

Article 154.- Zona d'indústria aïllada, tipus 4, clau 4a4 (PE7 Olis Borges)

1. Definició

Comprèn la gran parcel·la industrial ordenada específicament en el Pla especial d'ordenació i regulació de l'ampliació de sòl urbà en el polígon industrial de la zona oest de Tàrraga, promogut per Olis Borges Pont SA.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: La parcel·la única i mínima de l'àmbit del pla especial és de 93.650 m²
- b) Distribució d'usos dins la parcel·la:
 - Vialitat Vpe i aparcaments interiors.
 - Subparcel·la interior industrial dividida en 9 àmbits de 61.342 m².

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se a l'interior dels nous àmbits de 61.342 m² de superfície total, assenyalats en el plànol d'ordenació. 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.
- b) Edificabilitat neta: 38.571 m²st equivalent a 0,4118 m²sostre/m²solar
- c) Ocupació màxima: L'ocupació màxima de parcel·la es delimita en el plànol d'ordenació en 9 àrees de 61.342 m² de superfície total, amb les seves línies d'edificació.
- d) Alçada màxima i nombre màxim de plantes: L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a planta baixa i planta pis
En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades.
- e) Soterranis: Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació.
- f) Patis: Es tindrà especial cura per al tractament dels patis perimetrals dels àmbits de la subparcel·la entre l'edificació i la vialitat interior privada, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic situades entre les línies d'edificació de cada àmbit de la subparcel·la i el límit de la parcel·la única o bé de la vialitat interior privada.
- g) 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.
Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin cap obra permanent d'edificació.
- h) Espais lliures: Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats.

4. Condicions d'ús

- a) Ús principal: Industrial en les categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a, i magatzem.
- b) Usos compatibles: Bar, restaurant, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines

relacionades amb l'activitat industrial i gestió del polígon, educatiu en la vessant de formació professional, sanitari assistencial al servei del polígon, públic administratiu, habitatge, solament s'admet un per establiment industrial per porter o vigilants.

- c) Proporció d'usos: Els usos compatibles es podran autoritzar fins a una ocupació màxima del 30% del sostre; si es supera aquesta ocupació caldrà acompanyar al projecte d'obra un estudi d'usos del conjunt de l'illa que acrediti que no s'excedeix aquesta proporció.
- d) Càrrega i descàrrega: Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients en els projectes d'edificació.