

# AJUNTAMENT DE BESALÚ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA  
DENOMINACIÓ I USOS DE LES ZONES DEFINIDES COM A  
INDUSTRIALS ( 6, 7, 7a,7b,7c,7d )

Promotor: AJUNTAMENT DE BESALÚ  
Redactor: SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Desembre de 2015

# MEMORIA

## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. Antecedents:

L'antecedent immediat de la modificació que es planteja en aquest document és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat el 23/07/2008 per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, document de planejament en el marc de tot el municipi i que venia a substituir les anteriors Normes Subsidiàries del planejament vigents des del 1989.

El POUM de 2008 en certa manera recull o aglutina en un únic document els planejaments anteriors (NNS i plans derivats) desenvolupats al municipi. Aquest fet comporta que es limiti a reproduir les qualificacions heretades de l'antic planejament sense fer plantejaments potser més adients o ajustats al moment. D'aquesta manera queda com a zonificació la "industrial" en àmplies zones del municipi pensades per encabir una bona part de l'activitat econòmica que en el moment actual va més enllà de la mera activitat estrictament industrial.

Aquest fet ha comportat que determinades activitats puguin veure compromesa la seva compatibilitat en zones on segurament la seva ubicació sigui la idònia. Per tant aquesta modificació pretén ajustar la nomenclatura i els usos en les zones ja qualificades pel planejament com d' "industrials" adoptant el terme de "àrees d'activitat econòmica" i ampliant els usos en aquestes zonificacions a aquells que són actualment més ajustats a la dinàmica econòmica i compatibles amb el teixit constructiu proposat pel POUM.

### 2. Objecte :

La Finalitat d'aquesta Modificació es la substitució de la nomenclatura de les Zones "Industrials" ( 6, 7, 7a, 7b, 7c i 7d ) i una nova regulació dels usos en aquestes zonificacions que s'ajusti a la realitat de la dinàmica econòmica actual. La modificació proposada NO comporta un increment de la densitat ni del sostre edificable, i per tant no s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, ni per a dotacions i equipaments de titularitat pública, pel que fa a allò referent a les previsions de l'Art 65.3 i 65.4 de la LU.

### 3. Administració actuant:

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament de Besalú. D'acord amb els arts. 23 i 76.2 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme, correspon a l'Ajuntament de Besalú formular la redacció, i tramitació d'aquesta modificació puntual. Així mateix correspon a l'Ajuntament d'acord amb l'art. 85.1 i 96 de la mateixa llei l'aprovació inicial i provisional . L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme d'acord amb l'art. 80 de la Llei 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme.

### 4. Vigència:

Els efectes d'aquesta modificació puntual entraran en vigor a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'aprovació definitiva per part

de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, d'acord amb l'art. 106 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la llei d'urbanisme. Tindrà vigència indefinida essent susceptible de suspensió modificació o revisió d'acord amb l'art. 94 del mateix decret legislatiu 1/2010, fins a la tramitació d'una nova figura de planejament urbanístic (POUM).

## 5. Àmbit :

Aquesta modificació és d'aplicació general a les diferents Zones definides com a Industrials (Clau 6 i 7) previstes al POUM i, de manera específica, als àmbits delimitats com a zones de clau 7a, 7b, 7c, i 7d assenyalades als documents gràfics del POUM.

## 6. Suspensió de llicències:

La suspensió de llicències que preveu l'art 73 del TRLU que poden acordar els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament, en tant que potestativa i, en aquest cas al no ser necessari adoptar mesures de prevenció donat el caràcter no limitatiu de la modificació, no es preveu l'adopció d'aquesta mesura.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 7. Justificació de la necessitat (art 97):

En el vigent planejament municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), en a les zones industrials es defineix pràcticament en exclusivitat l'ús industrial i de magatzem. La dinàmica econòmica actual del municipi, deixant de costat el sector turístic, passa per una gran varietat d'activitats i propostes econòmiques que a voltes es difícil encaixar en cap altre teixit que no siguin els sòls qualificats com d'industrials. Per aquest motiu es vol deixar de parlar de sols industrials per a passar a denominar aquest teixit com a "àrees d'activitat econòmica-industrials", on puguin establir-se, a més de les indústries, tallers i magatzems, amb tota seguretat les activitats logístiques, de comerç a l'engròs i en general el terciari o de serveis.

Aquest document preveu la possibilitat de la seva modificació i es regula en l'art. 6 de la Normativa Urbanística.

#### *" Art 6. Modificació del POUM*

*1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'art. precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.*

*2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.*

*3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.*

Així mateix el marc legal urbanístic vigent a Catalunya, el decret legislatiu 1/2010 text refós de la llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2002 de 22 de febrer, determina en el seu art. 96 les condicions i les excepcions en que es subjecte la modificació de les figures de planejament.

Les modificacions contemplades en aquest document s'insereixen en sòl urbà. Al no donar-se una reordenació general d'un àmbit sinó tant sols una ampliació dels usos, no es té en compte allò que indica l'art. 96.3 del decret esmentat.

La oportunitat i conveniència d'aquesta proposta de modificació del POUM radica en la necessitat d'encabir dins els sòls de teixit "industrial" segons el planejament actual, una diversitat d'usos, que no són estrictament indústria, i que comparteixen paràmetres, condicionants i necessitats amb els d'aquestes zonificacions, i que de fet en el procés històric alguns d'ells ja s'han ubicat en aquestes àrees. Es tracta doncs de recollir allò de que s'ha donat en anomenar **àrees o zones d'activitat econòmica** on inserir a més dels tallers i les indústries, aquelles activitats relacionades amb la logística i els serveis.

L'interès públic que té la modificació rau en la necessitat d'ubicar les noves activitats econòmiques que sorgeixen en el municipi amb l'agilitat, conveniència i sostenibilitat ambiental i econòmica que es requereix en aquest moment.

El canvi de nomenclatura i usos de les finques incloses en l'àmbit d'aquesta modificació, no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, ni la transformació dels usos, per tant no caldrà l'ampliació de les cessions o l'increment de reserves per a espais lliures i equipaments d'acord amb allò estipulat als arts. 99 i 100 del TRLU.

Els paràmetres de la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM), que es planteja són bàsicament de caràcter normatiu i es descriuen en el quadre que s'adjunta a continuació de manera comparativa entre el planejament vigent i la proposta, i que serveix de justificació a efectes del que disposen els arts. 96 i 97 del decret 1/2010.

## MEMORIA EXECUTIVA

### 8. Determinacions Normatives. Modificacions:

#### 8.1.

El POUM determina en el Capítol IV de les Normes Urbanístiques els Paràmetres Reguladors d'Usos i Activitats. Així a partir de l'art 133 al 148 s'estableixen les classes d'usos i les seves definicions caràcter i limitacions. En aquest apartat es fan les següents modificacions:

En l'article 133 s'amplien i complementen les classes d'usos:

#### **CAPÍTOL VI. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

##### **Art 133. Classes d'usos**

*A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries s'estableixen les següents classes d'usos:*

- a) *Usos permesos*
- b) *Usos prohibits*

- c) Usos públics
- d) Usos privats
- e) Usos col·lectius
- f) Ús d'habitatge
- g) Ús residencial
- h) Ús comercial
- i) Ús d'oficines
- j) Ús industrial
- k) Ús sanitari
- l) Ús religiós i cultural
- m) Ús recreatiu
- n) Ús esportiu
- o) Ús de garatge-aparcament
- p) Ús terciari o de serveis**
- q) Ús logístic**

En l'art 138 es modifica l'enunciat, suprimint les "dotacions i serveis" :

**Art 138. Ús residencial ( ~~i dotacions i serveis~~)**

*És l'ús que correspon a aquells edificis destinats a allotjament comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, pensions i, en general, els del ram d'hoteleria.*

S'afegeixen dos nous articles per a definir els nous usos incorporats:

**Art 148 / 1bis. Ús terciari o de serveis**

*El sector terciari inclou l'ofertament de serveis ja sigui a altres negocis i indústries o als consumidors finals. Aquest sector inclou les activitats de transport, distribució i venda dels béns d'un productor al consumidor, com és el cas de les vendes minoristes i majoristes. També inclou serveis personalitzats com ara l'entreteniment, restaurants, educació, bancs, turisme, els serveis de sanitat, les franquícies, els mitjans de comunicació i les companyies d'assegurances.*

**Art. 148 / 2bis. Ús logístic**

*Activitat de logística, manufactura i comercialització a l'engròs de productes. Magatzems. Agrupació d'activitats econòmiques. Necessita estructures urbanes, en general adaptades al trànsit prioritari de vehicles de transport de mercaderies i/o camionatge pesant.*

**8.2.**

Pel que fa a la Nomenclatura de les zones Industrials passaran a anomenar-se "Zones d'Activitat econòmica-Industrial". Així :

**ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA-INDUSTRIAL COMPACTE (CLAU 6)**

**ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA-INDUSTRIAL ( CLAU 7)**

*Zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7a)*

*Zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7b)*

*Zona d'Activitat Econòmica-Industrial compacte (Clau 7c)*

*Zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7d)*

### 8.3.

Pel que fa als usos de les Zones Industrials en concret es determinen en els articles 322, 329, 336, 339 i 345 els usos que s'admeten o no en cada una de les subzones, modificant-los tal i com segueix:

Per a la zona d'Activitat Econòmica-Industrial Compacte (Clau 6)

#### **Art 322. Condicions d'ús**

1. Usos admesos.

*Ús Industrial en las categories 1a, 2 a y 3 a.*

**Logístic**

**Terciari o de serveis i Comercial**

2. Altres usos.

*S'admeten el ús comercial i d'oficines.*

**També els recreatius**

3. Usos prohibits

*La resta d'usos. En cap cas habitatge*

Per a la zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7a)

#### **Art 329. Condicions d'ús**

1. Usos admesos.

*Industrial en las categories 1a, 2 a y 3 a.*

**Logístic** ~~Magatzems~~

**Terciari o de serveis i Comercial** : ~~comerços a l'engròs venda de vehicles, maquinaria, material de transport i elements auxiliars de la industria.~~

2. Altres usos.

*Oficines: només les oficines i despatxos propis de cada establiment.*

3. Usos prohibits

*La resta d'usos i en cap cas se admet habitatge de no ser que aquest s'integri a l'interior del perímetre i el volum de l'edificació de la nau i estigui íntimament vinculat a l'activitat que s'hi desenvolupa.*

Per a la zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7b)

#### **Art 336. Usos**

Usos admesos.

*Industrial en las categories 1a, 2 a y 3 a.*

**Logístic** ~~Magatzems~~

**Terciari o de serveis i Comercial**

Altres usos.

*Oficines: només les oficines i despatxos propis de cada establiment.*

Usos prohibits

*La resta d'usos i en cap cas se admet habitatge de no ser que aquest s'integri a l'interior del perímetre i el volum de l'edificació de la nau i estigui íntimament vinculat a l'activitat que s'hi desenvolupa.*

Per a la zona d'Activitat Econòmica-Industrial Compacte (Clau 7c)

#### **Art 339. Condicions d'ús**

**1. Usos admesos.**

*Industrial en las categorías 1a, 2 a y 3 a, descrites en la secció segona del capítol II.*

**Logístic** ~~Magatzems~~

**Terciari o de serveis i Comercial** : ~~comerços a l'engròs venda de vehicles, maquinaria, material de transport i elements auxiliars de la industria.~~

**2. Altres usos.**

*Oficines: només les oficines i despatxos propis de cada establiment.*

*Hoteler: l'ús hoteler existent podrà mantenir-se a l'interior de la zona industrial.*

**3. Usos prohibits**

*La resta d'usos i en cap cas se admet habitatge de no ser que aquest s'integri a l'interior del perímetre i el volum de l'edificació de la nau i estigui íntimament vinculat a l'activitat que s'hi desenvolupa.*

Per a la zona d'Activitat Econòmica-Industrial (Clau 7d)

#### **Art 345. Condicions d'ús**

**1. Usos admesos.**

*Ús industrial en las seves categorías de la 1 a la 5*

**Logístic** ~~Magatzems~~

**Terciari o de serveis i Comercial**

**2. Altres usos.**

*Oficines: només les oficines i despatxos propis de cada establiment.*

**3. Usos prohibits**

*La resta d'usos i en cap cas se admet habitatge de no ser que aquest s'integri a l'interior del perímetre i el volum de l'edificació de la nau i estigui íntimament vinculat a l'activitat que s'hi desenvolupa.*

## **9. Proposta d'Articulat Modificat**

En les pàgines següents es presenta la redacció de la totalitat de l'articulat amb les modificacions ja incorporades i en el mateix format del document original (POUM).

2. Tindran el caràcter de jardins per ús privat dels habitatges, sense poder-se ocupar per cap tipus de construccions.

## CAPÍTOL VI. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

### Art 133. Classes d'usos

A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries s'estableixen les següents classes d'usos:

- a) Usos permesos
- b) Usos prohibits
- c) Usos públics
- d) Usos privats
- e) Usos col·lectius
- f) Ús d'habitatge
- g) Ús residencial
- h) Ús comercial
- i) Ús d'oficines
- j) Ús industrial
- k) Ús sanitari
- l) Ús religiós i cultural
- m) Ús recreatiu
- n) Ús esportiu
- o) Ús de garatge-aparcament
- p) Ús terciari o de serveis
- q) Ús logístic

### Art 134. Usos permesos

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i el que no estiguin compresos en cap dels supòsits dels usos prohibits.

2. En un altre sentit, els usos permesos podran ser objecte de les següents regulacions:

- a) Usos compatibles, són els que poden fer simultàniament o coexistir.
- b) Usos condicionats, són els que precisen certes limitacions per a ser admesos.
- c) Usos provisionals, són els que poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats a l'Art 53 de la LU.

### Art 135. Usos prohibits

1. Són aquells que s'impedeixen en la present normativa, o en les disposicions estatals corresponents.

2. També seran prohibits aquells que siguin incompatibles amb els usos permesos.

### Art 136. Usos públics, privats i col·lectius

1. Són usos públics els referents als usos o serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o els derivats de la gestió dels particulars sobre bens de domini públic.

2. Usos privats són aquells que son realitzats per particulars en propietat privada i no estan compresos en els usos col·lectius.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic.

### Art 137. Ús d'habitatge

1. L'habitatge és l'edifici o part, destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:

- a) Habitatge unifamiliar: És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.
- b) Habitatge plurifamiliar: És l'edifici constituït per habitatge amb accés i elements comuns.

### Art 138. Ús residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis destinats a allotjament comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, pensions i, en general, els del ram d'hoteleria.

### Art 139. Ús comercial

1. El present POUM s'equipara les determinacions del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials i a la aplicació de LLEI 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Daniel Mallarach Macias 13/12/15 18.20  
Eliminado: -

Daniel Mallarach Macias 11/12/15 20.26  
Con formato: Título 4; Car

Daniel Mallarach Macias 11/12/15 20.26  
Eliminado: -

Daniel Mallarach Macias 13/12/15 18.20  
Eliminado: , dotacions i serveis





2. A efectes de l'establert a la llei 18/2005, són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

3. Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

4. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.

5. Als efectes del que estableix aquesta llei, són establiments comercials de caràcter col·lectiu:

a) El centre comercial, quan els establiments es troben en un mateix edifici o en dos o més que estan comunicats.

b) El recinte comercial, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai. S'entén que es troben en un mateix espai si es produeix qualsevol de les circumstàncies següents:

Primera. Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent per als comerciants i clients.

Segona. Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent dels clients.

Tercera. Serveis comuns per als comerciants o per als clients.

Quarta. Denominació o imatge comuna del recinte.

6. No són recintes comercials els conjunts d'establiments situats en locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges o oficines, sempre que estiguin situats dins la trama urbana consolidada.

7. La concentració comercial, quan fora de la trama urbana consolidada concorren dos o més establiments dedicats al comerç detallista en una distància inferior a 300 metres l'un de l'altre. No computen a l'efecte del càlcul de la dita distància les superfícies comercials situades en els baixos d'edificis residencials plurifamiliars, sempre que no incloguin cap gran establiment comercial considerat individualment. El concepte de concentració comercial s'ha d'entendre en els termes següents:

a) La distància esmentada es mesura des de qualsevol punt d'un establiment, inclosos els serveis i aparcaments, fins a qualsevol punt de l'altre, inclosos també els serveis i aparcaments d'aquest.

b) S'entén que hi ha concentració comercial, encara que la distància entre els edificis dedicats al comerç detallista sigui superior a 300 metres, si en l'espai que els separa es desenvolupen altres activitats comercials no detallistes, de serveis o lúdiques, promogudes conjuntament o que conformen una àrea d'atracció. En aquest cas,

la distància màxima per a considerar que un establiment es troba dins una concentració comercial és de 500 metres.

8. El Pla territorial sectorial d'equipaments comercials ha de fer una relació de les concentracions comercials identificades i ha de desenvolupar els criteris per a mesurar les distàncies establertes per aquest Art.

9. Tipus d'establiments comercials

a) Són grans establiments comercials:

Primera. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

Segona. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.000 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

Tercera. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.

Quarta. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

Cinquena. Els establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment a la venda d'Arts i material esportiu, es consideren grans establiments comercials si llur superfície de venda és superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 25.000 a 240.000 habitants i si llur superfície de venda és superior a 1.500 metres quadrats en municipis amb més de 240.000 habitants. Per als municipis de menys de 25.000 habitants s'apliquen els criteris generals previstos per les lletres c i d.

b) Són establiments comercials mitjans:

Primera. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

Segona. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

Tercera. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 600 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.



Quarta. Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

10. En qualsevol cas, resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials els establiments mitjans del sector alimentari. També resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, independentment de la consideració que els correspongui en virtut dels apartats precedents, els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'Arts i complements esportius, d'equipament de la persona i de lleure i cultura.

11. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i Arts de sanejament, mobles, Arts de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria, són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 metres quadrats de superfície de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 metres quadrats de superfície de venda.

12. Les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments comercials descrites en els apartats 1, 2 i 4 es consideren, a tots els efectes, establiments comercials petits.

13. S'entén per superfície de venda els espais en els quals s'exposen les mercaderies inclosos els espais interns pels quals poden transitar els clients, i els espais en els quals s'efectuen els actes habituals per vendre-les i cobrar-les, i també la superfície destinada a prestar serveis relatius als productes adquirits. S'han d'establir per reglament les superfícies incloses i excloses del concepte superfície de venda.

14. Les dades de població que s'han de prendre en consideració per a determinar els tipus d'establiments comercials establerts pels apartats 1 i 2 són les corresponents al darrer padró continu.

#### Art 140. Ús d'oficines

És l'ús que correspon a activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Assegurances; els que, amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

#### Art 141. Ús industrial

1. Comprèn els següents:

- a) Indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) Magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, sense venda directa al públic.
- c) Tallers de reparació.
- d) Estacions de servei rentat de vehicles i garatges.
- e) Activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als bens.

2. Els usos extractius (explotació de mines), agrícoles, pecuaris i forestals es regulen segons la legislació específica de la matèria, a part de la determinació d'aquestes normes urbanístiques.

#### Art 142. Disposicions sobre l'ús industrial

1. Es defineixen les següents categories, en funció de les incomoditats, efectes nocius a la salubritat, i alteracions al medi ambient:

1ª Categoria: Activitats no molestes per l'habitatge, de caràcter individual o familiar, que utilitzin aparells o màquines de potència inferior a 1 kW cadascuna. Activitat compresa en els índex 0 i 1 de l'annex al Reglament d'Activitats molestes.

2ª Categoria: Activitats compatibles amb l'habitatge. Compren els tallers i petites indústries, sense desprendiments molestos de gasos, pols i olors i sense vibracions i remors. Inclou les indústries o tallers fins a deu llocs de treball i motors de potència inferior a 3 kW cadascun. Correspon a activitats compreses en els índex 0, 1 i 2 de l'annex citat.

3ª Categoria: Comprèn les activitats que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin ocasionar molèsties per l'habitatge, per això, només s'admetrà al costat d'habitatges en sectors especialment reglamentats. Correspon a activitats que no sobrepassin l'índex 3 de l'annex citat.

4ª Categoria: Engloba el conjunt d'activitats incòmodes, totalment incompatible amb l'ús d'habitatge i solament autoritzable en zones industrials o especials.

2. Els garatges privats per a vehicles de turismes i motocicletes es consideren inclosos dins la primera categoria, mentre que els garatges i aparcaments públics seran de segona.

3. Els tallers de reparació d'automòbils es consideraran de tercera categoria.

4. Els magatzems es consideraran, en general, de segona categoria.



5. Es defineixen les següents situacions respecte a la localització de les indústries.

Situació A: En planta pis d'edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns.

Situació B: COMBINADA, quan dins una mateixa illa, l'ús industrial i el residencial estan sobreposats en una mateixa edificació.

Situació C: CONTIGUA, quan dins una mateixa illa, l'ús i l'edificació industrial i el residencial són contigües, sense sobreposar-se.

Situació D: AÏLLADA, quan dins una mateixa illa, es dona només l'ús industrial o quan la indústria està separada respecte a l'edificació residencial per una franja lliure de 10 m mínim de terreny.

6. Es defineixen els següents paràmetres per concretar els límits màxims admesos per cada categoria i situació:

a) Relació de potència admesa per metre quadrat d'edificació industrial (kW/m<sup>2</sup>):

No es tindran en compte les potències necessàries per muntacàrregues, ascensors, calefactores...

No es consideraran les superfícies ocupades per despatxos, oficines i d'altres habitatges auxiliars no industrials.

b) Potència mecànica total: S'estableix el següent quadre de limitacions

	Situació A	Situació B	Situació C	Situació D	
1ª Categoria	0,03 6	Sense límit Sense límit	Sense límit Sense límit	Sense límit Sense límit	kW /m <sup>2</sup> Potència total
2ª Categoria	No s'admet No s'admet	0,052 21	Sense límit Sense límit	Sense límit Sense límit	kW /m <sup>2</sup> Potència total
3ª Categoria	No s'admet No s'admet	No s'admet No s'admet	0,067 67	Sense límit Sense límit	kW /m <sup>2</sup> Potència total
4ª Categoria	No s'admet No s'admet	No s'admet No s'admet	No s'admet No s'admet	Sense límit Sense límit	kW /m <sup>2</sup> Potència total

7. Donat la situació de proximitat física de les zones considerades com d'ús industrial, respecte els sectors d'habitatge, no es podran admetre indústries que produeixin els efectes següents: sorolls, vibracions, olors, pols, fum, brutícia o alguna altra forma de contaminació, perturbacions elèctriques o d'altre tipus, perill de foc o d'explosió i, en general, qualsevol tipus de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill que afecti negativament a qualsevol sector urbà o al medi ambient.

#### Art 143. Ús sanitari

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts, comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris i similars.

#### Art 144. Ús religiós i cultural

Comprèn l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències i d'art, i d'activitats de tipus cultural. També, comprèn activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles i anàlegs.

#### Art 145. Ús recreatiu

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i esplai. Inclou els espectacles de tota classe.

#### Art 146. Ús esportiu

Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

#### Art 147. Àrees extractives

1. Les àrees extractives són les determinades en el plànol corresponent de de la informació d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. L'ús extractiu serà objecte de llicència. A ella s'incorporarà el contingut que calqui per assegurar que a la cessació o acabament de l'activitat extractiva el sòl quedarà adaptat a les condicions necessàries i adients a l'entorn paisatgístic on es situï. Aquests objectius es podran afermar mitjançant qualsevol de les formes de garantia red o obligacions vàlides en Dret.

#### Art 148. Disposicions sobre estacionaments i aparcaments

1. Els plans Parcial i els Plans Especials preveuran el sòl necessari per a estacionaments, d'acord amb les determinacions contingudes en el reglament de Planejament de la LU.

2. Els edificis de nova planta, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.



3. Segons Decret 344/2006 de 19 de setembre Les places mínimes de aparcament de vehicles que s'hauran de preveure són les següents:

Edificis d'habitatges.

Els edificis d'habitatges o amb habitatges de nova planta s'han de projectar de tal manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar per a turismes, motocicletes i bicicletes. Les places mínimes per turismes que s'han de preveure, a raó d'un mínim de 4,75 x2,4 m2 útils per plaça, correspondran al major dels següents valors:

- 1 plaça per cada habitatge
- 1 plaça per cada 100 m2 de sostre o fracció.

Les places mínimes de motocicletes que s'han de preveure, a raó d'un mínim de 2,2x1 m2 útils per plaça, correspondran al major del següents valors.

- 0,5 places per cada habitatge
- 1 plaça per cada 200 m2 de sostre o fracció.

Les places mínimes de reserves d'espai per aparcament de bicicletes correspondran al major del següents valors.

- 2 places per cada habitatge
- 2 places per cada 100 m2 de sostre o fracció.

Edificis públic o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars.

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície dedicada a oficines o despatxos.(Apartats esmentats no se si són els que corresponen)

Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial.

Els polígons industrials i indústries de nova planta s'han de projectar de forma que comptin amb aparcaments a l'interior de la parcel·la. Les places mínimes per turismes que s'han de preveure, a raó d'un mínim de 4x2,2 m2 útils per plaça i en nombre d'1 plaça per cada 200 m2 de sostre o fracció.

A aquesta reserva se li ha d'afegir l'espai per aparcament de bicicletes a raó d'1 plaça per cada 100 m2 de sostre o fracció.

Hotels, Residències i similars.

Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent senzilles.

Cliniques, Sanatoris, Hospitals.

Una plaça de garatge per cada deu llits.

4. Edificis amb locals comercials i grans magatzems.

a) A l'efecte d'establiments comercials es seguiran les disposicions de l'article 12 del decret 378/2006, pel qual es desplega la llei 18/2005 d'equipaments comercials.

b) En el supòsit de la implantació de grans establiments comercials (superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats), es reservarà un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats.

c) Sense perjudici del decret 378/2006, es defineixen els següents paràmetres per a reserves d'aparcament en locals comercials amb una superfície de venda igual o superior a 500 m2 .

- Hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície construïda.

- A fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, els locals comercials han de destinar per a magatzem un mínim d'un 10 % del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar.

- Els comerços de més de 1.300 m2 de superfície de venda han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat a la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar. Cada 1.300 m2 addicionals de superfície de venda, o fracció, cal augmentar en 1 el nombre de molls o espais de càrrega i descàrrega. S'exceptuen d'aquesta obligació els edificis existents que per les seves característiques arquitectòniques i de situació urbana no es puguin adaptar.

- Per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans els plans urbanístics han de realitzar les següents reserves de places de 3 x 6 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies :

\* ús comercial : 1 plaça per cada 100 m2 de superfície de venda

\* ús d'oficines : 1 plaça per cada 1200 m2 de sostre



5. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, i en el cas concret d'ampliació de volum edificat, quan de l'aplicació dels mòdols dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

6. Condicions de les places de garatge:

a) Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,40 per 4,75 metres.

b) Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys dues places per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 3,30 m, sense perjudici del compliment del Codi d'Accessibilitat de Catalunya

Art 148 / 1bis. Ús terciari o de serveis

El sector terciari inclou l'oferiment de serveis ja sigui a altres negocis i indústries o als consumidors finals. Aquest sector inclou les activitats de transport, distribució i venda dels béns d'un productor al consumidor, com és el cas de les vendes minoristes i majoristes. També inclou serveis personalitzats com ara l'entreteniment, restaurants, educació, bancs, turisme, els serveis de sanitat, les franquícies, els mitjans de comunicació i les companyies d'assegurances.

Art. 148 / 2bis. Ús logístic

Activitat de logística, manufactura i comercialització a l'engròs de productes. Magatzems. Agrupació d'activitats econòmiques. Necessita estructures urbanes, en general adaptades al trànsit prioritari de vehicles de transport de mercaderies i/o camionatge pesant.



## **10. Memòria ambiental:**

Tal com estableix l'article 59.1.f de la LLU, entre la documentació que ha d'acompanyar la modificació del planejament, hi ha de figurar un informe ambiental.

En la Directiva comunitària 2000/24/CE del Parlament europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, s'estableix el contingut d'aquests informes.

D'acord amb la disposició sisena de la Llei d'Urbanisme i l'art. 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, les modificacions dels plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental si constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o la cronologia del plans i programes, sempre que es produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La present modificació puntual del POUM no suposa cap alteració substancial de les determinacions del planejament vigent i tampoc té implicacions de caràcter ambiental, i per tat no requereix de la documentació ambiental.

## **11. Memòria social:**

La present modificació puntual del POUM no suposa cap disminució o limitació de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge definides. Al tractar-se d'àmbits totalment desenvolupats i consolidats, amb efectes solament sobre activitats i sols no residencials, no són d'aplicació l'art. 57 de la Llei 3/2012 i l'art. 66 del RLU, en referència a la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

## **12. Memòria econòmica:**

La Llei 3/2012, en l'art. 59, determina l'obligatorietat d'incorporar a la modificació d'ordenació dels plans d'ordenació l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut dels referits articles, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Així mateix s'ha d'incloure l'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació.

El document que es redacta, no genera més càrrega financera pel municipi d'allò establert en el planejament vigent (POUM), en tant que la implantació dels espais d'ús i domini públic són lleugerament inferiors als que determinava el POUM.

Una part de l'actuació que dependrà d'un polígon d'actuació (PAU-07), es manté amb els mateixos paràmetres vigents i per tant no afecta l'estabilitat ni la sostenibilitat econòmica del municipi.

Per a la resta, s'ha disminuït l'àmbit d'expropiació dels sòls de titularitat privada, amb la reordenació dels sòls destinats a espai lliure-verd públic amb sòls que actualment ja són propietat municipal. A més s'han convingut la cessió d'una bona part d'aquests amb costos molt beneficiosos pel municipi. No correspon, per tant, valorar l'impacte de

les actuacions perquè no generaran més demandes de serveis i no hi ha noves dotacions públiques que en generin.

### **13. Sistema d'actuació i pla d'etapes**

Sistema d'actuació

La present modificació puntual del POUM no comporta modificacions en els sistemes de gestió previstos en les diferents zones afectades per aquesta modificació.

Pla d'etapes

La MPPPOUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

### **14. Avaluació de la Mobilitat obligada**

La present modificació puntual del POUM no suposa cap alteració substancial de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament vigent.

### **15. Participació de la iniciativa privada:**

El caràcter genèric de la modificació, fa que més enllà dels terminis legals establerts per a la informació pública dels processos de tramitació i modificació del planejament i en el marc d'allò que estableix la llei d'urbanisme en l'art. 8 sobre el foment dels drets d'iniciativa, informació i participació dels ciutadans, no s'estableixin altres mecanismes per a la participació ciutadana, a part dels procediments establerts legalment.

### **16. Plànols**

S'adjunten a continuació els plànols que tot seguit es relacionen:

1. Situació dels àmbits afectats per la modificació dins el municipi

Besalú, desembre de 2015.

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Daniel Mallarach i Macias, arquitecte