



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CAMARLES

**Art. 128. Zona d'indústria (Clau 7)
(Alta màxima, compartimentació, nous usos)**

GENER 2026

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Definició de l'àmbit
- 1.2. Antecedents i planejament vigent
- 1.3. Objecte de la modificació
- 1.4. Informació urbanística vigent

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Proposta de la modificació
- 2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació
- 2.3. Definició dels estàndards de cessió
- 2.4. Documentació de l'agenda
- 2.5. Avaluació ambiental
- 2.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- 2.7. Suspensió preceptiva d'atorgament de llicències
- 2.8. Requeriments establerts per la Llei d'Urbanisme
- 2.9. Fonament de dret i tramitació

3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la Modificació Puntual és situa al nord-oest del terme municipal de Camarles, al Polígon Industrial existent "La Venta Nova".

1.2. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent de Camarles és el POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 8 de novembre de 2010 i donada conformitat al Text refós en sessió de 19 d'octubre de 2011. L'acord fou publicat al DOGC núm. 6081 de 06 de març de 2012. (exp. núm. 2010/042344/E).

A l'article 5 del POUM vigent ja s'estableix la possibilitat de la seva modificació.

La modificació puntual de les normes de planejament presentada s'entén d'acord amb l'article 117.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, com la introducció de qualsevol tipus de canvi en les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística.

1.3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'Ajuntament de Camarles veient les necessitats de les empreses existents al sector d'adaptar-se als nous processos productius i amb la intenció de facilitar la implantació de noves activitats, té la voluntat de considerar una major oferta tipològica de naus industrials en l'àmbit del Polígon industrial la "Venta Nova", subzona 7a i 7b.

Pel que es proposa modificar la normativa urbanística que afecta a la zona d'indústria (clau 7) incorporant noves directrius que introdueixen esmenes en els paràmetres de l'altura reguladora màxima, la possibilitat de compartimentació de naus en la subzona 7a i la incorporació de nous usos admesos.

1.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

El POUM de Camarles regula en el Títol III. Règim urbanístic del sòl, Capítol III. Regulació del sòl urbà (SUC I SNC), Secció 2, Zones de sòl urbà i més concretament la zona d'indústria (clau 7) en l'art. 128 de la normativa urbanística.

Tot seguit es reproduueix el contingut de l'art. 128.

Art. 128. Zona d'indústria (Clau 7)

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'àrea establerta per a l'indústria del Polígon Industrial existent de "La Venta Nova", amb edificació de tipus aïllada, d'acord amb el Pla Parcial que la desenvolupa, situada al nord-oest del poble de Camarles, entre la carretera N-340, la línia del ferrocarril, la carretera T-340 a Deltebre i el barranc de la Granadella o de la Font de Gràcia i diversos terrenys en façana a la carretera CN-340.

SUBZONES

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen 2 subzones:

- Subzona 7a Indústria aïllada arrenclerada
- Subzona 7b Indústria aïllada

SUBZONA 7a D'INDUSTRIA AÏLLADA ARRENGLERADA

1. Tipus edificatori

Edificació arrenclerada segons alineació de vial.

2. Parcel·lació

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors.

Es defineix com a superfície mínima de parcel·la 800 m², amb un front mínim de façana de 14 m.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàlibs.

4. Alineació de les edificacions

La línia d'edificació frontal vindrà situada obligatòriament a 10,00 m. de l'alineació de vial.

A les façanes laterals, o sigui, a l'extrem del rengle, l'edificació es situarà com a mínim a 5,00 m. de les parcel·les veïnes.

Les façanes posteriors s'hauran de separar un mínim de 5,00 m de la línia que delimita el fons de parcel·la.

5. Altura reguladora màxima i núm. de plantes

L'altura màxima edificable es fixa en 10,00 metres, amidats a l'eix de la parcel·la. Equival a planta baixa i una planta pis.

6. Soterrani

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. Patis

Es tindrà especial cura per al tractament dels patis laterals a les parcel·les que en tinguin, i entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant, si és possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat. S'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació en aquests espais.

8. Ús d'habitatge

No es permet l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9. Mitgeres

- a) És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de 15,00 cm de gruix, com a mínim, de separació entre naus.
- b) Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.
- c) Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.
- d) En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
- e) En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15 cm de gruix (en total 30 cm) i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.
- f) Excepcions:
 - a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una única paret mitgera (mantenint els 15,00 cm de gruix com a mínim) i, si cal, un únic mur de contenció de terres. Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals, conjuntament.
 - b) En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però si ha d'abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

- No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

10. Condicions d'ús

L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.

Són compatibles els següents usos:

- No es permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries
- Hoteler
- Restauració, bar, restaurant o similar
- Comercial en totes les seves categories i tipus
- Oficines i serveis
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural i social
- Magatzem
- Recreatiu i espectaculars
- Serveis tècnics i ambientals
- Taller de reparació
- Estacions de servei
- Aparcament

11. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 1,00 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %. No s'admetran gelosies ceràmiques ni de formigó.

12. Espais lliures

Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.

Els espais lliures laterals i posteriors a la zona d'indústria aïllada arreglerada també podran utilitzar-se per a l'emmagatzematge a l'aire lliure.

SUBZONA 7b D'INDUSTRIA AÏLLADA

1. Tipus edificatori

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

Es defineix com a superfície mínima de parcel·la 1.500 m², amb un front mínim de parcel·la de 30 m.

Aquests paràmetres no seran aplicables a les parcel·les existents inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'inici de l'expedient de tramitació per a l'aprovació del Pla Parcial.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 60 %.

4. Perímetre màxim d'ocupació

El perímetre màxim d'ocupació vindrà definit per unes línies paral·leles als límits de la parcel·la situades respecte de l'alineació de vial a 10,00 m., i respecte als altres límits, a 5,00 m.

5. Edificabilitat neta

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és 1m² st / m² sòl.

6. Altura reguladora màxima i núm. de plantes

L'altura reguladora màxima es fixa en 10,00 m. Equival a planta baixa i una planta pis.

7. Soterrani

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Ús habitatge

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge dins de cada parcel·la o per cada 1.000 m² d'ús industrial, magatzem, etc...

9. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la, una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

10. Condicions d'ús

L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.

Són compatibles els següents usos:

- Un únic habitatge per parcel·la.
- Hotel·ler
- Restauració, bar, restaurant o similar
- Comercial en totes les seves categories i tipus
- Oficines i serveis
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural i social
- Magatzem
- Recreatiu i espectacles
- Serveis tècnics i ambientals
- Taller de reparació
- Estacions de servei
- Aparcament

11. Edificacions auxiliars

S'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

12. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 0,50 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %.

13. Espais lliures

Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.

Els espais lliures laterals i posteriors a la zona d'indústria aïllada també podran utilitzar-se per a l'emmagatzematge a l'aire lliure.

Zona d'indústria (Clau 7)

	Subzona 7a	Subzona 7b
Parcel·la mínima	800 m ²	1.500 m ²
Façana mínima	14,00 m.	30,00 m.
Ordenació	Arrenglerada segons alineació a vial.	Aïllada
Ocupació màxima	L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàl·l·l·ls.	60 % El perímetre màxim d'ocupació vindrà definit per unes línies paral·leles als límits de la parcel·la situades respecte de l'alineació de vial a 10,00 m., i respecte als altres límits, a 5,00 m.
Edificabilitat neta	_____	L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és 1m ² st / m ² sòl.
Separacions mínimes	Carrer: 10,00 m. Façana lateral: 5,00 m. Façana posterior: 5,00 m.	
Altura reguladora màxima	10,00 m. (2P)	
Soterrani	Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.	
Aparcament	_____	Es preveurà dins de cada parcel·la, una plaça d'aparcament per cada 100 m ² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.
Condicions d'ús	<p>L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.</p> <p>Són compatibles els següents usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No es permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries - Hotel·ler - Restauració, bar, restaurant o similar - Comercial en totes les seves categories i tipus - Oficines i serveis - Sanitari-assistencial - Educatiu - Esportiu - Cultural i social - Magatzem - Recreatiu i espectaculars - Serveis tècnics i ambientals - Taller de reparació - Estacions de servei - Aparcament 	<p>L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.</p> <p>Són compatibles els següents usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un únic habitatge per parcel·la - Hotel·ler - Restauració, bar, restaurant o similar - Comercial en totes les seves categories i tipus - Oficines i serveis - Sanitari-assistencial - Educatiu - Esportiu - Cultural i social - Magatzem - Recreatiu i espectaculars - Serveis tècnics i ambientals - Taller de reparació - Estacions de servei - Aparcament <p>S'admeten edificacions auxiliars en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.</p>
Tanques	Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 0,50 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %.	
Espais lliures	Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.	

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta Modificació Puntual esmena l'article 128 de la normativa urbanística del POUM de Camarles, on es defineixen les prescripcions de la zona d'indústria (clau 7), per tal de donar resposta a les necessitats de les empreses ja implantades i ampliar l'oferta tipològica de naus industrials per captar noves activitats al Polígon Industrial "La Venta Nova".

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Des d'un primer moment, l'Ajuntament de Camarles veu la necessitat i l'interès públic de la modificació proposada amb l'objectiu de dinamitzar l'activitat econòmica, i per tant la consolidació i creació de llocs de treball al municipi i la comarca, recollint les peticions de les empreses implantades al sector i anticipant-se a la demanda d'operadors interessats en l'adquisició de sòl industrial per la implantació o ampliació d'empreses, que garanteixin la viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic previst.

El POUM de Camarles, i més concretament el Polígon industrial existent de "La Venta Nova", ateses les necessitats de les indústries i amb la possibilitat d'adaptar la normativa als processos de producció i emmagatzematge actuals, presenta algunes mancances puntuals que obliga des de l'Ajuntament a redactar aquesta Modificació de planejament de la zona d'indústria (clau 7).

Així, existeixen empreses on elements tècnics com les sitges de Formigons ARGA i empreses de grans dimensions com CYTEGMA i AMIBLU ..., les quals sobrepassen l'altura reguladora màxima de 10,00 metres ja que no només s'encarreguen de la fabricació i elaboració de productes, sinó també del seu emmagatzematge per a la seva posterior distribució, les quals plantegen la necessitat de disposar d'uns magatzems logístics, les condicions constructives dels quals son molt específiques, i a les quals el planejament vigent no pot donar cabuda, pel que resten en volum disconforme en sobrepassar els 10,00 m d'altura que contempla la normativa.

Els magatzems logístics i les noves indústries modernes aporten sistemes i solucions que permeten gestionar, optimitzar i agilitzar els processos derivats de l'emmagatzematge, la preparació i l'expedició de tot tipus de mercaderies, amb l'objectiu de reduir costos productius i ajudar a mantenir la rendibilitat de les empreses. Es tracta d'elements estratègics dins la gestió de la cadena de subministrament i, per tant, de la logística de cada empresa, i de creació de valor afegit.

Aquest tipus d'instal·lacions requereixen, per tal de poder ser rendibles, una solució de magatzem a gran altura, donat que el cost del sistema és molt elevat, i la seva repercussió depèn de la superfície de prestatgeria i dels recorreguts del sistema automatitzat que siguin el més curts possibles, es per això que la normativa urbanística s'adapta a la d'altres polígons industrials de l'entorn permeten en funció dels processos de producció alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin

els 15,00 metres d'altura, i en el cas de precisar de major alçada per al model empresarial a implantar, es podrà sobrepassar l'altura, però per cada metre més d'altura es deixarà 0,50 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació en què se superi aquesta altura, i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació, fins a un màxim de 25 m d'altura.

Per una altra part, davant de les noves formes de treballar i pensant que determinades activitats no necessiten disposar de la màxima superfície d'una nau, es considera convenient recollir la possibilitat de compartimentació en la subzona 7a d'indústria aïllada arrencada, la qual cosa ja es contemplava en el Text Refós del Pla Parcial "La Venta Nova" (publicat 15-04-1991), tot i que ara es regula la superfície de sostre mínim de l'establiment en 300 m², garantint un accés independent des del carrer a cadascun dels establiments amb una amplada de façana mínima de 14 m.

Per últim, l'Ajuntament de Camarles contempla ampliar els usos admesos, el que ha de permetre potenciar les capacitats del polígon i facilitar la implantació de noves empreses.

Donada aquesta casuística es proposa la modificació de l'art. 128.

2.3. DEFINICIÓ DELS ESTÀNDARDS DE CESSIÓ

Segons l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer*, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

En tant que aquesta modificació del planejament urbanístic no comporta un increment de sostre edificable, no s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics ni per a equipaments públics.

2.4. DOCUMENT DE L'AGENDA

Respecte a l'Agenda per al desenvolupament de la Modificació Puntual del POUM de Camarles per tal de modificar l'art. 128. Zona d'Indústria (Clau 7), aquesta tindria prevista la seva execució, un cop s'hagi aprovat definitivament aquesta i s'hagi publicat al DOGC.

2.5. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva, la present modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni constitueix cap variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes del POUM, tampoc suposa cap increment del sostre edificable ni es rellevant l'increment de l'activitat dels nous usos admesos en el POUM, i per tant, en cap cas implica cap nou impacte ambiental ni variabilitat respecte les activitats ja admeses i considerades.

En aquest sentit, la present modificació no es troba compresa en l'àmbit d'aplicació que defineix l'article 6 de l'esmentada Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

2.6. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquesta modificació puntual de planejament no requereix de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que l'objectiu de la modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

A més a més el municipi de Camarles disposa d'una població de 3.309 habitants, per la qual cosa queda exempt de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Això no obstant, en qualsevol dels casos es complirà amb el codi d'accessibilitat de Catalunya en la secció de la normativa d'accessibilitat urbanística, definida per la llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i ordre viv/561/2010.

2.7. SUSPENSÍO PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

De conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del TRLUC, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En el present document l'àmbit de suspensió de llicències correspon a tot el sector del Polígon industrial "La Venta Nova", coincideix amb l'àmbit que és objecte d'aquesta Modificació puntual.

D'altra banda l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Pel que fa al termini de suspensió de tramitacions i llicències, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes d'aquesta suspensió en àmbits determinats, quan no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, poden tenir una durada màxima de dos anys.

Per la seva banda, l'article 103 del TRLUC, estableix que els efectes de la suspensió de llicències i tramitacions s'extingeix de forma automàtica pel transcurs del termini màxim indicat en aquest apartat; amb l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual, o en el seu cas, amb la seva denegació; i finalment, en cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, si s'acorda deixar sense efectes la tramitació d'aquest projecte.

Finalment cal indicar que, d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspesa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en rics l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

2.8. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i estableix que:

"Les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...)"

La modificació a tràmit està conformada per una memòria descriptiva i justificativa.

2.9. FONAMENT DE DRET I TRAMITACIÓ

La present modificació es tramita d'acord amb les determinacions de l'art. 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La modificació de planejament no comporta increment del sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial ni comporta una transformació dels usos establerts, per la qual cosa no entra dins els supòsits recollits en els articles 99 i 100 de la Llei d'urbanisme.

Per les característiques de la modificació no s'ha de demanar informe als organismes per raó de llurs competències sectorials als efectes del previst a l'article 85.5 del TRLUC per no resultar-ne cap d'afectat.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

Art. 128. Zona d'indústria (Clau 7)

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'àrea establerta per a l'indústria del Polígon Industrial existent de "La Venta Nova", amb edificació de tipus aïllada, d'acord amb el Pla Parcial que la desenvolupa, situada al nord-oest del poble de Camarles, entre la carretera N-340, la línia del ferrocarril, la carretera T-340 a Deltebre i el barranc de la Granadella o de la Font de Gràcia i diversos terrenys en façana a la carretera CN-340.

SUBZONES

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen 2 subzones:

- Subzona 7a Indústria aïllada arrenclerada
- Subzona 7b Indústria aïllada

SUBZONA 7a D'INDUSTRIA AÏLLADA ARRENGLERADA

1. Tipus edificatori

Edificació arrenclerada segons alineació de vial.

2. Parcel·lació

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors.

Es defineix com a superfície mínima de parcel·la 800 m², amb un front mínim de façana de 14 m.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàlibs.

4. Alineació de les edificacions

La línia d'edificació frontal vindrà situada obligatòriament a 10,00 m. de l'alineació de vial.

A les façanes laterals, o sigui, a l'extrem del rengle, l'edificació es situarà com a mínim a 5,00 m. de les parcel·les veïnes.

Les façanes posteriors s'hauran de separar un mínim de 5,00 m de la línia que delimita el fons de parcel·la.

5. Altura reguladora màxima i núm. de plantes

L'altura màxima edificable es fixa en 10,00 metres, amidats a l'eix de la parcel·la. Equival a planta baixa i una planta pis. Per sobre d'aquesta alçada edificable es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnic puntuals.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 metres d'altura.

Si cal major altura per al model empresarial a implantar es podrà sobrepassar l'altura, però per cada metre més d'altura es deixarà 0,50 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació en què se superi aquesta altura, i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació, fins a un màxim de 25 m d'altura.

6. Soterrani

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. Patis

Es tindrà especial cura per al tractament dels patis laterals a les parcel·les que en tinguin, i entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant, si és possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat. S'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació en aquests espais.

8. Ús d'habitatge

No es permet l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9. Mitgeres

- a) És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de 15,00 cm de gruix, com a mínim, de separació entre naus.
- b) Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.
- c) Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.
- d) En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
- e) En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15 cm de gruix (en total 30 cm) i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.
- f) Excepcions:
 - a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una única paret mitgera (mantenint els 15,00 cm de gruix com a mínim) i, si cal, un únic mur de contenció de terres. Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals, conjuntament.
 - b) En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però si ha d'abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

- No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials, a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

10. Possibilitat de compartimentació:

- a) Es permet la compartimentació dels edificis en varis establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, a la zona d'industria aïllada arrenclerada.

Qualsevol proposta de compartimentació en establiments industrials, precisarà de la corresponent llicència municipal.

La crugia mínima de cada establiment que resulti de la compartimentació serà 14,00 metres.

Els edificis industrials que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars d'edificació i d'ordenació fixades en aquestes ordenances.

La construcció de l'edificació podrà realitzar-se per fases que coincideixin amb les dites compartimentacions.

- b) Sempre que l'edificabilitat corresponent a la parcel·la ho permeti, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les edificacions en establiments de 300 m² de sostre mínim, garantint un accés independent des del carrer a cadascun dels establiments amb una amplada de façana mínima de 14 m.

En aquests casos, també s'haurà de garantir la compatibilitat d'usos entre els establiments, el compliment de la normativa ambiental i de seguretat en els edificis (reglament contra incendis en els establiments industrials o les normes que li siguin d'aplicació), així com la normativa sectorial.

11. Condicions d'ús

L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.

Són compatibles els següents usos:

- No es permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries
- Hoteler
- Restauració, bar, restaurant o similar
- Comercial en totes les seves categories i tipus
- Oficines i serveis
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural i social
- Magatzem
- Recreatiu i espectaculars
- Serveis tècnics i ambientals
- Taller de reparació

- Estacions de servei
- Aparcament
- Centres de formació.
- Laboratoris d'investigació.
- Espais coworking, logístics i emmagatzematge de dades.
- Generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables.
- Ús d'infraestructures de telecomunicacions.

12. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 1,00 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %. No s'admetran gelosies ceràmiques ni de formigó.

13. Espais lliures

Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.

Els espais lliures laterals i posteriors a la zona d'indústria aïllada arrencada també podran utilitzar-se per a l'emmagatzematge a l'aire lliure.

SUBZONA 7b D'INDUSTRIA AÏLLADA

1. Tipus edificatori

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

Es defineix com a superfície mínima de parcel·la 1.500 m², amb un front mínim de parcel·la de 30 m.

Aquests paràmetres no seran aplicables a les parcel·les existents inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'inici de l'expedient de tramitació per a l'aprovació del Pla Parcial.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 60 %.

4. Perímetre màxim d'ocupació

El perímetre màxim d'ocupació vindrà definit per unes línies paral·leles als límits de la parcel·la situades respecte de l'alineació de vial a 10,00 m., i respecte als altres límits, a 5,00 m.

5. Edificabilitat neta

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és 1m² st / m² sòl.

6. Altura reguladora màxima i núm. de plantes

L'altura reguladora màxima es fixa en 10,00 m. Equival a planta baixa i una planta pis. Per sobre d'aquesta alçada edificable es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnic puntuals.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 metres d'altura.

Si cal major altura per al model empresarial a implantar es podrà sobrepassar l'altura, però per cada metre més d'altura es deixarà 0,50 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació en què se superi aquesta altura, i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació, fins a un màxim de 25 m d'altura.

7. Soterrani

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Ús habitatge

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge dins de cada parcel·la o per cada 1.000 m² d'ús industrial, magatzem, etc...

9. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la, una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

10. Condicions d'ús

L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.

Són compatibles els següents usos:

- Un únic habitatge per parcel·la.
- Hoteler
- Restauració, bar, restaurant o similar
- Comercial en totes les seves categories i tipus
- Oficines i serveis
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural i social
- Magatzem
- Recreatiu i espectacles
- Serveis tècnics i ambientals
- Taller de reparació
- Estacions de servei
- Aparcament
- Centres de formació.
- Laboratoris d'investigació.
- Espais coworking, logístics i emmagatzematge de dades.
- Generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables.
- Ús d'infraestructures de telecomunicacions.

11. Edificacions auxiliars

S'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

12. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 0,50 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %.

13. Espais lliures

Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.

Els espais lliures laterals i posteriors a la zona d'indústria aïllada també podran utilitzar-se per a l'emmagatzematge a l'aire lliure.

Condicions d'ús	<p>L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.</p> <p>Són compatibles els següents usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No es permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries - Hotel·ler - Restauració, bar, restaurant o similar - Comercial en totes les seves categories i tipus - Oficines i serveis - Sanitari-assistencial - Educatiu - Esportiu - Cultural i social - Magatzem - Recreatiu i espectaculars - Serveis tècnics i ambientals - Taller de reparació - Estacions de servei - Aparcament - Centres de formació - Laboratoris d'investigació - Espais coworking, logístics i emmagatzematge de dades - Generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables - Infraestructures telecomunicacions 	<p>L'ús principal és l'industrial en totes les seves categories.</p> <p>Són compatibles els següents usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un únic habitatge per parcel·la - Hotel·ler - Restauració, bar, restaurant o similar - Comercial en totes les seves categories i tipus - Oficines i serveis - Sanitari-assistencial - Educatiu - Esportiu - Cultural i social - Magatzem - Recreatiu i espectaculars - Serveis tècnics i ambientals - Taller de reparació - Estacions de servei - Aparcament - Centres de formació - Laboratoris d'investigació - Espais coworking, logístics i emmagatzematge de dades - Generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables - Infraestructures de telecomunicacions <p>S'admeten edificacions auxiliars en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.</p>
Tanques	<p>Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m., dels quals 0,50 m. podran ser massissos i la resta amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70 %.</p>	
Espais lliures	<p>Els espais lliures que enfronten amb els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o moll de càrrega i descàrrega. Els espais que no tinguin una funció concreta s'enjardinaran convenientment.</p>	

Camarles, 04 de febrer de 2026

Lluís Labèrnia, Arquitecte, S.L.U.P.
(Lluís Labèrnia Bertomeu)