



AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
DE PLANEJAMENT REFERENT A L'ALÇADA REGULADORA
DE LA ZONA INDUSTRIAL, PARCEL·LES DE 1000 M2 DEL
POLÍGON CENTRAL UA8**

ÍNDEX DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

I. MEMÒRIA

1. Antecedents

1.1 Marc normatiu

1.2 Necessitats de les activitats actuals

1.3 Conveniència i oportunitat de la modificació

2. Justificació de la proposta

2.1 Interès general de la proposta

2.2 Valoració positiva de la proposta

2.3 Cessions d'espais lliures i equipaments

2.4 Cessions del percentatge d'increment d'aprofitament urbanístic

3. Proposta de modificació

II. PLÀNOLS

1. Àmbit de la modificació puntual

I. MEMÒRIA

I. MEMÒRIA

1. Antecedents

1.1 Marc normatiu

La legislació urbanística vigent que afecta a la present modificació puntual de Normes subsidiàries de planejament general està continguda en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. pel que fa referència a les condicions bàsiques derivades del règim de la propietat del sòl, així com en el *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme*, pel que fa a les competències urbanístiques de la Generalitat i de la tramitació del present document i del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*.

Pel que fa al planejament urbanístic general municipal, les *Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva* van ser aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999).

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de abril de 2006, va adoptar l'acord de donar la conformitat al Text refós de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva, tramès per l'Ajuntament, en compliment de la Disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb la correcció d'ofici del grafisme del dors de la fitxa número 15 de l'Annex 1, Masies existents, per tal d'adaptar l'àmbit de protecció a l'entorn del mas d'acord amb el plànol 5, Proposta d'ordenació, a escala 1/2.000 de l'expedient 2003/8603/G, de modificació de les Normes subsidiàries al sector UA-14 mas Vilà, aprovada definitivament en data 4 de novembre de 2003.

Aquest acord i les normes urbanístiques corresponents van ser publicades al DOGC de 16/06/2006

L'esmentat Text Refós de les Normes subsidiàries vigents regula els paràmetres urbanístics de les parcel·les qualificades com a Zona industrial, parcel·la de 1000 m², del Polígon industrial Central UA 8, anomenades "INDUSTRIAL 1000 CENTRAL" en el plànol de Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable, en l'"ANNEX 2 NORMATIVA ESPECÍFICA PER AL POLÍGON DE RIUDELLOTS".

Referent a l'alçada reguladora màxima diu:

A tot el polígon Industrial en estudi, l'alçària màxima permesa és de 12 m, que es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui.

Serán excepció d'aquesta alçària, les edificacions ubicades a les parcel·les de 1.000 m² derivades de l'ampliació del Polígon Central, les quals tindran una alçària màxima fins a la cornisa de la coberta de 9 metres.

1.2 Necessitats de les activitats actuals

Una de les indústries que pateix aquesta excepcionalitat és la de Gicarn, SL, i degut a aquesta circumstància queda molt limitada la seva capacitat de desenvolupament per assolir un bon nivell de competitivitat en el sector.

Durant els darrers anys l'activitat ha anat creixent sobre la base de la venda de producte final congelat. Hores d'ara la planta de producció es destina totalment a l'elaboració de producte i la congelació i conservació del producte congelat es fan en magatzems frigorífics externs amb l'elevat cost econòmic i logístic que això suposa.

Atesa l'evolució i previsions de l'activitat i analitzats els costos de conservació, s'ha considerat imprescindible integrar l'activitat de congelació i conservació de congelats en la cadena de producció i en el mateix centre productiu, concretament en la parcel·la afrontant a la ubicació actual de la indústria.

Amb aquesta finalitat s'ha adquirit la parcel·la contigua, hores d'ara sense edificar, per instal·lar-hi les activitats de congelació i conservació de congelats, mitjançant la construcció de dues naus, una destinada a túnels de congelació i l'altre a magatzem frigorífic.

Cal esmentar que per obtenir costos competitius en aquests tipus d'instal·lacions, és crític tenir una densitat adequada d'emmagatzematge, la qual cosa es fa aprofitant al màxim la superfície i l'alçada de l'edifici en el que s'hi ha d'instal·lar el magatzem frigorífic. D'aquesta manera també s'optimitza el cost de producció i manteniment del fred i es minimitzen les pèrdues per parets i sostre.



D'altra banda, la necessitat de complir amb els requeriments urbanístics fa que, en ocasions, els paràmetres urbanístics que regulen l'edificació, entrin en conflicte amb aquesta necessitat d'optimització d'espai i volum que requereixen les instal·lacions d'emmagatzematge frigorífic de congelació.

1.3 Conveniència i oportunitat de la modificació

És amb l'objectiu de resoldre aquesta excepcionalitat per a tota la Zona industrial, parcel·la de 1000 m², del Polígon industrial Central UA 8, anomenada "INDUSTRIAL 1000 CENTRAL", que es planteja la present modificació puntual.

D'acord amb l'informe emès per l'arquitecte municipal el passat 20 de desembre de 2015, l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, en la seva tramesa de 20 de gener de 2016, considera oportuna la conveniència de tramitar una Modificació puntual de Normes subsidiàries de planejament, en el sentit d'augmentar l'alçada reguladora màxima a l'àmbit que conformen les parcel·les de 1000 m² derivades de l'ampliació del Polígon central UA8, atesa la concurrència de l'interès públic i privat de la iniciativa formulada per l'empresa Gicarn S.L. l'11 de desembre de 2015.

2. Justificació de la proposta.

2.1 Interès general de la proposta.

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 97 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, l'interès general està suportat per les següents motivacions:

2.1.1 Capacitat d'atracció i retenció d'empreses

L'alçària màxima de 9 m. és suficient perquè la majoria d'empreses puguin construir i instal·lar els seus processos productius, però quan ens referim a empreses d'emmagatzematge, l'alçària és insuficient per diferents motius:

- Els magatzems requereixen de molls de càrrega, la qual cosa exigeix que el paviment de la nau d'emmagatzematge s'hagi de construir 1,20 o 1,30 m. per sobre de la rasant de la vorera. Aquest fet motiva que l'alçària reguladora màxima real ja es redueixi de 9 a 7,8 o 7,7 m.
- L'estocatge paletitzat en alçada (mitjançant estanteries) fa que s'hagi d'optimitzar la relació entre la superfície i l'alçària d'edificació perquè es minimitzin els costos d'emmagatzematge.
- En casos d'emmagatzematge frigorífic, com el projecte que ens ocupa, la optimització de volums encara es fa més important per tal d'aconseguir una millor distribució del fred, de forma homogènia, a tot l'interior del magatzem.

Com a conseqüència, la zona on s'ubica la parcel·la, es fa menys atractiva, tant per ampliar les indústries existents com per implantar-n'hi de noves. Això pot produir l'emigració d'empreses cap a altres polígons industrials o suposar un fre per empreses, amb necessitats d'emmagatzematge, que s'hi vulguin implantar.

2.1.2 Creació i/o manteniment de llocs de treball

Directament relacionat amb el punt anterior i, directament lligat a d'interès general, hi ha la creació de nous llocs de treball per empreses que s'hi puguin implantar o el manteniment dels llocs de treball de les empreses actuals que vulguin ampliar (com és el cas que ens ocupa).

2.1.3 Igualtat amb la resta del polígon

Atès que l'alçària reguladora màxima de la resta del polígon és de 12 m., es considera que actualment hi ha un greuge comparatiu que es podria subsanar introduint la modificació d'alçada que es planteja a tota la zona afectada pel l'alçària reguladora de 9 m (les parcel·les de 1.000 m² derivades de l'ampliació del Polígon Central- Expedient RPUC 1992/891/G)

Adicionalment cal esmentar que la topografia del polígon és ondulada, la qual cosa fa que no hi hagi regularitat en les alçades reals màximes de les naus ja construïdes o que s'hi puguin implantar. Hores d'ara hi ha naus a la zona de 9 m. que visualment són més elevades que d'altres que estan situades a zones de 12 m. d'alçària reguladora.

L'altre argument que justifica la conveniència de la modificació puntual és la comparativa de l'alçada reguladora màxima de les edificacions industrials del terme municipal de Riudellots de la Selva en les diferents zonificacions del municipi, que consta en l'esmentat informe de l'arquitecte municipal, i que són totes elles superiors a l'actual regulació de les parcel·les de 1000m² que deriven de l'ampliació del polígon industrial central:

<u>ALTRES ZONIFICACIONS</u>	<u>ARM (alçada reguladora màxima)</u>
- Polígon industrial Central UA8	12m (9m en parcel·les de 1000 m ²)
- Polígon industrial Llevant PP8	12m
- Polígon industrial Ponent UA4	12m
- UA1 FRIUSA	12m (25m instal·lacions singulars)
- UA2 ROBERLO	12m (25m instal·lacions singulars)
- UA12 ACEBSA	12m (25m instal·lacions singulars)
- PP5	10m

2.2 Valoració positiva de la proposta

La present modificació puntual no està en cap dels casos previstos en l'article 97.2 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010) en què s'hagi de fer una valoració negativa de les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general.

2.3 Cessions d'espais lliures i equipaments

La present modificació consisteix en una millora de les condicions d'utilització de les naus industrials de la zona, situada en sòl urbà consolidat, incrementant la seva alçada reguladora màxima per donar cabuda als nous sistemes de producció i emmagatzematge, la qual cosa representa que no ens situem en cap dels supòsits de la disposició addicional segona, punt 3 i l'article 100.4 per als quals s'hauria de preveure un increment de reserves per a sistemes urbanístics, és a dir:

1. no hi ha augment de sostre edificable, i per tant, no hi ha increment d'aprofitament urbanístic.
2. no hi ha augment de densitat dels usos, en no incidir sobre el nombre d'unitats de negoci possibles.
3. no hi ha transformació d'usos, en mantenir-se els mateixos usos industrials que preveu el planejament vigent

2.4 Cessions del percentatge d'increment d'aprofitament urbanístic.

Pels mateixos motius que en l'apartat anterior no ens situem en cap dels supòsits de la disposició addicional segona, punt 4 i l'article 43.1 per als quals s'hauria de preveure un increment de reserves per a sistemes urbanístics

3. Proposta de modificació.

Per tal d'unificar les alçàries reguladores màximes en el Polígon Central UA8, es proposa modificar l'article 2.1.2.1.4 eliminant l'excepció de les parcel·les de 1.000 m² derivades de l'ampliació del Polígon Central i deixant l'alçada reguladora màxima en 12 metres per a totes les parcel·les de la Zona Industrial del polígon central, admetent, així mateix, la possibilitat de superar aquesta alçada fins a 18 metres per elements o instal·lacions singulars si se'n justifica la necessitat.

TEXT VIGENT

“ANNEX 2 NORMATIVA ESPECÍFICA PER AL POLÍGON DE RIUDELLOTS

2.1.- POLÍGON CENTRAL UA 8

2.1.1.- Àmbit d'aplicació

Afecta l'antic Sector Central del Polígon industrial de Riudellots, avui UA 8, de les Normes subsidiàries de planejament

2.1.2.- Zonificació

Es divideix el sector en les zones següents:

- Zona industrial
- Zona verda
- Zona de serveis
- Zona cultural i docent
- Zona cultural
- Zona ciutat jardí intensitat -1-
- Zona ciutat jardí intensitat -2-
- Zona especial d'usos afins a la carretera

2.1.2.1.- Zona industrial”

(...)

“2.1.2.1.4.- Condicions generals d'edificació

- Alçària de l'edificació

A tot el polígon Industrial en estudi, l'alçària màxima permesa és de 12 m, que es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui.

Seràn excepció d'aquesta alçària, les edificacions ubicades a les parcel·les de 1.000 m² derivades de l'ampliació del Polígon Central, les quals tindran una alçària màxima fins a la cornisa de la coberta de 9 metres.

Es permetrà elevar sobre aquesta alçària reguladora màxima la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior a 30°, les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació que no superaran mai els 15 m, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'Ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat.

L'alçària reguladora es comptarà en la rasant de la vorera, a la qual doni front la parcel·la o en el terreny natural mesurada amb la resultant de fer la mitjana de l'envoltant de l'edifici en el projecte. Comptarà l'alçària presa partint dels moviments de terra.

Per als edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer, presa en l'alineació oficial, és aquella que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat de l'esmentada rasant, en el tros corresponent a l'esmentada façana, és menor de 0,60 m; l'alçària reguladora màxima es prendrà en l'eix de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m, l'alçària esmentada es prendrà a partir de 0,60 m per sota del punt de cota més alt de la rasant, en la porció abans assenyalada. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a diferències d'elevació d'alçària reguladora màxima, sobre la rasant de la vorera, entre determinats punts de la façana, superiors a 3 metres, es considerarà tal façana dividida en els trams necessaris, perquè això no succeeixi.

Quan les parcel·les donin a dos o tres carrers, es comptarà l'alçària reguladora màxima pel carrer més favorable en una profunditat d'edificació mínima de la meitat de l'eix del solar, o bé que pugui passar en tres metres la superfície regulada definida per la directriu recta recolzada en les alçàries reguladores màximes, comptades en els llindars d'edificació.

Es permetrà dividir una parcel·la en mínimes, a efectes d'aplicar ordenances d'alçària de cada carrer.

A les parcel·les al voltant de la zona cultural de Mas Vila, definida en el Pla general, no es permetrà en un perímetre distant 30 m del llinar de zones, construcció que sobrepassi tres metres en més de la cota de l'entrada de la masia, independentment de l'alçària total de la construcció.”

TEXT PROPOSAT

“ANNEX 2 NORMATIVA ESPECÍFICA PER AL POLÍGON DE RIUDELLOTS

2.1.- POLÍGON CENTRAL UA 8

2.1.1.- Àmbit d'aplicació

Afecta l'antic Sector Central del Polígon industrial de Riudellots, avui UA 8, de les Normes subsidiàries de planejament

2.1.2.- Zonificació

Es divideix el sector en les zones següents:

- Zona industrial
- Zona verda
- Zona de serveis
- Zona cultural i docent
- Zona cultural
- Zona ciutat jardí intensitat -1-
- Zona ciutat jardí intensitat -2-
- Zona especial d'usos afins a la carretera

2.1.2.1.- Zona industrial”

(...)

“2.1.2.1.4.- Condicions generals d'edificació

- Alçària de l'edificació

A tot el polígon Industrial en estudi, l'alçària màxima permesa és de 12 m, que es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui.

Es permetrà elevar sobre aquesta alçària reguladora màxima la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior a 30°, les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'Ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a

sol·licitud de l'interessat, **i els elements o instal·lacions singulars sempre que es justifiqui la necessitat de sobrepassar aquesta alçada fins a un màxim de 18 m.**

L'alçària reguladora es comptarà en la rasant de la vorera, a la qual doni front la parcel·la o en el terreny natural mesurada amb la resultant de fer la mitjana de l'envoltant de l'edifici en el projecte. Comptarà l'alçària presa partint dels moviments de terra.

Per als edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer, presa en l'alineació oficial, és aquella que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat de l'esmentada rasant, en el tros corresponent a l'esmentada façana, és menor de 0,60 m; l'alçària reguladora màxima es prendrà en l'eix de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m, l'alçària esmentada es prendrà a partir de 0,60 m per sota del punt de cota més alt de la rasant, en la porció abans assenyalada. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a diferències d'elevació d'alçària reguladora màxima, sobre la rasant de la vorera, entre determinats punts de la façana, superiors a 3 metres, es considerarà tal façana dividida en els trams necessaris, perquè això no succeeixi.

Quan les parcel·les donin a dos o tres carrers, es comptarà l'alçària reguladora màxima pel carrer més favorable en una profunditat d'edificació mínima de la meitat de l'eix del solar, o bé que pugui passar en tres metres la superfície regulada definida per la directriu recta recolzada en les alçàries reguladores màximes, comptades en els llindars d'edificació.

Es permetrà dividir una parcel·la en mínimes, a efectes d'aplicar ordenances d'alçària de cada carrer.

A les parcel·les al voltant de la zona cultural de Mas Vila, definida en el Pla general, no es permetrà en un perímetre distant 30 m del llindar de zones, construcció que sobrepassi tres metres en més de la cota de l'entrada de la masia, independentment de l'alçària total de la construcció.”

Riudellots de la Selva, a 22 de febrer de 2016

Signat,

Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte

II. PLÀNOLS