INDITEX

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR INDUSTRIAL 36 A LA SERRA DE VALLPLANA EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA INDUSTRIAL INDITEX.

PALAFOLLS

FEBRER DE 2016

854/D02

ÍNDEX

A.- MEMÒRIA....3

1. OBJECTE DEL DOCUMENT 4
2. INICIATIVA I REDACCIÓ 4
3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ 4
4. MARC LEGAL 4
5. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I EDIFICACIÓ 4
6. TOPOGRAFIA 4
7. ESTAT ACTUAL I USOS 4
8. PLANEJAMENT VIGENT 4
9. EDIFICACIONS REALITZADES: 4
10. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ 5
11. NECESSITATS TECNOLÒGIQUES. LES SITGES D'EMMAGATZEMATGE 5
12. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 5
13. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 6
14. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 6
15. ESTUDI MEDIAMBIENTAL 6
16. MOBILITAT GENERADA 6

B.- NORMATIVA 7

C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA....11

A.- MEMÒRIA

1. OBJECTE DEL DOCUMENT

Es redacta la present Modificació Puntual de Pla Parcial amb la finalitat d'ajustar la regulació volumètrica de la parcel·la industrial d'Inditex al sector 36 "Serra de Vallplana" de Palafolls, per tal de donar resposta a les noves necessitats tecnològiques en matèria d'emmagatzematge.

2. INICIATIVA I REDACCIÓ

El promotor d'aquesta Modificació del Pla Parcial és Industria de Diseño Téxtil, SA (INDITEX SA), amb domicili a avenida de la Diputación, Edificio Inditex, 15142 Arteixo (A Coruña), amb CIF núm. A-15.075.062. El redactor del document és l'equip Batlle i Roig Arquitectes (MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP).

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es correspon amb la parcel·la privada industrial d'Inditex que defineix el planejament vigent, qualificada amb la clau V5 "Creixement industrial i d'activitats Inditex", de 138.612,39 m², situada dintre del sector 36, Serra de Vallplana, delimitat pel Pla General d'Ordenació Urbana de Palafolls. Aquest àmbit està definit al plànol 3.

4. MARC LEGAL

A la present Modificació del Pla Parcial li resulta especialment d'aplicació la següent normativa:

- Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes posteriorment.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

5. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I EDIFICACIÓ

El Març de 2007 s'aprova definitivament la *Modificació del Pla General de Palafolls per la creació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'activitat industrial en la Serra de Vallplana*, que delimita l'àmbit del Pla Parcial Sector industrial 36 i estableix les condicions generals d'ordenació que ha de recollir el Pla Parcial. Al mateix temps es va aprovar el *Pla Parcial urbanístic del Sector 36 Serra de Vallplana*, que en feia l'ordenació derivada, i posteriorment es va aprovar i executar el *Projecte d'Urbanització del Pla Parcial urbanístic del Sector 36 Serra de Vallplana*. Aquests documents es van acompanyar de l'*Estudi d'Inundabilitat de les rieres de Reixac i Vallmanya a Palafolls*, que concloïa que l'àmbit de la parcel·la V5 quedava fora de la línia d'inundabilitat amb període de retorn de 500 anys. En aquest marc es va dur a terme el juny de 2007 el Projecte de Renaturalització de les rieres de Reixac i Vallmanya a Palafolls (Maresme).

La Modificació de Pla General i el Pla Parcial atribuïen a la parcel·la la qualificació V5 "Creixement industrial i d'activitats Inditex". D'acord amb aquesta clau, a la parcel·la s'hi admetia una ocupació del 60% i una edificabilitat de 0,6 m²st/m²sl. Tanmateix s'hi admetia la possibilitat d'afegir un sostre net de 0,3 m²st/m²sl i passar a una ocupació del 70%, exclusivament si es destinava a oficines o serveis d'investigació o disseny de l'empresa, mitjançant un Pla de Millora Urbana, complint els drets i deures previstos a la legislació vigent.

Per tal d'executar aquesta possibilitat, es va tramitar el *Pla de Millora Urbana (PMU) del Sector 36 "Serra de Vallplana"*, el Text Refós del qual va ser aprovat definitivament l'abril de 2011, que preveia augmentar l'ocupació al 65% i s'hi afegia un sostre net de 0,1 m²st/m²sl (per tant per sota dels límits màxims que s'admetien al Pla Parcial).

En el marc d'aquests planejaments es va dur a terme el Centre Logístic d'Emmagatzematge i Distribució de productes tèxtils de BERSHKA (Grup Inditex) en la parcel·la de referència. El desembre de 2007 es va elaborar el Projecte Bàsic, el març de 2008 el projecte per tramitació de Llicència d'Activitat i l'abril de 2009 el projecte d'Execució. Posteriorment es va desenvolupar l'edifici de desenvolupament tecnològic logístic –sitja; magatzem automàtic autoportant de BERSHKA (Grup Inditex), amb projecte bàsic de març de 2012 i executiu de juny de 2012.

6. TOPOGRAFIA

L'àmbit de la Modificació és un pla sensiblement horitzontal, exceptuant la zona nord, on apareix la Serra de Vallplana. En aquesta zona el desnivell oscil·la entre la cota 52 i la cota 22.

És important fer constar la influència de les rieres de Vallmanya i Reixac.

7. ESTAT ACTUAL I USOS

El terreny està en l'actualitat ocupat per l'empresa Bershka del grup Inditex, d'acord amb el Pla Parcial del Sector 36 "Serra de Vallplana" i amb el Projecte d'Urbanització per la creació d'aquest nou sector industrial.

La urbanització està acabada en la seva totalitat actualment.

8. PLANEJAMENT VIGENT

Les determinacions del planejament vigent per a la Zona V5 "Creixement industrial i d'activitats INDITEX" són les següents:

- Al Pla parcial:

Parcel·la neta	140.099,14 m²
Ocupació 60%	84.059,48 m²
Edificabilitat 0,6 m²s/m² sòl	84.059,48 m²

Possibilitat d'augment d'edificabilitat i ocupació mitjançant PMU

- Al Pla de Millora Urbana:

Parcel·la neta resultant	138.158,49 m²
Ocupació 65% (60+5)	89.803,02 m²
Edificabilitat 0,7 m²s/m² sol (0,6+0,1)	96.710,94 m²

9. EDIFICACIONS REALITZADES:

En la primera fase s'escometen les obres de la nau principal, edifici d'oficines, sitja 1 i edificacions d'instal·lacions auxiliars. Totes les edificacions es mantenen dins de les alçades permeses de 14,70 metres amb l'excepció de la sitja 1 que arriba fins als 19,14 metres d'alçada sota cintra.

En la segona fase s'escometen les obres de la sitja 2 amb una alçada similar al seu predecessor arribant als 18,77 metres.

A continuació es fa un resum de les superfícies executades en cadascuna de les fases segons les llicències obtingudes.

Superfície construïda en 1a fase	79.834,51 m²	
Normativa	Executat en 1a fase	
Ocupació màx. 60% sobre 140.099,14 m² (84.059,48 m²)	74.718,20 m²	(53,33%)
Edificabilitat màx. 0,6 m²/m² sobre 140.099,14 m² (84.059,48 m²)	78.392,15 m²	(55,95%)

Superfície construïda en 2a fase (sitja 2)	7.376,77 m²	
Normativa	Executat en 1a i 2a fase	
Ocupació 65% sobre 138.158,49 m² (89.803,02 m²)	82.094,97 m²	(59,42%)
Edificabilitat màx. 0,7 m²/m² sobre 138.158,49 m² (96.710,94 m²)	85.768,92 m²	(62,08%)

Superfícies sobrants		
Normativa	Sobrant	
Ocupació 65% sobre 138.158,49 m² (89.803,02 m²)	7.708,05 m²	(5,58%)
Edificabilitat 0,7 màx. m²/m² sobre 138.158,49 m² (96.710,94 m²)	10.942,02 m²	(7,92%)

10. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu únic de la present Modificació Puntual és ajustar les condicions volumètriques de la parcel·la industrial d'Inditex per a donar resposta als desenvolupaments tecnològics que en matèria d'emmagatzematge logístic s'han anat desenvolupant i que exigeixen unes majors capacitats volumètriques, especialment en el referent a les alçades d'emmagatzematge, sense modificació de l'índex d'edificabilitat, ocupació ni cap altre paràmetre urbanístic.

La present Modificació del Pla Parcial es tramita conjuntament amb una Modificació del Pla General en el mateix sentit, que és la que dóna el marc normatiu de planejament general per a donar la possibilitat de l'augment d'alçada de les sitges.

11. NECESSITATS TECNOLÒGIQUES. LES SITGES D'EMMAGATZEMATGE

Després d'un inici titubejant, com correspon a qualsevol implantació tecnològica nova, els sistemes d'emmagatzematge en sitges han tingut i tenen un important desenvolupament, de manera que avui en dia són el sistema més utilitzat per donar cabuda a un elevat nombre de referències permetent el seu emmagatzematge i classificació.

Aquests sistemes d'emmagatzematge estan conformats per files d'estanteries on s'ubiquen els productes entre les que discorren uns transelevadors que les recorren tant al llarg com a l'alt. És en aquests transelevadors on resideixen les condicions d' optimització de les sitges. La seva capacitat d'operativitat en uns temps ajustats per recórrer l'espai entre la cel·la on s'ubica la mercaderia i les plataformes de sortida és el que determina el seu disseny.

Actualment, els desenvolupaments tecnològics dels transelevadors permeten una gran optimització dels temps i amb això possibiliten uns dissenys de sitges que demanden unes majors dimensions per aconseguir optimitzar aquesta tecnologia.

Els elevats costs d'implantació d'aquestes noves tecnologies, precisen d'una optimització de les capacitats d'emmagatzematge per fer possible la seva rendibilitat i això implica la construcció d'unes sitges amb una alçada propera als 40 metres.

En l'actualitat, INDITEX, empresa puntera en desenvolupaments logístics, ha construït sitges d'emmagatzematge en el veí municipi de Tordera de 32 metres d'alçada, en el de Saragossa igualment de 32 metres d'alçada i en el de Cabanillas del Campo (Guadalajara) de 41 metres d'alçada.

L'optimització d'una instal·lació d'aquest tipus és una combinació de nombre de transelevadors que serveixin el flux d'entrada i sortida de caixes, així com la maximització de la capacitat minimitzant el volum desocupat sense stock i construint el màxim d'alçada. El volum d'inversió és, no obstant, elevat, pel que és convenient la seva explotació al màxim de la seva capacitat, tant en volumetria como en prestacions.

Una sitja automàtica sol considerar-se una màquina a tots els efectes. Com a tal màquina, que a més requereix d'una inversió elevada, és necessària la seva explotació al màxim de la seva capacitat, tant en volumetria com en prestacions. A més, si es limités la seva alçada constructiva a la meitat (per exemple), la seva capacitat es reduiria quasi a la meitat, mentre que la inversió a realitzar solament es reduiria un 20%, el que convertiria la decisió en econòmicament inviable. Pel contrari, la implantació de tècniques logístiques no tendents a la automatització suposarà una seria limitació en el creixement de la empresa a mig termini.

Donades les característiques d'aquest tipus d'instal·lacions, es constata que una sitja automàtica solament pot tenir justificació econòmica si es construeix amb un número suficient de nivells d'stock i, per tant, alçada lliure suficient sota estructura.

12. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

El Pla Parcial del sector 36 "Serra de Vallplana" de Palafolls, aprovat definitivament el 29 de març de 2007, en el seu article 9, Zona V5 "Creixement Industrial i d'activitats INDITEX", limita l'alçada reguladora a 14,7 m i admet sitges d'emmagatzematge de fins a 20 metres.

La proposta consisteix a ajustar aquesta regulació per a satisfer les necessitats tecnològiques explicades al punt anterior, de manera que en un àmbit limitat, que no sobrepassi el 8% de l'ocupació total de la parcel·la, s'admeti una sitja d'emmagatzematge amb un màxim de 30 m d'alçada.

Es proposa afegir en aquest sentit un epígraf al text que limita l'alçada de les sitges d'emmagatzematge que permeti arribar fins als 30 metres en una sitja que ocupi com a màxim un 8% del total de la parcel·la. No es modifica cap altre paràmetre edificatori, romanent vigents les condicions d'ocupació i edificabilitat, a més de l'alçada màxima regulada per la resta d'edificacions.

Per tal de minimitzar l'impacte en l'entorn, s'estableix per al nou volum una separació mínima de 30 metres respecte els llindars de la parcel·la.

D'acord amb el que estableix el Pla Parcial vigent, els elements de forjat desmuntable no computen edificabilitat. Les estructures i forjats de les sitges automàtiques són metàl·liques i s'executen amb unions desmuntables. D'aquesta manera, l'augment d'alçada proposada no comporta cap increment d'edificabilitat.

Amb l'execució d'aquesta nova sitja a l'alçada de 30 metres proposada, es manté l'equilibri entre espais lliures i espais edificats. És per això que no s'alteren en cap terme els paràmetres d'ocupació vigents.

Pel que fa a la seva implantació urbana i paisatgística, l'element que podrà tenir fins a 30 metres té una volumetria raonable dintre del polígon d'activitats econòmiques, especialment tenint en compte la sitja de la mateixa alçada que tenen les instal·lacions de Massimo Dutti, situades a uns 700 m dintre del mateix conjunt industrial, tot i que al terme municipal de Tordera. Per altra banda, la seva separació respecte els llindars de la parcel·la en minimitza l'impacte en la visió propera.

A efectes de comprovar l'impacte que pot tenir l'edificació que s'implanti d'acord amb el present document, s'adjunten imatges orientatives de la proposta al plànol 4.

Per altra banda, la present Modificació s'aprofita per a refondre el Pla de Millora Urbana aprovat el 2011, que va desenvolupar l'augment de l'edificabilitat i de l'ocupació que preveia el Pla Parcial de 2007. D'aquesta manera, tota la normativa de l'esmentat Pla de Millora Urbana queda incorporada al Pla Parcial, i aquest passa a ser derogat. No obstant això, es manté la possibilitat de desenvolupar, mitjançant un Pla de Millora Urbana futur, la totalitat del sostre i ocupació addicional que es poden afegir (fins a 0,3 m²/m² addicionals i un 70% d'ocupació total), i que no es van esgotar en l'esmentat Pla de Millora Urbana de 2011 (que només va afegir 0,1 m²/m² i va arribar al 65% d'ocupació), que és el que s'incorpora en la present Modificació de Pla General.

13. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Els interessos públics i privats conflueixen en la Modificació del planejament en l'àmbit d'actuació, donant compliment així a l'establert a l'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2015, d'11 de març.

El benefici per als interessos privats ha quedat suficientment explicat al punt 11. Pel que fa als interessos públics, la flexibilització en la implantació de les esmentades sitges d'emmagatzematge permet, amb la mateixa infraestructura pública, un augment evident de l'atractiu econòmic del sector industrial en qüestió, i per tant una millora de les perspectives econòmiques del municipi i la comarca, sense inversió pública addicional i sense les afeccions a les condicions ambientals o paisatgístiques de l'entorn que podria suposar una ampliació amb l'ocupació de nous sòls.

14. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tal com estableix l'article 59.3.d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, cal ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables per la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris. En el cas que ens ocupa, com que es tracta d'un ajust en les condicions volumètriques del sòl privat, no es preveu que l'actuació tingui cap conseqüència en les finances públiques, fora de les corresponents als ingressos per impostos a la construcció de la nova edificació i l'activitat que s'hi dugui a terme.

15. ESTUDI MEDIAMBIENTAL

Atès que, com s'ha reiterat, només s'ajusta la volumetria de l'edificació proposada, mantenint el sostre i l'ocupació previstos al planejament vigent, no es preveu cap afecció ambiental a l'entorn. D'acord amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la present Modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

16. MOBILITAT GENERADA

D'acord amb el decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no es classifica nou sòl urbà o urbanitzable ni s'implanten nous usos o activitats.

Palafolls, febrer de 2016

Enric Batlle i Durany Joan Roig i Duran

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP

B.- NORMATIVA

Es modifica únicament l'article 9, Zona V5 "Creixement Industrial i d'Activitats d'INDITEX" del Pla Parcial. Si bé la resta de normativa, referent al conjunt del Pla i específicament a altres zones, no és objecte de la present Modificació ni queda inclosa en l'àmbit de planejament, per a una millor comprensió es reprodueix a continuació el refós complet de l'esmentat Pla Parcial, que queda redactat en els següents termes (se subratllen en **gris** les modificacions que s'afegeix a la normativa vigent, corresponents a la nova regulació de les sitges i el refós del Pla de Millora Urbana vigent en la zona V5):

Article 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial sector 36 "SERRA DE VALLPLANA" PALAFOLLS, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació de Palafolls.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla General.

Article 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article 4 Projecte d'urbanització

1. El Projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.

2. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si es per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

3. Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposen l'article 72 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i altres condicions que li siguin d'aplicació.

Article 5 Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Tordera i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del reglament de planejament de la Llei del Sòl.

Article 6 Regim urbanístic del sol

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part del terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació. S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 35 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafolls.

Article 7 Zones

Es defineixen les zones següents:

a) Zona V5 "Creixement industrial i d'activitats INDITEX"

b) Zona V3 ESPECIAL "Zona de creixement industrial i d'activitat"

c) Zona V3/1 ESPECIAL "Zona de creixement industrial i d'activitat"

Article 8 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

a) Sistema de vialitat S1 i S3

b) Sistema de pares i jardins S6

c) Sistema d'equipaments R1-S11 i S7

Article 9 Zona V5 "Creixement Industrial i d'activitats INDITEX"

1. Usos

S'admet un únic establiment d'activitat per parcel·la.

No s'admeten els usos:

- *d'habitatges en general.*
- *residència.*

Els usos admesos són els dels annexes del D. 136/99 LIIAA que segueixen, únicament:

- *Cogeneració d'energia.*
- *Alimentaris amb tractament de matèries primeres animals o vegetals, llet o elaboració de productes.*
- *Confecció tèxtil o semblant.*
- *Tecnologies noves de la informació, impremtes o semblants.*

- *Tallers mecànics de metal·lúrgica, reparació o ensamblatge.*
- *Mobles o semblants.*
- *Magatzems, desballestadors o reciclatge de productes que no originin residus ni siguin perillosos.*
- *Laboratoris d'investigació.*
- *Oficines.*
- *Lleure (amb venda de productes alimentaris únicament consumibles en el mateix centre).*
- *Serveis a les empreses.*

No s'admeten en canvi:

- *Energia, com a refineries, forges, foneries i semblants.*
- *Fabricació de ciment, asfalt, ceràmica i semblants.*
- *Químiques orgàniques i inorgàniques, gasos, plàstics, farmacèutiques.*
- *Escorxadors o semblants.*
- *Paper o semblants.*
- *Gestió de residus.*
- *Activitats afectades per la normativa sobre prevenció d'accidents majors.*
- *Tractament de materials amb dissolvents i semblants.*
- *Bugaderia i rentat de vehicles.*
- *Ramaderia i agroindustrial.*
- *Comerç.*
- *Rentat, blanqueig, adob o semblants de cuir o pell.*

*Les activitats admeses podran afegir un sostre net de **0,2** m²/m² i una ocupació de sol del 70% en lloc del **65%**, si es destina a oficines o serveis d'investigació o disseny de l' empresa per mitjà d'un pla de millora urbana i amb els drets i deures previstos a la legislació vigent.*

2. Ocupació de la parcel·la

L'ocupació de la parcel·la: 60%

5% addicional amb destí a oficines o serveis d'investigació, disseny i noves tecnologies de l'empresa segons l'article 149 del Pla General d'Ordenació de Palafolls

3. Parcel·la

Parcel·la única, indivisible i precisable en funció de topogràfics de major detall.

4. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat: 0,6 m²s/m²sòl

0,1 m²s/m²sòl addicionals amb destí a oficines o serveis d'investigació, disseny i noves tecnologies de l'empresa segons l'article 149 del Pla General d'Ordenació de Palafolls

No computen els elements de forjat desmuntable.

5. Condicions de l'edificació

El projecte d'urbanització atendrà les mesures correctores de l'inundabilitat de l'àmbit.

La cota d'urbanització dins la parcel·la serà de 28,5m (com acompliment de mesura correctora d'inundabilitat) excepte en l'ajust de rasants en l'accés a la parcel·la des de la carretera, on s'ajustarà al vial existent. La planta baixa s'ajustarà +/- 1,5m la cota d'urbanització esmentada.

Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació: 14,7 m.

*S'admeten sitges d'emmagatzematge per sobre de l'alçada reguladora (fins a 20m) computant dintre del 60% d'ocupació. **S'admetrà que l'alçada total d'una de les sitges, amb una ocupació màxima del 8% de la parcel·la, sigui de 30 m, sempre que estigui separada un mínim de 30 m respecte els llindars de la parcel·la.***

La planta baixa es situa a partir de la cota de rasant definida pel projecte d'urbanització per cada carrer, compresa entre 1,5 m per sobre i 1,5 m per sota del nivell de la vorera que li dona accés.

Separacions a llindars

Les separacions mínimes dels llindars davanter i restants seran de 10 m i no podran efectuar-se promigs.

6. Edificacions auxiliars

S'admeten les casetes del control d'accés al recinte industrial, en cas que es separin al menys 5 m de l'edifici principal.

7. Tanques i portes d'accés

Les tanques perimetrals de les parcel·les hauran de tenir una alçada de 60 cm, per damunt de la rasant del terreny i dels vials, de part massissa, a partir de la qual nomes s'admetran tanques metàl·liques calades fins una alçada d'1,50 m amb una alçada total de 2,10 metres.

Les portes d'accés seguiran el mateix criteri de les tanques amb una alçada de 60 cm, des de la rasant de la vorera, massissa i la resta fins a 2,10 metres calada.

8. Rètols

Els rètols anunciadors de l'activitat s'hauran d'integrar en la façana de les edificacions no podent situar-se en cap cas per damunt de l'alçada reguladora.

Article 10 Zona V3 ESPECIAL" zona de creixement industrial i d'activitats"

Parcel·la única i indivisible. (16.339,40 m²)

En la resta, assimilable al pla parcial del sector 14 "Industrial Riera Roquet' i pla general.

El projecte d'urbanització atendrà les mesures correctores de l'inundabilitat de l'àmbit.

Article 11 Zona V3/1 ESPECIAL"zona de creixement industrial i d'activitats"

Parcel·la única i indivisible. (6.955,47 m²)

En la resta, assimilable al pla parcial del sector 27 "Industrial Mas Reixach" i pla general.

El projecte d'urbanització atendrà les mesures correctores d'inundabilitat de l'àmbit.

Article 12 Determinacions per al sistema d'espais verds :

1. Edificació:

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa amb una ocupació màxima de l'1%

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives.

No es permet explícitament la instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent en la mesura que sigui possible.

Article 13 Determinacions per al sistema d'equipaments:

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure. S'intentarà, en la mesura que sigui possible, mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es fixa l'alçada reguladora màxima en 12,50 m. corresponents a la planta baixa i tres plantes pis, un índex d'edificabilitat neta d'1,5 m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 60 %.

En el cas que les determinacions del Pla General d'Ordenació de Palafolls per als sistemes d'equipament, siguin diferents, serà d'aplicació en primera instancia, el que determini el P.G.O.

Les edificacions se separaran, en tot cas, un mínim de 5,00 m. respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la.

2. Espais lliures:

Els espais de la parcel·la lliure d'edificació i no dedicats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i jardineria

3.Usos:

Es permeten els usos següents:

- *sanitari-assistencial*
- *educatiu*
- *recreatiu*
- *esportiu*
- *sociocultural*
- *d'altres usos compatibles dins d'un sector industrial.*

Article 14 Sistema d'equipaments R1-S11.

1. Edificacions.

No es permet l'edificació.

2.Usos

- Educatiu - Agrícola.

- Protecció de riera on convé l'Agència Catalana de I' Aigua (ACA).

Article 15 Sistema d'equipaments S7. Equipaments socials d'activitats

1. Edificacions.

Segons Pla General.

2. Usos

Segons Pla General, art.122 del text refós aprovat d'ofici segons acord de la comissió d'urbanisme de Barcelona del 19 de setembre de 2006.

Disposició derogatòria

Mitjançant el present document es refon el contingut del *Pla de Millora Urbana (PMU) del Sector 36 "Serra de Vallplana",* que per tant queda derogat a partir de l'entrada en vigor de la present normativa.

C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1	EMPLAÇAMENT	A3	1/20000
2	FOTOPLA	A3	1/10000
3	ÀMBIT DE PLANEJAMENT. ZONIFICACIÓ	A3	1/5000
4	AVANTPROJECTE. PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU	A3	1/2000
5.1 5.2	IMATGES DE LA PROPOSTA PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU	A3	

N

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP

Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte

Joan Roig, Arquitecte

COL·LABORADORS

CLIENT

INDITEX

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT

APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

TÍTOL

EMPLAÇAMENT

FEBRER 2016

1

A3 E:1/20000

0 100 500 m

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT

INDITEX

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT
APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

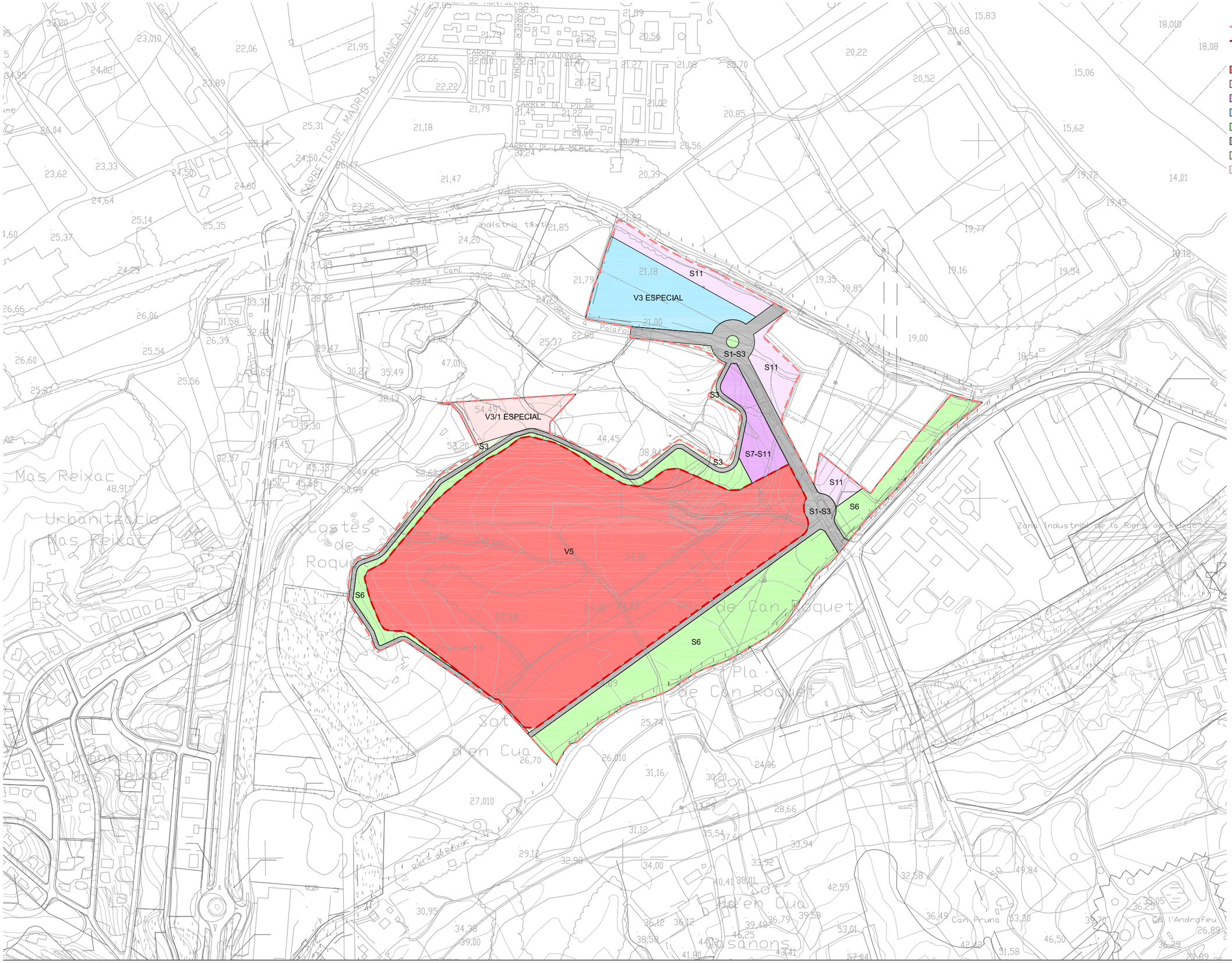
TÍTOL
FOTOPLA

FEBRER 2016

A3 E:1/10000

0 100 200 m

2



BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT

INDITEX

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT
APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

TÍTOL
ÀMBIT DE PLANEJAMENT
ZONIFICACIÓ

FEBRER 2016

A3 E:1/5000

0 50 100 m

SUPERFÍCIES EXISTENTS	OCUPACIÓ	EDIFICABILITAT
NAU	63.424,81 m²	63.424,81 m²
ANNEXOS	3.909,46 m²	7.583,41 m²
SITJA 1	7.383,93 m²	7.383,93 m²
SITJA 2	7.376,77 m²	7.376,77 m²
TOTAL	**82.094,97 m²**	**85.768,92 m²**
PROPOSTA SITJA 3	**7.708,05 m²**	**10.942,02 m²**
MÀXIM NORMATIU	**89.803,02 m²**	**96.710,99 m²**

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
COL·LABORADORS

CLIENT
INDITEX

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT
APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

TÍTOL
AVANTPROJECTE
PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU.

FEBRER 2016

A3 E:1/2000

0 10 50 m

4

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP

Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

COL·LABORADORS

CLIENT

INDITEX

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT

APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

TÍTOL

IMATGE DE LA PROPOSTA

PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU.

FEBRER 2016

A3 E: S.E.

5.1

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT
INDITEX

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 36 A LA SERRA DE VALLPLANA. PALAFOLLS

DOCUMENT
APROVACIÓ PROVISIONAL

TRAÇA

TÍTOL
IMATGE DE LA PROPOSTA
PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU.

FEBRER 2016

A3 E: S.E.

5.2