

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 5 d'abril de 2019, sobre una resolució referent al municipi de Ripoll.**

Exp.: 2018 / 065405 / G

Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial, al terme municipal de Ripoll

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 16 de octubre de 2018, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Als articles que regulen el "Tipus d'ordenació" de les zones 13 i 14, en relació amb la possibilitat d'aplicar la cota d'implantació de PB a com a màxim 1,50 m per sobre del punt de cota més alt del front principal de vial sobre la vorera, caldrà incorporar la limitació de restringir-la a casos degudament justificats i per necessitats tècniques de les activitats, i sense que això afecti les parcel·les de l'entorn.

1.2 S'hauran de fixar les noves separacions mínimes als altres límits de parcel·la, i s'haurà d'incorporar la condició que la separació al límit posterior de les parcel·les de la zona clau 14 s'haurà de mantenir en com a mínim 5 m, en coherència amb la regulació de la zona clau 13.

1.3 Caldrà que en els articles que regulen la "Densitat d'establiments" de les subzones 13.2 i 13.3 (respectivament, 254 i 259) se simplifiqui el redactat de l'article, per tal que no es generin contradiccions en la seva aplicació, tal com s'exposa a l'apartat de valoració, i que a l'article 254, a més, s'hi incorpori l'obligació que els accessos a cada establiment s'efectuïn des de l'interior de la parcel·la.

1.4 S'haurà d'esmenar l'errada observada a l'apartat 1. b) "Condicionants d'entorn i d'accessibilitat per a bombers" de la nova Disposició Addicional Sisena, excloent el paràgraf que regula els "usos no industrials" i incloent el que regula els "usos industrials".

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 13 de febrer de 2019, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

-1 No donar conformitat al text refós de la Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de data 16 d'octubre de 2018, d'aprovació definitiva, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorpori la prescripció següent:

- Caldrà redefinir el nou paràgraf incorporat als articles 254 i 259 de manera que s'asseguri que amb el nou redactat d'aquests articles no es produeix cap increment d'aprofitament urbanístic en relació amb els paràmetres normatius vigents.

-2 Facultar la directora general d'Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per donar conformitat, previ informe favorable dels serveis tècnics, al text refós presentat per l'Ajuntament en compliment d'aquest acord i ordenar la publicació en el DOGC d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

CVE-DOGC-A-19095028-2019

La directora general d'Urbanisme ha resolt, en data 6 de març de 2019, l'assumpte que s'indica a continuació:

Vist l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 16 d'octubre de 2018, d'aprovació definitiva del Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial de Ripoll, que supeditava la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós i vist el posterior acord de 13 de febrer de 2019 pel qual es va acordar no donar conformitat al text refós presentat fins a l'aportació d'un nou text refós que incorporés una prescripció.

Vist l'informe dels serveis tècnics de data 5 de març de 2019 sobre la verificació del text refós esmentat tramès per l'Ajuntament en data 26 de febrer de 2019, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen.

Atesos els articles 92.4 i 106.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer

-1 DONAR CONFORMITAT al text refós del Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial de Ripoll, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment dels acords de 16 d'octubre de 2018 i 13 de febrer de 2019 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

-2 Ordenar la publicació en el DOGC, a l'efecte de l'executivitat del Pla, d'aquest acord i de l'acord d'aprovació definitiva de 16 d'octubre de 2019 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb l'article 106.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

-3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/65405/G&set-locale=ca>

---

CVE-DOGC-A-19095028-2019

Girona, 5 d'abril de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual número 22 del POUM per una nova regulació del sòl industrial, de Ripoll.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat.pdf](#)

(19.095.028)

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual número 22 del POUM per a una nova regulació del sòl industrial del municipi de Ripoll

### 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. 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: 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 sotterrani.



#### 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 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 parcel·les de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> i inferior a 10.000 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 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. 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.**

Parcel·la mínima m <sup>2</sup> :	Front mínim (m)
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.

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 110 m<sup>2</sup> de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m<sup>2</sup> de superfície útil.

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

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

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

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

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

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

g) Ús de restauració:

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

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

Un lloc per 100 m<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 addicional. 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 Complementària 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 (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 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.