



SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1

article 155. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, industrial, clau A1, inclou els sòls destinats a acollir les activitats industrials, ja siguin en naus de mides i règims de tipologies entre mitgeres, o en naus de mida mitjana o gran, i en tipologia aïllada. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A1.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A10
Edificació aïllada parcel·la mitjana	A11
Edificació aïllada parcel·la gran	A12
Edificació entre mitgeres	A13

article 156. Tipus de regulació volumètrica.

A les zones d'indústria, s'estableix una regulació de volumetria flexible a les subzones A11 i A12 i de regulació definides a la A13 que es regulen directament pels paràmetres concrets a cada subzona, definits en aquestes normes.

article 157. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX, d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
 - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
 - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
 - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
 - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3^a inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
 - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1^a que regula els paràmetres referits al carrer.
 - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 158. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A10.

1. Definició



En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les volumetries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m², sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llinars, o bé en aquells casos que comportin creació de pantalles que millorin la imatge visual de la construcció existent.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En cas de reedificació o de gran millora urbana aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla.

article 159. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m²
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m² de sostre/ m² de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 4 metres a la resta de partions.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer



- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

Els elements constructius que, per exigències del procés de la construcció, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina i serveis s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 10 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 500 m².

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

7. Especificitats

7.1. A la subzona A11p1, que prové del Pla parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Condicions de parcel·lació:
 - Parcel·la mínima: 1000 m²
 - Longitud mínima de la façana del carrer: 20 m.



- S'estableix una fondària obligatòria de parcel·la de 64 m, amb independència que una activitat pugui ocupar més de dos parcel·les. La franja de separació de 6 metres a banda i banda d'aquesta línia haurà de quedar lliure d'edificació.

- Es podran aparellar un màxim de dues naus, sempre que tinguin un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars, i es disposi de la conformitat del propietari de la finca veïna, el qual haurà d'acceptar el règim d'aparellament.

S'haurà de portar documentació conforme aquest aparellament no resta potencialitat al conjunt de l'illa.

- Qualitat arquitectònica de l'edificació:

- Quan s'aparellin dues naus, caldrà que tinguin un tractament compositiu unitari (disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals) i tots els paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

- En la sol·licitud de llicència d'obres caldrà justificar aquests punts.

- L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, incloses les edificacions auxiliars.

7.2. A la subzona A11p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

- Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:

- El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m² d'edificació.

- No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.

7.3. A la subzona A11p3, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU (inclou modificació núm. 13 POUM sobre distàncies a partions), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 1,27 m² de sostre / m² de sòl.

- Distàncies a les partions:

5 ml a vials

4 ml a zones verdes, equipaments i veïns.



article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.

1- Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·la gran.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m²
- S'admetrà que la superfície mínima es redueixi en un 25% quan aparegui com a resultat d'un procés de regularització de finques, i sempre que es garanteixi que no es genera un augment del número de parcel·les.
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 0,65 m² de sostre/m² de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60%.
- Les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la.

4- Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.



L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 18 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 1000 m².

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials..

7. Especificitats

7.1. A la subzona A12p1, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 10.000 m²
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,75 m² de sostre / m² de sòl.
- Distàncies a les partions:
 - 25 ml a la carretera GE-550.
 - 10 ml a zones verdes públiques.
 - 5 ml al vial interior, permetent-se que un 20% es situï alineat a vial, però amb una alçada de 6 metres.
- Alçada de l'edificació: 12 m, des del nivell de la planta baixa.
- Àrea industrial auxiliar:
 - Es permetrà la subdivisió en parcel·les entre 300 m² i 1.000 m² totalment edificables, d'àrees de zona industrial de superfície superior a 10.000 m², per a d'ubicació de la indústria auxiliar de les zones industrials. Per a la parcel·lació d'aquestes àrees es requereix la tramitació d'un estudi de detall que demostrï que en el conjunt de l'àrea d'indústria auxiliar es compleixen els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació previstos per al sòl industrial. S'hauran de preveure superfícies d'aparcament de manera que hi hagi una plaça d'aparcament per cada 100 m² de la nova parcel·lació. Les naus d'indústria auxiliar tindran una alçada de 8 metres i una alçada lliure de pilars de 6 metres. La reglamentació de les façanes i dels altres elements estructurals es regularan en l'estudi de detall ja esmentat.
 - A l'àrea d'indústria auxiliar s'establirà una limitació de potència instal·lada de 0,08 CV per m² de nau.
- Condicions complementàries:
 - La cota de solera de l'edificació quedarà a més de 2 m per damunt dels terrenys del marge que limita la llera, que s'ha definit en el punt anterior.
 - El tancament de la parcel·la haurà de deixar lliure, respecte al marge del torrent, un espai de 5 m que correspon a la zona de servitud que estableix l'article 6 a) de la Llei d'Aigües.



7.2. A la subzona A12p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 4 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

article 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A13.

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques alineades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 300 m2.

- Front mínim: El front mínim de parcel·la serà de 12 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Ocupació: L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 80%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quan no vingui determinada pels plànols d'ordenació.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

En aquesta zona s'ordenen els solars de sòl urbà per a ús industrial que es poden edificar en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 8 metres en PB + PP i la coberta.

6. Condicions d'ús

S'hi admetran els usos industrials de primera a quarta categoria, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

S'admet la construcció d'un habitatge per persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupi a la parcel·la.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

L'ús d'oficina i serveis com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles de tipus I.



S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

7.- Especificitats

7.1. A la subzona A13p1, que prové de les parcel·les situades entre els carrers de Torroella i el carrer Trefí, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Als plànols d'ordenació es grafia la fondària edificable màxima.
- L'edificació es separarà del carrer de Torroella per una franja qualificada de verd privat, la qual s'haurà de tractar amb la plantació d'arbrat.

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2

article 162. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2 comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A20
Residencial temporal	A21
Terciari / Comercial	A22
Dotacions socioculturals	A23
Lúdic / Recreatiu	A24

article 163. Tipus de regulació volumètrica.

En aquesta zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2, les subzones tenen diferent regulació volumètrica:

- En els serveis privats en teixits d'edificació contínua, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.
- En els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix una regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

article 164. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en els articles següents, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
 - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.