

CINQUENA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA

CONSISTENT EN L'AJUSTAMENT DE L'AMPLADA DEL
CAMÍ DE BRÀFIM ENTRE EL SÒL INDUSTRIAL (CLAU IA)
I EL LÍMIT DEL PP1.
MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 73

VILABELLA
(Alt Camp)

FEBRER 2017

PROMOU :
AJUNTAMENT DE VILABELLA

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

398-16

CONTINGUT

Els documents que integren la cinquena modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Situació i àmbit
- 1.3. Determinacions del planejament vigent

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM
- 2.2. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012
 - 2.2.1. Justificació legal
 - 2.2.2. Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència, amb relació als interessos públics i privats concurrents.
 - 2.2.3. Informe ambiental
 - 2.2.4. Informe de sostenibilitat econòmica
 - 2.2.5. Informe de mobilitat generada
- 2.3. Quadres característics

3. NORMES URBANÍSTIQUES

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1. Situació
- I.2. Planejament vigent
- I.3. Plànol cadastral
- O.1. Planejament proposat

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents

En data 11 d'octubre de 2006, es va aprovar definitivament el POUM de Vilabella, quedant pendent la seva publicació, de la presentació d'un text refós, que fou aprovat en data 24 de maig de 2007, publicant-se al DOGC número 4982 de data 5 d'octubre de 2007.

Cal dir que s'està tramitant la quarta modificació puntual del POUM, que modifica parcialment l'article 73, pel que fa referència a les ocupacions i a la separació als límits de parcel·la. (aprovació inicial de data 25.10.2016 i provisional de data 31.01.2017)

1.2 Situació i àmbit

En els plànols d'informació podem observar el terme municipal i el nucli de Vilabella amb indicació puntual del lloc d'actuació, que es correspon amb el camí de Bràfim en el tram situat entre dues illes de sòl industrial a l'est i oest, i el límit del PP1 al sud, conjuntament amb la TV-2034.

En les dues illes situades a banda i banda del camí, hi trobem instal·lades i en funcionament diferents activitats industrials degudament consolidades, amb el camí de Bràfim al mig en una amplada de 6,40 metres entre les tanques actuals existents.

1.3 . Determinacions del Planejament vigent

El POUM defineix en aquesta zona dues illes classificades com a sòl urbà consolidat i qualificades dins de la clau IA, Indústria aïllada, regulada en l'article 73 de les normes urbanístiques, separades ambdues per un vial (camí de Bràfim) amb una amplada prevista de 10,00 metres i una superfície de 442,88 m2, dins els límits del sòl urbà.

El camí de Bràfim té continuïtat cap al nord amb l'amplada actual de 6,40 metres, quedant inclòs quasi totalment dins de l'àmbit del PP1. Cap al sud té sortida directe a la TV-2034, i la previsió del planejament contempla la seva incorporació directa a la nova rotonda que s'haurà d'executar dins del desenvolupament del PP1, per tal de donar sortida a tot aquest sector mixt residencial i industrial.

L'article que es pretén modificar parcialment és el número 73 que fa referència a les condicions de la zona per a l'indústria aïllada, subzones IA i IA-1, i concretament per modificar puntualment el paràmetre de l'edificabilitat en la zona IA, corresponent a les parcel·les cadastrals amb façana al camí de Bràfim per tal de que la modificació proposada no suposi cap increment de l'edificabilitat permesa inicialment, ni cap pèrdua dels drets inicials per als propietaris.

Aquest article (segons modificació quarta del POUM, actualment en tràmit) té el següent redactat:

SECCIÓ III. Règim urbanístic del sòl.

Capítol VIII. Regulació i desenvolupament del sòl urbà.

Zones d'ordenació en sòl urbà.

Article 73.- Indústria Aïllada (IA)

1.DEFINICIÓ

a) Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada.

2. SUBZONES

a) D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableix dues subzones:
Indústria aïllada, clau IA i clau IA-1,

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	IA	IA-1
Front mínim de parcel·la	20'00 m.	Segons plànols ordenació
Parcel·la mínima	800 m ²	20.982,31 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	30'00 m.	Segons plànols ordenació

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	IA	IA-1
Tipus d'ordenació:	Aïllada	
Densitat industrial		
Edificabilitat màxima	0,6 m ² st/m ² de sòl <i>En les parcel·les cadastrals amb façana al camí de Bràfim, aquest índex s'aplicarà sobre la superfície inicial indicada en el POUM.</i>	0,6 m ² st/m ² de sòl
Ocupació màxima	60 %	55%
Volumetria màxima		
Separacions mínimes: · al carrer · al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la · entre edificacions	Les marcades als plànols o: 10,00 m. 5,00 m 5,00 m	
Planta baixa		
Alçada reguladora màxima	10.00 m . Les xemeneies, torres de ventilació, i altres instal·lacions que ho requereixin, podran superar l'alçada reguladora màxima, sempre que mitjançant el projecte tècnic preceptiu es justifiqui de forma suficient	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
Ocupació construcció auxiliar	-	
Accés a l'edifici		L'existent
Tanques	part massissa fins a 90 cm. part calada fins a 1'80 m	

	<i>total 1.80 m</i>	
<i>Nombre de plantes</i>	<i>PB+1P</i>	
<i>Alçada lliure mínima:</i>		
<i>· soterrani</i>	<i>2'50</i>	
<i>· planta baixa</i>	<i>3'50</i>	
<i>· planta pis</i>	<i>2'50</i>	
<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure</i>	
<i>Elements sortints</i>	<i>Si</i>	
<i>Cossos sortints</i>	<i>No s'admeten si ocupen els àmbits de separacions especificats</i>	
<i>Material i color de façana</i>	<i>Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn</i>	
<i>Tractament espai lliure</i>	<i>Enjardinat</i>	
<i>Tolerància d'habitatges</i>	<i>1 habitatge/parcel·la destinat a personal de guarda i vigilància</i>	
<i>Compartimentació</i>	<p><i>S'admetrà en règim d'arrendament o propietat horitzontal si:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-el projecte de les edificacions és unitari</i> <i>-la compartimentació dels establiments industrials precisarà de la corresponent llicència municipal</i> <i>-la crugia mínima de cada establiment serà de 10 m.</i> <i>-la superfície mínima de cada establiment serà de 200 m2.</i> <i>-l'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació.</i> <i>-no s'admetrà la Compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació.</i> 	

5. CONDICIONS D'US

CONDICIONS D'ÚS	IA	IA-1
<i>Usos admesos</i>	<i>Indústria (1), magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, habitatge lligat a la indústria i dins del mateix edifici</i>	<i>La destinada a la fabricació de matèries plàstiques termoplàstiques. Annex II (epígraf 5.17.b) Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats, amb una</i>

		<i>capacitat de producció menor a 300 T/dia. (mitjana trimestral) Annex III (epígraf 7.2.b) Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries. Annex II (epígraf 5.6) Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene. Annex II (epígraf 5.12.b.) Activitats auxiliars energètiques i/o mediambientals.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament</i>	<i>1 plaça cada 100 m2 de superfície construïda.</i>	

(1). Només Indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) i al règim de llicència ambiental (Annex II.2) segons decret 136/1999 excepte les dels grups 10. Gestió de residus, 11.Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex II.2 i grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex III.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM

El camí de Bràfim contemplat en el planejament vigent que es pretén modificar, desplaça els seus límits actuals (6,40 metres d'amplada entre tanques) cap a l'oest, amb una amplada de 10,00 metres, afectant parcialment l'edifici industrial existent corresponent a l'empresa MICROS, quedant per tant en situació de fora d'ordenació, a l'estar afectat per un sistema, tal i com es pot observar en la documentació gràfica (plànol I.2).

Per altre part el camí de Bràfim a partir del límit del sòl urbà està inclòs dins del sòl urbanitzable corresponent al PP1, però sense augmentar-ne l'amplada, mantenint els seus límits actuals.

Aquesta situació de fora d'ordenació, suposa aplicar el règim d'ús provisional del sòl, i concretament el d'usos i obres de caràcter provisional que es regulen en els articles 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La modificació pretén ajustar l'amplada del camí de Bràfim, deixant pel seu límit est l'alineació corresponent a la tanca actual, mentre que per la part oest, ampliar-lo fins a deixar una separació mínima de l'edificació existent corresponent a l'empresa MICROS fins a l'alineació del vial de 3,00 metres, el que faria que el camí de Bràfim quedés amb una amplada constant de 7,70 metres.

D'aquesta manera l'edificació ja no quedaria afectada per un sistema, i per tant deixaria d'estar en situació de fora d'ordenació, i solament quedaria en situació de volum disconforme, ja que no compleix amb les separacions mínimes a vialitat i llindars, tal i com s'indica en l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 119 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tanmateix es regularitzarà mínimament el límit nord amb el SNU ajustant-lo a la nova alineació i el sud en la seva trobada amb la futura rotonda, amb una modificació mínima del límit del PP1 per tal d'ajustar-lo a les noves disposicions de l'ordenació proposada.

2.2. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012

2.2.1. Justificació legal

La modificació puntual objecte d'aquest document s'efectua en base a l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic, es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el capítol II " Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic" del Títol III.

2.2.2. Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència, amb relació als interessos públics i privats concurrents. (art. 97.1 del DL 1/2010)

- Voluntat municipal per facilitar el manteniment i/o l'ampliació de les activitats econòmiques ubicades en aquesta zona industrial, que contribueixen favorablement al desenvolupament i consolidació urbanística d'aquesta zona, així com a la dinàmica econòmica del municipi.
- La proposta no comportarà cap increment del sostre edificable.
- La proposta encara que suposa una petita reducció del sistema viari existent, entenem que es pot considerar suficientment compensada per la reducció de despesa per a les finances municipals, que suposaria haver d'expropiar i enderrocar part de l'edificació industrial existent, i que possiblement passaria per la inviabilitat del desenvolupament del planejament actual.
- La nova proposta permet amb unes despeses econòmiques molt inferiors fer viable l'ampliació del camí de Bràfim i per altre part permetre la continuïtat de l'empresa.

2.2.3. Informe ambiental

L'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, que regula les modificacions dels mateixos que s'han de sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental, estableix en el seu apartat c), que s'han de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

En el nostre cas, no s'adjunta cap informe ambiental, ja que entenem que la modificació proposada no es troba en cap dels supòsits indicats en l'apartat anterior, en tant que la nova regulació normativa proposada no es produeix en sòl no urbanitzable, ni tampoc comporta l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

2.2.4. Informe de sostenibilitat econòmica

L'actuació prevista suposa un impacte positiu per a l'hisenda pública municipal, en tant que la modificació proposada preveu que la única despesa a realitzar seria l'expropiació de part del nou camí de Bràfim i la urbanització del mateix en una amplada de 7,70 metres, mentre que en la situació corresponent al planejament vigent, comportava una expropiació superior, amb la urbanització d'un vial de 10,00 metres d'amplada i tota la despesa corresponent a l'enderroc i consolidació de l'edifici de l'empresa MICROS.

2.2.5. Informe de mobilitat generada

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que aquesta modificació no altera substancialment els elements que conformen la xarxa viària i per tant no cal realitzar cap estudi de mobilitat.

2.3. Quadres característics

Per una part tenim el resum de l'actuació, i per altra la justificació més individualitzada de tots els canvis proposats, que es poden observar en el plànol I.4. La diferència entre els decimals observada es deu a que en el planejament inicial les superfícies estaven arrodonides.

ZONES I SISTEMES	POUM VIGENT M2S	MOD POUM M2S
CLAU IA (oest camí de Bràfim)	6.110,00	6.449,00
CLAU IA (est camí de Bràfim)	3.978,00	3.783,00
VIALITAT EN SU	442,88	327,42
TOTAL	10.530,88	10.559,42
DIFERÈNCIA	28,54	

CANVIS PROPOSATS	ILLA OEST M2S	ILLA EST M2S	VIALITAT M2S
Clau IA inicial	6.110,00	3.978,00	
Vialitat inicial			442,88
SU industrial clau IA, que passarà a vialitat en SU		-148,68	148,68
SU industrial clau IA, que passarà a vialitat en SNU		-46,31	
Vialitat en SU que passarà a SU industrial clau IA	264,14		-264,14
Vialitat en SNU que passarà a SU industrial clau IA	74,55		
TOTAL	6.448,69	3.783,01	327,42
	10.559,12		

Vilabella, a 16 de febrer de 2017

Antoni Traguany i Royo
arquitecte

3. NORMES URBANÍSTIQUES

Es modifica la Secció III, Capítol VIII, Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Zones d'ordenació en sòl urbà.

SECCIÓ III. Règim urbanístic del sòl.

Capítol VIII. Regulació i desenvolupament del sòl urbà.

Zones d'ordenació en sòl urbà.

Article 73.- Indústria Aïllada (IA)

1. DEFINICIÓ

a) *Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada.*

2. SUBZONES

a) *D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableix dues subzones: Indústria aïllada, clau IA i clau IA-1,*

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	IA	IA-1
<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>20'00 m.</i>	<i>Segons plànols ordenació</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>800 m2</i>	<i>20.982,31 m2</i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>30'00 m.</i>	<i>Segons plànols ordenació</i>

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	IA	IA-1
<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Aïllada</i>	
<i>Densitat industrial</i>		
<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>0,6 m2st/m2 de sòl En les parcel·les cadastrals amb façana al camí de Bràfim, aquest índex s'aplicarà sobre la superfície inicial indicada en el POUM.</i>	<i>0,6 m2/m2 de sòl</i>
<i>Ocupació màxima</i>	<i>60 %</i>	<i>55%</i>
<i>Volumetria màxima</i>		
<i>Separacions mínimes:</i> · <i>al carrer</i> · <i>al fons de parcel·la</i> · <i>als laterals de parcel·la</i> · <i>entre edificacions</i>	<i>Les marcades als plànols o: 10,00 m. 5,00 m 5,00 m</i>	
<i>Planta baixa</i>		
<i>Alçada reguladora</i>	<i>10.00 m .</i>	

<i>màxima</i>	<i>Les xemeneies, torres de ventilació, i altres instal·lacions que ho requereixin, podran superar l'alçada reguladora màxima, sempre que mitjançant el projecte tècnic preceptiu es justifiqui de forma suficient</i>	
<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>Planta baixa</i>	
<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	<i>-</i>	
<i>Accés a l'edifici</i>		<i>L'existent</i>
<i>Tanques</i>	<i>part massissa fins a 90 cm. part calada fins a 1'80 m total 1.80 m</i>	
<i>Nombre de plantes</i>	<i>PB+1P</i>	
<i>Alçada lliure mínima:</i>		
<i>· soterrani</i>	<i>2'50</i>	
<i>· planta baixa</i>	<i>3'50</i>	
<i>· planta pis</i>	<i>2'50</i>	
<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure</i>	
<i>Elements sortints</i>	<i>Si</i>	
<i>Cossos sortints</i>	<i>No s'admeten si ocupen els àmbits de separacions especificats</i>	
<i>Material i color de façana</i>	<i>Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn</i>	
<i>Tractament espai lliure</i>	<i>Enjardinat</i>	
<i>Tolerància d'habitatges</i>	<i>1 habitatge/parcel·la destinat a personal de guarda i vigilància</i>	
<i>Compartimentació</i>	<p><i>S'admetrà en règim d'arrendament o propietat horitzontal si:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-el projecte de les edificacions és unitari</i> <i>-la compartimentació dels establiments industrials precisarà de la corresponent llicència municipal</i> <i>-la crugia mínima de cada establiment serà de 10 m.</i> <i>-la superfície mínima de cada establiment serà de 200 m2.</i> <i>-l'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació.</i> <i>-no s'admetrà la Compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació.</i> 	

5. CONDICIONS D'ÚS

CONDICIONS D'ÚS	IA	IA-1
Usos admesos	Indústria (1), magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, habitatge lligat a la indústria i dins del mateix edifici	La destinada a la fabricació de matèries plàstiques termoplàstiques. Annex II (epígraf 5.17.b) Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats, amb una capacitat de producció menor a 300 T/dia. (mitjana trimestral) Annex III (epígraf 7.2.b) Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries. Annex II (epígraf 5.6) Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene. Annex II (epígraf 5.12.b.) Activitats auxiliars energètiques i/o mediambientals.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça cada 100 m ² de superfície construïda.	

(1). Només Indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) i al règim de llicència ambiental (Annex II.2) segons decret 136/1999 excepte les dels grups 10. Gestió de residus, 11.Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex II.2 i grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes de l'Annex III.

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA