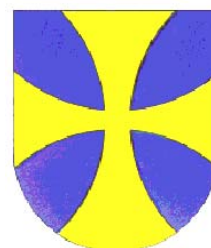


**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NORMES SUBSIDIÀRIES**

**Ajuntament
de Vilablareix**

**SECCIÓ CINQUENA.
Sectors industrials (16)**



REDACTORS

**SERVEIS
TÈCNICS
MUNICIPALS**

ÍNDEX

A- MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit de la modificació.
2. Promotor de la modificació de normes
3. Antecedents i estat actual
4. Planejament vigent
5. Justificació i objectius.
6. Descripció de les modificacions

B- NORMATIVA MODIFICADA

MEMÒRIA INFORMATIVA

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit de les modificacions

L'àmbit de la present modificació puntual de Normes Subsidiàries de planejament urbanístic del municipi de Vilablareix està format per aquelles zones qualificades amb la clau 16, Sectors industrials.

2. Promotor de la modificació de normes

Aquesta modificació puntual de normes subsidiàries és promoguda per l'ajuntament de Vilablareix i la redacten els seus serveis tècnics.

3. Antecedents i estat actual

Les zones delimitades amb la clau 16 corresponent a la previsió de l'ús industrial, situat en les àrees dels primers eixamples de Vilablareix.

Posteriorment, el desenvolupament del Pla Parcial del Perelló Sud – Can Pere Màrtir, ha comportat un increment notable de sòl industrial. També ha aportat una major claredat en l'estructura del municipi: així la zona est i nord est s'ha especialitzat i recull els usos industrials i logístics.

En aquest nou context ha desaparegut la necessitat i la conveniència de reservar aquest sòl per un us, en exclusiva, per l'indústria. Actualment part dels establiments dins de la clau 16, destinen una porció de la seva superfície la comercialització, i la tendència és a incrementar aquesta vessant del negoci.

D'altra banda, sense entrar a valorar la seva adequació legal, les normes subsidiàries, preveien que aquest tipus de sòl podria ser susceptible de transformació dels seus usos (Disposició transitòria cinquena). Es a dir que la amb el temps és una zona amb tendència a la transformació.

4. Planejament vigent

Àmbit autonòmic

Normativa urbanística:

Decret legislatiu 1/2010 del Text refós de la Llei d'urbanisme i modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme

Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme

Normativa sobre establiments comercial

- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials .
- Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

- Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
- Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials

Àmbit municipal

El planejament vigent és el Text refós de la revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament urbanístic del municipi de Vilablareix, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'Urbanisme de Girona en data 27 d'abril de 2005, que estableix:

SECCIÓ CINQUENA. SECTORS INDUSTRIALS (16).

Art. 71. Definició.

Es qualifiquen de sectors industrials els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, sempre que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin o dels elements tècnics que s'emprin no es generin situacions de risc per a la salubritat i la seguretat pública i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin totalment el risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Art. 72. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o edificació aïllada, segons el tipus d'ordenació de les parcel·les veïnes, amb el criteri d'intentar evitar sempre les parets mitjaneres al descobert, excepte al sector "Mas Aliu" en el qual l'ordenació serà en edificació aïllada.

Art. 73. Condicions d'edificació:

Es fixen les següents:

- A) Edificabilitat neta màxima: No ultrapassarà un coeficient d'un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl (1,00 m²s/m²s), una vegada descomptats els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.*
- B) Patis: Les construccions en filera vindran obligades a reservar en l'interior de la parcel·la i allà on convingui per raons del procés de producció uns quinze (15) per cent de sòl per a patis i espais de separació.*
- C) Ocupació. Les construccions aïllades podran ocupar, com a màxim, el setanta (70) per cent de la superfície de la parcel·la, procurant concentrar l'espai lliure en la façana principal i permetent unes separacions als límits de la parcel·la de dos (2) metres,*

El sector "Mas Aliu" disposarà d'una ocupació addicional del cinc (5) per cent per a edificacions auxiliars.

D) Volum màxim: No podrà ultrapassar els nou (9) metres cúbics per metre quadrat de parcel·la.

En el sector “Mas Aliu” el límit serà de set com a cinc (7,5) metres cúbics per metres quadrat de parcel·la.

E) Alçada màxima: Serà de dotze (12) metres.

F) Parcel·la mínima: En el sector “Mas Aliu” es defineix una parcel·la mínima de mil (1000) metres quadrats.

G) Separació als límits de la parcel·la serà de tres (3) metres.

H) Número d'establiments per parcel·la: Només es permetrà un establiment per parcel·la.

Art. 74. Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona seran els següents:

A) Industrial: S'admeten els usos d'indústria de la categoria primera, segona, tercera i quarta i de la categoria cinquena en situació 5b i els comerços a l'engrós i els parcs de vehicles i maquinària.

Els edificis de venda de queviures a l'engròs vindran obligats a separar-se un mínim de vint-i-cinc (25) metres de qualsevol edificació industrial existent.

B) Comercial. S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.

C) Serveis: S'admeten les oficines i despatxos i les cafeteries, bars, restaurants i similars al servei de les empreses del sector.

D) Sanitari. S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris.

No s'admeten els centres sanitaris d'internament.

E) Religiós i cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional que estigui relacionada amb l'activitat industrial de la zona i els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal de les indústries del sector.

F) Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles i les activitats recreatives, en general, vinculades a una altra activitat principal.

G) Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona i les que es situïn a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

H) Habitatge i residencial. Es prohibeixen.

I) Garatge-aparcament: S'admet.

5. Justificació i objectius.

L'objectiu d'aquesta modificació és facilitar la reconversió i afavorir la viabilitat econòmica dels terrenys situats dins la clau 16, eliminant els límits de l'ús comercial imposades pel planejament, i d'aquesta manera, prendre com a referència els paràmetres que fixa la legislació vigent sobre comerç, que són menys restrictius.

Tal com s'explica en l'apartat 3, ha desaparegut la necessitat de reservar en exclusiva aquesta mena de sòl a l'indústria.

En l'actual conjuntura i en els anys venidors, no es preveu la transformació d'aquest teixit, de tipologia edificatòria industrial, a la residencial, tal com s'esmenta a les Normes subsidiàries de Vilablareix.

Tots els terrenys de la clau 16, a excepció dels situat entre el carrer Montnegre i Carrer perelló tenen façana a vies amb un cert volum de trànsit, motiu pel qual en major o menor mesura són susceptibles de ser bons emplaçaments per a la implantació d'establiments del tipus comercial.

D'altra banda al PAU "Mas Aliu", sense desenvolupar, l'entorn predominant són les indústries alineades a vial, motiu pel qual es creu convenient construir segons l'alineació a vial, amb el ben entès que només ha de ser admesa una o altra tipologia en tota l'illa.

6. Descripció de les modificacions

Es modifica l'article 71, Definicions: s'afegeix la paraula comerç a la definició del a zona:

"Art. 71. Definició.

*Es qualifiquen de sectors industrials els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries, **comerç** i magatzems, sempre que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin o dels elements tècnics que s'emprin no es generin situacions de risc per a la salubritat i la seguretat pública i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin totalment el risc a les persones, les coses i el medi ambient"*

Es modifica l'article 72, Tipus d'ordenació per admetre l'edificació amb alineació a vial a la zona 16 dins del PAU "Mas Aliu":

"Art. 72. Tipus d'ordenació.

*El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o edificació aïllada, segons el tipus d'ordenació de les parcel·les veïnes, amb el criteri d'intentar evitar sempre les parets mitjaneres al descobert, ~~excepte al sector "Mas Aliu" en el qual l'ordenació serà en edificació aïllada.~~ A efectes d'interpretació de quina tipologia s'ha d'aplicar, **tindrà preferència l'alienació a vial, i també que hi hagi una sola tipologia per illa.**"*

Es modifica l'article 73,

Apartat G) per definir una separació entre claus urbanístiques diferents:

*"G- Separació als límits de la parcel·la serà de tres (3) metres, **en el cas d'edificació aïllada i a la trobada amb altres claus urbanístiques.**"*

Apartat H) es modifica la limitació d'establiments per parcel·la pel cas d'establiments comercials pels que s'estableix una mitjana per admetre més establiments per parcel·la. Es tracta doncs d'un increment de la densitat dels establiments permesos, que no significa un increment de l'ús o de la intensitat d'ús, entenent aquests com a increment d'aprofitament.

En efecte aquest canvi no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic ja que la suma de valors de diversos establiments de petites dimensions no comporten un increment de valor en relació a un establiment de mitjana dimensió de la mateixa superfície, qüestió que ve determinada per altres factors: situació, producte, marca, estratègia comercial, façana, etc.

H- Establiments per parcel·la: En el cas d'ús comercial el nombre màxim d'establiments permesos per parcel·la és el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 250 m2, arrodonit a l'alça. En la resta d'usos s'admet un establiment per parcel·la

Es modifica l'article 74,

Apartat A: S'elimina la limitació de venda a l'engròs:

~~"A- ?? Industrial: S'admeten els usos d'indústria de la categoria primera, segona, tercera i quarta i de la categoria cinquena en situació 5b i els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.~~

~~Els edificis de venda de queviures a l'engròs vindran obligats a separar-se un mínim de vint i cinc (25) metres de qualsevol edificació industrial existent."~~

Apartat B: Es modifica per admetre comerç dintre dels límits establerts per la legislació sectorial, actualment vigent Decret Llei d'establiments comercials.

A. ~~" B- Comercial. S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.~~ d'acord amb el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa als establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial.

A tots els sectors industrials (clau 16) objectes d'aquesta Modificació són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, o norma que el substitueixi, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que compren únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

Respecte al que es prescriu en el paràgraf anterior, a mode d'excepció, en les situacions previstes en l'article 7 del Decret Llei 1/2009, o norma vigent que la substitueixi, s'accepta la implantació d'establiments no singulars de fins a 799 m2 de superfícies de venda, sempre que formi part d'un sector o àmbit d'ús residencial dominant.

Respecte la dotació d'aparcament relacionada amb els grans establiments singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places cada 100 m2 edificats en fase de planejament urbanístic, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei.

Apartat C: per eliminar la limitació de l'àmbit de servei

~~"C- Serveis: S'admeten les oficines i despatxos i les cafeteries, bars, restaurants i similars al servei de les empreses del sector."~~

Apartat F: S'elimina la possibilitat de fer aquesta mena d'activitats.

Apartat G: per eliminar la limitació de l'àmbit de servei i passa a ser l'apartat F.

~~"G- Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona i les que es situïn a les àrees destinades específicament a dotacions esportives."~~

Vilablareix 10 de desembre de 2012

Manel Aguilera Garcia, Arquitecte municipal

B- NORMATIVA MODIFICADA

SECCIÓ CINQUENA. SECTORS INDUSTRIALS (16).

Art. 71. Definició.

Es qualifiquen de sectors industrials els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries, comerç i magatzems, sempre que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin o dels elements tècnics que s'emprin no es generin situacions de risc per a la salubritat i la seguretat pública i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin totalment el risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Art. 72. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o edificació aïllada, segons el tipus d'ordenació de les parcel·les veïnes, amb el criteri d'intentar evitar sempre les parets mitjaneres al descobert. A efectes d'interpretació de quina tipologia s'ha d'aplicar, tindrà preferència l'alienació a vial, i també que hi hagi una sola tipologia per illa

Art. 73. Condicions d'edificació:

Es fixen les següents:

- A- Edificabilitat neta màxima: No ultrapassarà un coeficient d'un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl (1,00 m²s/m²s), una vegada descomptats els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- B- Patis: Les construccions en filera vindran obligades a reservar en l'interior de la parcel·la i allà on convingui per raons del procés de producció uns quinze (15) per cent de sòl per a patis i espais de separació.
- C- Ocupació. Les construccions aïllades podran ocupar, com a màxim, el setanta (70) per cent de la superfície de la parcel·la, procurant concentrar l'espai lliure en la façana principal i permetent unes separacions als límits de la parcel·la de dos (2) metres. El sector "Mas Aliu" disposarà d'una ocupació addicional del cinc (5) per cent per a edificacions auxiliars.
- D- Volum màxim: No podrà ultrapassar els nou (9) metres cúbics per metre quadrat de parcel·la.
En el sector "Mas Aliu" el límit serà de set com a cinc (7,5) metres cúbics per metres quadrat de parcel·la.
- E- Alçada màxima: serà de dotze (12) metres.
- F- Parcel·la mínima: En el sector "Mas Aliu" es defineix una parcel·la mínima de mil (1000) metres quadrats.
- G- Separació als límits de la parcel·la serà de tres (3) metres, en el cas d'edificació aïllada i a la trobada amb altres claus urbanístiques.
- H- Establiments per parcel·la: En el cas d'ús comercial el nombre màxim d'establiments permesos per parcel·la és el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 250 m², arrodonit a l'alça. En la resta d'usos s'admet un establiment per parcel·la

Art. 74. Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona seran els següents:

- B. Industrial: S'admeten els usos d'indústria de la categoria primera, segona, tercera i quarta i de la categoria cinquena en situació 5b i els comerços i els parcs de vehicles i maquinària.
- C. Comercial. S'admeten d'acord amb el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa als establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial.

A tots el sectors industrials (clau 16) objectes d'aquesta Modificació són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 dels Decret Llei 1/2009, o norma que el substitueixi, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots el àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

Respecte al que es prescriu en el paràgraf anterior, a mode d'excepció, en les situacions previstes en l'article 7 del Decret Llei 1/2009, o norma vigent que la substitueixi, s'accepta la implantació d'establiments no singulars de fins a 799 m² de superfícies de venda, sempre que formi part d'un sector o àmbit d'ús residencial dominant.

Respecte la dotació d'aparcament relacionada amb els grans establiments singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places cada 100 m² edificats en fase de planejament urbanístic, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei.

- D. Serveis: S'admeten les oficines i despatxos i les cafeteries, bars, restaurants i similars
- E. Sanitari. S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament.
- F. Religió i cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional que estigui relacionada amb l'activitat industrial de la zona i els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió.
- G. Esportiu: S'admeten.
- H. Habitatge i residencial. Es prohibeixen.
- I. Garatge-aparcament: S'admet.