

0. INTRODUCCIÓ

El present text refós es redacta en compliment de l'acord d'aprovació definitiva pres per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juny de 2008, com a final del procés de tramitació d'aquesta modificació de planejament.

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

El sector objecte de planejament està situat dins el Terme municipal de Campllong al nord del terme municipal, sobre la carretera C-25 Cassà de la Selva-Riudellots dins del sector Les Ferreries.

Té una superfície total de 5070.15 m². L'àmbit de planejament queda definit a tots els plànols de la present modificació de planejament i coincideix amb el perímetre que s'inclou en el POUM vigent del municipi de Campllong.

El sector objecte de la present modificació està classificat com a sòl urbà.

1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS.

Els terrenys objecte de planejament son parcel·les edificables, propietat en tota la seva extensió de l'Ajuntament de Campllong.

El sector presenta un desnivell longitudinal força regular de aproximadament 10m, ascendent en sentit oest-est.

No hi ha cap tipus d'edificació en tota l'extensió de terreny

1.3. PLANEJAMENT VIGENT.

Pla d'Ordenació Urbana Municipal. Aprovat per la Comissió d'Urbanisme el 27 de juliol de 2006 i el 2 de febrer de 2007. Aprovació definitiva publicada en el DOG núm. 4852 del 29 de març de 2007.

Classificació com a Sòl Urbà. Qualificació Residencial amb Ús Terciari, Clau RT.

No es preveu cap modificació del perímetre del sector, i per tant de la seva superfície.

Es preveu el desenvolupament d'aquest sector situat dins l'àmbit del Pla Parcial de Les Ferreries amb una ordenació més ajustada a les condicions del sòl urbà on es troba ubicat i s'adapta l'ús a la demanda real de parcel·les situades en sòl industrial en el municipi de Campllong.

1.4. NORMATIVA D'APLICACIÓ SEGONS POUM DE CAMPLLONG. SECTOR DE LES FERRERIES.

Aquest sòl correspon a un tipus de sòl urbà, definit pel POUM com "aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de l'urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística mereixen aquella classificació".

POUM (Text refós). Ajuntament de Campllong

ANNEX NORMATIU Normativa urbanística Sector Industrial Les Ferreries

Art. 1 - Zona Industrial en Filera (Clau IF)

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat o seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses o el medi ambient.

TIPOLOGIA

La tipologia corresponent a les edificacions d'aquesta zona serà la d'edificació adossada fent filera.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona tindrà una superfície de 1000 m² pe a la subzona IF1 i 800 m² per a la subzona IF2, amb un front de façana mínim de 18 m per a la subzona IF1 i de 15 m per a la subzona IF2.

2. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de parcel·la inclòs l'edificació auxiliar, és la que resulta d'aplicar les alineacions de façana i les separacions mínimes a l'indar posterior en el plànol d'ordenació.

3. Volum i sostre màxim edificable per parcel·la

El volum màxim edificable en aquesta zona és el que resulti d'aplicar l'alçada màxima edificable a la superfície màxima ocupable per a cada parcel·la. El volum màxim que resulti constituirà l'embolcall de tota l'edificació a construir i les cobertes dels edificis. El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 1,10 m²/m² de parcel·la.

4. Separacions

Les separacions de l'edificació a tots els seus l'indars són les que es grafien en el plànol d'ordenació per a cada una de les illes. De la separació de l'edificació al l'indar posterior es reservarà al fons de la parcel·la i al llarg de tota la seva amplada un pas de 1,5 m d'amplada amb la finalitat d'establir una servitud de pas per sortida d'emergència, per tal de complir la normativa vigent contra incendis NBE-CPI-96.

5. Alçada màxima de l'edificació

6. L'alçada màxima de l'edificació es prendrà referida a la rasant del carrer i el punt més alt o de cota màxima de la coberta, projectat al pla de façana i referit a la rasant del carrer, no sobrepassarà els 10 m d'alçada.

CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos per aquesta zona són industrial en les categories primera, segona, tercera i quarta, tal i com es defineixen a la legislació pertinent, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

CONDICIONS D'ESTÈTICA

Llibertat de composició. Les parets de tanca seran opaques fins a una alçada màxima de 1,20 m, podent arribar fins als 2 m únicament amb reixa metàl·lica o valla vegetal.

- **La present modificació de planejament no afecta als articles 2, 3, 4 i 5.**

Art. 6 - Residencial amb us Terciari (clau RT)

DEFINICIÓ

Compren els sòls urbans que es preveu destinar a l'ús de tallers artesanals i de serveis amb possibilitat de disposar de l'habitatge dins el mateix immoble.

TIPOLOGIA

La tipologia corresponent a les edificacions d'aquesta zona serà la d'edificació aïllada.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona tindrà una superfície de 1250 m².

2. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de parcel·la és del 50 % o la que resulti d'aplicar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la si l'ocupació que resultés fos inferior. També és permesa l'ocupació en planta soterrani coincidint amb l'ocupació de parcel·la sobre rasant. L'ocupació en planta soterrani no computarà en l'edificabilitat permesa per casa parcel·la.

3. Sostre màxim edificable per parcel·la

El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 1 m²/m² de parcel·la.

4. Separacions

Les separacions mínimes de l'edificació a tots els seus llindars són:

I) A vial A serà de 10 m

II) A vial C serà de 5 m

III) Llindars laterals a 3 m

IV) La separació de l'edificació amb el llindar del Mas Serinyà serà com a mínim de 18 metres si l'alçada de l'edifici és menor de 6 metres i de 20 metres si és major de 6 metres. Aquesta franja de terreny compresa entre l'edificació de la parcel·la i el llindar amb el Mas Serinyà, s'haurà d'ajardinar amb plantes i arbrat.

5. Alçada màxima de l'edificació

Planta baixa i una planta pis. L'alçada màxima de l'edificació es prendrà referida a la rasant del carrer i la cota superior de l'últim forjat projectat al pla de façana i referit a la rasant del carrer no sobrepassarà els 7 metres d'alçada. Per damunt d'aquesta alçada només es podrà edificar

la coberta amb una pendent màxima del 30 % i, en qualsevol cas, no superarà en cap punt l'alçada de 2 metres respecte la rasant de l'últim forjat. Si la coberta és plana no es podrà enlairar respecte del forjat més de 70 cm.

CONDICIONS D'ÚS

Es preveu que aquestes parcel·les es destinin a unitats d'explotació artesanes familiars formades per l'habitatge i el taller de categoria primera o segona. També es preveu que es pugui destinar a activitats terciàries.

CONDICIONS D'ESTÈTICA

Les edificacions d'aquesta zona hauran d'integrar-se al màxim a la tipologia residencial.

- **La present modificació de planejament no afecta a l'article 7.**

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

SUPERFÍCIE TOTAL: 5070.15 m2

Residencial amb Ús Terciari. Clau RT.

TIPOLOGIA	Edificació Aïllada
PARCEL·LA MÍNIMA	1250 m2
OCUPACIÓ MÀXIMA	50%
SOSTRE MÀX. EDIF.	1m2/m2
SEPARACIONS	10 m a Vial A 5 m a Vial C 3 m a llindars
ALÇADA MÀXIMA	18/20 m a Mas Serinyà
CONDICIONS D'ÚS	PB + 1PPis – 7m. Habitatge + Taller de categoria 1a ó 2a. Terciari

Zona Industrial en Filera. Clau IF.

TIPOLOGIA	Edificació adossada fent filera
PARCEL·LA MÍNIMA	IF1 1000 m2 IF2 800 m2
FRONT MÍN FAÇANA	IF1 18 m IF2 15 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	Segons separacions
SOSTRE MÀX. EDIF.	1.10 m2/m2
SEPARACIONS	Segons plànols d'ordenació
ALÇADA MÀXIMA	10 m.
CONDICIONS D'ÚS	Industrial categories 1a, 2a 3a i 4a. Terciari i Comercial

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

La propietat del sector pertany a:

Ajuntament de Campllong: 5070.15 m2

2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

2.1. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

El POUM recull un àmbit de sòl urbà contingut dins del sector industrial anomenat "Les Ferreries".

La present modificació no modifica el perímetre i per tant la superfície de l'àmbit. Es proposa un canvi d'ús per tal d'adaptar-se a les necessitats que demana el desenvolupament econòmic del Municipi, segons es preveu en el POUM de Campllong.

Es planteja, ja que convé corregir la disfunció entre les disposicions vigents i les necessitats reals de sòl per a establir activitats econòmiques.

Aquesta modificació no significa cap augment del sostre edificable, ja que manté el coeficient d'edificabilitat 1m²/m².

"Art. 5 - Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 RLU Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats a l'article 65.3 i 4 RLU

4. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

5. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

–El transcurs de 18 anys des de la data d'aprovació definitiva.

–El termini de 12 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.

–L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.

–Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

–Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin."

2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

L'objectiu de la modificació consisteix en integrar una nova tipologia d'ús industrial lleuger en parcel·les petites que serveixi d'esglaó tipològic intermig entre les tipologies industrials ja previstes en el planejament i les explotacions artesanals descrites a la Clau RT, oferint més possibilitats de desenvolupament a un sector amb tant de potencial com Les Ferreries.

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

A part de les previsions del POUM, hem tingut en compte:

- .-Les característiques ambientals internes i de l'entorn.
- .-L'estructura viària existent i futura.

Així sembla aconsellable mantenir els límits del sector tal i com es plantegen en el planejament vigent, definint-se una nova tipologia que assumeix l'ús industrial predominant al sector, però volumètricament subordinat a les explotacions artesanals que han caracteritzat la imatge d'aquest polígon, buscant que la diversificació d'usos no sigui a costa de l'impacte visual.

2.4. PROPOSTA DE L'ORDENACIÓ

ANNEX NORMATIU

Normativa urbanística Sector Industrial Les Ferreries

Art. 1. - Zona Industrial en Filera (Clau IF)

1.1. – Zona Industrial en Filera. Subzones IF1 i IF2

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat o seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses o el medi ambient.

TIPOLOGIA

La tipologia corresponent a les edificacions d'aquesta zona serà la d'edificació adossada fent filera.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona tindrà una superfície de 1000 m² pe a la subzona IF1 i 800 m² per a la subzona IF2, amb un front de façana mínim de 18 m per a la subzona IF1 i de 15 m per a la subzona IF2.

2. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de parcel·la inclòs l'edificació auxiliar, és la que resulta d'aplicar les alineacions de façana i les separacions mínimes a l'indar posterior en el plànol d'ordenació.

3. Volum i sostre màxim edificable per parcel·la

El volum màxim edificable en aquesta zona és el que resulti d'aplicar l'alçada màxima edificable a la superfície màxima ocupable per a cada parcel·la. El volum màxim que resulti constituirà l'embolcall de tota l'edificació a construir i les cobertes dels edificis. El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 1,10 m²/m² de parcel·la.

4. Separacions

Les separacions de l'edificació a tots els seus l'indars són les que es grafien en el plànol d'ordenació per a cada una de les illes. De la separació de l'edificació al l'indar posterior es reservarà al fons de la parcel·la i al llarg de tota la seva amplada un pas de 1,5 m d'amplada

amb la finalitat d'establir una servitud de pas per sortida d'emergència, per tal de complir la normativa vigent contra incendis NBE-CPI-96.

5. Alçada màxima de l'edificació

6. L'alçada màxima de l'edificació es prendrà referida a la rasant del carrer i el punt més alt o de cota màxima de la coberta, projectat al pla de façana i referit a la rasant del carrer, no sobrepassarà els 10 m d'alçada.

CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos per aquesta zona són industrial en les categories primera, segona, tercera i quarta, tal i com es defineixen a la legislació pertinent, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

CONDICIONS D'ESTÈTICA

Llibertat de composició. Les parets de tanca seran opaques fins a una alçada màxima de 1,20 m, podent arribar fins als 2 m únicament amb reixa metàl·lica o valla vegetal.

1.2. – Zona Industrial en Filera. Subzona IF3

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans que es preveu destinar a l'ús d'indústria lleugera respectant la volumetria circumdant.

TIPOLOGIA

La tipologia corresponent a les edificacions d'aquesta zona serà la d'edificació adossada fent filera.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona tindrà una superfície de 500 m².

2. Façana mínima de parcel·la

La façana mínima de parcel·la serà de 14m.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de parcel·la és la que resulti d'aplicar les separacions mínimes de l'edificació als llinars de parcel·la. També és permesa l'ocupació en planta soterrani coincidint amb l'ocupació de parcel·la sobre rasant. L'ocupació en planta soterrani no computarà en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la.

4. Sostre màxim edificable per parcel·la

El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 1 m²/m² de parcel·la.

5. Separacions

Les separacions mínimes de l'edificació a tots els seus llinars són:

A) A vial A serà de 10 m

B) A vial C serà de 5 m

C) Llinars laterals a 3 m

D) La separació de l'edificació amb el llinar del Mas Serinyà serà com a mínim de 18 metres si l'alçada de l'edifici és menor de 6 metres i de 20 metres si és major de 6 metres. Aquesta franja de terreny compresa entre l'edificació de la parcel·la i el llinar amb el Mas Serinyà, s'haurà d'ajardinar. De la separació de l'edificació al llinar posterior es reservarà al fons de la parcel·la i al llarg de tota la seva amplada un pas de 4 m d'amplada amb la finalitat de d'establir una servitud de pas per sortida d'emergència.

6. Alçada màxima de l'edificació

Planta baixa i una planta pis. L'alçada màxima de l'edificació es prendrà referida a la rasant del carrer i la cota superior de l'últim forjat projectat al pla de façana i referit a la rasant del carrer no sobrepassarà els 7 metres d'alçada. Per damunt d'aquesta alçada només es podrà edificar la coberta amb una pendent màxima del 30 % i, en qualsevol cas, no superarà en cap punt l'alçada de 2 metres respecte la rasant de l'últim forjat. Si la coberta és plana no es podrà enlairar respecte del forjat més de 70 cm.

CONDICIONS D'ÚS

Industrial amb activitat sotmesa al règim de comunicació, segons la definició inclosa en el Annex I.B.2.d. del POUM de Campllong.

Terciari i Comercial, amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

Pel que fa a la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, seran d'aplicació les disposicions de l'Annex 3 del POUM de Campllong .

Les activitats amb un elevat consum d'aigua de procés i, per tant, amb un elevat cabal d'abocament d'aigües residuals, estaran condicionades als paràmetres que fixi l'autoritat competent tant pel que fa al cabal d'abocament (m³/dia) com a límits de paràmetres de qualitat de l'aigua residual abocada a la xarxa del polígon.

- ***La present modificació de planejament no afecta als articles 2, 3, 4 i 5.***

Art. 6 - Residencial amb us Terciari (clau RT)

Aquest article queda anul·lat.

- ***La present modificació de planejament no afecta a l'article 7.***

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES.

POUM de Campllong. Sòl Urbà.

Zona industrial en filera. Subzona IF.3.

Superfície del sector: 5070.15 m²

Superfície Subzona IF.3.:5070.15m² (100%)

TIPOLOGIA	Edificació adossada fent filera
PARCEL·LA MÍNIMA	500 m ²
FAÇANA MÍNIMA PARCEL·LA	14 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	L'ocupació màxima de parcel·la és la que resulti d'aplicar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la. També és permesa l'ocupació en planta soterrani coincidint amb l'ocupació de parcel·la sobre rasant. L'ocupació en planta soterrani no computarà en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la.
SOSTRE MÀX. EDIF.	1m ² /m ²
SEPARACIONS	Segons alineacions definides en plànols d'ordenació: 10 m a Vial A 5 m a Vial C 3 m a llindars La separació de l'edificació amb el llindar del Mas Serinyà serà com a mínim de 18 metres si l'alçada de l'edifici és menor de 6 metres i de 20 metres si és major de 6 metres ¹

¹ Aquesta franja de terreny compresa entre l'edificació de la parcel·la i el llindar amb el Mas Serinyà s'haurà d'enjardinar. D'aquesta franja es reservarà al fons de la parcel·la i al llarg de tota la seva amplada un pas de 4 m amb la finalitat d'establir una servitud de pas per sortida d'emergència.

ALÇADA MÀXIMA

PB + 1PPis (7m)

L'alçada màxima de l'edificació es prendrà referida a la rasant del carrer i la cota superior de l'últim forjat projectat al pla de façana i referit a la rasant del carrer no sobrepassarà els 7 metres d'alçada. Per damunt d'aquesta alçada només es podrà edificar la coberta amb una pendent màxima del 30 % i, en qualsevol cas, no superarà en cap punt l'alçada de 2 metres respecte la rasant de l'últim forjat. Si la coberta és plana no es podrà enlairar respecte del forjat més de 70 cm.

CONDICIONS D'ÚS²

Industrial amb activitat sotmesa al règim de comunicació, segons la definició inclosa en el Annex I.B.2.d. del POUM de Campllong. Terciari i Comercial, amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

² Pel que fa a la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, seran d'aplicació les disposicions de l'Annex 3 del POUM de Campllong .

Les activitats amb un elevat consum d'aigua de procés i, per tant, amb un elevat cabal d'abocament d'aigües residuals, estaran condicionades als paràmetres que fixi l'autoritat competent tant pel que fa al cabal d'abocament (m3/dia) com a límits de paràmetres de qualitat de l'aigua residual abocada a la xarxa del polígon

L'AJUNTAMENT

LA PROPIETAT

EL TÈCNIC

GIRONA, juliol de 2008