

Número de registre 7366

## **AJUNTAMENT DELS ALAMÚS**

### *Edicte d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic SUD06 amb la normativa urbanística*

El Ple de l'Ajuntament dels Alamús en sessió ordinària 6/2021, de 28 d'octubre, va aprovar definitivament, per majoria absoluta, el Pla parcial urbanístic del sector urbanitzable industrial SUD-06, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 13 de novembre de 2020, presentat pel senyor Alberto Simó Bayona, en representació de Cafihol,SL i Suzaverroc-AFN, SL i redactat per Arqcoas Arquitectura i Urbanisme, SLP. Així mateix, es va suspendre l'executivitat d'aquest acord i, per tant, la seva publicació, fins que s'assegurés l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

El Ple de l'Ajuntament dels Alamús en sessió extraordinària 5/2022, de 6 de maig, va aprovar, per unanimitat, acceptar les garanties presentades pel Sr. Carlos Simó Bayona, en nom i representació de Cafihol, SL i donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de l'Ajuntament dels Alamús de data 28 d'octubre de 2021, anteriorment esmentat.

La documentació aprovada definitivament pot ser consultada de forma telemàtica a l'apartat d'instruments de planejament urbanístic de la seu electrònica municipal.

S'ha lliurat en el termini d'un mes, des de la seva aprovació, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida la documentació tècnica i administrativa completa, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, essent aquest lliurament condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic SUD 6, d'acord amb el que estableix l'article 88 del TRLU.

Contra aquesta acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, comptats des del dia de la seva publicació, sens perjudici que, amb caràcter potestatiu, es pot interposar recurs de reposició dins el termini d'un mes a comptar des de la publicació del present acord, o qualsevol altre que es consideri convenient.

Annex

### **NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA**

#### Disposicions generals

##### Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD6 i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen amb una superfície de referència de 151.047,01 m<sup>2</sup>.

2. El Pla parcial té per objecte regular l'ordenació del sector SUD6.

3. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla parcial seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) dels Alamús i altres normatives sectorials vigents sobre edificació, habitatge, indústria, medi ambient, etc.

##### Article 2. Contingut

El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic dona compliment a allò previst als articles 65, 66 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), així com a l'article 79 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i l'article 204 de les normes urbanístiques del POUM i està format pels documents següents:

- A. Memòria descriptiva i justificativa
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera
- E. Informe de sostenibilitat econòmica
- F. Informe Ambiental
- G. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada
- H. Pla d'Etapes
- I. Documentació gràfica d'informació i d'ordenació
- J. Document compresiu
- K. Annex de justificació de càlculs de les xarxes d'urbanització

#### Article 3. Obligatorietat

1. Les determinacions d'aquest Pla parcial urbanístic obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

2. També tindran caràcter obligatori les propostes d'actuació recollides a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

#### Article 4 Interpretació

1. Aquests normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.

2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

#### Article 5 Modificació

1. Les previsions d'aquest Pla parcial urbanístic podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5%.

#### Gestió i execució del planejament

##### Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

1. L'àmbit d'aquest Pla parcial urbanístic es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística (PAU) on dur a terme la gestió per mitjà del sistema d'actuació urbanística integrada d'acord amb allò establert en els articles 117 i 118 de la TRLUC.

2. D'acord al POUM vigent el sector SUD06 inclou l'execució de la rotonda de connexió amb la carretera LV-2003 atès que aquest es desenvolupa amb anterioritat al sector SUD-05.

**Article 7. Sistema d'actuació i Pla d'etapes**

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 121 de la TRLUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i concordants de la mateixa Llei.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i a la urbanització, d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest Pla parcial.
3. Amb caràcter previ a la recepció de les obres per part de l'Ajuntament caldrà constituir una entitat urbanística de conservació que serà responsable del manteniment i reparació de la urbanització i la correcta gestió de les instal·lacions comuns del sector.

**Article 8. Projecte d'urbanització i normes generals de les construccions**

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o fase d'urbanització corresponent. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
2. El projecte d'urbanització considerarà i inclourà aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
3. El Pla parcial urbanístic inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals.
4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
5. Les característiques de l'enllumenat s'hauran d'ajustar a allò establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
6. Caldrà donar compliment als valors límit d'immissió acústica dB(A) atenent als usos del sòl i a les franges horàries d'acord al Decret 176/2009.
7. Els projectes d'edificació hauran de complir amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
8. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
9. El creixement urbanístic, ha d'internalitzar el cost global de la depuració de les aigües residuals derivades del seu desenvolupament. En el marc d'aquest objectiu, en el PSARU s'estableix la previsió de subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics.
10. En cas d'existir EDAR municipal en funcionament, el sector podria connectar-se al sistema públic de sanejament (sempre i quan es justifiqués que no es supera el 30 % de la carrega de disseny amb aigües procedents de zones industrials). Paral·lelament, la viabilitat de connexió a l'EDAR municipal quedarà condicionada a l'informe previ del Departament de Tecnologia i Operació de la Àrea de Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua, a realitzar en fase de Projecte d'Urbanització.

Segons la Secció Quarta “Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya”, article 36 “Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta”, de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), els projectes de nova urbanització, i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la “Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta”.

La taxa s'acreditarà en el moment d'emissió de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre la solució del sanejament col·lectiva proposada en el projecte d'urbanització.

En cas d'inviabilitat de connexió a l'EDAR municipal (no existència, estat de saturació, etc.), s'haurà de preveure una EDAR pròpia, i sol·licitar i disposar de la corresponent Autorització d'Abocament emesa per l'Organisme Hidràulic competent.

11. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el POUM vigent i, en el seu defecte, per les determinacions de la TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.

12. En relació als terminis edificació s'estarà a tot allò previst al Pla d'Etapes del present document.

13. En cas d'iniciativa privada, serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PPU, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.

14. El projecte d'urbanització inclourà un tractament de l'espai adjacent a la carretera per tal de crear un espai de passeig i de barrera visual verda que contribueixi a mitigar el potencial impacte de les noves edificacions.

15. L'execució de la rotonda tancada d'accés al sector s'haurà de tramitar com un projecte constructiu independent al d'urbanització del sector (desglossat d'aquell si estigues inclòs).

Aquest desglossat o projecte independent haurà de complir la normativa específica per aquest tipus de cruïlla complexa, en especial el manual de disseny de rotondes interurbanes de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, i haurà d'estar signat per tècnic competent (Enginyer de camins i/o ETOP).

#### Article 9. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector SUD6 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió a l'Ajuntament dels Alamús del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 45 i la DT 7<sup>a</sup> del TRLUC.

#### Article 10. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del Pla Parcial es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol que s'adjunta com O.06 en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final ILS/DME 31 Altitud 400 i la Superfície d'Aproximació intermèdia de la maniobra VOR/DME 31 Altitud 411.

#### Article 11. Servituds carreteres

1. S'estarà a tot allò previst per la legislació sectorial d'aplicació i especialment per la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, el Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres de Catalunya.

2. S'estarà a les limitacions de propietat i tot allò establert en la legislació sectorial en relació als terrenys inclosos en la zona de domini públic, de servitud, d'afectació i de la línia d'edificació.

3. Las actuacions a realitzar en les zones de protecció restaran subjectes a les limitacions derivades de l'aplicació de la vigent legislació de carreteres, en tot allò que respecta als usos no permesos en les zones de domini públic, servitud i afecció; les obres de construcció, i si és el cas de reconstrucció o ampliació de les construccions existents, s'hauran de situar per darrera de la línia límit d'edificació.

4. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció, reconstrucció o ampliació (incloent instal·lacions aèries o subterrànies), a excepció de les que resultin imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents, des de la línia límit d'edificació fins la carretera.

5. A efectes de donar compliment a tot allò previst a l'article 37, apartats 1, 2 i 3 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre de carreteres, queda prohibit realitzar publicitat a qualsevol indret que sigui visible des de les calçades de les carreteres de la Xarxa de l'Estat, i en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que circulen per les mateixes. Aquesta prohibició no donarà en cap cas dret a indemnització.

5.1. L'esmentada prohibició s'aplicarà a tots els rètols i cartells, inscripcions, formes, logotips o imatges, de qualsevol tipus, dimensió, o element que els suportin.

5.2. Als efectes d'aquest article no es consideren publicitat els cartells que informin exclusivament de la identitat corporativa de l'activitat desenvolupada a la propietat en la que s'ubiquin.

5.3. Les disposicions d'aquest apartat 5 condicionaran les previsions de l'apartat 8 de l'article 14, Determinacions generals, de la present Normativa urbanística.

#### Règim urbanístic del sòl

#### Article 12. Qualificació del sòl

Aquest Pla parcial urbanístic, ateses les preexistències i els objectius assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

#### Sistemes

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures (clau V)
- Sistema d'equipaments (clau E)
- Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)

#### Zones d'aprofitament privat

- zona d'ordenació aïllada

- subzona industrial - terciari aïllat 1 (clau 7c.1)
- subzona industrial - terciari aïllat 2 (clau 7c.2)

S'adjunta a continuació taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

PPU SUD6 PROPOSAT

SUPERFÍCIE ÀMBIT		100,00%	151.047,01 m <sup>2</sup>
SISTEMES		31,97%	48.289,25 m <sup>2</sup>
	Viari	11,18%	16.893,22 m <sup>2</sup>
	Viari domini públic (no genera aprofitament)	1,62%	2.439,65 m <sup>2</sup>
E	Equipaments	5,03%	7.600,00 m <sup>2</sup>
ST	Serveis tècnics i ambientals	1,03%	1.550,83 m <sup>2</sup>
V	Sistema d'espais lliures	13,11%	19.805,55 m <sup>2</sup>
	Generals	8,51%	12.858,68 m <sup>2</sup>
	Locals	4,60%	6.946,87 m <sup>2</sup>
ZONES		68,03%	102.757,76 m <sup>2</sup>
7c.1	Subzona industrial terciària aïllada 1	50,57%	76.379,44 m <sup>2</sup>
7c.2	Subzona industrial terciària aïllada 2	17,46%	26.378,32 m <sup>2</sup>
APROFITAMENT (IE)			0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		100,00%	74.303,08 m <sup>2</sup> st
		100,00%	74.303,08 m <sup>2</sup> st

Article 13 Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest Pla parcial urbanístic tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el POUM i les seves normes urbanístiques. En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.

Normes particulars per a les subzones

Article 14. Determinacions generals

1. Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,00 metres a comptar des de la cota de referència de la planta baixa sobre la rasant definitiva d'accés de cada façana fins al punt d'arrencada de la coberta independentment si l'edificació es construeix en planta baixa, planta baixa i altell o en planta baixa i pis.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es recli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçada de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

## 2. Alçada entre plantes

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

## 3. Planta soterrani

1. No es permet en planta soterrani l'ús de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

## 4. Tanques

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 metres.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,80 metres, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust, fins a una alçada total de 2.80 metres.

## 5. Edificacions auxiliars

S'admeten les edificacions auxiliars, distintes de la principal, sempre i que compleixen els paràmetres general i en especial que conjuntament amb l'edificació principal no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

## 6. Espais no edificables i Patis privats

Els espais lliures de les parcel·les podran destinar-se a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació continuarà la definició i disseny dels espais exteriors.

## 7. Accés

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remutable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual seguint les prescripcions que estableixi l'Ajuntament dels Alamús. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

## 8. Publicitat i retolació

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

## 9. Tractament de les edificacions

Caldrà justificar la integració de les instal·lacions i edificacions a l'entorn, valorant-ne el seu impacte paisatgístic (sobretot visual). Tots els paraments al descobert tindran tractament de façana amb materials de qualitat i amb un caràcter i tractament homogeni entre totes les façanes de les edificacions.

Sense detriment d'allò exposat en l'apartat anterior, s'admetrà la utilització de sistemes que millorin la eficiència energètica així com la implantació de plaques solars i fotovoltaïques sobre les teulades i pèrgoles amb els paràmetres d'orientació, inclinació, separació i d'altres que siguin necessaris pel seu correcte funcionament.

#### Article 15 Condicions d'ús

L'article 147 del POUM regula de manera detallada la compatibilitat d'usos a les zones de sòl urbà i de sòl urbanitzable. A continuació s'exposa una còpia parcial d'aquest quadre a la què es recull en concret la compatibilitat d'usos que es regula pel Sector SUD06.

P- Ús predominant

I- Ús incompatible

C- Ús compatible amb les següents condicions de compatibilitat:

1. Compatible segon les condicions de la legislació sectorial
2. Compatible en edifici independent
3. Compatible amb accessos independents.
4. Compatible en edifici aïllat
5. Compatible fins 1<sup>a</sup> categoria
6. Compatible fins 2<sup>a</sup> categoria
7. Compatible fins 4<sup>a</sup> categoria
8. Compatible per a l'allotjament del vigilant de la indústria amb les condicions que fixi el Pla (\*)

ZONES USOS	SUD-06
Habitatge unifamiliar	C(8)
Edifici plurifamiliar	I
Hotel:	C(2)
Hotel apartament	C(3)
Pensió	C(3)
Us residencial especial	C(2)
Petit comerç	C
Establiment comercial mitja	C(1)
Gran establiment comercial	C(1)
Ús oficines i serveis privats	C
Ús indústria i magatzem	C(7)
Ús sanitari i assistencial	I
Ús soci-cultural	C
Ús docent	C
Ús restauració	C(3)
Ús recreatiu i espectacles	C(2)
Ús esportiu	I
Ús garatge i aparcament	C
Ús de càmping-caravàning	I
Ús abast	I
Estacions de Servei	C(4)
Ús funerari	I

En concret, el present Pla Parcial vol potenciar especialment en aquest sector la implantació de l'ús industrial i logístic de magatzem (fins a 4<sup>a</sup> categoria).

Els usos industrials i assimilables (incloent la modalitat logística i de magatzem), es conformen com a l'ús principal del sector amb una proporció majoritària respecte els altres usos compatibles. La resta d'usos previstos al quadre romanen com a usos compatibles (amb les limitacions que s'estableixen en el propi quadre), excepte aquells que es configuren expressament com a incompatibles.

(\*) Pel que fa a l'ús compatible d'habitatge unifamiliar del vigilant (C8) segons la taula anterior s'estableix:  
8. Compatible per a un habitatge unifamiliar del vigilant vinculat a la indústria en parcel·les superiors a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl.

En relació als usos comercials s'estarà a tot allò previst en la normativa sectorial vigent i en especial als articles 5 i 6 del Decret Legislatiu 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials en relació a la definició dels usos i classificació dels establiments comercials respectivament, o la normativa sectorial que la substitueixi i sigui vigent;

Pel que fa als criteris de localització i d'ordenació de l'ús comercial d'acord a l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els únics establiments a implantar en aquest sector industrial serien:

- PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

- L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda. ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial" (Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009)

Article 16 Determinacions Subzona Industrial-Terciari aïllat tipus 1, clau 7c.1

1. Tipus edificatori

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la.

2. Parcel·lació

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

- Façana mínima: 18 metres

3. Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 70%.

4. Separació a partions

Separacions mínimes a llindars: és de 5 m a tots els llindars.

5. Edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la s'estableix en 0,72309 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

6. Alçada màxima i nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb tot allò previst al planejament general i a l'article 14 d'aquestes normes.

7. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre rasant i s'admetran en superfície els espais d'accés als aparcaments com rampes, escales, ascensors i similars.

#### 8. Aparcament

S'estarà a les reserves específiques que determina el planejament general vigent. En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa sectorial corresponent.

#### 9. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

#### 10. Condicions per la redacció de projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona. En el supòsit de modificació d'alguns d'aquests paràmetres, serà condició prèvia, la tramitació d'un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes.

#### 11. Possibilitat de compartimentació

Es permetrà la compartimentació dels edificis a construir en una parcel·la en diversos establiments industrials, en règim de propietat horitzontal, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup>.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

#### Article 17 Determinacions Subzona Industrial-Terciari aïllat tipus 2, clau 7c.2

##### 1. Tipus edificatori

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la.

##### 2. Parcel·lació

- Parcel·la mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 40 metres

##### 3. Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 70%.

##### 4. Separació a partions

Separacions mínimes a llindars: és de 10 m a tots els llindars.

##### 5. Edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la s'estableix en 0,72309 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

##### 6. Alçada màxima i nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb tot allò previst al planejament general i a l'article 14 d'aquestes normes.

#### 7. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre rasant i s'admetran en superfície els espais d'accés als aparcaments com rampes, escales, ascensors i similars.

#### 8. Aparcament

S'estarà a les reserves específiques que determina el planejament general vigent. En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa sectorial corresponent.

#### 9. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

#### 10. Condicions per la redacció de projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona. En el supòsit de modificació d'alguns d'aquests paràmetres, serà condició prèvia, la tramitació d'un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes.

#### 11. Possibilitat de compartimentació

Es permetrà la compartimentació dels edificis a construir en una parcel·la en diversos establiments industrials, en règim de propietat horitzontal, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup>.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Els Alamús, 8 de setembre de 2022

L'alcalde, Celestí Panavera Altisent