



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ
ÀREA TERRITORI
SERVEIS TÈCNICS

**ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS
D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ**

Setembre 2014

MIQUEL GUARDIA GUARDIA ARQUITECTE MUNICIPAL, CAP SERVEIS TÈCNICS AJUNTAMENT DE SANT JOAN
DESPÍ 1



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

**ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ**

**MIQUEL GUARDIA GUARDIA ARQUITECTE MUNICIPAL, CAP SERVEIS TÈCNICS AJUNTAMENT DE SANT JOAN
DESPÍ 2**



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ

INDEX

INTRODUCCIÓ, EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL PRELIMINAR: OBJECTE, ÀMBIT, INTERPRETACIÓ

- Art. 1. Objecte.
- Art. 2. Àmbit.
- Art. 3. Interpretació

TÍTOL PRIMER: CONDICIONS GENERALS

- Art. 4. Actes i activitats subjectes al compliment de la present ordenança
- Art. 5. Conceptes generals
- Art. 6. Documentació

TÍTOL SEGON: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ I ESPAIS AFECTATS

- Art. 7. Elements amb tractament de façana
- Art. 8. Espais lliures exteriors amb front a l'espai públic

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

DISPOSICIONS FINALS

Primera
Segona



ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ

INTRODUCCIÓ, EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El sector del Polígon Industrial Font Santa, afectat i objecte de la present regulació normativa, conforma una àrea especialitzada d'activitat econòmica de la Regió Metropolitana de Barcelona, aquest sector es una implantació industrial iniciada fa més de 40 anys, des de inicis dels 70, i desenvolupada al marge de la zona del nucli urbà de Sant Joan Despí.

En el transcurs dels anys, i com a conseqüència de diverses modificacions i adaptacions en els instruments de planejament, el sector del polígon industrial de la Font Santa s'ha convertit en sistema vertebrador urbà que, tenint una bona condició d'accessibilitat global, assoleix un paper de CENTRE URBÀ al servei d'un àmbit territorial més gran, enllaçant els nuclis residencials de les Planes, Polígon Sant Joan Despí i Barri centre, conformant un conjunt urbà de qualitat terciària, econòmica –industrial i residencial..

Aquesta nova realitat urbana, justifica la necessitat d'adaptació de les condicions d'edificació en aquest sector industrial de la Font Santa, per tal d'adequar-se i respondre al seu caràcter vertebrador del conjunt urbà del Municipi.

Per aquesta raó es necessari, en l'actualitat establir una regulació de les condicions d'edificació i tractament dels elements constructius, així com dels espais lliures entre espai privat i espai públic.

Amb motiu del que s'ha exposat, les determinacions de la present ordenança es regulen d'acord als següents apartats:

Títol preliminar: “Objecte, Àmbit i Interpretació”, en referència a l'objecte i finalitat determinada a la present ordenança referida a les matèries regulades, àmbit d'àmbit d'aplicació i interpretació de la mateixa.

Títol primer: “Condicions generals”, en referència a la definició de la llista d'actes i situacions subjectes a a l'aplicació de la present ordenança.

En referència a la diversitat de situacions, actuals i de nova creació, tant d'activitat com d'obres, s'estableixen les diferents condicions en relació a l'aplicació de la present ordenança.

Títol segon: “Condicions de l'edificació”, en referència a la definició orientativa de materials i tractament admesos en la definició dels elements constructius, estètics i compositius de tancament i de façana entre l'espai privat d'activitat econòmica i l'espai públic.

Disposicions finals: En referència a entrada en vigor i normativa d'aplicació



TÍTOL PRELIMINAR: OBJECTE, ÀMBIT, INTERPRETACIÓ

Art. 1. Objecte.

L'objecte de la present ordenança respon a la necessitat d'adaptació de les condicions d'edificació en aquest sector industrial de la Font Santa, per tal d'adequar-se i respondre al seu caràcter vertebrador del conjunt urbà del Municipi.

Per aquesta raó es necessari, en l'actualitat establir una regulació de les condicions d'edificació i tractament dels elements constructius, així com dels espais lliures entre espai privat i espai públic.

Aquesta ordenança regula les situacions i els aspectes constructius, tècnics, i de condicions d'edificació, en que serà d'obligat compliment les determinacions en ella contingudes, en l'àmbit d'aplicació de la mateixa.

Art. 2. Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança compren el sòl qualificat per a ús industrial en l'àmbit del Polígon Industrial Font Santa, delimitat pels següents subsectors:

SUBSECTOR 1: Creu d'En Muntaner, Vallespir, Mare de Deu de Montserrat, avda. Generalitat, St. Martí de l'Erm, RENFE, amb una superfície aprox. de 303.310 m².

SUBSECTOR 2: Avda. Barcelona, Gran Capità, avda. De les Flors, RENFE, Timbaler del Bruc, amb una superfície aprox. de 237.235 m².

Aquests subsectors compren tot el sòl qualificat com a industrial dins de l'àmbit del Polígon Industrial Font Santa.

Art. 3. Interpretació

La present ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les paraules en relació amb el context i antecedents històrics i normatius, amb subordinació al que disposen les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i el document de modificació del Pla Especial d'Adequació de Normativa del Polígon Industrial Font Santa. Tots aquells aspectes constructius, tècnics i de condicions d'edificació que no contempla la present ordenança cal interpretar-los en el sentit que regula la normativa sectorial aplicable i/o de rang superior.



TÍTOL PRIMER: CONDICIONS GENERALS

Art. 4. Actes i activitats subjectes al compliment de la present ordenança

1. Actes i activitats subjectes

- a) Llicències noves activitats, comunicacions prèvies i/o declaracions responsables d'activitats.
- b) Llicències d'obra nova.
- c) Modificacions i/o transmissió de les activitats.
- d) Llicències i/o comunicacions d'obres de reforma, rehabilitació, renovació i/o modificació d'activitat existent, que afecti a l'activitat o construcció existent.

2. Als edificis i activitats actuals legalment instal·lades, es fixa el **termini de dos anys** per adequar els elements de les edificacions visibles de manera permanent des de l'espai públic a la determinació continguda a l'article 7.f), de la present ordenança, en relació als seus elements constructius.

3. Als espais lliures amb front amb l'espai públic, es fixa el **termini de dos anys**, des de l'entrada en vigor de la present ordenança, per adaptar els usos i ordenació del mateixos a les determinacions contingudes a la present ordenança, article 8.

Art. 5. Conceptes generals

La regulació de les condicions del tractament de les parts externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

El tractament de les parts vistes de les edificacions ha de ser unitari, ja sigui amb tractament unitari de materials, o de disseny del conjunt de l'edifici, dotant a l'obra d'un revestiment en façana, tanques de parcel·la i elements de l'edificació exteriors visibles des de l'espai públic, de textura i coloració d'acord amb projecte unitari de conjunt.

Es consideren façanes, a tots els efectes, aquells paraments verticals exteriors de les edificacions visibles de manera permanent des de l'espai públic, sigui formant part del cos principal de l'edifici, com cossos i construccions auxiliars, així com tanques separadores de l'espai privat i l'espai públic, incloent-hi les mitgeres vistes.

Quan els paraments exteriors de façana o tanques de parcel·la siguin definitius, es tractaran com una façana més de l'edifici. No s'admetran acabats provisionals o incoherents amb el conjunt o unitat edificatòria.

Les tanques exteriors de les parcel·les no permetran les vistes des de l'espai públic (carrer) de l'interior dels espais privats, llevat de disseny específic dels mateixos com espais enjardinats o de referència de l'activitat.



ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ

En les llicències de noves construccions, ampliació i modificació d'activitat, o canvi d'activitat principal, no estaran permesos els elements auxiliars tècnics d'instal·lacions en els espais exteriors lliures, havent-ne de quedar integrats dins de l'edificació principal.

Art. 6. Documentació

Serà preceptiu l'aprovació d'estudi tècnic de l'abast necessari en relació al tipus d'intervenció sol·licitada, relacionada amb el compliment de les determinacions de la present ordenança, amb descripció del disseny i materials utilitzats en la proposta, redactat i subscrit per tècnic competent, als efectes de la llicència/comunicació d'obres i/o activitats que corresponguin.

**TÍTOL SEGON: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ I ESPAIS
LLIURES AFECTATS**

Art. 7. Materials admesos per als elements amb consideració de façana

Els materials admesos per a les noves construccions d'edificis i els seus elements auxiliars, així com els elements de tancament (façanes, paraments verticals exteriors de les edificacions visibles de manera permanent des de l'espai públic, etc), de forma orientativa i no limitativa, tindran les següents consideracions:

- a) No es permeten tanques amb malles tipus simple torsió.
- b) Els materials utilitzats hauran de ser de baix manteniment, i els que limitin amb l'espai públic amb tractament antigraffiti.
- c) Els armaris de companyes s'hauran d'integrar a les tanques de parcel·la.
- d) No es permetran arrebossats ni pintats, llevat de projecte arquitectònic justificat del conjunt edificatòri.
- e) Els elements metàl·lics hauran de garantir la seva durabilitat i mínim manteniment (acer corten, galvanitzat, inoxidable, pintat, etc).
- f) Les parts de tanca "no massissa", s'haurà de tractar amb pantalles vegetals, com a part integrant de la tanca exterior de parcel·la. Aquests elements formaran part integrant del disseny o proposta tècnica.

Art. 8. Espais lliures exteriors amb front a l'espai públic

Els espais lliures de parcel·la amb front a l'espai públic, no seran visibles des de l'exterior (carrer), llevat que formin part de l'accés principal de l'activitat, i el seu tractament i proposta formi part del projecte i ordenació general del conjunt edificatòri, havent-se de tractar d'acord amb les determinacions de l'article 7 de les presents ordenances.

Aquests espais lliures confrontants amb l'espai públic, s'hauran de mantenir nets i lliures de mercaderies o zones de càrrega i descàrrega.



ORDENANÇA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL
FONTSANTA DE SANT JOAN DESPÍ

A l'espai lliure de les parcel·les amb front a l'espai públic, només seran admesos els següents usos:

- a) Espais enjardinats.
- b) Accés vianants i rodat a les parcel·les.
- c) Elements de control auxiliars, compatibles amb el compliment d'aquestes ordenances i normativa urbanística d'aplicació. Aquests elements tindran la consideració de façana en relació als materials que els conformin, d'acord amb les determinacions de la present ordenança.
- d) No serà admesa la zona d'aparcament en aquests espais si no es amb una proposta d'ordenació global d'aquests espais, aprovada per l'Ajuntament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Procediments en tràmit

Els procediments iniciats amb anterioritat a la vigència d'aquesta Ordenança, sigui quina sigui la seva naturalesa, es tramitaran i resoldran conforme a la normativa vigent en el moment de la seva incoació, sense perjudici que la persona interessada pugui, abans que es dicti resolució, demanar que se li apliqui la nova ordenança.

DISPOSICIONS FINALS

Primera: Entrada en vigor

Aquesta ordenança entrarà en vigor al mateix dia que es publiqui l'acord íntegre de la seva aprovació definitiva en el DOGC, sense perjudici de l'establert en les disposicions transitòries, i es mantindrà vigent fins que no sigui modificada o revisada.

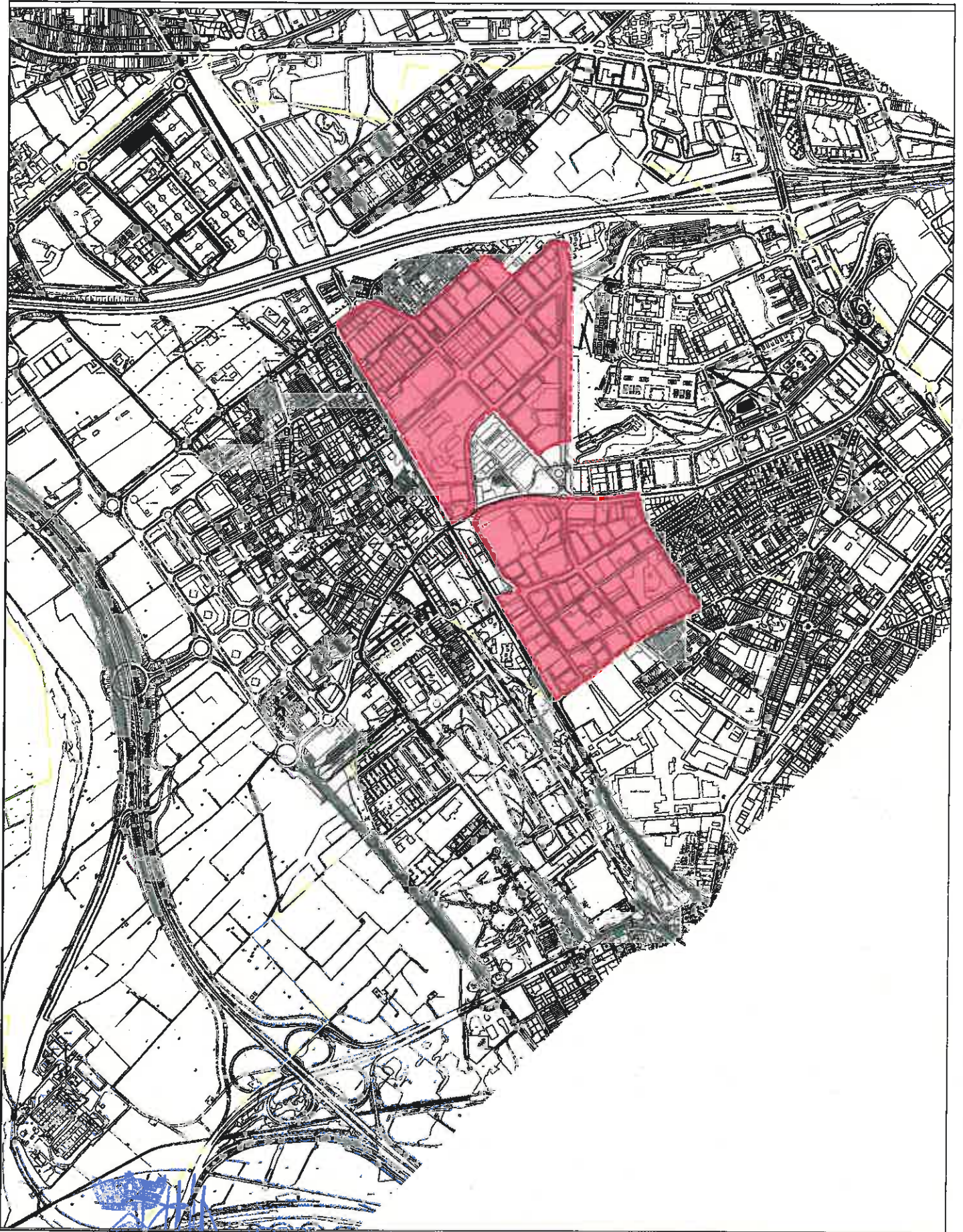
Segona: Normativa aplicació

En tot el no previst a la present Ordenança, serà d'aplicació la normativa urbanística del Pla General Metropolità, i les Ordenances Metropolitanas d'Edificació.

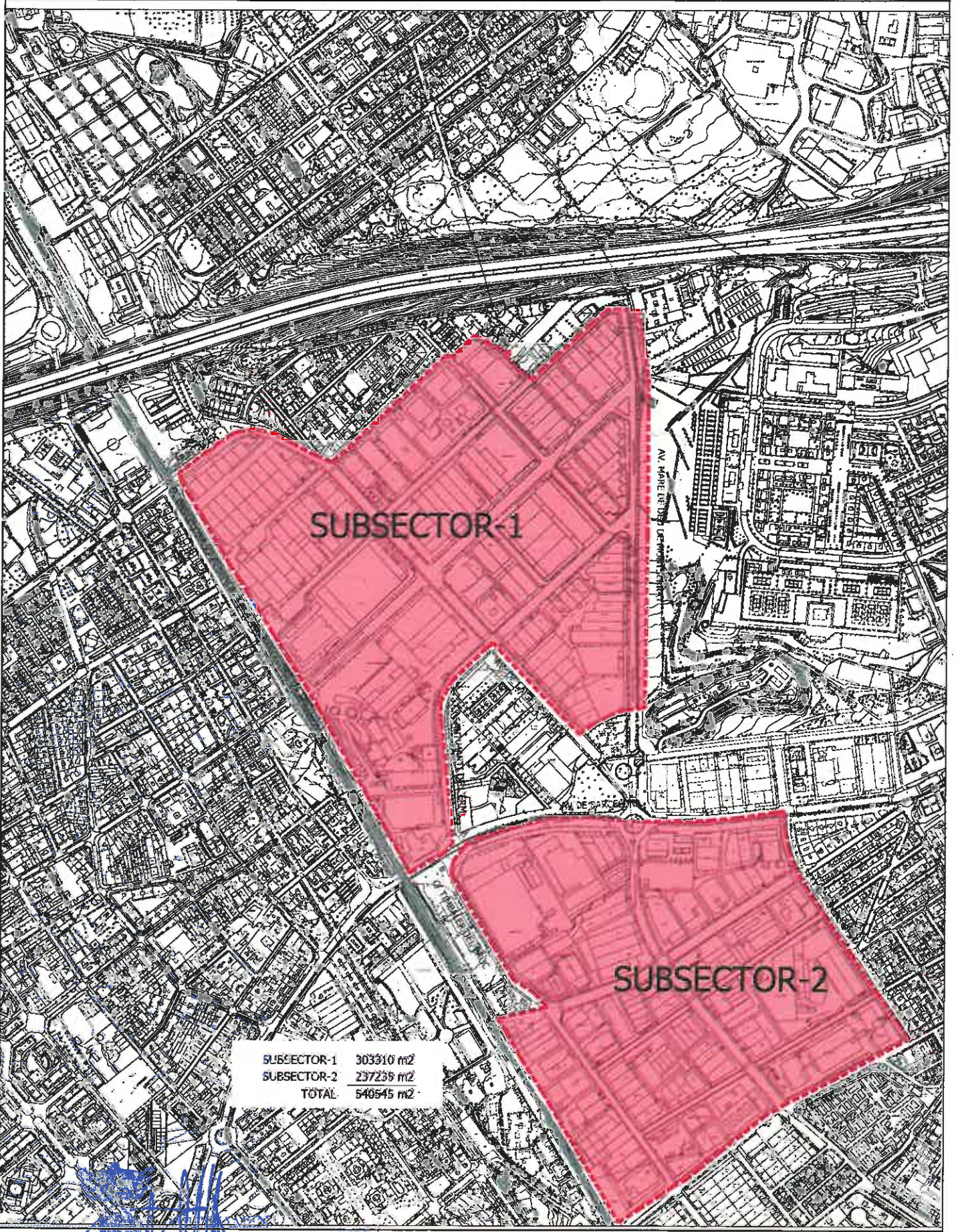
Sant Joan Despí, setembre 2014

Miquel Guardia Guardia
Arquitecte Municipal
Cap serveis Tècnics

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ
Àrea de Territori



 <p>AYUNTAMIENTO SANT JOAN DE LES ABADASSES</p>	<p>PLANO Nº 14 12-9-14</p>	<p>SANT JOAN DE LES ABADASSES ORDENANCA MUNICIPAL D'ADAPTACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ AL SECTOR DEL POLIGON INDUSTRIAL FONTSANTA</p>	<p>12-9-14 1/10000</p>		<p>SITUACIÓ/EMPLAÇAMENT</p>	<p>1</p>
---	--------------------------------	--	----------------------------	---	-----------------------------	----------



SUBSECTOR-1

SUBSECTOR-2

SUBSECTOR-1	303310 m2
SUBSECTOR-2	237239 m2
TOTAL	540545 m2

