

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

CONSISTENT EN LA MODIFICACIÓ
DE L'ARTICLE 73. INDÚSTRIA AÏLLADA (IA)

VILABELLA
(Alt Camp)

OCTUBRE 2016

PROMOU :
AJUNTAMENT DE VILABELLA

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

391-16

CONTINGUT

Els documents que integren la quarta 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

3. NORMES URBANÍSTIQUES

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1. Situació
- I.2. Planejament vigent
- I.3. Planejament vigent
- 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.

En data 16 de juliol de 2015, es va aprovar definitivament la modificació puntual número 2 del POUM, en la que es delimitava un nou polígon d'actuació urbanística denominat PAU-19 i es modificava parcialment l'article 73 incloent-hi una nova subzona denominada IA-1. La modificació fou publicada al DOGC número 7011 de data 3 de desembre de 2015.

1.2 Situació i àmbit

En els plànols d'informació podem observar el terme municipal i el nucli de Vilabella amb indicació puntual del llocs d'actuació, que es corresponen amb les zones industrials indicades en els plànols d'ordenació.

1.3 . Determinacions del Planejament vigent

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 els paràmetres de l'ocupació i separació a l'indústria en les dues subzones d'ordenació establertes, sense que això suposi cap increment de l'edificabilitat permesa, així com una nova definició dels usos admesos en la clau IA-1.

Aquest article actualment 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

<i>CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</i>	<i>IA</i>	<i>IA-1</i>
<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
Tipus d'ordenació:	Aïllada	
Densitat industrial		
Edificabilitat màxima	0,6 m ² /m ² de sòl	
Ocupació màxima	30 %	
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. 7,50 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 total 1.80 m	
Nombre de plantes	PB+1P	
Alçada lliure mínima:		
· soterrani	2'50	
· planta baixa	3'50	
· planta pis	2'50	
Composició de façana	Lliure	
Elements sortints	Si	
Cossos sortints	No s'admeten si ocupen els àmbits de separacions especificats	
Material i color de façana	Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn	
Tractament espai lliure	Enjardinat	
Tolerància d'habitatges	1 habitatge/parcel·la destinat a personal de guarda i vigilància	

Compartimentació	<p>S'admetrà en règim d'arrendament o propietat horitzontal si:</p> <ul style="list-style-type: none"> -el projecte de les edificacions és unitari -la compartimentació dels establiments industrials precisarà de la corresponent llicència municipal -la crugia mínima de cada establiment serà de 10 m. -la superfície mínima de cada establiment serà de 200 m2. -l'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació. -no s'admetrà la Compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació. 	
------------------	--	--

5. CONDICIONS D'US

CONDICIONS D'ÚS	IA	IA-1
Usos admesos	<p>Indústria (1), magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, habitatge lligat a la indústria i dins del mateix edifici</p>	<p>La destinada a la fabricació de matèries plàstiques termoplàstiques. (epígraf 5.17.b)</p> <p><i>Tractament i transformació per a la fabricació de productes alimentaris a partir de matèria primera vegetal.</i> (epígraf 7.2.b)</p> <p>Activitats auxiliars energètiques i/o mediambientals.</p>
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça cada 100 m2 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.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM

El sòl industrial del municipi de Vilabella el tenim concentrat bàsicament en dos punts, per una part, l'existent a la part nord del municipi just a l'entrada al mateix, i per altre el que trobem a la cruïlla de les carreteres TV-2034 i la TP-2031, consolidats tots dos des de fa molts anys.

L'existència d'un paràmetre d'ocupació tant baix (30%) en les zones de caire industrial delimitades en el POUM, es pot considerar com a contradictori amb les condicions del mateix en la majoria de les zones industrials de l'entorn més proper, el que fa difícil que les noves activitats que si vulguin instal·lar i les ampliacions dels establiments existents sigui viable, ja que majoritàriament les activitats econòmiques de caire industrial necessiten normalment més ocupació en planta baixa per raons evidents de funcionalitat i racionalitat del procés productiu, que no pas en plantes altes més aviat destinades a usos d'oficina, laboratoris, serveis, etc i que solen ocupar solament un percentatge petit de la superfície total de la planta.

De les dues subzones industrials existents en el municipi, (IA / IA-1) creiem que cal diferenciar-les en funció del seu grau d'expansió. Mentre la primera es troba molt acotada, la segona ja ha tingut una primera ampliació lateral, amb perspectives d'una futura ampliació posterior i entenem que l'ocupació a establir hauria de ser com a màxim del 60% per a la primera subzona (IA), mentre que en la segona (IA-1) s'hauria de fixar en un 55 % donat el caire de major superfície de parcel·la envers les altres.

Pel que fa a la separació a l'industrial, la normativa actual preveu que s'han d'aplicar les que s'assenyalen en els plànols d'ordenació o les indicades en l'article 73, que són de 10,00 metres a façana, 7,50 metres a fons i 5,00 metres a altres l'industrial. El tema de la separació al fons de la parcel·la de 7,50 metres comporta criteris d'aplicació no massa clars en els casos de terrenys industrials amb dues o més façanes a via pública, i també s'ha de tenir en compte que les parcel·les no són de dimensions excessivament grans, i per tant es proposa que es mantingui la separació a via pública de 10,00 metres, mentre que a la resta de límits s'apliqui la separació de 5,00 metres.

Per altra part i pel que fa a la subzona industrial amb clau IA-1, (Pharmalink S.L) existent amb façana a la TV-2034 en la zona corresponent a la cruïlla entre aquesta i la TP-2031, es proposa substituir la línia d'edificació actual situada a 25,00 metres de la línia blanca de la carretera, per la separació indicada en l'article 73, que es correspondria a 10,00 metres des del límit de propietat (tanca actual), el que suposaria que aquesta línia d'edificació es situaria a un promig de 19,00 metres de la línia blanca, tal i com es pot observar en el plànol d'ordenació que s'acompanya.

L'empresa fabrica i envasa productes sanitaris de classe I, i que degut als últims canvis normatius sobre productes sanitaris, ha passat a ser de classe II A, el que obliga a ampliar i reestructurar la capacitat productiva de la planta, amb una ampliació lateral per a respectar els fluxos de materials i persones segons normativa de l'agència del medicament europea. Aquesta ampliació destinada bàsicament a la ubicació dels sistemes de tractament d'aire i filtració per tal d'obtenir la classe A en la part corresponent a la maquinària d'envasat, fan necessari per motius de procediment i sectorització interior del procediment productiu, l'ampliació cap a la zona de la carretera TV-2034, fins a un màxim corresponent a la proposta de nova línia d'edificació.

Aquest nou canvi en els sistema productiu, farà també que es modifiquin els usos admesos en la clau IA-1, admetent a més dels que ja hi ha actualment, els consistents en la preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries (epígraf 5.6) i el de fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene (epígraf 5.12.b).

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 la nova instal·lació, el manteniment i/o l'ampliació de les activitats econòmiques ubicades en les diferents zones industrials, que contribueixen favorablement al desenvolupament i consolidació urbanística d'aquestes zones, així com a la dinàmica econòmica del municipi.
- La proposta no comporta cap increment del sostre edificable.
- La proposta no suposa cap reducció de la superfície de sistemes existents i/o previstos pel planejament.

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 del 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, ja que únicament es proposen variacions d'ocupacions i de separacions a l'indars, sense cap increment de l'edificabilitat màxima permesa, ni tampoc del usos admesos en ella.

2.2.4. Informe de sostenibilitat econòmica

L'actuació prevista no suposa cap mena d'impacte per a hisenda pública municipal, en tant que la modificació normativa proposada només afecta a la regulació de les ocupacions i de les separacions a l'industrial, i per tant es restringeix a l'àmbit susceptible d'edificació privada i no té cap incidència en cap sistema públic adjacent.

La proposta no comporta cap mena de despesa d'implantació d'infraestructures i serveis, ni tampoc s'incrementa la despesa del seu manteniment i prestació respectivament. Per altra banda, la proposta no comporta tampoc cap increment del sòl destinat a usos productius, que es manté idèntic en quant a dimensió i aprofitament urbanístic.

Per tot això, es conclou que la proposta no comporta cap variació en les despeses i ingressos de l'Ajuntament, i per tant es sostenible per a l'hisenda pública, no essent necessari la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica.

2.2.5. Informe de mobilitat generada

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

Vilabella, a 17 d'octubre de 2016

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 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:</i> <i>10,00 m.</i> <i>5,00 m</i> <i>5,00 m</i>	
<i>Planta baixa</i>		
<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>10.00 m .</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</i>	<i>Planta baixa</i>	

<i>l'alçada reguladora</i>		
<i>Ocupació construcció auxiliar</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'US

<i>CONDICIONS D'ÚS</i>	<i>IA</i>	<i>IA-1</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>Indústria (1), magatzem, comercial, oficines,</i>	<i>La destinada a la fabricació de matèries</i>

	<i>recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, habitatge lligat a la indústria i dins del mateix edifici</i>	<i>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.</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.

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

QUARTA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE VILABELLA
CONSISTENT EN LA MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 73
INDÚSTRIA AÏLLADA (IA)