establiments serà de 8,75 m.
- e) Es reservarà a l'interior de la parcel·la una zona d'aparcament amb la proporció d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació.
- f) Es obligatòria la construcció d'una paret mitgera RF-60, de 15 cm, com a mínim, de separació entre naus. En el cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret de RF-90 i de prendre les mesures oportunes de prevenció d'incendis.
- g) Totes les façanes s'hauran d'adaptar a allò que estableix l'esquema compositiu bàsic que es considera obligatori, per tal d'aconseguir una uniformitat del conjunt, en quant a materials, disposició i dimensió dels buits, elements d'accés (portes i marquesines), etc.
- h) Es permet qualsevol tipus de fusteria, les gelosies (si són ceràmiques) i els materials traslluïts per il·luminació, mentre siguin respectades les dimensions de les obertures de façana i les reixes, sempre que s'adaptin interiorment als forats de la façana.
- i) La potència màxima permesa per a la instal·lació de màquines o aparells per al funcionament de la indústria serà de 0,10 CV/m<sup>2</sup>.
- j) La potència mecànica màxima permesa serà de 350 Kw.
- k) El nivell d'intensitat dels sorolls serà a l'interior de la nau inferior a 45 dB durant el dia i 35 dB a les nits.
- l) No seran permeses:
  - Les indústries amb càrrega tèrmica superior a 250 i temperatura d'inflamació del 95% dels materials per sota de 50° C.



- Les indústries amb risc d'activació alt, càrrega tèrmica més gran de 2.500 i temperatura d'inflamació del 95% dels materials per sobre dels 50° C.

- Les indústries que emmagatzemin i manipulin explosius i no tinguin previstes mesures de prevenció i protecció als efectes mecànics de l'explosió.

### REGULACIÓ TRANSITÒRIA:

El parcel·lari que s'incorpora en els plànols d'ordenació del pla general (2.4.1.C i 2.4.1.D) reflecteix les naus industrials compartimentades ocupades específicament per una activitat industrial. S'estableix una regulació transitòria de manera que les naus podran mantenir la parcel·lació existent però en cas de cessament de l'activitat, la nova activitat només admetrà la categoria industrial 1a i 2a del pla general, si el compartiment no compleix les condicions bàsiques d'ordenació d'agrupacions industrials: façana mínima directa a vial públic, reserva d'aparcaments, condicions d'aïllament i de seguretat.

### EQUIPAMENT TÈCNIC

#### Art. 11.- Definició

Comprèn sectors i llocs que es reserven per a un fi especial (estació depuradora d'aigües, depuradora biològica, deixalleria) les característiques edificatòries de les quals correspondrà a les edificacions d'ús singular.

#### Art. 12.- Condicions d'edificació i d'ús

S'admeten únicament en aquesta zona les edificacions necessàries per al compliment de la seva finalitat havent-se de prohibir la resta d'usos incompatibles amb el propi de la zona.

### VERD PÚBLIC

#### Art. 13.- Definició



Ajuntament de  
Sant Celoni

Comprèn aquesta zona el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, amb proporció important de vegetació destinada a la creació de jardins, parcs, arbrat, àrees forestals i altres similars, dedicades a l'esbargiment dels ciutadans i a la formació de pantalles d'aïllament entre zones d'usos diferents.

Art. 14.- Condicions d'edificació i d'ús

Resten prohibides tota classes d'edificacions i usos que puguin desvirtuar el seu caràcter segons l'ordenació prevista.