



ajuntament de palafolls

modificació del pla parcial d'ordenació

sector 36

"activitats serra vallplana"



memòria i determinacions
joseph-ramon amer i elies
arquitecte

OBJECTE

Es proposa admetre en les zones V3 ESPECIAL i V3/1 ESPECIAL del Pla Parcial vigent en el sector 36 d'activitats econòmiques, al nord del terme municipal, la mateixa ocupació del sòl i edificabilitat de la zona V5 (la de major extensió) del mateix Pla Parcial, tal com ja preveu el Pla General d'Ordenació – refós de la Revisió 2006, vigent.

ORDENANÇA VIGENT

Art. 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”

Art. 8. Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema de vialitat S1 i S3
- b) Sistema de parcs i jardins S6
- c) Sistema d'equipaments R1-S11 i S7

Art. 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'habitatge 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 o de l'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 o 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 i pell.

Les activitats admeses podran afegir un sostre net de $0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ i una ocupació de sòl del 70% en lloc del 60%, 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 %

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

4. Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat : $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl. No computen els elements de forjat desmuntable.

5.Condicions de l'edificació El projecte d'urbanització atindrà les mesures correctores de l'inundabilitat de l'àmbit.

La cota d'urbanització dins la parcel·la serà de 28.5 m (com a 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 +/- 1.5 m 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 20 m) computant dins del 60 % d'ocupació.

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 l·lindars

Les separacions mínimes dels l·lindars davanter i restants serà de 10 m i no podran efectuar-se promigs.

7. Edificacions auxiliars.

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

8. Tanques i portes d'accés.

Les tanques perimetrals de les parcel·les hauran de tenir una alçada de 60 cm, per damunt del rasant del terreny i dels vials, de part massissa, a partir de la qual només s'admetran tanques metàl·liques calades fins una alçada de 1.50 cm 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.

9. Rètols.

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

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

Parcel·la (16.339. 40 m²)

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

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

Art. 11. Zona V3/ESPECIAL “zona de creixement industrial i d’activitats”

Parcel·la única i indivisible (6955.47 m2)

En la resta, assimilable al pla parcial del sector 27 “industrial Mas Reixach” i pla general.

El projecte d’urbanització atindrà les mesures correctores de l’inundabilitat de l’àmbit.

SUPERFÍCIES NORMATIVES.

Qualificació vigent del Pla Parcial:

Àmbit	260.874.31 m2	100.00 %
Vialitat	22.539.54 m2	8.64 %
Zones verdes	49.435.68 m2	18.95 %
Equipaments	20.869.94 m2	8.00 %
Ampliació rieres	6.287.07 m2	2.41 %
Total sòl públic	99.132.24 m2	38 %
Total sòl privat	161.742.07 m2	62 %

PROPOSTA

Art. 10. Zona V3 ESPECIAL “zona de creixement industrial i d’activitats”.

Parcel·la (16.339.40 m2)

En la resta, assimilable al pla parcial del sector 14 “industrial Riera Roquet” i Pla General d’Ordenació.

Les activitats admeses podran afegir un sostre net de 0.3 m²/m² i una ocupació de sòl del 70% en lloc del 60%, 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.

El projecte d’urbanització atindrà les mesures correctores de l’inundabilitat de l’àmbit.

Art. 11. Zona V3/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 d’Ordenació.

Les activitats admeses podran afegir un sostre net de 0.3 m²/m² i una ocupació de sòl del 70% en lloc del 60%, 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.

El projecte d’urbanització atindrà les mesures correctores de l’inundabilitat de l’àmbit.

PLÀNOLS

Nombre 1. Situació, a e: 1/10.000, en DIN A3

Nombre 2. Pla Parcial vigent: àmbits modificats, a e: 1/2.000, en DIN A3.

Palafolls, l’octubre del 2008.

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte-