

Article 146. Zona d'Indústria (clau 7)

Definició i tipus d'ordenaci

Aquesta zona comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries, tallers i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels productes o elements tècnics amb què tractin, en cap cas, generin situacions de risc o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc personal o ambiental. Degut a la dispersió de la mida i les característiques de les parcel·les o edificacions existents, es proposa la creació de 3 subzones amb diferents paràmetres.

- La subzona 7a es fixa per tal de conservar les edificacions existents corresponents a les implantacions històriques al terme municipal de Ribes de Freser (Recolons i Perramon) i Campelles (Plana d'Estèguel)
- La subzona 7b es fixa per tal de conservar les edificacions existents corresponents a les naus a l'entorn de la colònia Fàbregues al terme municipal de Campelles.
- La subzona 7c es fixa per tal de reconvertir les edificacions existents corresponents al conjunt industrial Rigatex al terme municipal de Ribes de Freser.

Condicions de parcel·lació

Superfície mínima i front mínim

Es mantindrà la parcel·lació existent en el moment d'aprovació del POUP.

Per nova parcel·lació es fixa una parcel·la mínima de 1000 m² i el front mínim en 25 metres.

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada (7a i 7c) i alineació a vial (7b).

Densitat màxima d'establiments

7a: Un establiment per parcel·la

7b: El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció d'un establiment dins l'edificació per cada 400 metres quadrats de sostre construïts en planta baixa.

7c: El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció, per defecte, d'un establiment dins l'edificació per cada 1 00 metres quadrats de sostre construïts en planta baixa.

Edificabilitat màxima

A la clau 7a es fixa una edificabilitat màxima de 0,40 m²/s.

A la clau 7b el sostre màxim edificable és el resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'ocupació en planta i el número de plantes.

A la clau 7c, el coeficient d'edificabilitat neta serà el que resulti de l'edificació existent en el moment d'aprovació definitiva del POUP.

Ocupació amb edificació i alineacions

7a. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 30%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

Les noves edificacions en cadascun dels punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçària i com a mínim, 10 m al front de parcel·la i 5 m a altres límits de la parcel·la.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú. Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

7b i 7c. L'ocupació és la que està fixada en el plànols d'ordenació.

Alçària reguladora i nombre de plantes

Alçària total màxima: 12 metres, corresponents, com a màxim, a PB+1PP. No queden subjectes a aquesta limitació els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, ponts grua, conduccions i tot tipus d'elements als quals per exigències del procés industrial resulti obligat depassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats. Aquests elements quedaran sotmesos a autorització específica.

Ocupació planta soterrani

Les plantes soterranis podran ocupar la totalitat de la parcel·la, tenint en compte que els accessos s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

Dotació mínima d'aparcament

Serà obligatòria la previsió de quatre places d'aparcament per cada establiment nou, sens perjudici de una major previsió en funció d'un estudi de mobilitat motivat per una implantació i activitat concreta.

Espais lliures privats i edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Condicions estètiques i paisatgístiques

Les façanes es tractaran amb acabats dels propi material, i no es permet deixar vista la fàbrica de maó per ser revestida. Els remolinats, revocats o arrebossats de les façanes exteriors només s'admeten pintats. Les cobertes noves es faran obligatòriament amb planxa lacada mate de color fosc. No s'admeten expressament les cobertes de plaques de fibrociment. El material de la fusteria de les obertures de façana serà d'acer o alumini, amb acabat de color fosc; no s'admeten les finestres modulars de formigó.

Tanques

Si són necessàries, en cas de separacions hauran de ser opaques, d'obra fins una alçària màxima de 50 cm. i fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic o plantacions vegetals.

Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- Industrial en categories 1a, 2a i 3a, i en la situació B, comercial i despatxos.
- S'admet un habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda de cada establiment.

Per a l'ús comercial li serà d'aplicació, en cada cas, la Llei 7/2000 de 29 de desembre d'equipaments

comercials i el Decret 211/2001 de 24 de juliol pel que s'aprova el Pla territorial d'equipaments

comercials (PTSEC) i la normativa que a aquest respecte sigui vigent en cada moment.