



AJUNTAMENT DE LA  
COMTAL VILA DE RIPOLL

---

## **TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm.22 DEL POUM DE RIPOLL**

**Nova regulació del sòl industrial**

---

Serveis Tècnics Municipal – Novembre 2018



## **ÍNDEX**

### **Text Refós**

1. Antecedents

### **Memòria informativa**

1. Antecedents
2. Objecte
3. Situació i àmbit
4. Iniciativa
5. Formulació i tramitació
6. Marc legal
7. Planejament vigent

### **Memòria justificativa**

1. Justificació
2. Procés participatiu
3. Consideracions
  - 3.1 Tipus d'ordenació
  - 3.2 Ocupació màxima
  - 3.3 Alçada màxima
  - 3.4 Volum màxim edificat
  - 3.5 Edificacions auxiliars
  - 3.6 Acabats exteriors
  - 3.7 Densitat d'establiments
  - 3.8 Previsió de places d'aparcament
4. Objecte de la modificació
  - 4.1 Disposicions comunes de l'ordenació i els usos de l'edificació. Disposicions relatives a l'ordenació dels usos.
    - 4.1.1 Definicions generals
  - 4.2 Reglamentació detallada del sòl urbà. Zones.
    - 4.2.1 Tipus d'ordenació
    - 4.2.2 Condicions d'ordenació de l'edificació. Ocupació màxima.
    - 4.2.3 Condicions d'ordenació de l'edificació. Alçada màxima.
    - 4.2.4 Condicions d'ordenació de l'edificació. Volum màxim edificable.
    - 4.2.5 Edificacions auxiliars.
    - 4.2.6 Acabats exteriors.
    - 4.2.7 Densitat d'establiments.
  - 4.3 Ordenances de l'edificació. Aparcaments.
    - 4.3.1 Previsió mínima de places d'aparcament obligatori.
  - 4.4 Prescripcions de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

### **Normativa urbanística**

1. Normes urbanístiques del POUM. Articles modificats.

### **Annexes**

1. Estudi de la mobilitat generada
2. Avaluació ambiental

### **Documentació complementària**

1. Resum de l'abast de les determinacions de la modificació
2. Suspensió de llicències

### **Plànols**

- Zones industrials  
Volum IV del POUM de Ripoll. Sèrie 8. Sòl urbà i urbanitzable.

**TEXT REFÓS**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22**  
**NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL**

## 1. ANTECEDENTS

El present Text Refós de la Modificació puntual núm. 19 del POUM de Ripoll per a la regulació del sòl industrial, es redacta per tal de donar compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 20 de juny de 2018, pel qual es suspèn l'aprovació definitiva de la modificació fins a la presentació d'un Text Refós que incorpori les prescripcions següents:

*1.1 Cal mantenir la tipologia edificatòria de les zones industrials (claus 13 i 14), amb les condicions genèriques dels tipus d'ordenació aïllada i ordenació entre mitgeres i si s'escau valorar la possibilitat d'aplicar algun tipus d'ordenació amb volumetria específica, i en tot cas considerar l'especificitat de que la cota d'implantació de la planta baixa com a màxim a 1,50m. es restringeixi a casos degudament justificats i per necessitats tècniques de les activitats i sense que això afecti a les parcel·les de l'entorn.*

*1.2 En relació a les condicions d'ocupació màxima i separacions a límits de parcel·la, s'haurà d'analitzar la casuística d'aquesta proposta tenint en compte la situació d'aquelles parcel·les que confronten directament amb el sòl no urbanitzable. La separació al límit posterior de les parcel·les de la zona clau 14 s'haurà de mantenir en com a mínim 5m. en coherència amb la regulació de la zona clau 13. Les distàncies de separació a vial (actualment fixada a 10m. i 8m.), s'hauran de mantenir per aquells vials que formen part de l'estructura viària i amb circulació rodada, i en tot cas possibilitar una reducció igual que la plantejada per als altres límits de parcel·la, únicament per aquells vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida.*

*1.3 En relació a la superació de l'alçada màxima caldrà regular els elements que, en casos concrets, sobrepassen les alçades màximes, augmentant el nombre de plantes edificables, sense augmentar l'edificabilitat màxima, i establir les condicions de compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental valorant també els supòsits en que aquest augment sigui possible en casos de parcel·la amb superfícies superiors que no distorsioni la relació entre el volum edificat i la superfície de les parcel·les. Així mateix, caldrà incorporar la condició de que la possibilitat de superar les alçades màximes previstes s'haurà de justificar per motius tècnics inherents a la mateixa activitat.*

*1.4 Pel que respecta a la regulació dels establiments, s'haurà de definir i diferenciar als conceptes d'establiments i activitats, atès que el POUM, únicament defineix els conceptes d'activitat i d'instal·lació (Art. 160). D'altra banda, en aquesta definició s'hauran de tenir en compte les precisions de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats i unificar la proposta en base a aquests conceptes. Així mateix, la proposta de divisió ha d'encaixar amb la regulació de les zones 13 i 14, per tal que els resultats siguin coherents amb el teixit industrial actual i previst, i tenint en compte altres aspectes derivats de la casuística dels sectors industrials de Ripoll: el respecte a les edificacions industrials catalogades, el tractament dels espais lliures d'edificació, els accessos i les circulacions interiors, etc.*

*1.5 S'hauran d'incorporar a la normativa les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments. Regió d'Emergències de Girona.*

**MEMÒRIA INFORMATIVA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22**  
**NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL**

## 1. ANTECEDENTS

El municipi de Ripoll s'ha caracteritzat històricament per el desenvolupament d'activitats industrials, implantades a les ribes dels rius Ter i Freser, com a motors de tallers i fargues situades al nucli urbà, i posteriorment com a extenses fàbriques i colònies situades fora de la trama, però estretament vinculades tant a la ma d'obra directa dels habitants, com a la petita indústria subsidiària de que es servien. Aquest model és vigent fins a finals del segle XX, i ha determinat una ordenació característica del sòl ocupat per activitat industrial.

Al voltant de les principals implantacions d'activitats tèxtils i siderúrgiques, es van configurar polígons o agrupacions d'edificacions, agrupats en molts casos amb parcel·lacions de petita i mitjana dimensió, que varen continuar desenvolupant activitat industrial sense permetre noves ordenacions i dotacions més adequades a nous models d'assentaments i producció.

Els darrers vint anys el primer PGOUM va desenvolupar nou sòl industrial per permetre la ocupació per a noves naus industrials destinades a l'activitat industrial però també a noves activitats econòmiques. Aquestes ordenacions varen configurar els nous polígons industrials, ja dotats d'urbanitzacions adequades, però sempre amb una parcel·lació de petita dimensió, característica d'estructures de naus entre mitgeres, pensada per a una activitat creixent de petites empreses i tallers, en molts casos més pròximes als serveis.

Bàsicament la totalitat del sòl industrial actual de Ripoll va quedar qualificat amb l'anterior planejament PGOUM de l'any 1984, amb un total de 52,48 Ha. Durant el període de creixement econòmic dels anys 80 i 90.

L'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ripoll (POUM), va reconèixer el sòl industrial consolidat existent tant en les estructures al voltant de les empreses històriques com en els polígons industrials de recent creació. Però no preveure nou sòl per a ús industrial, més enllà de polígons d'actuació que es trobaven en desenvolupament i una única reserva de sòl urbanitzable de difícil desenvolupament. Tot plegat una previsió de 7,65Ha. de sòl, del qual actualment ja se n'ha ocupat la meitat, amb la consolidació definitiva del darrer polígon industrial.

Per una part les expectatives del POUM alhora de preveure el desenvolupament econòmic futur del municipi, aposten clarament per a la programació de nou sòl per a activitats econòmiques en detriment de l'estrictament industrials. Per altra part la seva normativa urbanística, qualifica la totalitat del sòl industrial existent, mitjançant dues zones. Una segons ordenació en edificació aïllada (13), que agrupa la majoria de parcel·les de dimensions gran i mitjana, tant les lliures d'edificació com la ja ordenada en forma de parcel·la aïllada pels darrers desenvolupaments de sòl industrial. I l'altra, segons ordenació en volumetria específica (14) que agrupa la major part de sòl industrial consolidat en les agrupacions al voltant d'emplaçaments industrials tradicionals, corresponents a parcel·les de petita dimensió i edificacions de volumetria i tipologia diversa.

A partir d'aquesta situació, és fa palesa la dificultat per a preveure nou sòl industrial per a la implantació de noves empreses de mitjana i gran dimensió, i alhora es posen de manifest diverses problemàtiques motivades per l'aplicació de la normativa urbanística en els àmbits del sòl industrial. Es produeixen contradiccions motivades per la nova regulació, aplicada sobre parts de sòl industrial consolidat, alhora d'implantar nous usos i activitats, renovar-los, ampliar o millorar les seves construccions i instal·lacions, modificar-ne la titularitat etc...

Els aspectes de major incidència sobre aquestes disfuncions s'han hagut de resoldre mitjançant modificacions puntuals de parts concretes de l'articulat de la normativa urbanística que regula els usos, les activitats i les construccions en aquestes zones. En aquest sentit s'han tramitat les següents modificacions en resposta a problemàtiques concretes:

**.- Modificació puntual núm. 6 del POUM de Ripoll.  
(Aprovat definitivament 02/02/2012)**

“Modificació dels articles 248,253, i 266 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques del POUM, per a la incorporació de nous usos en les zones industrials”.

Nous usos admesos:

Cultural

Esportiu

Recreatiu tipus II

Restauració

L'actual d'estancament econòmic i la necessitat de donar resposta a la demanda d'establiment de noves activitats, va ser el justificant principal que va motivar la Modificació puntual del POUM de Ripoll, a finals de l'any 2011, per la qual es va aprovar la incorporació dels nous usos, cultural, esportiu, recreatiu i de restauració, als admesos en les zones qualificades d'indústria.

Aquests nous usos varen permetre la regularització d'establiments existents i en funcionament amb anterioritat a l'aprovació del planejament vigent, i la implantació de noves activitats, que en molts casos son més properes a l'ús terciari que no pas a l'ús estrictament industrial.

**.- Modificació puntual núm. 7 del POUM de Ripoll.  
(Aprovat definitivament 04/02/10/12)**

“Disposició transitòria per al reconeixement d'usos i edificacions industrials existents”.

***Cinquena.***

*Mentre no es desenvolupi el sòl qualificat de zones per a usos industrials, segons les disposicions de la normativa del POUM, s'autoritzarà el desenvolupament de les activitats establertes i de nova implantació, en acord a la vigent normativa de prevenció de control ambiental d'activitats i futures modificacions, en l'edificació industrial existent en el conjunt de parcel·les actualment reconegudes en aquest sòl.*

La transitorietat permet garantir els usos, canvis de nom i nous establiments en el conjunt de les parcel·les i construccions en que es troba distribuïda la propietat en gran part del sòl industrial consolidat, sense haver d'exigir el compliment de parcel·les mínimes ni limitar el nombre d'activitats, determinades per la regulació normativa d'aquestes zones.

**.- Modificació puntual núm. 18 del POUM de Ripoll.  
( En tramitació)**

“Modificació dels articles 248,253, 258 i 266 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques del POUM, per a l'ampliació de l'ús comercial al detall vinculat a l'activitat principal a les zones industrials”.

*S'admet el comerç al detall per als productes i béns de les activitats de l'ús general industrial i dels usos compatibles, sempre que sigui vinculat amb l'activitat principal autoritzada, i es desenvolupi dins del mateix establiment. Aquest espai no pot ultrapassar els 300m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.*

Novament la necessitat de donar resposta a necessitats concretes d'aquelles activitats ja establertes i facilitar-ne les de nova implantació, que contempen dins de la pròpia producció industrial, la comercialització al detall de part dels bens de producció, justifica la Modificació puntual per a ampliar l'ús comercial al detall vinculat a l'activitat principal.

En un altre sentit, no directament vinculat a la normativa del POUM vigent, sinó a les necessitats per a la implantació de noves activitats en emplaçaments concrets, enfront la manca de previsió de sòl per a ús industrial en òptimes condicions i dimensions. Ha calgut intervenir sobre el planejament, per tal d'admetre activitats de forma provisional, previ el desenvolupament del planejament supramunicipal.

**.- Modificació puntual núm. 14 del POUM de Ripoll.  
(Aprovat definitivament 15/07/2015)**

“Transitorietat per a l'adaptació del POUM al Pla Director de les Colònies del Ter i del Freser (PDUCTF)”.

*Mentre no s'adapti el planejament vigent a les directrius del Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser (PDUCTF), mitjançant els mecanismes establerts en el TRLUC 1/2010 i el reglament que el desenvolupa. L'ordenació dels àmbits de sòl urbà consolidat i no consolidat de la colònia Santa Maria o El Roig, es regirà per les determinacions actualment recollides a la Normativa del vigent POUM per a les zones que els qualifiquen.*

Assolir les determinacions concretes d'ordenació previstes pel Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser, implica per a la majoria d'aquestes concentracions industrials històriques, grans plans d'inversió encarats a la recuperació d'unes activitats que a dia d'avui difícilment poden assolir la dimensió i especificitat que tenien originàriament.

Fins a la formulació de nou planejament que detalli les futures necessitats d'aquests espais de manera justa amb les possibilitats i necessitats actuals, cal poder mantenir i diversificar l'ús i l'establiment d'activitat econòmica en uns emplaçaments i espais amb grans possibilitats i nombre d'edificacions aptes per a nova activitat econòmica.

**.- Modificació puntual núm. 11 del POUM de Ripoll.  
(En tramitació).**

“Delimitació del sector de sòl urbanitzable industrial SUD 7 “Carretera de Les Llosses”

Modificació puntual del POUM de Ripoll per tal d'ordenar un àmbit situat en sòl no urbanitzable, com a sòl urbanitzable delimitat, SUD 7 “Carretera de Les Llosses”, amb l'objectiu de garantir una disponibilitat de sòl industrial ajustada a les necessitats d'implantació per a activitats de mitjana i gran superfície, i alhora regenerar uns sistemes d'espais lliures, que garanteixi la preservació i regeneració de l'espai natural de l'entorn de la riera de Les Llosses.



La modificació puntual s'estructura en tres directrius principals:

1. Delimitar un sector de sòl no urbanitzable en un àmbit específic de la plana de la riera de Les Llosses, per tal d'ordenar nou sòl urbanitzable delimitat SUD 7 "Carretera de Les Llosses", que garanteixi la previsió de futures parcel·les per a l'establiment d'activitats d'usos industrials, de mitjana i gran superfície.
2. Fixar aquest nou sòl urbanitzable delimitat SUD 7 "Carretera de Les Llosses", sobre els terrenys ocupats per antigues activitats i les seves edificacions, ara en desús, per tal de suprimir l'impacte paisatgístic actual, regenerar l'entorn immediat i garantir una total integració de la futura edificació en l'entorn recuperat.
3. Supeditar el desenvolupament d'aquest nou sòl urbanitzable al corresponent Pla Parcial Urbanístic, que incorpori i reguli les condicions generals de l'ús industrial, la ordenació de l'edificació, la seva volumetria, tractament formal i integració en l'entorn.

Actuació clarament encaminada a delimitar una reserva de sòl industrials inexistent en el sòl urbà actual, per tal de satisfer necessitats d'emplaçament de noves activitats específiques. Ordenació vinculada amb la reducció de sòl d'activitats econòmiques sense expectatives de desenvolupament, i en un emplaçament separat del sòl urbà que permet la recuperació d'uns espais degradats, fent compatible el nou ús industrial amb la integració ambiental a l'entorn.

## **2. OBJECTE**

El present document de modificació puntual del POUM de Ripoll per a la nova regulació del sòl industrial és, establir les condicions urbanístiques que ordenen el sòl industrial per afavorir la implantació i desenvolupament del sector al municipi, donant cobertura tant a activitats industrials tradicionals ja implantades, com a l'establiment de noves modalitats productives.

Aquests nous paràmetres han de donar resposta a les exigències i expectatives que precisa l'actual situació econòmica, i han de ser compatibles amb les zones industrials definides en el planejament vigent.

Per tal d'assolir aquests objectius s'han de modificar un seguit d'aspectes de l'articulat de la normativa urbanística, que es detallen a la memòria justificativa i es concreten a les normes urbanístiques d'aquesta modificació.

### 3. SITUACIÓ I ÀMBIT

La present modificació puntual abasta a la totalitat del sòl industrial qualificat com a tal, dins del sòl urbà del terme municipal de Ripoll.

L'actual POUM de Ripoll defineix a la seva normativa urbanística, a les seccions setena i vuitena, dos tipus de zones industrials. La zona per a usos industrials en edificació aïllada (clau 13) i la zona segons perímetres reguladors (clau 14).

Mitjançant aquesta ordenació es regula el conjunt de polígons industrials i espais de producció industrial existents en el sòl urbà.

El conjunt del sòl industrial del municipi es grafia en la documentació adjunta a aquesta modificació (plànols corresponents al volum IV. Sèrie 8. Urbà i urbanitzable, del POUM de Ripoll) . L'abast de les modificacions proposades vol ser extensiva a la totalitat del sòl industrial existent, tant en el sòl urbà consolidat com el sòl urbà no consolidat, així com en el sòl urbanitzable delimitat, de futur desenvolupament, previst pel POUM.

Polígon industrial de Casa Nova de Baix (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Soler Palau (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.4.03).

Polígon industrial Noguera (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.4.02).

Polígon industrial Rocafiguera (sòl urbà consolidat i sòl urbanitzable delimitat SUD 6).

Polígon industrial Barricona (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Mas d'en Bosch (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Pintors Nord (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Pintors Centre (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Sud (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Casals (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.5.02).

Polígon industrial Estamariu (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.5.01).

Polígon industrial Comforsa (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial Botey (sòl urbà consolidat).

Polígon industrial El Roig (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.2.08).

#### **4. INICIATIVA**

La present Modificació puntual és d'iniciativa municipal i és redactada pels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Ripoll.

## **5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ**

La iniciativa de la Modificació Puntual del POUM ve donada per l'Ajuntament de Ripoll, d'acord amb l'establert a l'article 78 del TRLUC, en concordança amb l'ordenació de l'edificació prevista pel vigent POUM, i per interès d'incorporar una nova regulació de l'edificació i els usos per a les distintes zones qualificades com a sòl industrial del municipi.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 TRLUC.

La present modificació puntual es tramita d'acord amb l'article 117.3 del RLUC, on s'especifica que el seu procés de tramitació es subjecta al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica.

Deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons articles 101b) i 101c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per tant la present modificació es tramita amb allò que determinen els articles 80 i 85 del TRLUC, per a la tramitació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest cas concret, l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Ripoll i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

## **6. MARC LEGAL**

La present Modificació puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat per:

- . Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- . Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- . Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- . Llei 16/2015, dl 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls d'activitat econòmica.
- . RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- . Pla d'Ordenació Urbanística municipal POUM de Ripoll aprovat definitivament per la CTU en data 25/07/2008, i publicat al DOGC el 25 de juliol de 2008 (POUM).

## 7. PLANEJAMENT VIGENT

És d'aplicació el Text Refós de la Normativa Urbanística del Pla general d'ordenació urbanística de Ripoll (POUM), que fou aprovat definitivament en data 9 d'abril de 2008, i atorgada la seva executivitat en sessió de 18 de juny de 2008 (DOGC 25.07.08).

A efectes de definir i diferenciar els conceptes d'establiments i activitats, es proposa la modificació de l'Art. 160 Definicions generals, del TÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS. CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS. SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS.

El gruix de la modificació puntual, es centra en els àmbits classificats de sòl urbà, correspon amb les zones qualificades pel POUM per a usos industrial definides a la SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, i SECCIÓ VUITENA ZONA INDSUTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS.

També es modifica l'Art. 22 del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 1. CONDICIONS PARTICULARS del TÍTOL II APARCAMENTS, de les ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ del POUM.

Com a DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA, s'incorporen les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

TÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS  
CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS.  
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

**Definicions generals**

1. *Definició d'activitat.*

*Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai, dirigida a la producció, l'intercanvi, el consum, o la prestació de serveis.*

*La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAIE - 93 ). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.*

*Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent ( Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).*

2. *Definició d'instal·lació.*

*És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.*

TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES

SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

**Subsecció Primera. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA (13)**

**Art. 242 Definició**

*Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.*

*En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:*

- 1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)*
- 2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)*
- 3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)*

**Art. 243 Tipus d'ordenació**

*El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.*

**Subsecció Segona. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)**

**Art. 244 Condicions d'edificació:**

- 1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.*

*La superfície mínima de parcel·la és de 10.000 m<sup>2</sup>*

*El front mínim és de 60 m.*

- 2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.*

- 3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la.*

- 4. Volum màxim edificable. El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*



#### 5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 12 m.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Separacions.

Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la 10 m.

Altres límits de parcel·la: 5 m.

6. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

#### 8. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

### **Art. 245 Edificacions auxiliars**

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

### **Art. 246 Ordenacions volumètriques alternatives**

1. Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

2. El volum i sostre existent en aquelles parcel·les consolidades per l'edificació, malgrat que sigui superior als límits màxims establerts a l'article anterior, podrà ser objecte de reordenació dels volums; La reordenació comportarà l'eliminació de coberts i construccions de caràcter provisional, el sostre i volum dels quals no podrà ser comptabilitzat als efectes de nova ordenació.

### **Art. 247 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

### **Art. 248 Condicions d'ús**

#### ▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

#### ▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Cultural  
Esportiu  
Recreatiu tipus II  
Restauració  
▪ Usos incompatibles:  
Els usos restants.

#### **Art. 249 Densitat d'establiments**

1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. En les parcel·les de superfície superior al doble de la mínima, i amb una longitud de front de parcel·la superior en un 50 % al del front mínim, s'admetran dos establiments com a màxim.

2. En cas de cessament de les activitats industrials que actualment es desenvolupen a la zona industrial de les colònies Botey, i El Roig, es podrà redactar per a cadascuna d'elles, un PMU, que tingui com a àmbit els terrenys qualificats com a zona industrial, en el qual es podrà preveure una ordenació alternativa a la directament establerta pel POUM, pel que fa a la densitat d'establiments i millora de l'estructura urbana, tot mantenint els usos genèrics admesos. El PMU haurà de preveure la nova vialitat i infraestructures necessàries per a accedir a les noves parcel·les resultants, i d'altres espais públics que resultin necessaris. El sòl comprès dins l'àmbit del PMU esdevindrà sòl urbà no consolidat.

#### **Subsecció tercera. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (13.2)**

#### **Art. 250 Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.  
La superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m<sup>2</sup>  
El front mínim és de 30 m.
2. Ocupació.  
És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.
3. Edificabilitat.  
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la.
4. Volum màxim edificable :  
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s.
5. Alçada màxima.  
L'alçada màxima és de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.  
Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.
6. Separacions.  
Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)  
Altres límits de parcel·la: 5 m.
7. Agrupació de parcel·les.  
Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. *Cossos i elements volats.*

*Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt 6, anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.*

9. *Ocupació del subsòl.*

*El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.*

**Art. 251 Edificacions auxiliars**

*No s'admeten les edificacions auxiliars.*

**Art. 252 Tanques**

*Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.*

**Art. 253 Condicions d'ús**

▪ *Ús dominant:*

*Tots els compresos dins l'ús general industrial*

▪ *Usos compatibles:*

*Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.*

*Magatzem.*

*Logístic.*

*Estació de servei.*

*Aparcament.*

*Servei viari.*

*Tallers de reparació de vehicles.*

*Serveis urbans.*

*Cultural*

*Esportiu*

*Recreatiu tipus II*

*Restauració*

▪ *Usos incompatibles:*

*Els usos restants*

**Art. 254 Densitat d'establiments**

1. *S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.*

2. *En parcel·les de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> i inferior a 8.000 m<sup>2</sup>, s'admet un nombre superior d'establiments si es compleixen les següents condicions:*

*Extensió mínima de l'espai lliure de parcel·la per a accessos, vialitat interior, aparcament, zona enjardinada: 50 %*

*Ocupació màxima de parcel·la: 50 %*

*Edificabilitat màxima: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció, per defecte, d'un establiment dins l'edificació per cada 400 metres de sostre construïts en planta baixa.*

*Els accessos a cada establiment s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.*

## **Subsecció Quarta. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (13.3)**

### **Art. 255 Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m<sup>2</sup>

El front mínim és de 20 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 4 m.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

9. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

### **Art. 256 Edificacions auxiliars**

No s'admeten les edificacions auxiliars.

### **Art. 257 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.



### **Art. 258 Condicions d'ús**

▪ **Ús dominant:**

*Tots els compresos dins l'ús general industrial*

▪ **Usos compatibles:**

*Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.*

*Magatzem.*

*Logístic.*

*Estació de servei.*

*Aparcament.*

*Servei viari.*

*Tallers de reparació de vehicles.*

*Serveis urbans.*

*Cultural*

*Esportiu*

*Recreatiu tipus II*

*Restauració*

▪ **Usos incompatibles:**

*Els usos restants*

### **Art. 259 Densitat d'establiments**

*S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.*

## **SECCIÓ VUITENA. ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (14)**

### **Art. 260 Definició**

*Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.*

### **Art. 261 Tipus d'ordenació de l'edificació**

*El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres.*

### **Art. 262 Reculament de l'edificació**

*No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.*

### **Art. 263 Condicions d'ordenació de l'edificació**

1. *Superfície mínima de parcel·la i front mínim.*

| <i>Parcel·la mínima m<sup>2</sup></i> | <i>Front mínim (m)</i> |
|---------------------------------------|------------------------|
| 800                                   | 15                     |

2. *Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.*

3. *Edificabilitat.*

*El sostre màxim edificable dins la parcel·la no ultrapassarà en cap cas el que correspon a la superfície ocupable de la parcel·la més un 15 % sobre aquella superfície.*

#### 4. Alçada màxima.

L'alçada màxima per a les edificacions que en els plànols d'alineacions es determinin com edificables només en planta baixa, l'alçada és de 5,00 m. L'alçada màxima per a la resta d'edificacions és de 9,00 m.

Aquesta alçada es prendrà al punt més alt de la coberta.

#### 5. Cossos i elements volats:

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

6. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.

#### 7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat amb una planta soterrani.

### **Art. 264 Tanques**

Les tanques es construiran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

### **Art. 265 Acabats exteriors**

Les façanes es tractaran amb acabats del propi material, i no es permet deixar vista la fàbrica de maó per ser revestida. Els remolinats, revocats o arrebossats de les façanes exteriors només s'admeten pintats.

Les cobertes es faran obligatòriament amb planxa lacada de color teula o verd. No s'admeten expressament les cobertes de teula o de plaques de fibrociment.

El material de la fusteria de les obertures de façana serà d'acer, alumini, amb acabat de color fosc; i no s'admeten les finestres modulars de formigó.

### **Art. 266 Condicions d'ús**

#### ▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial .

#### ▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem

Logístic

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans.

Cultural

Esportiu

Recreatiu tipus II

Restauració

#### ▪ Usos incompatibles:

Els usos restants.

## **Art. 267 Densitat d'establiments**

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

### **TÍTOL II APARCAMENTS**

#### **CAPÍTOL 1 . CONDICIONS PARTICULARS SUBSECCIÓ I.- APARCAMENTS**

### **Art. 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permessos a cada zona, tret de les zones del Centre Històric, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110m<sup>2</sup> de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110m<sup>2</sup> de superfície útil.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)

Una plaça cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100m<sup>2</sup>.

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m<sup>2</sup>.

Una plaça per cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100m<sup>2</sup>

d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m<sup>2</sup>

| <b>Tipus d'establiment</b> | <b>Superfície de venda (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Places / 100 m<sup>2</sup> Sup. de venda</b> |
|----------------------------|--|---|
| Comerç mitjà               | 700<m <sup>2</sup> <2000                   | 10  |
| Comerç gran                | > 2.000m <sup>2</sup>                      | 14  |

Les superfícies comercial especialitzades

e) Ús hotel·ler:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m<sup>2</sup>

g) Ús de restauració:

Una plaça per cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m<sup>2</sup>

h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.

Un lloc per 100m<sup>2</sup> de superfície construïda

i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller.

En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j) Ús hospitalari:

Una plaça per cada 10 llits

k) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.



**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22**  
**NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL**

## 1. JUSTIFICACIÓ

D'acord amb l'Art. 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'evolució recent del sector industrial presenta canvis derivats de la mateixa evolució de l'estructura econòmica a nivell mundial: l'acreixent terciarització econòmica, els fenòmens derivats de la globalització i la internacionalització dels mercats fan que el sector industrial, avui tingui molt poc a veure amb el sector que identificàvem fa 15 o 20 anys. Això es constata per exemple en el creixement d'activitats com les de serveis a les empreses, serveis de logística i transport, o serveis de caràcter dotacional privat, entre altres, que en molts casos fan prevaldre aspectes fins ara poc considerats, amb aportació de valor afegit com pot ser l'emplaçament en entorns rurals, diferenciats de les urbanitzacions convencionals dels polígons industrials.

La tendència a la baixa dels darrers anys del sector industrial, s'ha donat en un context general de creixement d'altres activitats, com les terciàries, però malgrat tot s'evidencia que el pes del sector dins el conjunt global de l'economia municipal és cabdal.

Malgrat que aquest descens en el nombre d'empreses en el sector, és evident que el sector industrial, encara avui és un sector econòmicament i laboralment molt important. El seu pes en el conjunt de l'activitat fa d'efecte arrossegador al conjunt de l'economia municipal i comarcal.

El desdoblament la carretera C-17 de Vic fins a Ripoll, ha estat una de les millores més substancials que s'han fet al territori, pel que fa a comunicacions i connexió entre poblacions, a l'espera encara del condicionament definitiu de la xarxa ferroviària. Representa la revitalització d'un eix històric de comunicació entre l'àrea metropolitana, amb les comarques d'Osona i el Ripollès, que posa en valor els nous avantatges tècnics i logístics, alhora de produir, i abastir tant el territori proper com altres zones d'activitat econòmica, de manera ràpida i de forma independent.

Àmbits ben comunicats i propers als sectors productius vinculats a l'agricultura i la ramaderia, que suposen la possibilitat de renovar la projecció econòmica dels seus municipis i estimula la previsió de nous emplaçaments amb renovada expectativa econòmica, en un territori que no ha deixat de ser pol d'activitats, i que al seu dia va ser motor de la industrialització del país.

En aquest sentit l'Ajuntament de Ripoll considera primordial facilitar les condicions d'implantació i desenvolupament en el sòl industrial, tant per finançar les activitats implantades i dotar-les de capacitat d'adequació i millora, com per resoldre la demanda de noves iniciatives privades amb una oferta de sòl industrial adequada a noves activitats cada cop més específiques i subjectes als requeriments del nous processos productius.

## 2. PROCÉS PARTICIPATIU

Entre els mesos de febrer i agost de l'any 2017, des de l'Ajuntament de Ripoll es va dur a terme un procés de consulta a diverses empreses establertes al sòl industrial del municipi, per tal de determinar situacions de necessitat, així com detectar mancances tant en els processos productius actuals, com en les expectatives d'evolució de les activitats.

En les trobades amb empresaris, gerents i tècnics de diverses empreses representatives, tant per les activitats industrials com de la ubicació en les diferents zones industrials del municipi, es varen analitzar diversos aspectes que afecten o incideixen al desenvolupament òptim de l'activitat industrial, amb especial atenció sobre aquells en que incideix la vigent regulació de la ordenació urbanística del planejament urbanístic.

Les consultes es varen fer extensives tant a grans empreses emplaçades en parcel·les aïllades, com en agrupacions de petites activitats i en construccions ja consolidades. En aquest sentit les consultes participatives es varen realitzar tant en grup, amb representants d'empreses diferents, com de forma individualitzada depenen de les dimensions, ubicacions i característiques de cada activitat:

### 2 de febrer de 2017.

. Giró. GHSA. Carrer Joan Miró núm. 10. Polígon industrial Pintors.

### 24 d'abril de 2017

. Eudald Vinyes SL. C. Joaquim Sorolla núm. 29-31. Polígon industrial Pintors.

. Fundació Privada MAP. C. Dalí núm. 6-8. Polígon industrial Pintors.

. Mecanitzats Industrials SL. Nau 2 del Polígon industrial Mas d'en Bosch.

. Casals Ventilación. Ctra. de Camprodon s/n. Polígon industrial d'Estamariu.

### 25 d'abril de 2017

. Edible Casings. C. Santiago Rossinyol. Pcl. 7 i 8. Polígon industrial Mas d'en Bosch.

. Mecanitzats del Ter, SL. Pça. Cal Gat. Polígon industrial Mas d'en Bosch.

. Tallers Segadell, SL. Polígon industrial Casanova de Baix núm. 14

. Construccions Icart, SA. C. Martinets s/n. Polígon industrial Casanova de Baix.

. Camió-auto Ripollès, SL. Ctra. C-17 KM. 108. Polígon industrial Rocafiguera.

. Autos Mayol, SL. C. Martinets s/n. Polígon industrial Casanova de Baix.

### 3 de maig

. Conforsa 3 Ripoll N-260, Km. 85

. Matrix. Ctra. C-26. Polígon industrial La Barricona.

Durant el procés de participació varen sorgir diversos aspectes desfavorables o amb possibilitat de millora, referents a les necessitats i a la situació actual dels establiments industrials, amb situacions tant diverses com la dotació de serveis, les taxes i impostos, el foment de l'activitat, l'accessibilitat... Amb tot la part important d'aquestes consideracions varen ser relacionades directament amb les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos, que regula la normativa urbanística del POUM de Ripoll per a les zones industrials en edificació aïllada (13) i segons perímetres reguladors (14).

A continuació es recullen exemples puntuals de diferents situacions o necessitats exposades per les empreses, però que manifesten de forma generalitzada la incompatibilitat o limitació que representa la normativa urbanística en aquestes zones industrials ordenades pel POUM.

Exmpl: La primera fase d'una nau industrial de recent implantació destinada a la producció de maquinària de ventilació, preveu part de l'edificabilitat a plantes superiors a la baixa, però en el còmput global de la parcel·la no l'exhaureix totalment. Donat que la segona fase destinada a magatzem és prevista exclusivament en planta baixa, una major ocupació del sòl permetria aquest aprofitament en planta baixa.

Exmpl: Empresa logística d'alimentació amb noves necessitats i disponibilitat d'edificabilitat no exhaurida, que permetria una ampliació en planta baixa dins de la parcel·la per a una optimització de l'emmagatzematge, però les actuals separacions a límit impedeixen l'ocupació necessària per a aquest creixement.

Exempl: Empresa de materials de plàstic extruït, precisa de la instal·lació puntual en una zona concreta de la cadena de producció d'una màquina de refredat que té una alçada de 15m. L'alçada màxima admesa a la zona és de 12m.

Exmpl: Al polígon Casa Nova de Baix hi ha emplaçada una nau industrial composta de dos cossos iguals, en la que ha cessat l'activitat que es desenvolupava fins ara. Hi ha dues empreses interessades a adquirir la meitat de la nau per a emplaçar-hi respectives activitats. La impossibilitat de segregació per sota de la parcel·la mínima 2.500 impedeix la operació.

Exmpl: Al polígon Estamariu un empresa és propietària d'una parcel·la industrial edificada amb una nau en desús amb possibilitats de venda i d'establiment d'una nova activitat, però que necessitaria enderrocar una part d'edificació d'antigues naus per alhora poder ser re construïdes i destinades a noves activitats. La implantació simultània de diferents activitats en una únic solar no queda plenament regulada a la normativa urbanística d'aquesta zona.

Exmpl: Recent autorització del projecte d'una gran nau industrial en un terreny amb desnivell i amb façana a un vial en pendent. L'estricta ordenació segons alineació a vial ha comportat series complicacions per a determinar la situació dels accessos a la planta baixa, definir l'alçada reguladora i mantenir una estructura de nau continua que la fes viable. Amb tot la impossibilitat de flexibilitzar la implantació de la volumetria, ha impedit una millor integració de la nau a l'entorn.

Exmpl: Empreses de diverses zones industrials ja consolidades i sense possibilitat de creixement, ocupen de manera precària i sense condicions tècniques ni de seguretat, parts dels espais no edificables de les parcel·les com a magatzems, instal·lacions tècniques o ampliacions il·legals, sense que es reguli la possibilitat d'edificacions auxiliars en subzones concretes.

Exmpl: En colònies industrials històriques la limitació d'un únic establiment per parcel·la mínima, no concreta la possibilitat de que noves implantacions puguin accedir a espais sense ús, que formen part d'edificacions industrials en la que ja es desenvolupa una activitat principal.

Exempl. Empresa de recent implantació es veu obligada a preveure un nombre innecessari de places d'aparcament, que hauran de ser previstes en espais lliures de parcel·la, que hipotequen recorreguts de circulació interior i impedeixen el tractament d'àrees de zones verdes per tal de millorar l'impacta de l'edificació.

Exempl. Situacions de volumetria disconforme.

En zones segons perímetres reguladors (14), el planejament vigent ha obviat naus industrials consolidades i en activitat, que han quedat fora dels perímetres d'edificació. (Opel Rocafiguera).

En gran part de les zones en edificació aïllada (13) ja consolidada, no es garanteixen les separacions a límits establertes pel planejament actual, donat que responen a ordenacions en molts casos de façanes alineades a vialitat.

A partir de l'estudi de les disfuncions plantejades per les demandes del sector, s'han detectat un seguit de contradiccions i limitacions, subjectes a la interpretació i aplicació de la normativa urbanística, que en molts casos són de difícil justificació, i allunyades de la realitat i necessitats actuals d'un sector vital per al desenvolupament del municipi.

Contradiccions que impliquen que les actuals necessitats de noves implantacions, establiments en edificació existent, adequació de les instal·lacions a noves normatives, instal·lació de maquinaria específica, nous processos productius, logística... esdevinguin en ocasions difícils de resoldre.

En aquest sentit es considera oportú establir aquelles condicions urbanístiques i edificatòries, actualment no contemplades per la normativa, que permetin fer més flexibles els espais que ordenen, tant si en ells ja hi ha activitats consolidades, com si es tracta de facilitar exigències per a noves construccions.

### 3. CONSIDERACIONS

A continuació es relacionen un seguit d'aspectes implícits a l'ordenació de les zones industrials vigent, que tenen afectació tant a l'ordenació de l'edificació industrial ja consolidada com a la de nova implantació, i que suposen desajustos i impediments sobre les oportunitats de promoció, competitivitat i desenvolupament de l'activitat industrial.

Mitjançant l'anàlisi de situacions concretes, es proposa fer extensives un seguit de modificacions i ajustos de la normativa que regula i ordena el sòl industrial, que el POUM de Ripoll qualifica com a **Zones d'indústria aïllada (13)**, i **Zones industrial segons perímetres reguladors (14)**.

#### 3.1 Tipus d'ordenació.

##### Normativa vigent

Pel que fa a **zones de nova implantació**, l'actual normativa preveu una ordenació en edificació aïllada (Art.243) per a la totalitat de la zona (13), en base a les disposicions establertes per la normativa urbanística del POUM al TITOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS, CAPÍTOL 2, SECCIÓ TERCERA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ AÏLLADA.

Pel que fa a la zona industrial ordenada segons perímetres reguladors (14), la normativa preveu un tipus d'ordenació d'edificació entre mitgeres. (Art.261), en base a les disposicions establertes per la normativa urbanística del POUM al TITOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS, CAPÍTOL 2, SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ ENTRE MITGERES.

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, la majoria del sòl industrial és regulat segons les previsions de l'ordenació segons perímetres reguladors (14), amb un tipus d'ordenació entre mitgeres (Art. 261), en base a les disposicions establertes per la normativa urbanística del POUM al TITOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS, CAPÍTOL 2, SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ ENTRE MITGERES.

##### Noves necessitats

L'ordenar l'edificació industrial s'ordena segons tipus d'ordenació que son clarament identificables amb l'edificació d'ús residencial. Edificació aïllada (Zona 13), i edificació entre mitgeres (Zona 14). Aquesta consideració suposa problemes d'interpretació al treballar amb solars de grans façanes i terrenys amb pendents, alhora de determinar punts d'aplicació d'alçades reguladores, situació de la planta baixa i nombre de plantes. Així mateix condiona solucions volumètriques que dificulten l'emplaçament de les construccions a les parcel·les i els seus accessos, i comporten impediments que afecten a la funcionalitat de l'activitat empresarial.

##### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

La ordenació de l'edificació en les parcel·les industrials, ja sigui segons ordenació aïllada (13) o segons perímetres reguladors (14), implica una assimilació forçada dels paràmetres que regulen la implantació de les noves construccions, a la tipologia de les construccions d'ús residencial. Aquesta situació condiona certes solucions d'ordenació de l'edificació com ara la consideració de planta baixa, determinació

d'alçades, distribució dels nivells interiors, integració topogràfica, il·luminació, accessibilitat...que en l'ús industrial no son determinants, i en ocasions limiten les necessitats d'ordenació de l'edificació per a l'ús industrial.

### **Zones consolidades**

L'edificació industrial existent és ordenada majoritàriament segons perímetres reguladors (14), i per tant amb un tipus d'ordenació entre mitgeres. En aquestes zones l'equiparació de les condicions d'ordenació a les tipologies d'ús residencial son difícils d'assolir en la nova edificació, donada la configuració de la parcel·lació existent i de la diversitat de volumetria de les construccions consolidades. En molts casos operacions per ampliar, reconstruir, agrupar... parts de parcel·les i edificacions per a noves implantacions d'activitat o millora de les existents, topa frontalment amb la regulació de l'ordenació entre mitgeres.

### **3.2 Ocupació.**

#### Normativa vigent

Pel que fa a les **zones de nova implantació**, l'actual normativa (Arts.244, 250 i 255), preveu en el cas de les zones (13), una ocupació en tots els casos que no pot excedir del 60% de la parcel·la, i requereix que part de l'edificabilitat s'hagi de preveure en plantes pis. En el cas de la zona (14) l'ocupació de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació (Art. 263), i es contempla la possibilitat d'emplaçar un 15% extra de l'ocupació de la parcel·la en situació de planta pis.

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, aquestes son ordenades segons perímetres reguladors (14). En aquestes zones amb edificacions existents, les ocupacions i el sostre construït son variables i en molts casos esdevenen volumetries disconformes respecte la ordenació específica establerta als plànols urbanístics, sense haver exhaurit el màxim d'edificabilitat.

#### Noves necessitats

Degut principalment a necessitats productives i logístiques, moltes de les noves implantacions d'establiments industrials requereixen distribuir a nivell de planta baixa la total edificabilitat permesa que ofereix la parcel·la, i per tant dels mateixos metres d'ocupació de parcel·la, que de sostre edificable.

No sempre la disposició de sostre en plantes pis i altells és compatible amb les necessitats productives de les activitats que es desenvolupen en els establiments industrials.

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

El cas més significatiu es dona en la subzona (13.3) d'edificació aïllada, amb una superfície mínima de parcel·la de 1.500m<sup>2</sup>, on l'ocupació màxima permesa és del 60% i on l'edificabilitat és de 0,90m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En aquests casos gran part l'edificació s'ha de preveure en planta superior a la planta baixa per tal de poder exhaurir el sostre màxim admès. Per a segons quin tipus d'activitat, aquesta situació, impedeix poder desenvolupar-se exclusivament en planta baixa, i en conseqüència renunciar a sostre edificable.

En les zones (14) d'edificació segons perímetres reguladors, l'ocupació bé fixada majoritàriament per l'alineació de l'edificació, i és grafiada als plànols d'ordenació.

El sostre màxim edificable es correspon amb l'ocupació en planta grafiada, amb un increment del 15% destinat obligatòriament a ser emplaçat a nivells superior a la planta baixa. En segons quin tipus d'establiment, la disposició de sostre per sobre la

planta baixa, amb una regulació de l'alçada relativament baixa no és del tot aprofitable o senzillament representa un impediment, que el fa desestimable.

### **Zones consolidades**

Les necessitats d'ocupació en planta baixa, i la impossibilitat d'ordenar l'escreix de sostre en plantes superiors son idèntiques, en molts casos, a les de les zones de nova implantació.

### **3.3 Alçada màxima.**

#### Normativa vigent

Pel que fa a les **zones de nova implantació**, l'actual normativa (Arts.244, 250 i 255), preveu en el cas de les zones d'edificació aïllada (13), una alçada reguladora màxima de 12m. en la subzona (13.1), i 9m. en les subzones (13.2) i (13.3). A la zona d'ordenació segons perímetres reguladors (14) l'alçada màxima prevista és de 5m. per a les edificacions de planta baixa i 9m. per a la resta.

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, les condicions d'ordenació de l'edificació (Art.263), venen determinades per la zona ordenades segons perímetres reguladors (14). En aquestes zones les alçades i ocupacions de les edificacions existents son variades i en alguns casos en situació de volumetria disconforme.

#### Noves necessitats

Cada cop més noves demandes d'implantació d'edificació industrial i reforma de l'existent, han de donar resposta a activitats productives que precisen de major alçada lliure als espais interiors de naus i instal·lacions. Ja sigui en tota la seva superfície o de manera puntual, es fa palesa aquesta necessitat en la incorporació de processos i maquinària específica, en activitats de logística amb magatzems robotitzats, cadenes verticals, ponts grues, sitges, dipòsits i elements tècnics de gran capacitat, etc...

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

La regulació de l'alçada reguladora en la zona d'indústria aïllada (13), amb un màxim de 12 metres per a edificacions en parcel·les de dimensió gran i de 9 metres per a les de menor dimensió, no dona resposta a les necessitats puntuals que es poden produir avui en dia en qualsevol tipus d'establiment industrial. Aquesta situació és extrapolable a la zona ordenada segons perímetres reguladors (14), en la que es preveuen dues alçades en funció del nombre de plantes. A més a més en aquesta zona, la previsió per tal de poder autoritzar instal·lacions concretes que sobrepassin l'alçada reguladora és veu limitada tant en alçada com en separació a límits.

##### **Zones consolidades**

L'edificació industrial existent és ordenada segons perímetres reguladors (14).

En aquestes situacions d'edificació industrial ja consolidada les alçades no solen superar els 9 metres d'alçada, però si que es fa evident la necessitat d'adequar les instal·lacions o preveure nova maquinària que requereix puntualment d'alçades superiors a les admeses a la zona.



### 3.4 Volum màxim edificable.

#### Normativa vigent

Pel que fa a les **zones de nova implantació**, l'actual normativa (Arts.244, 250 i 255), preveu en el cas de les zones (13), un volum màxim edificable de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a la zona 13.1, i 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a les zones 13.2, i 13.3.

A la zona industrial segons perímetres reguladors (14), no ve regulada la volumetria de l'edificació.

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, les condicions d'ordenació de l'edificació venen determinades per la zona ordenades segons perímetres reguladors (14). En aquestes zones no ve regulada la volumetria de l'edificació. Les alçades i ocupacions de les edificacions existents son variades i en molts casos en situació de volumetria disconforme.

#### Noves necessitats

Alhora de definir l'edificació que ocupa una parcel·la industrial la volumetria resta principalment definida per l'ocupació permesa en planta, i l'alçada que assoleixi l'edificació. Una delimitació concreta d'aquests paràmetres és suficient alhora de determinar les característiques volumètriques de l'edificació, sense tenir que establir limitacions volumètriques, que condicionin les característiques i necessitats de les diferents instal·lacions industrials.

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

La regulació de la volumetria màxima edificable, exclusivament en la zona d'indústria aïllada (13), és mancada de criteri, donat que en totes les subzones, l'ocupació és perfectament definida i acompanyada d'una regulació de l'alçada màxima.

La delimitació de volumetria màxima, esdevé un contrasentit alhora de intentar optimitzar l'ocupació dins dels paràmetres de l'altura reguladora, i un greuge respecte de la zona ordenada segons perímetres reguladors (14), en que també hi ha determinada l'alçada reguladora màxima, sense especificar la volumetria que en pugui resultar.

##### **Zones consolidades**

L'edificació industrial existent és ordenada segons perímetres reguladors (14).

En aquesta zona no existeix regulació de la volumetria mínima permesa, fet que complicaria encara més les situacions de volumetria disconforme de tota aquella edificació existent que supera les ocupacions grafiades i les alçades regulades.

### 3.5 Edificacions auxiliars.

#### Normativa vigent

Pel que fa a les **zones de nova implantació**, l'actual normativa (Arts. 245, 251 i 256), preveu en el cas de les zones ordenades segons edificació aïllada (13), tant sols preveu l'ocupació dels espais lliures de la parcel·la mitjançant edificació auxiliar en la subzona (13.1), corresponent a parcel·les de gran dimensió. A les zones (13.2) i (13.3), no es contempla.

A la zona industrial ordenada segons perímetres reguladors (14) no es contempla l'edificació auxiliar, però es preveu que les zones no ocupades per l'edificació siguin destinades a càrrega i descàrrega de mercaderies.

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, les condicions d'ordenació de l'edificació, venen determinades per la zona ordenades segons

perímetres reguladors (14). En aquestes zones no es contempla l'edificació auxiliar, i es preveu que les zones no ocupades per l'edificació siguin destinades a càrrega i descàrrega de mercaderies.

#### Noves necessitats

Molts els establiments de nova implantació i els ja consolidats sovint han de disposar d'elements tècnics complementaris a l'edificació principal. En ocasions aquests elements auxiliars han de ser forçosament desvinculats, ja sigui per establiment de serveis tècnics d'instal·lacions, magatzems autònoms, dipòsits, aparells elevadors, grues... En l'edificació i les activitats consolidades al llarg de la seu funcionament poden arribar a precisar d'aquests elements per qüestions purament d'adequació normativa, de seguretat, etc...

Aquestes situacions son extensives a qualsevol de les dues zones i subzones d'ordenació industrial, tant en les noves implantacions com en les d'edificació ja consolidada.

La manca de previsió d'aquest tipus d'edificació auxiliar fa que sovint, els espais de separació a límits de parcel·la, i per tant lliures d'edificació, que no son necessaris per a les funcions de pas de vehicles, càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcament, etc... esdevenen àmplies zones que resten sense ús i son susceptibles de ser usades com a magatzems a l'aire lliure, o amb coberts i construccions precàries.

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

El fet de no admetre edificació auxiliar en les subzones 13.2 i 13.3 de la zona d'indústria aïllada no dona resposta a les necessitats tant de les empreses de nou establiment com en les existents, alhora de preveure elements tècnics que precisen situar-se desvinculats de l'edificació principal, o a l'adequació a requeriments normatius que fan imprescindible aquestes construccions.

### **3.6 Acabats exteriors.**

#### Normativa vigent

Tant pel que fa a **zones de nova implantació** com a **zones consolidades**, la normativa del planejament pel que fa a la ordenació del sòl industrial a les zones segons perímetres reguladors (14), preveu, exclusivament per aquesta zona, la regulació dels acabats exteriors dels edificis industrials (Art. 265). Es contempla el tractament material de façanes i cobertes, i es concreta el color de les cobertes.

#### Noves necessitats

Certs condicionants formals i materials del tractament de façanes i cobertes de la nova edificació, exigida per la normativa urbanística del POUM vigent, esdevenen contradictoris amb aspectes regulats pel que fa a les necessitats d'aprofitament i eficiència energètica dels edificis. De la mateixa manera les condicions materials i de color impedeixen l'aprofitament de les àmplies superfícies planes que representen les cobertes dels edificis industrials, per a la instal·lació d'elements de captació d'energies fotovoltaïques.

#### Afectació Normativa

A part de la contradicció que representa que l'adopció d'aquest tipus d'acabat s'estableixi tant sols per a les zones segons perímetres reguladors (14), i no en les zones en edificació aïllada (13). Cal valorar aquesta exigència material en les façanes i cobertes dels edificis industrials, completament aliena a les actuals solucions

constructives i a les necessitats i exigències ambientals que actualment regulen l'edificació, i de dubtosa efectivitat pel que fa a integracions cromàtiques respecte l'entorn.

### **3.7 Densitat d'establiments.**

#### Normativa vigent

Pel que fa a **zones de nova implantació**, l'actual normativa (Art.249, 254 i 259) limita la densitat d'establiments per parcel·la mínima, a un únic establiment, tant a la zona d'ordenació d'edificació aïllada (13), com a la zona segons perímetres reguladors (14) (Art.267) . En parcel·les de dimensions més grans que les ordenades i amb ratis superiors d'espai no ocupat, la subzona (13.1) i (13.2) preveu un nombre major d'establiments (Arts.249, 254).

Pel que fa a les **zones consolidades** amb edificacions existents, les condicions d'ordenació de l'edificació, venen determinades per la zona ordenades segons perímetres reguladors (14). En aquestes zones es limita la densitat d'establiments per parcel·la mínima, a un únic establiment. Tot i això la parcel·lació és molt variada i en molts casos existeixen múltiples establiments emplaçats en la mateixa parcel·la, en situació disconforme.

#### Noves necessitats

L'actual normativa que ordena les zones industrials limiten la densitat d'establiments per parcel·la mínima, a un únic establiment, i en determinats casos a dos establiments en parcel·les de gran superfície.

En molts casos parcel·les de gran dimensió que agrupen la totalitat dels espais d'antigues instal·lacions industrials consolidades sense ordenacions concretes, com ara antigues fàbriques, colònies, polígons industrials, que consten de diverses edificacions emplaçades en parcel·les en les que es desenvolupen múltiples activitats, tant en propietats úniques com en règim de divisió horitzontal.

Actualment processos industrials específics i noves dinàmiques de treball i relació entre empreses, requereixen en molts casos de grans espais compartits, amb diversitat d'instal·lacions per al desenvolupament d'activitats amb agrupació de serveis comuns.

A una altra escala en les zones industrials consolidades sobre parcel·les provinents d'antigues estructures urbanes, que majoritàriament estan per sota de les dimensions mínimes de parcel·la, es donen estructures de divisió de la propietat on existeixen diversos establiments en que es desenvolupa activitat industrial vigent i reconeguda.

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

La limitació del nombre d'establiments per parcel·la mínima en la zona d'indústria aïllada (13), comporta una impossibilitat d'establir noves organitzacions empresarials, viviers d'empreses, tallers d'emprenedoria... agrupades en espais provinents d'antigues fàbriques i colònies, amb l'aprofitament de les edificacions i instal·lacions existents.

### 3.8 Previsió de places d'aparcament.

#### Normativa vigent

Tant pel a **zones de nova implantació** com a **zones consolidades**, l'actual normativa urbanística del POUM contempla, tant a la zona d'ordenació segons edificació aïllada (13), com en la zona d'ordenació segons perímetres reguladors (14), al TÍTOL II APARCAMENTS, dins les ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ, la previsió del nombre de places d'aparcament en funció dels usos que es desenvolupen a les zones industrials.

Pel que fa a l'ús genèric industrial la previsió és de una plaça d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda superior a 400m<sup>2</sup>, mentre que per la resta d'usos admesos preveu proporcions concretes: ús d'oficines i serveis i restauració, 1 plaça cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda; ús recreatiu, 1 plaça cada 10 persones d'aforament, ús esportiu i cultural, 1 plaça per cada 15 persones.

#### Noves necessitats

La previsió de places d'aparcament és estretament lligada amb el tipus i dimensions de les activitats i el nombre de treballadors que ocupi. En aquest sentit les instal·lacions de mitjana i petita dimensió no presenten dificultats respecte del nombre de places que han de preveure.

Pel que fa a les grans empreses, la previsió de places d'aparcament en funció de la superfície dels establiments, entra en molts casos en contradicció amb les necessitats reals de les empreses de nova implantació, en les que els processos productius no assoleixen ni de bon tros els ratis convencionals de nombre de treballadors. Per altra part moltes de les activitats han sofert una terciarització que requereix més personal en funcions administratives i de gestió, que no pas estrictament industrials.

#### Afectació Normativa

##### **Zones de nova implantació**

La previsió del nombre de places d'aparcament per als usos industrials tant la zona d'ordenació segons edificació aïllada (13), com en la zona d'ordenació segons perímetres reguladors (14), és ajustada a les necessitats reals del conjunt de les activitats que s'hi desenvolupen, si es consideren unes dimensions petites i mitjanes dels establiments.

En el moment en que la parcel·la i el sostre edificat és molt gran, la previsió de places d'aparcament esdevé excessiva i desproporcionada a les necessitats reals del nombre de treballadors i usuaris de la majoria d'activitats.

Aquest gran nombre de places d'aparcament representa una total ocupació dels espais no lliures d'edificació de la parcel·la, i en ocasions obliga la necessitat de preveure plantes soterrades destinades exclusivament a garatge.

##### **Zones consolidades**

L'edificació industrial existent és ordenada segons perímetres reguladors (14).

En aquestes situacions l'edificació industrial ja consolidada sol ser de dimensions petites i per tant o no requereix de les previsions mínimes d'aparcament o aquesta és ajustada a les necessitats de l'establiment.

#### 4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Per tal de donar solució al seguit d'aspectes que s'han plantejat referents a desavinences i contradiccions entre la normativa urbanística del POUM vigent que regula el sòl industrial, i les necessitats i exigències d'un sector en constant canvi, clau en el desenvolupament social i econòmic del municipi. Es proposen un seguit de clarificacions i modificacions en l'articulat de la normativa, tant en aspectes concrets de l'ordenació dels usos i les activitats, com en l'articulat que regula les dues zones industrials en que és qualifica el sòl industrial. La zona per a usos industrials en edificació aïllada (13) i la zona industrial segons perímetres regulador (14). Així mateix es revisa la interpretació justificada pel que fa al nombre i necessitat de previsió de places d'aparcament prevista per les ordenances de l'edificació.

Arrel de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, durant la tramitació inicial d'aquesta modificació puntual, s'incorporen a la normativa urbanística les prescripcions referides en aquest informe.

Mitjançant la modificació de la normativa urbanística es volen establir aquelles condicions urbanístiques i d'ordenació de l'edificació que actualment no son contemplades, i que han de permetre fer més flexible la gestió del sòl destinat a l'ús industrial i ajustar-lo a les necessitats reals i actuals del sector, tant si en ells ja hi ha activitats consolidades, com si es tracta de facilitar-ne les condicions per a la implantació de noves.

#### **Pel que fa a les disposicions comunes de l'ordenació de l'edificació i els usos. Disposicions relatives a l'ordenació dels usos:**

.- Es complementa la definició d'*instal·lació* amb la de *centre o establiment* a efectes de regular la densitat d'establiments admesos per a cada parcel·la mínima.

#### **Pel que fa a la reglamentació detallada del sòl urbà. Delimitació de les zones per a usos industrials en edificació aïllada (13) i zona industrial segons perímetres regulador (14):**

.- En primer lloc es preveu mantenir l'ordenació actualment prevista per a cada una de les zones industrials, ordenació aïllada (Zona 13) i ordenació entre mitgeres (Zona 14), amb la variació de manera justificada de la cota d'implantació de la planta baixa, i la possible ordenació específica de l'edificació en sectors de nova qualificació de sòl industrial.

.- En segon lloc es proposen les modificacions dels aspectes que repercuteixen sobre les condicions generals d'ordenació de l'edificació i que afecten als següents paràmetres:

- . Ocupació
- . Alçada màxima
- . Volum màxim edificable

.- En tercer lloc es modifiquen aspectes referents a la regulació d'altres paràmetres específics regulats a cada una de les zones:

- . Edificació auxiliar
- . Acabats exteriors
- . Densitat d'establiments

**Pel que a les ordenances de l'edificació. Previsió mínima de nombre de places d'aparcament obligatòries en les zones de sòl industrial:**

.- S'ajusten aspectes referents a la previsió del nombre de places d'aparcament obligatòries en zones qualificades per a ús industrial.

**Pel que fa a l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.**

.- S'incorporen a la normativa urbanística les prescripcions referides en aquest informe.

**4.1 Disposicions comunes de l'ordenació i els usos de l'edificació. Disposicions relatives a l'ordenació dels usos.**

**4.1.1 Definicions generals:**

.- Per tal de clarificar la regulació de la densitat d'establiments, es complementa la definició d'*instal·lació* amb la de *centre o establiment* que consta a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats,

L'Art. 160 de la normativa urbanística del POUM defineix com a Activitat:

*Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai, dirigida a la producció, l'intercanvi, el consum, o la prestació de serveis.*

L'Art. 160 de la normativa urbanística del POUM defineix com a Instal·lació:

*És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de que es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.*

L'Art. 4 de la Llei 20/2009, al punt d), defineix com a Centre o establiment:

*El conjunt d'edificacions, instal·lacions i espais que constitueixen una unitat física diferenciada i en el qual una mateixa persona o empresa titulars exerceixen una activitat o més d'una.*

L'Art. 4 de la Llei 20/2009, al punt c), defineix com a Activitat:

*L'explotació que es du a terme en un determinat centre o establiment ramader, industrial, miner, comercial, de serveis o altres i que està integrada per una instal·lació o més d'una.*

És evident que per bé que la normativa urbanística del POUM no defineix específicament el concepte d'establiment, aquest és descrit alhora d'establir el conjunt d'edificis, equipaments, maquinària i infraestructures que componen una instal·lació. És dins d'aquesta instal·lació, que configura l'establiment, on es desenvolupa i s'exerceix una o més d'una activitat.

En el mateix sentit la Llei 20/2009 defineix, aquí sí com a establiment, el conjunt d'edificacions, instal·lacions i espais en el qual una empresa exerceix una o més activitats.

Per tal d'unificar conceptes i deixar clara la definició d'establiment dins de la normativa del POUM, es preveu afegir la definició literal de centre o establiment que contempla la Llei 20/2009, a l'Art. 160 Definicions generals.

Es corregeix i complement l'Art. 160 Definicions generals, del TÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS. CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS. SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS.

## **4.2 Reglamentació detallada del sòl urbà. Zones.**

### **4.2.1 Tipus d'ordenació**

.- Es preveu mantenir l'ordenació actualment prevista per a cada una de les zones industrials, ordenació aïllada (Zona 13) i ordenació entre mitgeres (Zona 14), i es concreta que l'ordenació és la resultant de les condicions d'edificació establertes a cada zona i les seves subzones.

.- Per tal de garantir la correcta implantació de la volumetria en l'entorn i per tal de resoldre necessitats tècniques i funcionals de les activitats, en sectors de sòl de nova programació amb qualificació per a ús industrial. Es contempla la possibilitat que el planejament derivat adopti els paràmetres de l'ordenació de l'edificació segons la tipologia de volumetria específica, prevista per la normativa del POUM. TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ I ELS USOS DE L'EDIFICACIÓ. CAPÍTOL 2 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

.- Com a paràmetre regulador bàsic comú de totes les zones i subzones, de manera restringida i justificada, per tal de garantir una millor implantació de les edificacions a l'entorn, i per tal de resoldre necessitats tècniques i funcionals de les activitats a desenvolupar-hi. Es permet especificar la cota d'implantació de la planta baixa a una cota màxima de 1,50m. per sobre del punt de cota més alt del front principal de vial sobre la vorera, sense que representi afectació a les parcel·les veïnes.

Es modifiquen els articles 243 i 261. Tipus d'ordenació, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES.

### **4.2.2 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

#### **Ocupació màxima.**

##### Zona d'indústria aïllada (13).

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1).

Art. 244 Condicions d'edificació. Ocupació.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2).

Art. 250 Condicions d'edificació. Ocupació.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3).

Art. 255 Condicions d'edificació. Ocupació.

##### Zona indústria segons perímetres reguladors (14).

Art. 263 Tipus d'ordenació de l'edificació.

Tant en la zona d'edificació aïllada (13) com en la ordenada segons perímetres reguladors (14), en situacions en que es justifiqui la necessitat d'implantar la totalitat del sostre edificable en planta baixa, de forma justificada s'admetrà un augment del percentatge d'ocupació de l'edificació en parcel·la, fixant les condicions de separació als límits de parcel·la i dels perímetres reguladors.

En situacions d'edificació existent, tant a les zones (13) com (14), caldrà justificar la disponibilitat de sostre edificable no consolidat per tal de poder incrementar la ocupació d'espais lliures de parcel·la.

S'incorpora a l'actual regulació de l'ocupació, la possibilitat d'augmentar l'ocupació de forma justificada amb les següents condicions:

. En les zones d'ordenació aïllada (13), les noves ocupacions conservaran les separacions mínimes respecte els fronts a vialitat principal establertes a cada subzona, (13.1, 10m.) (13.2, 8m.) (13.3,8m.), mentre que s'admetrà una variació de la separació mínima respecte a la resta de límits de parcel·la quan per necessitats justificades s'hagi d'implantar tot el sostre en planta baixa.

En vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida, es podran reduir els límits de separació en igual dimensió a la dels altres límits de parcel·la.

Els límits de parcel·la amb el sòl no urbanitzable mantindran la separació mínima prevista per a cada zona.

. En les zones de perímetres reguladors (14), tant en la implantació de nous establiments com en els existents, en situacions en que es justifiqui la necessitat d'emplaçar en planta baixa el 15% de sostre edificable en planta superior. S'admetrà la ocupació de les parts de parcel·la més enllà dels actuals perímetres reguladors a les parts posteriors, o patis de les parcel·les, sense superar el mínim prevists de 5 metres de separació de la zona (13).

Es modifiquen els articles 244, 250, 255 i 263. Condicions d'edificació. Ocupació, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

#### **4.2.3 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

##### **Alçada màxima.**

###### Zona d'indústria aïllada (13).

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1).

Art. 244 Condicions d'edificació. Ocupació.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2).

Art. 250 Condicions d'edificació. Ocupació.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3).

Art. 255 Condicions d'edificació. Ocupació.

###### Zona indústria segons perímetres reguladors (14).

Art. 263 Tipus d'ordenació de l'edificació.

A la zona d'indústria aïllada (13), pel que fa a noves edificacions i adequació de l'existent, es proposa unificar en a totes les subzones l'alçada reguladora màxima fixada per la zona d'edificació aïllada d'intensitat 1 (13.1), corresponent a 12 metres. Pel que fa a la zona d'industrial segons perímetres reguladors (14) s'obvia la diferenciació per a edificacions només en planta baixa i s'unifica l'alçada màxima en 9 metres per a tota la zona.

Per al conjunt de les zones industrials, l'alçada màxima s'entendrà presa des de qualsevol punt de front a vial sobre la vorera. Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que en determinats punt de la façana, l'alçada presa a sobre la vorera està a més de 3 m. sota el punt d'aplicació, de l'alçada reguladora la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit.



Tant per a noves implantacions com per edificació existent, a la zona de perímetres reguladors (14), es fa extensiva la possibilitat de preveure elements tècnics de les instal·lacions industrials que sobrepassin l'alçada reguladora, sempre sotmesos a autorització especial, sense limitació d'alçada ni separacions a límits.

Per tal d'autoritzar de manera especial volums corresponents a alçades superiors a les màximes admeses, caldrà justificar el no increment de l'edificabilitat màxima, així com les necessitats tècniques i funcionals de les activitats. Caldrà garantir la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental amb l'entorn, garantint la correcta relació entre superfície de la parcel·la i volum edificat, així com el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

Es modifiquen els articles 244, 250, 255 i 263. Condicions d'edificació. Alçada màxima, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

#### **4.2.4 Condicions d'ordenació de l'edificació. Volum màxim edificable.**

##### Zona d'indústria aïllada (13).

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1).

Art. 244 Condicions d'edificació. Volum edificable.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2).

Art. 250 Condicions d'edificació. Volum edificable.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3).

Art. 255 Condicions d'edificació. Volum edificable.

Es proposa la supressió de les condicions de volum màxim edificable, prevista exclusivament a la zona d'edificació aïllada, donat que la volumetria esdevé definida per les modificacions dels paràmetres de les condicions d'ordenació pel que fa a la ocupació i l'alçada màxima.

Es concreta la nova determinació volumètrica en funció de les condicions d'edificació en relació a l'ocupació i l'alçada màxima.

Es modifiquen els articles 244, 250 i 255. Condicions d'edificació. Volum màxim edificable, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

#### **4.2.5 Edificació auxiliar.**

##### Zona d'indústria aïllada (13).

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1).

Art. 245 Edificacions auxiliars.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2).

Art. 251 Edificacions auxiliars.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3).

Art. 256 Edificacions auxiliars.

Es proposa fer extensiva la regulació de les edificacions auxiliars de la subzona d'edificació aïllada d'intensitat 1 (13.1), que contempla l'edificació auxiliar, a la resta de zones d'edificació aïllada, incorporant els mateixos condicionants pel que fa a ocupacions, separacions a límits i alçades d'aquestes construccions.

Es modifiquen els articles 251 i 256. Edificacions auxiliars, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

Es reproduïx l'ordenació de l'edificació auxiliar establerta a l'Art. 245, de la subzona (13.1) per a la resta de subzones de l'edificació aïllada.

#### **4.2.6 Acabats exteriors.**

##### Zona industrial segons perímetres reguladors (14).

Art. 265 Acabats exteriors

Tant en la zona d'indústria aïllada (13), com en la zona industrial de perímetres reguladors (14), cal exigir la necessitat d'assolir el màxim valor arquitectònic de les construccions industrials pel que fa a la seva ordenació i forma, i respecte a la relació i integració amb els espais de l'entorn. L'enjardinament i vegetació dels espais que envolten l'edificació, és la que garanteixen de forma més eficaç la integració paisatgística de les construccions.

Alhora cal que el tractament dels acabats exteriors de les edificacions en les zones industrials respongui a les necessitats i exigències d'aprofitament energètic, en base a uns materials el màxim d'eficients.

Es modifica l'article en que es defineixen els acabats exteriors per a les construccions de la zona segons perímetres reguladors, i es fa extensiu a la zona d'indústria aïllada, mitjançant articulat específic.

Es condiciona l'acabat formal i material de les edificacions industrials a l'assoliment del màxim valor arquitectònic, i a l'adopció de les mesures que garanteixin un òptim rendiment energètic.

S'especifica la necessitat d'adoptar les mesures ambientals per a la redacció de projectes d'urbanització, previstes en l'Annex 1 de les normes urbanístiques. MESURES AMBIENTALS D'APLICACIÓ A DETERMINADES INTERVENCIIONS.

Es modifica l'article 265. Acabats exteriors, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

S'incorporen els Arts. 256 bis, 251 bis i 245 bis, per tal de fer extensiva la reglamentació dels acabats exteriors a la zona d'indústria aïllada (13).

#### **4.2.7 Densitat d'establiments**

Es proposa que en situacions concretes de parcel·les ordenades segons zona d'indústria aïllada (13), lliures d'edificació, en que es justifiqui la necessitat i viabilitat de noves implantacions industrials, s'admeti un nombre superior d'establiments en cada una de les parcel·les.

Aquesta ampliació del nombre d'establiments haurà de ser ajustada amb la regulació de les pròpies zones industrials per tal de garantir resultats d'implantació coherents amb el teixit industrial existent i previst, el respecte a les edificacions i àmbits industrials catalogats, el tractament dels espais lliures, els accessos i comunicacions interiors, les infraestructures, etc.

S'afegeix als articles que regulen la densitat d'establiments de les subzones (13.2) i (13.3), la possibilitat d'admetre nous establiments. Es fan extensives a totes les subzones de la zona (13), les condicions que permeten un nombre superiors d'establiments regulades per la zona (13.1), així com les condicions d'ordenació en illa unitària fixats per a la zona (13.2)

Caldrà justificar l'increment del nombre d'establiments en base a la regulació de les pròpies zones industrials i als seus condicionaments històrics, ambientals i de dotació de serveis.

### **Densitat d'establiments.**

#### Zona d'indústria aïllada (13).

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1).

Art. 249 Densitat d'establiments.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2).

Art. 254 Densitat d'establiments.

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3).

Art. 259 Densitat d'establiments.

Es complementa l'Art. 249. Densitat d'establiments, del TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. CAPÍTOL 2. ZONES.

Es fa extensiva la reglamentació al conjunt de la zona d'indústria aïllada (13), amb la modificació dels Arts. 254 i 259.

Paral·lelament a la regulació de la densitat d'establiments permesos, es compara la definició d'instal·lació que consta a l'Art. 160. *Definicions generals*, de la normativa del POUM, amb la definició d'establiment que contempla l'Art. De la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats,

D'aquesta comparació en resulta clara l'intencionalitat d'ambdues normatives, alhora d'equiparar instal·lacions i establiments per a permetre la possibilitat de desenvolupar-hi una o diverses activitats.

En aquest sentit s'afegeix la definició d'establiment a l'Art. 160, a la normativa urbanística del POUM.

### **4.3 Ordenances de l'edificació. Aparcaments.**

#### **4.3.1 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.**

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ. TÍTOL II APARCAMENTS

Art. 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

h) Ús industrial i de magatzem.

Es proposa una reducció de la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries, per als establiments gran superfície, en la mesura que es justifiquin les necessitats reals del nombre de treballadors i usuaris que es requereixi en cada activitat.

Cal justificar la reserva d'espai suficient davant possibles canvis d'activitat en l'establiment, que requereixin major dotació de places d'aparcament.

Es modifica l'Art. 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries. h) Ús industrial i de magatzem, de les ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ. TÍTOL II APARCAMENTS, per tal de contemplar la possibilitat de reducció del nombre de places d'aparcament obligatori, sempre que es justifiqui la manca de necessitat i se'n prevegi espai per a futures ampliacions.

#### **4.4 Prescripcions de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.**

L'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments conclou que:

*“Per tal de definir els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir els requeriments normatius següents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis.”*

- a) Disponibilitat d'hidrants per a incendis.*
- b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.*
- c) Franja de protecció respecte de la forest.*
- d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.*

.- Donat el caràcter genèric de les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, en previsió dels diversos emplaçaments i situació urbanística del sòl industrial al municipi. S'incorporen a la normativa urbanística del POUM com a **Disposició Addicional Sisena**, el conjunt de requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis.

En aquest sentit queda garantida l'adopció i aplicació de tots aquells aspectes referits a mesures de prevenció d'incendis, que calgui contemplar alhora d'intervenir en qualsevol àmbit del sòl qualificat segons les zones industrials compreses en aquesta modificació puntual.

**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22**  
**NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL**

## 1. NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM. ARTICLES MODIFICATS

S'actualitza i es modifica l'Art. 160 Definicions generals, de CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS. SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS.

Es modifiquen diferents articles referents a la SECCIÓ SETENA, ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (13) i a la SECCIÓ VUITENA. ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REULADORS (14) del TÍTOL LV del POUM.

Es modifica l'Art. 22 del CAPÍTOL 1. CONDICIONS PARTICULARS del TÍTOL II APARCAMENTS, de les ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ del POUM.

La normativa urbanística del POUM incorpora com a DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA el conjunt de requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis.

D'acord amb allò referit als apartats anteriors, per a la modificació dels articles referits de les Normes Urbanístiques, es proposa el següent redactat normatiu:

### TÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS.

#### **Art. 160 Definicions generals**

##### 1. Definició d'activitat.

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai, dirigida a la producció, l'intercanvi, el consum, o la prestació de serveis.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques, **en base a la legislació sectorial vigent**. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

##### 2. Definició d'instal·lació.

És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de que es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

##### 3. Definició de centre o establiment.

*El conjunt d'edificacions, instal·lacions i espais que constitueixen una unitat física diferenciada i en el qual una mateixa persona o empresa titulars exerceixen una activitat o més d'una.*

### TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

#### CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES

##### SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

##### **Subsecció Primera.** ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA (13)

#### **Art. 242 Definició**

*Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.*

*En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:*

- 1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)*
- 2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)*
- 3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)*

## **Art. 243 Tipus d'ordenació**

*El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.*

*L'ordenació és la resultant de les condicions d'edificació establertes a cada zona i les seves subzones.*

*En casos degudament justificats i per necessitats tècniques de les activitats, i sense que això afecti a les parcel·les de l'entorn, la cota de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a 1,50 metres per sobre del punt de cota més alt del front principal de vial sobre la vorera.*

*En sectors de sòl de nova programació amb qualificació per a ús industrial. Es contempla la possibilitat que el planejament derivat adopti els paràmetres de l'ordenació de l'edificació segons la tipologia de volumetria específica, prevista per aquesta normativa.*

## **Subsecció Segona. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)**

### **Art. 244 Condicions d'edificació:**

**1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.**

*La superfície mínima de parcel·la és de 10.000 m<sup>2</sup>*

*El front mínim és de 60 m.*

**2. Ocupació.** *L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada. Quan per necessitats justificades s'hagi d'implantar tot el sostre en planta baixa, es permetrà augmentar l'ocupació, fixant les condicions de separació als límits de parcel·la, mantenint la separació a vial.*

*Front de parcel·la 10 m.*

*Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.*

*En vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida, es podrà reduir la separació en mesura igual a la prevista justificadament per als altres límits de parcel·la.*

*Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.*

*Els límits de parcel·la amb el sòl no urbanitzable mantindran la separació mínima prevista.*

*Tant en nova edificació com en situació d'edificació existent, caldrà justificar l'escreix de sostre per a la seva ocupació en planta baixa.*

**3. Edificabilitat.** *El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la.*

**4. Volum màxim edificable.**

*El volum màxim edificable vindrà determinat per les condicions d'edificació, referides a l'ocupació en planta i l'alçada màxima.*

**5. Alçada màxima.**

*L'alçada màxima és de 12 m. pera cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, presa des de qualsevol punt del front a vial sobre la vorera.*

*Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que en determinats punt de la façana, l'alçada presa a sobre la vorera està a més de 3 m. sota el punt d'aplicació, de l'alçada reguladora la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit.*

*Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.*

*Per tal d'autoritzar de manera especial volums corresponents a alçades superiors a les màximes admeses, caldrà justificar el no increment de l'edificabilitat màxima, així com les necessitats tècniques i funcionals de les activitats.*

*Caldrà garantir la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental amb l'entorn, garantint la correcta relació entre superfície de la parcel·la i volum edificat, i el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.*

#### 6. Separacions.

Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la                      10 m.  
Altres límits de parcel·la:            5 m.

7. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

#### 8. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

### **Art. 245 Edificacions auxiliars**

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

### **Art. 245.bis Acabats exteriors**

*El tractament formal i material de les edificacions industrials haurà d'adoptar el màxim valor arquitectònic, amb relació i integració amb els espais de l'entorn, i la construcció haurà d'incorporar les mesures necessàries per a assolir els requeriments bàsics d'eficiència energètica.*

*Caldrà adoptar les mesures previstes per l'Annex 1, pel que fa a mesures ambientals d'aplicació a determinades intervencions, respecte impacte paisatgístic, enjardinament dels espais lliures, impacte acústic i, enllumenat.*

### **Art. 246 Ordenacions volumètriques alternatives**

1. Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

2. El volum i sostre existent en aquelles parcel·les consolidades per l'edificació, malgrat que sigui superior als límits màxims establerts a l'article anterior, podrà ser objecte de reordenació dels volums; La reordenació comportarà l'eliminació de coberts i construccions de caràcter provisional, el sostre i volum dels quals no podrà ser comptabilitzat als efectes de nova ordenació.

### **Art. 247 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

### **Art. 248 Condicions d'ús**

#### ▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

#### ▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.



Magatzem.  
Logístic.  
Estació de servei.  
Aparcament.  
Servei viari.  
Tallers de reparació de vehicles.  
Serveis urbans.  
Cultural  
Esportiu  
Recreatiu tipus II  
Restauració

- Usos incompatibles:  
Els usos restants.

#### **Art. 249 Densitat d'establiments**

1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. En les parcel·les de superfície superior al doble de la mínima, i amb una longitud de front de parcel·la superior en un 50 % al del front mínim, s'admetran dos establiments com a màxim.

2. En cas de cessament de les activitats industrials que actualment es desenvolupen a la zona industrial de les colònies Botey, i El Roig, es podrà redactar per a cadascuna d'elles, un PMU, que tingui com a àmbit els terrenys qualificats com a zona industrial, en el qual es podrà preveure una ordenació alternativa a la directament establerta pel POUM, pel que fa a la densitat d'establiments i millora de l'estructura urbana, tot mantenint els usos genèrics admesos. El PMU haurà de preveure la nova vialitat i infraestructures necessàries per a accedir a les noves parcel·les resultants, i d'altres espais públics que resultin necessaris. El sòl comprès dins l'àmbit del PMU esdevindrà sòl urbà no consolidat.

3. Caldrà justificar l'increment del nombre d'establiments en base a la regulació d'ocupació i edificabilitat establerta per a cada una de les zones industrials, així com als seus condicionaments patrimonials històrics, ambientals i de dotació de serveis.

#### **Subsecció tercera. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (13.2)**

##### **Art. 250 Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.  
La superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m<sup>2</sup>  
El front mínim és de 30 m.

2. Ocupació. Es la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

Quan per necessitats justificades s'hagi d'implantar tot el sostre en planta baixa, es permetrà augmentar l'ocupació, fixant les condicions de separació als límits de parcel·la, mantenint la separació a vial.

Front de parcel·la 8 m.  
Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.

En vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida, es podrà reduir la separació en mesura igual a la prevista justificadament per als altres límits de parcel·la.

Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.

Els límits de parcel·la amb el sòl no urbanitzable mantindran la separació mínima prevista.

Tant en nova edificació com en situació d'edificació existent, caldrà justificar l'escreix de sostre per a la seva ocupació en planta baixa.

### 3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la

### 4. Volum màxim edificable :

El volum màxim edificable vindrà determinat per les condicions d'edificació, referides a l'ocupació en planta i l'alçada màxima.

### 5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 12 m. per a cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, presa des de qualsevol punt del front a vial sobre la vorera.

Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que en determinats punt de la façana, l'alçada presa a sobre la vorera està a més de 3 m. sota el punt d'aplicació, de l'alçada reguladora la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Per tal d'autoritzar de manera especial volums corresponents a alçades superiors a les màximes admeses, caldrà justificar el no increment de l'edificabilitat màxima, així com les necessitats tècniques i funcionals de les activitats.

Caldrà garantir la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental amb l'entorn, garantint la correcta relació entre superfície de la parcel·la i volum edificat, i el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

### 6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5 m.

### 7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

### 8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt 6, anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

### 9. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

## **Art. 251 Edificacions auxiliars**

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

## **Art. 251.bis Acabats exteriors**

El tractament formal i material de les edificacions industrials haurà d'adoptar el màxim valor arquitectònic, amb relació i integració amb els espais de l'entorn, i la construcció haurà d'incorporar les mesures necessàries per a assolir els requeriments bàsics d'eficiència energètica.

Caldrà adoptar les mesures previstes per l'Annex 1, pel que fa a mesures ambientals d'aplicació a determinades intervencions, respecte impacte paisatgístic, enjardinament dels espais lliures, impacte acústic i, enllumenat.

## **Art. 252 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

## **Art. 253 Condicions d'ús**

### ▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

### ▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Cultural

Esportiu

Recreatiu tipus II

Restauració

### ▪ Usos incompatibles:

Els usos restants

## **Art. 254 Densitat d'establiments**

1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

*En les parcel·les de superfície superior a 2.500 m<sup>2</sup> i inferior a 5.000m<sup>2</sup>, i amb una longitud de front de parcel·la superior en un 50 % al del front mínim, s'admetran tres establiments com a màxim.*

2. En parcel·les de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> i inferior a 8.000 m<sup>2</sup>, s'admet un nombre superior d'establiments si es compleixen les següents condicions:

Extensió mínima de l'espai lliure de parcel·la per a accessos, vialitat interior, aparcament, zona enjardinada: 50 %

Ocupació màxima de parcel·la: 50 %

Edificabilitat màxima: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció, per defecte, d'un establiment dins l'edificació per cada 400 metres de sostre construïts en planta baixa.

Els accessos a cada establiment s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

*3. Caldrà justificar l'increment del nombre d'establiments en base a la regulació d'ocupació i edificabilitat establerta per a cada una de les zones industrials, així com als seus condicionaments patrimonials històrics, ambientals i de dotació de serveis.*

## **Subsecció Quarta. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (13.3)**

### **Art. 255 Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m<sup>2</sup>

El front mínim és de 20 m.

2. Ocupació. Es la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es

destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

Quan per necessitats justificades s'hagi d'implantar tot el sostre en planta baixa, es permetrà augmentar l'ocupació, fixant les condicions de separació als límits de parcel·la, mantenint la separació a vial.

Front de parcel·la 8 m.

Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.

En vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida, es podrà reduir la separació en mesura igual a la prevista justificadament per als altres límits de parcel·la.

Altres límits de parcel·la (justificada): 3 m.

Els límits de parcel·la amb el sòl no urbanitzable mantindran la separació mínima prevista.

Tant en nova edificació com en situació d'edificació existent, caldrà justificar l'escreix de sostre per a la seva ocupació en planta baixa.

### 3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la

### 4. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable vindrà determinat per les condicions d'edificació, referides a l'ocupació en planta i l'alçada màxima

### 5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 12 m. pera cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, presa des de qualsevol punt del front a vial sobre la vorera.

Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que en determinats punt de la façana, l'alçada presa a sobre la vorera està a més de 3 m. sota el punt d'aplicació, de l'alçada reguladora la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Per tal d'autoritzar de manera especial volums corresponents a alçades superiors a les màximes admeses, caldrà justificar el no increment de l'edificabilitat màxima, així com les necessitats tècniques i funcionals de les activitats.

Caldrà garantir la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental amb l'entorn, garantint la correcta relació entre superfície de la parcel·la i volum edificat, i el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

### 6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 4 m.

### 7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

### 8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

### 9. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

### **Art. 256 Edificacions auxiliars**

*S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.*

*S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.*

### **Art. 256.bis Acabats exteriors**

*El tractament formal i material de les edificacions industrials haurà d'adoptar el màxim valor arquitectònic, amb relació i integració amb els espais de l'entorn, i la construcció haurà d'incorporar les mesures necessàries per a assolir els requeriments bàsics d'eficiència energètica.*

*Caldrà adoptar les mesures previstes per l'Annex 1, pel que fa a mesures ambientals d'aplicació a determinades intervencions, respecte impacte paisatgístic, enjardinament dels espais lliures, impacte acústic i, enllumenat.*

### **Art. 257 Tanques**

*Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.*

### **Art. 258 Condicions d'ús**

- **Ús dominant:**

*Tots els compresos dins l'ús general industrial*

- **Usos compatibles:**

*Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.*

*Magatzem.*

*Logístic.*

*Estació de servei.*

*Aparcament.*

*Servei viari.*

*Tallers de reparació de vehicles.*

*Serveis urbans.*

*Cultural*

*Esportiu*

*Recreatiu tipus II*

*Restauració*

- **Usos incompatibles:**

*Els usos restants*

### **Art. 259 Densitat d'establiments**

*1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.*

*En les parcel·les de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> i inferior a 5.000m<sup>2</sup>, i amb una longitud de front de parcel·la superior en un 50 % al del front mínim, s'admetran tres establiments com a màxim.*

*2. En parcel·les de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> i inferior a 8.000 m<sup>2</sup>, s'admet un nombre superior d'establiments si es compleixen les següents condicions:*

*Extensió mínima de l'espai lliure de parcel·la per a accessos, vialitat interior, aparcament, zona enjardinada: 50 %*

*Ocupació màxima de parcel·la: 50 %*

*Edificabilitat màxima: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció, per defecte, d'un establiment dins l'edificació per cada 400 metres de sostre construïts en planta baixa.*

*Els accessos a cada establiment s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la*

*3. Caldrà justificar l'increment del nombre d'establiments en base a la regulació d'ocupació i edificabilitat establerta per a cada una de les zones industrials, així com als seus condicionaments patrimonials històrics, ambientals i de dotació de serveis.*

## **SECCIÓ VUITENA. ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (14)**

### **Art. 260 Definició**

*Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.*

### **Art. 261 Tipus d'ordenació de l'edificació**

*El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres.*

*L'ordenació és la resultant de les condicions d'edificació establertes a cada zona i les seves subzones.*

*En casos degudament justificats i per necessitats tècniques de les activitats, i sense que això afecti a les parcel·les de l'entorn, la cota de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a 1,50 metres per sobre del punt de cota més alt del front principal de vial sobre la vorera.*

*En sectors de sòl de nova programació amb qualificació per a ús industrial. Es contempla la possibilitat que el planejament derivat adopti els paràmetres de l'ordenació de l'edificació segons la tipologia de volumetria específica, prevista per aquesta normativa.*

### **Art. 262 Reculament de l'edificació**

*No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.*

### **Art. 263 Condicions d'ordenació de l'edificació**

*1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.*

| <i>Parcel·la mínima m<sup>2</sup></i> | <i>Front mínim (m)</i> |
|---------------------------------------|------------------------|
| <i>800</i>                            | <i>15</i>              |

*2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.*

*Quan per necessitats justificades s'hagi d'implantar tot el sostre en planta baixa, es permetrà augmentar l'ocupació, fixant les condicions de separació als límits posteriors de la parcel·la, mantenint la separació a vial prevista segons els perímetres reguladors:*

*Límits posteriors de parcel·la (justificada): 5 m.*

*En vials sense circulació rodada o bé de circulació restringida, es podrà reduir la separació en 5 metres, igual a la prevista per als límits posteriors de la parcel·la.*

*Els límits de parcel·la amb el sòl no urbanitzable mantindran la separació prevista segons els perímetres reguladors.*

*Tant en nova edificació com en situació d'edificació existent, caldrà justificar l'escreix de sostre per a la seva ocupació en planta baixa.*

### 3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable dins la parcel·la no ultrapassarà en cap cas el que correspon a la superfície ocupable de la parcel·la més un 15 % sobre aquella superfície.

### 4. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 9 m. per a cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, presa des de qualsevol punt del front a vial sobre la vorera.

Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que en determinats punt de la façana, l'alçada presa a sobre la vorera està a més de 3 m. sota el punt d'aplicació, de l'alçada reguladora la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Per tal d'autoritzar de manera especial volums corresponents a alçades superiors a les màximes admeses, caldrà justificar el no increment de l'edificabilitat màxima, així com les necessitats tècniques i funcionals de les activitats.

Caldrà garantir la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental amb l'entorn, garantint la correcta relació entre superfície de la parcel·la i volum edificat, i el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

### 5. Cossos i elements volats:

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

6. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

### 7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat amb una planta soterrani.

## Art. 264 Tanques

Les tanques es construiran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

## Art. 265 Acabats exteriors

El tractament formal i material de les edificacions industrials haurà d'adoptar el màxim valor arquitectònic, amb relació i integració amb els espais de l'entorn, i la construcció haurà d'incorporar les mesures necessàries per a assolir els requeriments bàsics d'eficiència energètica.

Caldrà adoptar les mesures previstes per l'Annex 1, pel que fa a mesures ambientals d'aplicació a determinades intervencions, respecte impacte paisatgístic, enjardinament dels espais lliures, impacte acústic i, enllumenat.

## Art. 266 Condicions d'ús

### ▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial .

### ▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

*Magatzem*  
*Logístic*  
*Estació de servei.*  
*Aparcament.*  
*Servei viari.*  
*Tallers de reparació de vehicles*  
*Serveis urbans.*

*Cultural*  
*Esportiu*  
*Recreatiu tipus II*  
*Restauració*  
▪ *Usos incompatibles:*  
*Els usos restants.*

**Art. 267** *Densitat d'establiments*

*S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.*



## TÍTOL II APARCAMENTS

### CAPÍTOL 1 . CONDICIONS PARTICULARS SUBSECCIÓ I.- APARCAMENTS

#### **Art. 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, tret de les zones del Centre Històric, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110m<sup>2</sup> de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110m<sup>2</sup> de superfície útil.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)

Una plaça cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100m<sup>2</sup>.

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m<sup>2</sup>.

Una plaça per cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100m<sup>2</sup>

d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m<sup>2</sup>

| <b>Tipus d'establiment</b> | <b>Superfície de venda (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Places / 100 m<sup>2</sup> Sup. de venda</b> |
|----------------------------|--|---|
| Comerç mitjà               | 700<m <sup>2</sup> <2000                   | 10  |
| Comerç gran                | > 2.000m <sup>2</sup>                      | 14  |

*Les superfícies comercial especialitzades*

e) Ús hotel·ler:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m<sup>2</sup>

g) Ús de restauració:

Una plaça per cada 50m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m<sup>2</sup>

h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.

Un lloc per 100m<sup>2</sup> de superfície construïda

*Mitjançant la justificació de la manca de necessitat de previsió mínima de places en la implantació dels establiments i de les activitats, s'admetrà la reducció de la previsió sempre que es garanteixi la superfície equivalent a la totalitat en els espais lliures de parcel·la.*

i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j) Ús hospitalari:

Una plaça per cada 10 llits

*k) Instal·lacions esportives i culturals:*

*Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.*

*2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.*

*3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.*

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### **Disposició adicional. Sisena.**

1. Per tal de definir els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir els requeriments normatius següents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:

#### a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

. L'article 2.e) del Decret 64/1995 de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

. L'article 8.1 del Decret 123/2005 de 14 de juny de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

. L'article 179 de la Llei 212014 del 27 de gener, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 512003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.

. La Instrucció Tècnica Complementaria SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

#### b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

. Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

#### c) Franja de protecció respecte de la forest.

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix en:

. L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel que s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.

. L'article 6.3 del Decret 123/2005 de 14 de juny de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.

*. Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex 11 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.*

*. L'article 179 de la Llei 212014 del 27 de gener de mesures fiscals administratives Financeres i del sector públic, que modifica la Llei 512003 (Prevenió d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.*

*d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.*

*Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex 11 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre.*

**ANNEXES**  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22  
NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL

## **1. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA**

En referència a la prescripció de l'Article 118 del TRLUC, respecte a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. No es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi, donat que la incidència sobre la variació o increment potencial de desplaçaments, provocat per la nova regulació de les zones industrials.

Aquests ajustos representaran una afectació mínima sobre els veïns i el transit de persones i vehicles al sòl urbà, i l'actual sistema de transport públic per a l'accés a determinades zones industrials no precisa de cap tipus de reestructuració.

La previsió de places d'aparcament existent a la vialitat de les zones industrials, es considera suficient i compatible amb l'actual dotació tant d'aparcament privat dels propis establiments.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament RLUC, pel contingut i característiques d'aquesta modificació del POUM, es considera que la documentació que la conforma és suficient tal i com preveu l'article 96 de la Llei d'urbanisme.

## **2. AVALUACIÓ AMBIENTAL**

En referència a la prescripció de l'Article 118 del TRLUC, respecte a la informació ambiental de la modificació, l'objecte de l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en les modificacions plantejades a les zones industrials, no altera al que en el seu dia s'hagués pogut elaborar, ja que es tracta de l'adequació de la normativa que regula el sòl urbà consolidat, i no es tracta d'uns cavis que incideixen en un nou model de creixement.

Per tan, la identificació dels requeriments ambientals significatius, en el què s'inclouen la descripció dels aspectes i elements ambientals rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes per aquesta modificació puntual, no son objecte de cap canvi ni alteració.

L'abast de les modificacions proposades també és extensiva al sòl urbà no consolidat, així com en el sòl urbanitzable delimitat, de futur desenvolupament, previst pel POUM. En aquest sentit la ordenació i desenvolupament del sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable delimitat, haurà d'incorporar la corresponent avaluació ambiental, en el moment de desenvolupar el corresponent planejament derivat.

**DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22**  
**NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL**

# 1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ

## 1.1 Delimitació de l'àmbit

La present modificació puntual abasta a la totalitat del sòl industrial qualificat com a tal, dins del sòl urbà del terme municipal de Ripoll.

El conjunt del sòl industrial del municipi es grafia en la documentació adjunta a aquesta modificació (plànols corresponents al volum IV. Sèrie 8. Urbà i urbanitzable, del POUM de Ripoll) .

Polígon industrial de Casa Nova de Baix (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Soler Palau (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.4.03).  
Polígon industrial Noguera (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.4.02).  
Polígon industrial Rocafiguera (sòl urbà consolidat i sòl urbanitzable delimitat SUD 6).  
Polígon industrial Barricona (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Mas d'en Bosch (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Pintors Nord (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Pintors Centre (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Sud (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Casals (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.5.02).  
Polígon industrial Estamariu (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.5.01).  
Polígon industrial Comforsa (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial Botey (sòl urbà consolidat).  
Polígon industrial El Roig (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat PA.2.08).

## 1.2 Objectius

El present document de text refós de la modificació puntual del POUM de Ripoll per a la nova regulació del sòl industrial és, establir les condicions urbanístiques que ordenen el sòl industrial per afavorir la implantació de noves empreses i possibilitar la viabilitat de les indústries existents, sense incrementar en cap moment els aprofitaments fixats pel POUM vigent.

La proposta es pot concretar en:

- Definir la tipologia d'ordenació de cada zona en funció de les determinacions que regulen la seves corresponent edificació en cada una d'elles.
- Admetre justificadament, la total ocupació de l'edificabilitat en planta baixa.
- Unificar les alçades reguladores en cada una de les zones i autoritzar alçades superiors, de manera justificada.
- Establir la volumetria de l'edificació en relació a les condicions de la ordenació de l'edificació de cada una de les zones.
- Fer extensiva l'admissió d'edificació auxiliar a la totalitat de les zones industrials.
- Condicionar l'acabat formal i material de les edificacions en funció del valor arquitectònic, l'eficiència energètica i l'adopció de mesures d'integració ambientals.
- Fer extensiva a determinades zones la possibilitat d'admetre un nombre superior d'establiments per parcel·la.
- Concretar i ajustar la previsió del nombre de places d'aparcament previstes per a l'ús industrial en relació a les necessitats de l'activitat.



## **2. SUSPENSIO DE LLICENCIES**

Les modificacions que s'incorporen per mitjà d'aquesta modificació puntual del POUM de Ripoll, no donen lloc a la suspensió de cap tipus de llicència ni de tramitació de procediment, si bé únicament es podran concedir les llicències que siguin compatibles amb els paràmetres i condicions establertes en la present modificació.

Ripoll novembre de 2018  
L'arquitecte municipal

Ferriol Hereu Fina

## **PLÀNOLS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22  
NOVA REGULACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL

### **1. ZONES INDUSTRIALS**

**Volum IV del POUM de Ripoll. Sèrie 8. Sòl urbà i urbanitzable.**