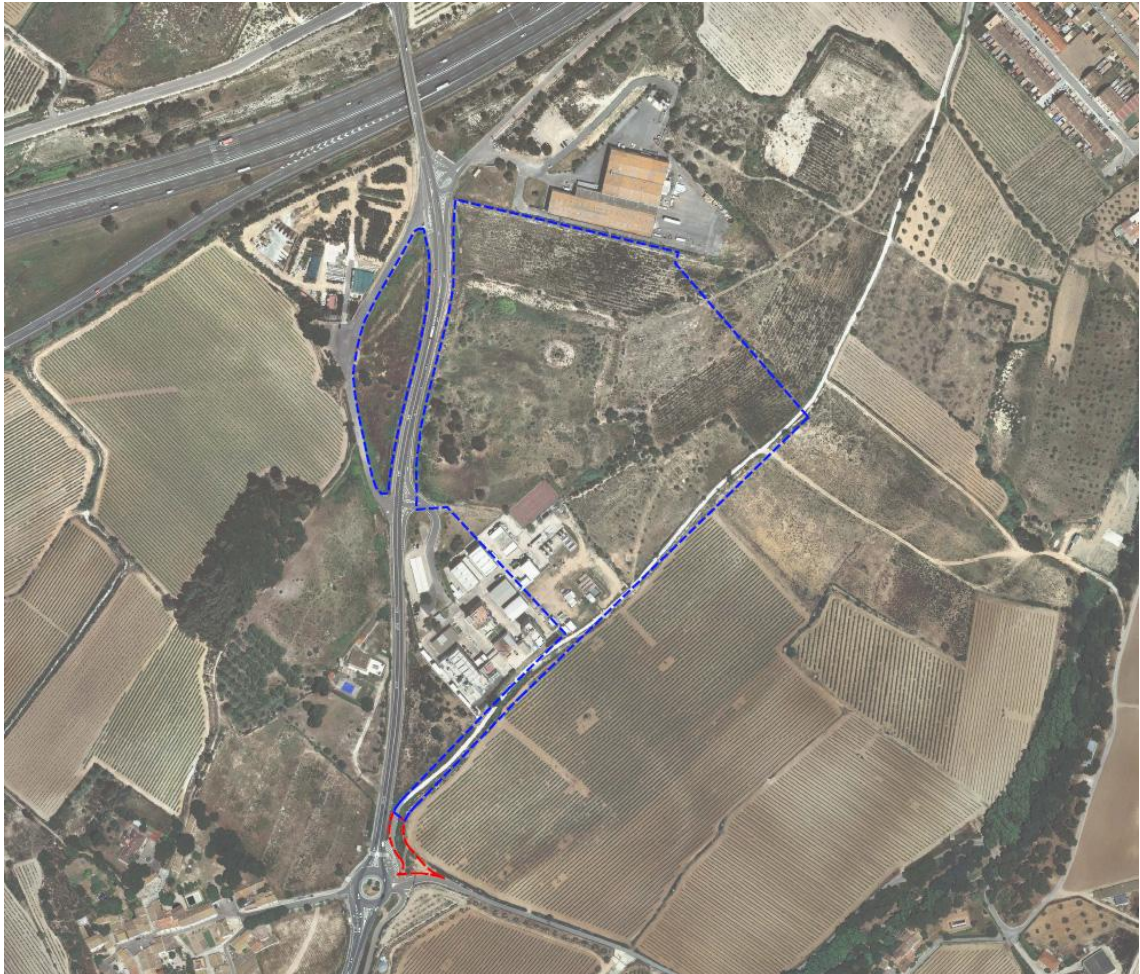


PLA PARCIAL N° 7 CARRETERA DEL VENDRELL BANYERES DEL PENEDEÈS



Promotor: ESTEVE QUIMICA S.A

B NORMATIVA

Novembre 2016

Capítol I. Definicions Generals

Art. 1 Definició

Aquestes normes es refereixen a l'àmbit d'ordenació de 86.666 m² de superfície delimitats com a sòl urbanitzable nº 7 carretera del Vendrell al Municipi de Banyeres del Penedès i als seus terrenys vinculats com a sistema vial d'accés al equipament des de la carretera TP 2125 i el nucli de Saifores, d'acord amb la fitxa urbanística del POUM vigent al municipi.

Article 2. Normativa General d'aplicació

En tot allò que no regulen les normes específiques que despleguen aquest capítol, l'ordenació d'edificació, els espais lliures i vials es regiran per la normativa urbanística del POUM. Igualment s'atendrà allò que disposa la legislació urbanística vigent, en el decret legislatiu que refon la normativa com el decret 305/2006 de 10 de juliol pel que s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, així els preceptes i legislació sectorial en matèria de medi ambient, transport de mercaderies, indústria i mobilitat i altres que siguin d'aplicació.

Article 3. Iniciativa del Pla

D'acord amb el que disposa l'article 101 de la Llei d'urbanisme, aquest pla parcial es formula a iniciativa particular, com a resultat del conveni de col·laboració signat entre l'ajuntament de Banyeres del Penedès i l'empresa Esteve Química S.A, promotora del desenvolupament urbanístic.

En aquest sentit i d'acord amb el que disposa l'article 102 de la Llei i 84.4 del reglament, el pla incorpora la documentació relativa a l'estructura de la propietat, la viabilitat econòmica de la promoció, els compromisos adquirits i les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Article 4. Contingut

El pla parcial urbanístic nº 7 carretera del Vendrell consta dels següents documents, d'acord amb el que disposa l'article 66 i 84 al 87 del reglament de la Llei d'urbanisme.

- a) Memòria que desenvolupa els conceptes vinculats a l'estructura, situació dels terrenys, règim jurídic i qualificació, així com els objectius definits en la proposta general i el pla d'ordenació urbanístic municipal, el sistema d'actuació, el pla d'etapes i l'agenda.
- b) Normes Urbanístiques, que adequen aquest àmbit del planejament a les determinacions de l'article 173 de les NNUU del POUM
- c) Avaluació de la Viabilitat Econòmica i Financera i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del pla
- d) Informe ambiental
- e) Estudis de mobilitat generada en el marc del desenvolupament urbanístic municipal
- f) Plànols d'informació, topografia, serveis i estructura de la propietat
- g) Plànols d'ordenació amb les característiques de la proposta, reserves per sistemes, alineacions, rasants, zonificació i ordenació dels espais edificables
- h) Esquemes del traçat d'infraestructures de serveis urbanístics que permeten determinar la valoració dels costos d'implantació i el pla d'etapes

Article 5. Desenvolupament

Aquest pla parcial es desenvoluparà mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació, urbanització i les obres d'edificació. Aquests projectes respectaran en tot moment les determinacions d'aquestes normes i en particular les que fan

referència a l'ordenació de volums dels espais edificables com a sòl industrial i les etapes de desenvolupament.

Article 6. Obligacions dels titulars

Els propietaris de l'àmbit delimitat estan obligats al que disposa l'article 44 de la llei d'urbanisme en relació al repartiment de beneficis i càrregues del planejament.

També i en relació al decurs de la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, s'estarà al que disposa l'article 45.3 de la llei d'urbanisme, al tractar-se d'una parcel·la única resultant per l'ús industrial.

Article 7. Efectes de la reparcel·lació

Amb la vigència del document urbanístic i la fermesa administrativa del projecte de reparcel·lació, els titulars dels sòl cediran a l'administració actuant, d'acord amb el pla d'etapes pel desenvolupament del projecte urbanístic, els sòls reservats per equipaments, espais lliures i vials.

Capítol II. Caracterització de l'àmbit

Article 8. Aprofitament urbanístic del POUM i cessions mínimes

L'àmbit objecte d'ordenació és el sòl urbanitzable delimitat PPU 7 " Carretera del Vendrell" de 86.666 m² de superfície, que les NNUU del Pla d'ordenació urbanística municipal regulen en el seu article 173, amb l'aprofitament urbanístic derivat del següent:

- | | |
|---|--|
| – Índex sectorial d'edificació per usos industrials | 0,60 m ² sostre/ m ² sòl |
| – Índex sectorial d'edificació complementària
per instal·lacions tècniques, dipòsits i conduccions | 0,10 m ² sostre/ m ² sòl |
| – Edificabilitat màxima | 60.666 m ² sostre |
| – Sostre per a l'ús industrial | 51.999 m ² |

L'article 173 de les NNUU fixa per aquest pla parcial les cessions mínimes següents:

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| – Espais lliures | 8.667 m ² (10 %) |
| – Equipaments | 4.333 m ² (5,00 %) |

Article 9. Qualificació

El pla parcial s'ordena mitjançant la qualificació dels terrenys en zones i sistemes. Aquests darrers són els que d'acord amb el que disposa l'article 44 de la Llei d'urbanisme, es cediran a l'ajuntament de Banyeres del Penedès.

Article 10. Vials i protecció de serveis tècnics, clau S.

El sistema general de vials, amb una superfície de 7.879,1 m² s'integra en el planejament urbanístic del sòl urbanitzable delimitat PP7 carretera del Vendrell; correspon en la seva pràctica totalitat a la millora i ampliació del Camí de Saifores fins adoptar una estructura d'avinguda de 13 m. a més de la urbanització completa del vial d'accés a l'equipament municipal. Les previsions d'accés integra com a sistema " vinculat" l'execució del tram de 971,00 m² fora de l'àmbit fins arribar a la rotonda existent de la TP 2125. Igualment, el pla contempla la inclusió com a vial vinculat el

tram de l'antiga carretera TP2125 i part de l'antic camí d'accés al nucli de Saifores, que formarà part de l'accés a la reserva d'equipament. La regulació d'aquest sistema públic es fa segons disposen els articles 77 a 84 de la normativa urbanística municipal i la seva recepció per part del municipi es farà un cop executades les obres d'acord amb el projecte d'urbanització.

EL pla qualifica en el seu llinar nord-oest, una franja d'espai lliure com a protecció de sistemes (clau S). La superfície destinada a aquest sistema de cessió és de 791,20 m² i la seva regulació, d'acord amb el que disposa l'article 83 de les NNUU del POUM vigent, fa compatible la condició d'espai destinat al pas de serveis, amb l'accés públic a la zona verda des de el camí de Saifores.

Article 11. Zones verdes

L'ordenació urbanística de les zones verdes correspon a una superfície unitària de 11.699,00 m² situada entre la zona objecte d'ampliació de l'activitat industrial i la carretera TP 2125.

Aquests espais de cessió gratuïta, un cop urbanitzats segons el projecte executiu que s'aprovi pel municipi, es regularan pels articles 85 i 86 de les NNUU del pla d'ordenació urbanística del municipi.

D'acord amb les conclusions de l'informe ambiental, el disseny de l'espai evitarà aglomeracions de persones, no s'instal·laran jocs infantils o àrees destinades a població especialment vulnerable ni s'hi realitzaran activitats que puguin atraure assistències massives. Igualment el projecte d'urbanització tindrà en compte les determinacions del POUM pel que fa a les condicions de sostenibilitat, eficàcia, estalvi d'aigua i plantacions recollides en el POUM.

Article 12. Equipaments

Correspon aquesta qualificació als terrenys de 6.501,00 m² que integren l'illa que formulen les traces de l'antiga i nova carretera TP 2125 amb accés des de la primera.

Aquest sistema constitueix igualment una reserva d'espai que és objecte de cessió gratuïta. Tot i no incorporant cap destí prefixat, es determina un índex net d'edificació de $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de sòl i la regulació serà d'acord amb el que disposen els articles 89 i 90 de les NNUU del POUM, amb subjecció a les limitacions d'ús imposades per la distància de l'autopista i la servituds de la carretera TP 2125.

Article 13. Serveis Tècnics

Correspon a la qualificació de $37,60 \text{ m}^2$ de superfície destinats a la ubicació de la ET i quadres de comandament de l'enllumenat públic.

Aquest sistema serà igualment d'ús i domini públic i es regula d'acord amb el que disposa l'article 93 de les NNUU del POUM vigent.

Capítol III. Regulació del sòl edificable

Article 14. Indústria

La zona qualificada pel pla com a industrial es correspon amb els terrenys destinat al desenvolupament i extensió de l'activitat productora de la companyia Esteve Química ja existent a la parcel·la que llinda amb l'àmbit delimitat com a sòl urbanitzable.

Les característiques singulars d'aquest pla parcial, que delimita una finca única de superfície 59.758,10 m².

Dels terrenys qualificats com a sòl industrial, el 60% seran receptors del sostre edificable i instal·lacions corresponents als sistemes de producció.

Els paràmetres arquitectònics que desenvolupin aquest sostre edificable així com les instal·lacions productives seran els de la zona industrial. D'acord amb l'ordenació de volums per distribuir el sostre edificable es tenen en compte els següents paràmetres:

Índex brut del pla	0,60 m ² sostre / m ² sòl
Índex complementari instal·lacions	0,10 m ² sostre / m ² sòl
Sostre total edificable per a l'ús industrial	51.999,00 m ²
Sostre addicional per instal·lacions	8.666,60m ²
Ocupació de l'edificació	60%
Espai destinat a l'activitat industrial en parcel·la única	59.758,10 m ²
a) Alçada dels edificis i magatzems	15,00 m
b) Alçada màxima dels cossos tècnics edificació per instal·lacions productives	30,00 m
c) Separacions de l'edificació a carrers	10,00 m.
d) Separació a sistemes i altres llindars de parcel·la	5,00m
e) Àrees d'estacionament per un total de	1 plaça / 200m ²

f) Front de la parcel·la	la del camí de Saifores (278 m.)
g) Edificabilitat neta industria	0,870m ² sostre / m ² sòl
h) Edificabilitat neta complementària	0,145m ² sostre / m ² sòl

Es destinen a estacionament una part dels terrenys definits com a sòl no edificable en la parcel·la industrial, aptes per acollir els aparcaments del personal com dels vehicles industrials i de transport associats a l'activitat productiva.

Article 15. Urbanització

Un cop aprovat el pla parcial i el procediment de reparcel·lació tingui fermesa administrativa, el projecte d'urbanització definirà, d'una banda l'execució del sistema general viari, la connexió amb la TP 2125, els vials d'accés a l'espai d'equipament i la sistematització dels espais destinats a zona verda i de l'altra, la definició, càlculs i projecte detallat dels serveis urbanístics que figuren en els esquemes d'aquest pla parcial.

Els plànols corresponents als esquemes de serveis, contempen el subministrament al sistema d'equipaments des de el nucli de Saifores. El projecte d'urbanització el desenvoluparà d'acord amb els criteris de la corporació i els conceptes relatius a la sostenibilitat, eficàcia energètica, facilitat de manteniment i estalvi. Haurà d'incloure, d'acord amb el que disposa l'article 173 de les NNUU, la participació en els costos d'execució de les infraestructures hidràuliques de caràcter general i la xarxa de sanejament separativa i també, definirà els materials làmpades i elements de mobiliari amb coherència amb les disposicions normatives del POUM i les ordenances municipals.

L'aprovació del mateix per part de la corporació municipal constitueix autorització per l'inici de les obres definides en el propi projecte un cop realitzada l'acta de replanteig.

Al finalitzar les mateixes d'acord amb les successives fases previstes pel pla, l'ajuntament certificarà la seva execució d'acord amb el previst i fixarà el

procediment de recepció de les obres al promotor i empresa constructora de les obres.

Article 16. Regulació de l'activitat industrial

Aquest pla parcial urbanístic desplega les determinacions del POUM en el sentit de dotar a Esteve Química de l'àmbit territorial urbà per ampliar les seves instal·lacions.

L'activitat industrial acollirà per tant com a ús principal la indústria en totes les categories, magatzems, laboratoris i oficines vinculades a l'activitat industrial. Com a ús complementari s'estableix tallers, garatge, esportiu, dipòsits, aparcaments, serveis tècnics i altres instal·lacions especials igualment vinculades a l'ampliació de l'activitat d'Esteve Química.

El desenvolupament dels usos industrials previstos en el pla parcial tindrà en compte el que disposa l'article 63 i 64 de les NNUU del POUM de Banyeres del Penedès. Caldrà tenir en compte igualment els criteris de risc en el transport de mercaderies per carretera establerts per la direcció general de protecció civil i el que disposa l'article 70 de les NNUU del POUM en relació al impacte ambiental dels projectes d'obres i instal·lacions industrials.

Igualment s'estarà al criteri de control de la implantació d'aquestes activitats derivades de la instrucció tècnica de la DGIC de 2 de desembre del 2013.

També caldrà donar compliment a la legislació de prevenció d'incendis i el decret relatiu al ABSI i a la normativa de residus que desplega la llei 6/93 i les normes urbanístiques del POUM vigent.

Els projectes d'edificació i instal·lacions industrials precisaran, d'acord amb la legislació, dels tràmits d'avaluació i llicència ambiental que pertorquin i l'adaptació a les normes estètiques per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic de les construccions d'alçada superior als 15 metres, d'acord amb el que disposa en el capítol següent.

Capítol IV. Urbanització i edificació

Article 17. Volumetria específica

Per donar coherència al compliment de la normativa del pla amb la naturalesa dels procediments i els ritmes d'inversió en les noves edificacions d'ampliació de l'actual planta de producció, la concessió de llicències per dur a terme les obres i instal·lacions es regularà pel que disposa l'article 252 del reglament de la llei d'urbanisme, de manera que quedi en tot moment garantida la subjecció als màxims autoritzats en aquest pla.

El sostre màxim admès destinat a l'ús industrial serà de 51.999,60m² i el complementari corresponent a les instal·lacions és de 8.666 m², en una única parcel·la indivisible de 59.758,10 m², que disposa a carrer d'un front de 278m.

L'ordenació de volums s'aplicarà a cada tram d'edificació o illa sotmesa a llicència municipal, que establirà un còmput respecte del ja consolidat i en relació al màxim establert, sempre d'acord amb els paràmetres de volumetria aplicables i d'acord amb l'article 61 de les NNUU.

El plànol d'ordenació de volums de la documentació gràfica, especifica quin pot ser el destí inicial de cada una de les illes destinades a l'edificació. També es fixa la ocupació, el sostre i l'alçada de les construccions, les quals d'acord amb el quadre següent, s'ajusten en el seu conjunt al sostre màxim autoritzat per a usos industrials.

Els cossos a edificar en cada una de les illes podran alinear les façanes als límits de les illes edificables del plànol d'ordenació.

En relació als paràmetres que, d'acord amb l'article 33 de les normes urbanístiques del POUM, regulen la volumetria específica,

- a) En les edificacions que es projectaran dins els límits assenyalats en els plànols d'ordenació de l'edificació. La mesura de l'alçada es fixa en el punt mig de l'alineació de les façanes orientades a sud-est, que formen cada una de les

illes d'acord amb el que disposa l'article 56 de les normes vigents. En els edificis de laboratoris i oficines que es desenvolupin en alçada, la mesura entre paviments de forjats contigus serà de 4m.

- b) Tindrà la consideració de planta baixa la planta amb el paviment situat a una cota +/- 60 cm. , respecte del punt de mesura de l'alçada d'edificació.
- c) Per les illes 6 i 8, el número de plantes destinades exclusivament a la producció industrial tindrà en compte la limitació de l'alçada, que podrà arribar a 30m., Tal i com es proposa en el plànol d'ordenació, ocupa fins el 20% de la parcel·la qualificada per l'ús industrial. Aquesta alçada s'ha d'interpretar com la màxima possible, en el sentit que si, per causa de l'evolució els processos, possibilitat de soterrar alguns elements o qualsevol altre iniciativa tècnicament solvent, fos possible acotar alçades menors, el projecte d'edificació minimitzarà les alçades màximes autoritzades en aquestes construccions industrials destinades a producció.
- d) Les edificacions a materialitzar en la resta de les parcel·les serà igual o per sota de l'alçada màxima de 15m., tal i com queda reflexat en el quadre general de distribució de sostre d'aquest article.
- e) En no estar prevista cap edificació fora de la definida en les parcel·les del plànol d'ordenació, no s'ha de regular el règim de construccions auxiliars. El sòl lliure d'edificació es tractarà amb un espai lliure destinat a circulació i estacionament amb les condicions d'urbanització pròpies dels carrers interns d'una activitat industrial i per tant, no s'hi admeten magatzems de materials a l'aire lliure, acumulacions de residus i brossa, tal i com determina l'article 16 de les NNUU del POUM vigent.
- f) Les separacions mínimes per l'edificació establertes en relació als lindars veïns, carrer i zones verdes és de 10 m. a vials, tal i com s'assenyala en els plànols de zonificació i ordenació de l'edificació i de 5 m. a la resta de sistemes. S'ha considerat l'establiment d'una franja de 3 metres de servitud de pas de canalitzacions de serveis, amb la corresponent separació en les illes que tenen continuïtat amb l'ordenació existent, sòl urbà clau 7 de l'antiga

implantació industrial, pel cas que el subministrament a la parcel·la destinada a Equipament s'hagi de fer des de la nova Avinguda i no des de el propi nucli de Saifores,.

- g) D'acord amb l'article 59 de les normes vigents, les tanques a l'espai públic seran massisses fins a 0,60 m. i la resta es construiran amb perfils o reixes metàl·liques amb vegetació. Els detalls d'aquest element es fixaran en el projecte d'urbanització. Tot i la consideració del camí de Saifores com a bàsic dins l'estructura de comunicacions municipal i que en l'article 80 estableix una disposició de tanques a 5 m. de l'aresta, el projecte urbanístic entén que és d'aplicació el darrer paràgraf de l'apartat 6, ja que en l'àmbit del sòl urbanitzable s'ha configurat una secció de 13m. d'ample amb tots els serveis, calçades, passeigs, voreres i carril bici que fan innecessària la reserva de pas addicional que el pla contempla pels camins rurals que solen tenir amplex molt inferiors.
- h) Les cobertes seran planes o en el cas d'inclinació, aquesta tindrà una pendent màxima del 30%. La producció d'aigua calenta sanitària es farà mitjançant la
- i) instal·lació de plaques solars o fotovoltaïques en les dites cobertes

El sostre edificable queda distribuït en el quadre següent:

illa	Ús	Superf sòl m ²	Ocupació %	M ²	Nº forjats max.	Alçada màx.	Sostre Industrial M2	Sostre Complem. M2	Índex net
1	Magatzems	1.306	70	837	PB	15m.	914		0,70
2	Serveis tècnics	1.350	25	315	PB	15m	338		0,25
3	Oficines i laboratoris	4.050	85	2.025	PB+2	15m	6.708		1,66
4	Matèries primes	4.050	85	4.050	PB	15m	6.708		1,66
5	Magatzems	2.652	70	2.160	PB	15m	1.856		0,81
6	Producció	4.050	90	3.240	PB+4	30m	14.580	3.645	4,50
7	Producte acabat	4.050	100	4.050	PB	15m	4.050		1,00
8	Cristal·lització	3.667	90	2.933,60	PB+4	30m	13.201	3.300	4,50
9	Serveis generals i dipòsits	3.667	50	1.833,50	-	15m	-	1.722	-
10	Planta pilot	2.025	90	1.822	PB+2	15m	1.822		0,90
11	Instal·lacions especials	2.025	90	1.822	PB+2	15m	1.822		0,90
		32.892		25.088			51.999	8.667	

Si d'acord amb les necessitats subvingudes, els processos industrials precisen d'una configuració volumètrica diversa o el transvasament de sostre entre les illes d'edificació, aquest ajustos es materialitzaran en la corresponent ordenació de volums, prèvia la concessió de llicència. La materialització dels projectes d'edificació que es faci segons aquest procediment, es farà d'acord amb el contingut de l'article 17 d'aquestes normes, no alterarà el sostre màxim admès ni ultrapassarà les alçades màximes d'edificació.

Les illes edificables corresponents als processos de Producció, cristallització i dipòsits, incorporen, per raons tècniques que es justifiquen en l'annex normatiu i en els respectius projectes arquitectònics, el sostre complementari destinat a instal·lacions tècniques fins a un màxim de 8.666,60 m².

En aquest sentit, es respecta el que disposen les normes del POUM en relació als articles 16 a 21 de les NNUU del POUM relatives a la intervenció en l'edificació i usos del sòl i subsòl.

Capítol V. Gestió del pla, patrimoni arquitectònic i ordenança estètica.

Article 18. Execució del pla

L'àmbit delimitat es constitueix com un únic polígon d'actuació urbanística que s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica en la forma que disposen els articles 130 a 134 de la llei d'urbanisme.

L'ordenació de l'edificació i els usos establerts en aquesta normativa permeten que un cop la reparcel·lació sigui ferma en via administrativa, puguin ser urbanitzats els terrenys i atorgades les llicències d'edificació per cada una de les fases en que s'ha dividit el pla.

Article 19. Sistema vial vinculat al sector

El sistema general viari del Camí de Saifores, la urbanització del carrer confrontant amb l'equipament i la el camí d'accés des de el nucli de Saifores, els quals d'acord amb el que disposa l'article 35 del reglament de la llei, el planejament general ha vinculat a l'execució de l'àmbit PPU 7 carretera del Vendrell, s'executaran amb el procediment establert en l'article 133.4 del dit reglament de la llei d'urbanisme.

Article 20. Patrimoni arquitectònic

Dins de l'àmbit delimitat com a PPU 7 carretera del Vendrell, existeix una barraca agrícola construïda amb pedra seca i volta que la propietat manté en bon estat de conservació.

D'acord amb el que disposa l'article 178 de les NNUU del POUM, aquests tipus d'edificis constitueixen elements naturals antropològics d'interès local que l'ordenació urbanística manté al marge de qualsevol afectació. Els plànols de zonificació i ordenació identifiquen aquesta construcció a mantenir.

Les obres de rehabilitació o intervenció arquitectònica sobre l'element, se faran d'acord amb el que determinen els articles 179 a 182 de les NNUU del POUM vigent.

Pel que fa a la resta dels terrenys objecte de desenvolupament, s'ha de fer notar que han estat en anys anterior, objecte d'extracció d'àrids per la qual cosa no és possible detectar cap tipus de jaciment arqueològic.

Article 21. Gestió ambiental del Pla

- a) Zones verdes i arbrats. El projecte d'urbanització fixarà el tipus de vegetació a preveure en les zones verdes del pla, així com l'arbrat del passeig d'accés en que es transforma l'antic camí de Saifores d'acord amb els criteris de l'article 86 de les NNUU del POUM. El manteniment d'aquests espais i vegetació serà en el seu cas, objecte d'un conveni específic entre l'ajuntament i la propietat d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- b) Paisatge. El projecte d'urbanització preveu el soterrament de les línies elèctriques que travessen l'àmbit objecte del planejament i la creació de 2 elements d'integració paisatgística com són la vegetació lineal del camí de Saifores, que es doblarà amb l'arbrat del aparcament, la plantació de la zona verda en contacte amb la carretera TP2125 i la del aparcament lineal en contacte amb la servitud de pas de nova creació en el llinar nord-oest de l'àmbit.
- c) Aigua. El pla preveu la recollida d'aigües plujanes per regar els espais lliures i jardins. D'acord amb el que especificarà el detall del projecte d'urbanització, l'ampliació de l'activitat industrial prevista en els fases 1 i 2 del pla, permetrà també condicionar les instal·lacions existents de recollida per fer efectiu el rec de la nova zona verda.
- d) Residus. El desenvolupament del projecte d'urbanització i posterior edificació caldrà adoptar les mesures correctores explícites al Document Ambiental que forma part del Pla Parcial.

Article 22. Ordenança estètica i plantacions

Les construccions destinades a l'ús industrial tindran en compte l'impacte i la integració paisatgística dels cossos edificats en relació a l'entorn obert del sector.

En aquest sentit, la documentació gràfica del pla parcial, inclou un anàlisi paisatgístic en forma d'alçat representatiu, dels cossos edificats que es destinen a producció i cristal·lització de les matèries elaborades, els quals per raons purament tècniques, precisen arribar a l'alçada màxima de 30 m. D'acord amb la documentació del plànol 16,, la cota de coronació de l'edifici de cristal·lització serà la 153 i la de producció, la cota 152. Si els cossos tècnics assoleixen tot el potencial que els permet la ordenança, quedarien pràcticament igualats a la màxima alçada permesa en la zona industrial colindant i situada al nord de l'àmbit el PP7, carretera del Vendrell.

En tot cas i per tal de minimitzar l'impacte visual dels element amb major alçada, s'estableix que aquests i en general, tots els elements a edificar per damunt dels 15 metres d'alçada, caldrà adoptin el tipus de materials, colors i textures que permetin l'adequació als objectius generals establerts en el catàleg de paisatge del Camp de Tarragona (unitat 27, plana del Baix Penedès) de l'any 2010 i el Conveni Europeu del paisatge d'octubre del 2.000, tal i com recull l'article 18 de les vigent NNUU.del POUM del municipi.

Igualment i per tal de coadjuvar a la integració dels elements edificats amb l'entorn, es fixa la necessitat de plantació d'arbrat en els àrees destinades e l'estacionament de vehicles de la parcel·la industrial, que complementin les previsions de les zones verdes i protecció de sistemes, en la forma com ha establert el plànol 17 de la documentació gràfica.

Article 23. Junta de conservació

L'ajuntament i la propietat, d'acord amb el que disposen els articles 42 de la llei d'urbanisme i 202 del reglament, i les fases de desenvolupament del pla, concertaran en el moment de la formalització del projecte d'urbanització la forma i terminis per la conservació dels sistemes vials, servituds i zona verda establerts.

Ramon Roger i Casamada

Arquitecte redactor

Banyeres del Penedès, Novembre de 2016

ANNEX I.

Justificació volumètrica i seccions de les plantes de Producció

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ALZADO EN LAS PLANTAS PRODUCTIVAS DE PRINCIPIOS ACTIVOS FARMACÉUTICOS

Los nuevos conceptos en el diseño de plantas multipropósito multiproducto para la fabricación de principios activos farmacéuticos, tal como indica la guía editada por la agencia española de medicamentos “Guía de Normas de Correcta Fabricación de Medicamentos de Uso Humano y Veterinario” basado en las normas publicadas por la Unión Europea acerca de las buenas prácticas de fabricación de principios activos, deben tener el objetivo de minimizar el riesgo de errores y permitir la limpieza y mantenimiento eficaz, con el fin de evitar la contaminación cruzada, la acumulación de polvo y suciedad así como cualquier efecto adverso en la calidad de los productos. También en el año 2007 el ISPE (International Society of Pharmaceutical Engineers) publicó la segunda edición de las normas a seguir sobre instalaciones farmacéuticas, constituidas por los libros Baseline volumen 1. Estas normas se han publicado incluyendo los comentarios hechos por la FDA (Food and Drug Administration; Ministerio de Sanidad de EEUU).

En todas estas guías se dice que las instalaciones deben ser ubicadas, diseñadas, construidas, adaptadas, y mantenidas de tal forma que sean apropiadas para las operaciones que se realizarán en ellas. Es necesario que en su planificación y diseño se trate de reducir al mínimo el riesgo de error, y de permitir una adecuada limpieza y mantenimiento del orden, a fin de evitar la contaminación cruzada, el polvo y la suciedad, y en general toda condición que pueda influir negativamente en la calidad de los productos.

La realización del diseño es la parte más importante y crítica, ya que de éste depende el éxito de las operaciones que se tienen planeadas hacer, y es por ello que se deben tener en cuenta los siguientes factores:

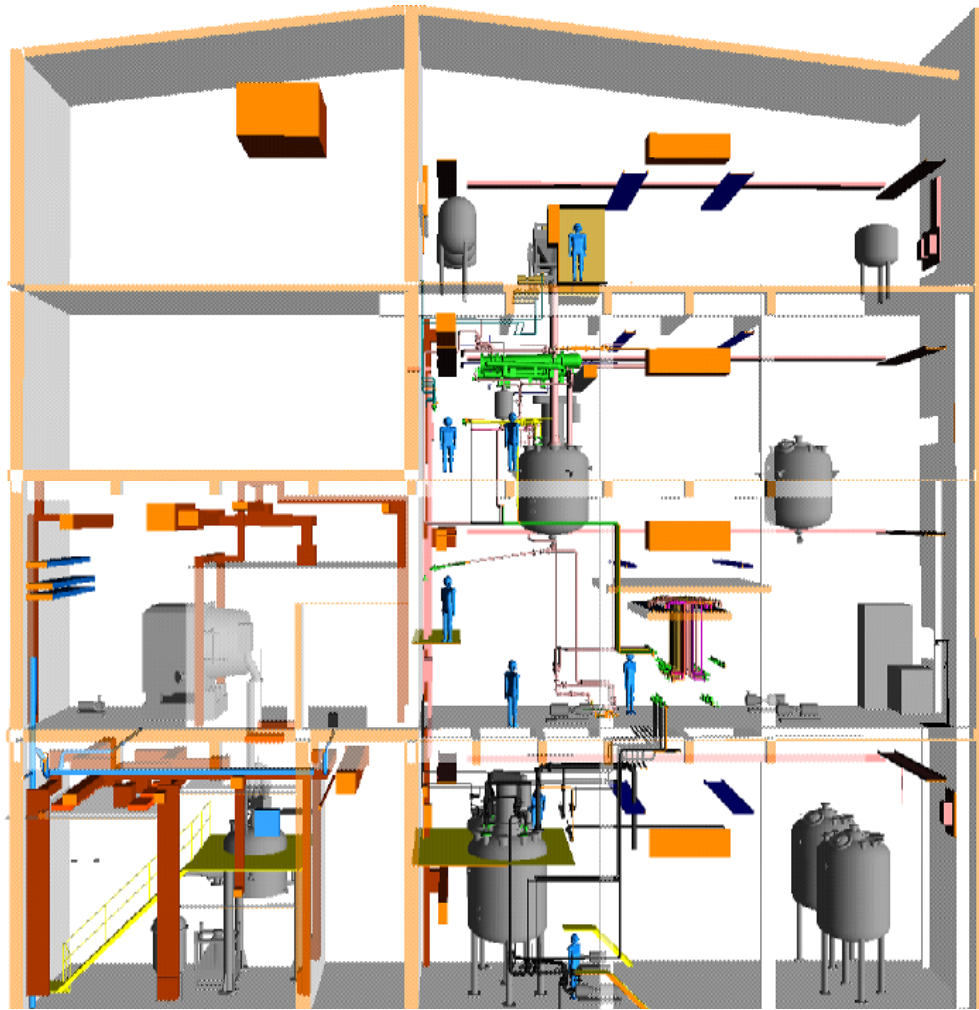
- Para qué va estar destinada la instalación.
- Las funciones, actividades y operaciones que se van a desarrollar.
- El personal y la organización.
- Las relaciones entre los diferentes departamentos.
- La peligrosidad de los materiales manipulados.
- Los sistemas de apoyo crítico y sistemas eléctricos.
- El grado de flexibilidad concerniente al mobiliario y los equipos a instalar.

CRITERIOS DE DISEÑO

Dentro de los criterios de diseño debemos contemplar los siguientes factores:

- a. **Funcionabilidad:** una instalación bien diseñada debe de tener en cuenta espacios de trabajo sencillos pero adecuados además de ser seguros. Es importante conocer y entender los procesos que allí se van a efectuar para tener una mejor visión de las líneas de producción y de todos los materiales y sustancias que van a ser manipuladas.
- b. **Seguridad:** la seguridad es un factor de gran importancia, ya que será preponderante al momento de establecer los espacios y los flujos. Como el objetivo primordial es el cuidado del personal, se debe considerar un adecuado sistema de ventilación, cabinas de flujo laminar, duchas, lava ojos de seguridad, extintores, botiquines, etc. Otros aspectos de gran importancia son el alumbrado, la ventilación, suelos antideslizantes y espacios.
- c. **Flexibilidad:** esta característica permitirá realizar modificaciones a la estructura sin necesidad de realizar grandes reformas a nivel estructural, lo que permitirá hacerlo en corto tiempo sin afectar la fluidez de las operaciones realizadas. Para ello es importante contemplar los equipos, los sistemas de ventilación e iluminación, la ergonomía, la luz natural, la modularidad arquitectónica y la distribución de los servicios auxiliares.
- d. **Expansión:** La posibilidad de expansión a corto y largo plazo han de tenerse en cuenta en el diseño de la planta.
- e. **Economía:** La calidad, cantidad de espacio construido y su coste, son factores que deben ser examinados con relación a un presupuesto de inversión fijo inicial.

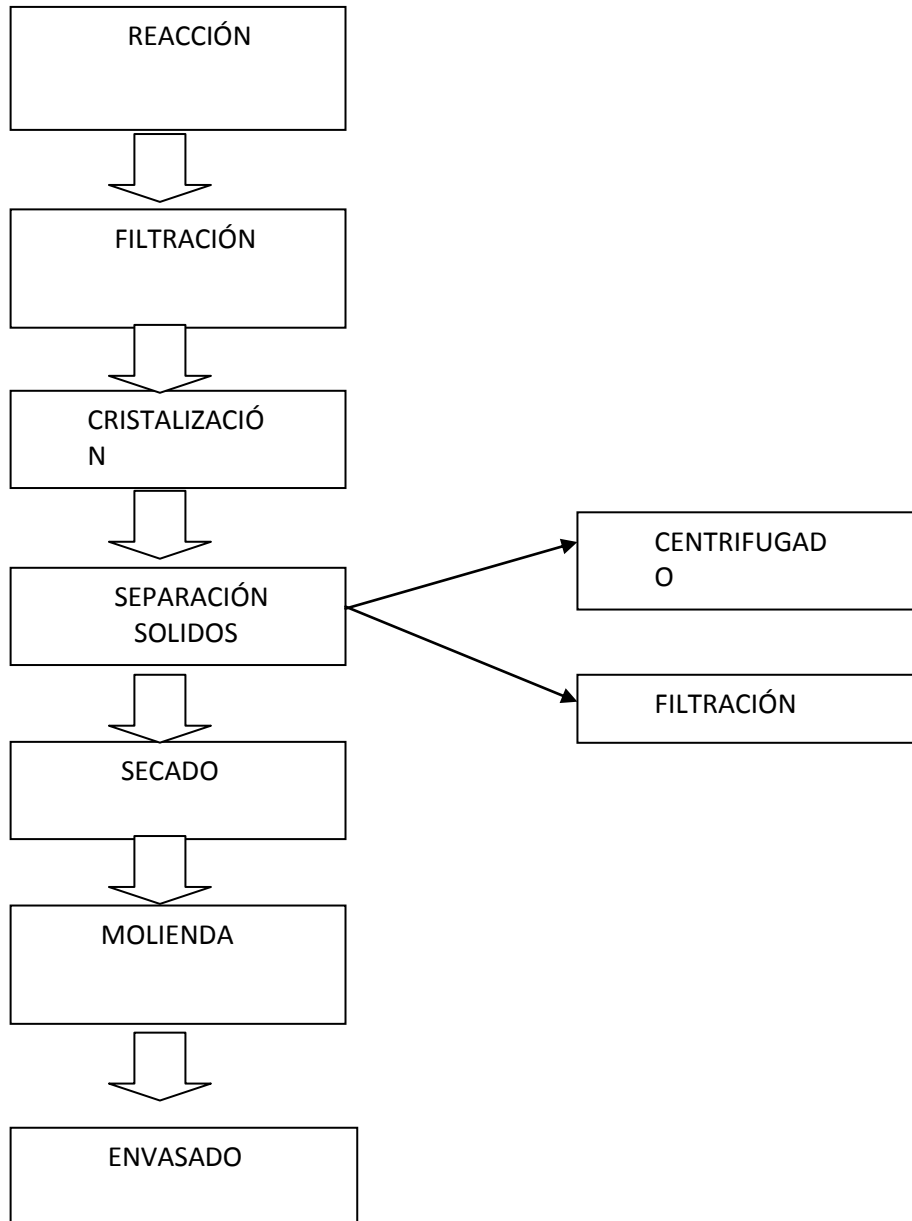
También en la guía editada por la Unión Europea acerca de las mejores técnicas para la fabricación de "Organic fine chemicals" (Productos orgánicos de Química Fina) en el capítulo 2.2 cita que el uso de la gravedad es el flujo más eficiente para el transporte de materiales y nos muestra un típico esquema de una planta multipropósito:



El diseño de nuestras plantas se realiza basándonos en las guías mencionadas anteriormente y ante todo tratando de evitar la contaminación exterior y la contaminación cruzada, ya que son plantas multipropósito y multiproducto dedicadas a producir principios activos para la industria farmacéutica.

Esto nos lleva a que se deben instalar los equipos con espacios holgados, ya que se debe asegurar su fácil acceso para las operaciones de inspección y limpieza, así como altura suficiente para la instalación de filtros terminales y conductos de aire.

La mayoría de nuestros procesos siguen las mismas operaciones básicas

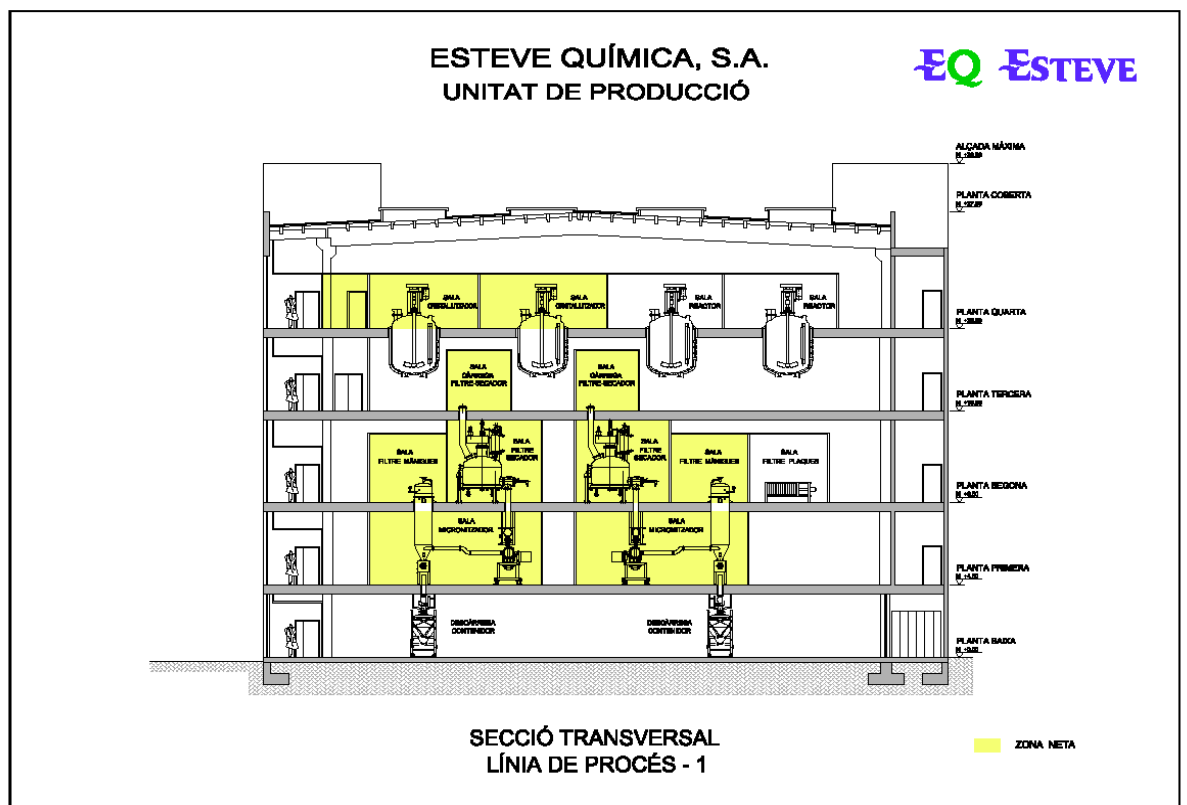


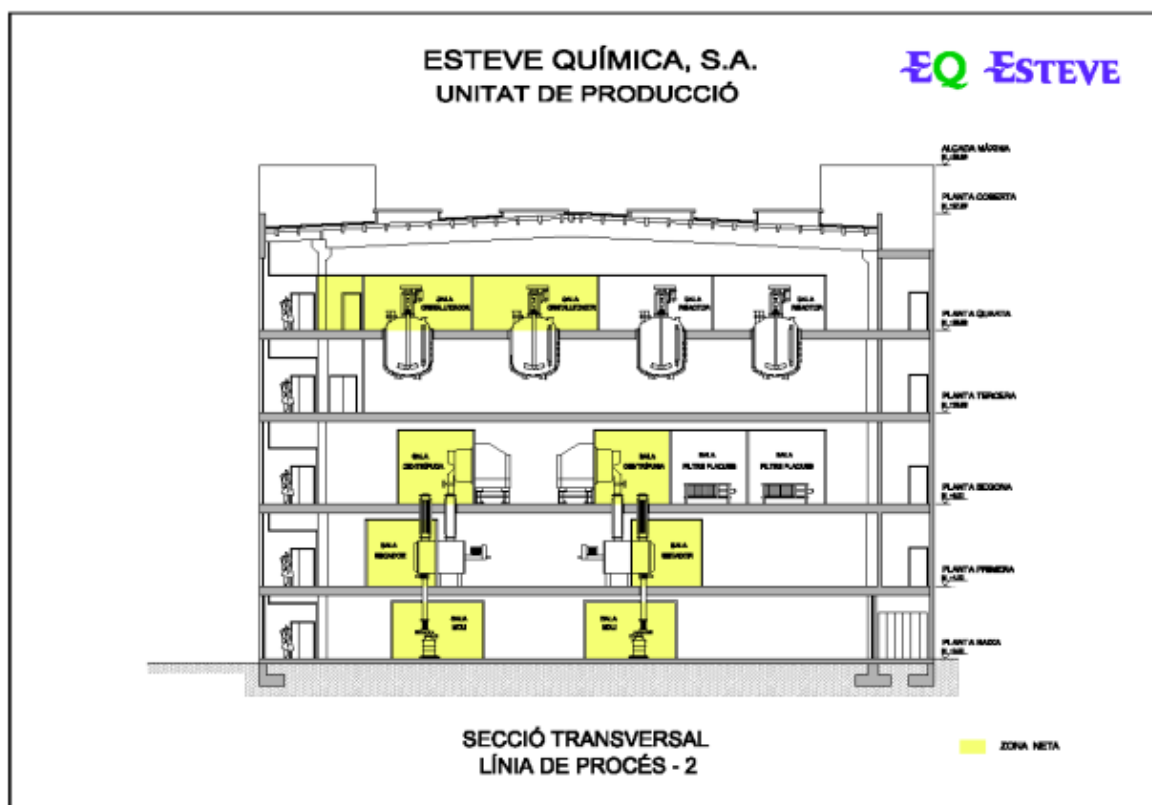
Las primeras operaciones de reacción, filtración y cristalización son en fase líquida y generalmente ocupan los dos niveles superiores del edificio (ver niveles 4 y 5 de los dibujos de las páginas siguientes).

A partir de la separación de sólidos el producto se manipula en fase sólida y es cuando mejor se necesita la gravedad para el transporte, instalando centrífugas o equipos de filtración en el nivel 3, secado en el nivel 2 y molienda y envasado en el nivel 1 (planta baja del edificio).

Ello nos obliga a diseñar edificios con un mínimo de 5 niveles y conseguir de esta forma que el producto siempre fluya en vertical, sobre todo en las operaciones que se manipula el producto en fase sólida.

Las características y tamaño de los equipos de producción y los conductos de aire que alimentan las salas donde se manipula el producto final, las cuales deben ser del tipo ISO 8 y por tanto se requieren 20 renovaciones por hora, condicionan la altura mínima de cada una de las plantas tal como se detalla en las secciones transversales adjuntas, lo que en total nos da una altura aproximada de 30 metros.





Esta es la altura necesaria en las unidades de producción; en otros edificios, oficinas, laboratorios, almacenes, Plantas piloto, etc. la altura dependerá de otros factores tales como la superficie necesaria, el volumen de producto a almacenar, el número de niveles que se requieran por el tipo de equipos a instalar, pero generalmente nunca superan los 15 metros de altura.

Banyeres 9 de Julio del 2015

Sadurní Mercadal
Director de ingeniería