

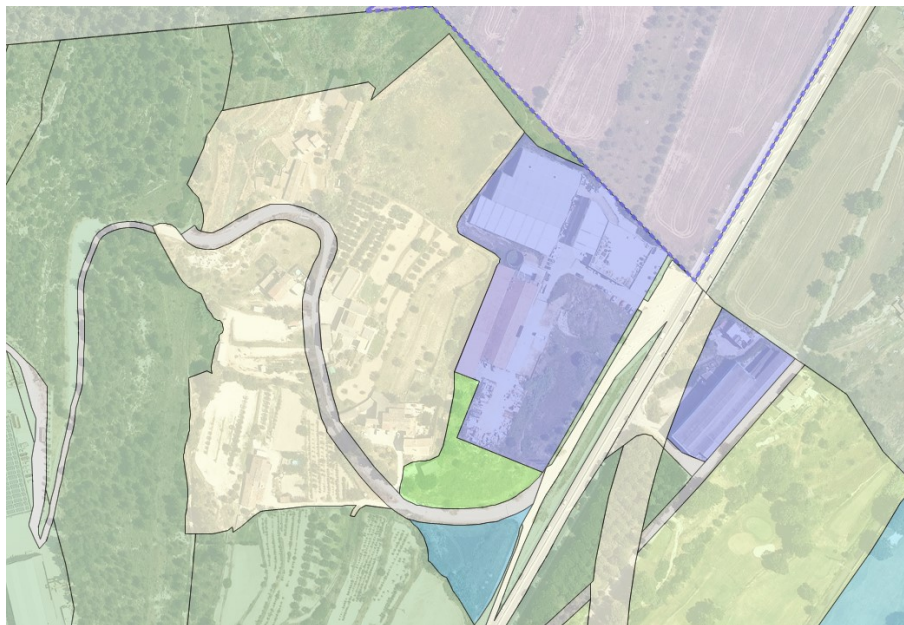
**TG22.03**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 7 DEL POU M DE CASTELLGALÍ**  
**SEPARACIONS A LLINDARS DE LA PARCEL.LA PETITA DE LA ZONA INDUSTRIAL DELS TORRENTS,**  
**CLAU 7c-**  
**CASTELLGALÍ –BAGES-**  
MARÇ DE 2022

## 1. OBJECTIUS

Es planteja una modificació puntual del POUM de Castellgalí, aprovat definitivament el 2 de juliol del 2014, amb l'objectiu principal i únic de reduir les separacions a llinars i a façana de carrer de l'ocupació màxima de l'edificació a la subzona 7c *d'indústria aïllada* de la zona industrial de sòl urbà consolidat dels Torrents, recuperant part de l'ocupació permesa en el Pla parcial *Els Torrents* - PP Sector 2e-, aprovat definitivament el 10 d'agost del 1992, executat i parcialment edificat, i refós al POUM. La refosa d'aquest Pla parcial al POUM, va reduir sense justificació específica, l'edificabilitat, passant del 1.1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s a 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, l'ocupació màxima, del 60% al 50% i va incrementar les separacions a llinars de l'ocupació màxima, de 3 m a 10 m. Amb les actuals separacions a llinars -10 m-, no es pot materialitzar l'ocupació del 50% de la parcel·la. Amb aquesta modificació puntual, es planteja exclusivament reduir la separació a llinars de 10 m a 5 m –mantenint els 10 metres de separació a vial- que permet incrementar la possibilitat d'esgotar l'ocupació màxima del 50% permesa ara a la normativa de la zona 7c per a parcel·la petita – condició 1-.

## 2. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

La zona 7c Industrials dels Torrents es situa al costat oest de la C55, limitant al nord amb el TM de Manresa, i a l'est del sòl urbà no consolidat del PAU-06 Els Torrents, que correspon al nucli rural dels Torrents.



*Imatge del MUC sobre ortofoto. L'Àmbit de la present modificació puntual es correspon a la zona industrial clau 7c situada al costat oest de la C55, de color blau a la imatge.*



Àmbit sobre ortofoto



Google. maps. .Vista de l'àmbit des de la C55 , des del sud.



Google. maps. .Vista de les parcel.les no edificades des del carrer interior de la zona 7c.

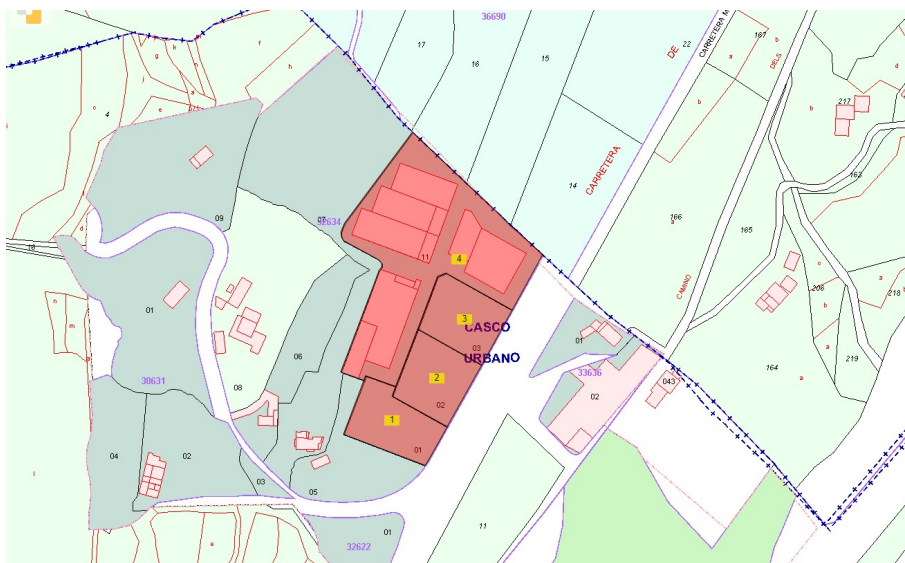


*Google. maps. Imatge 3D de la zona objecte, on es poden apreciar les naus ja executades dins de la zona 7c, i el conjunt del sòl industrial vacant d'edificació.*

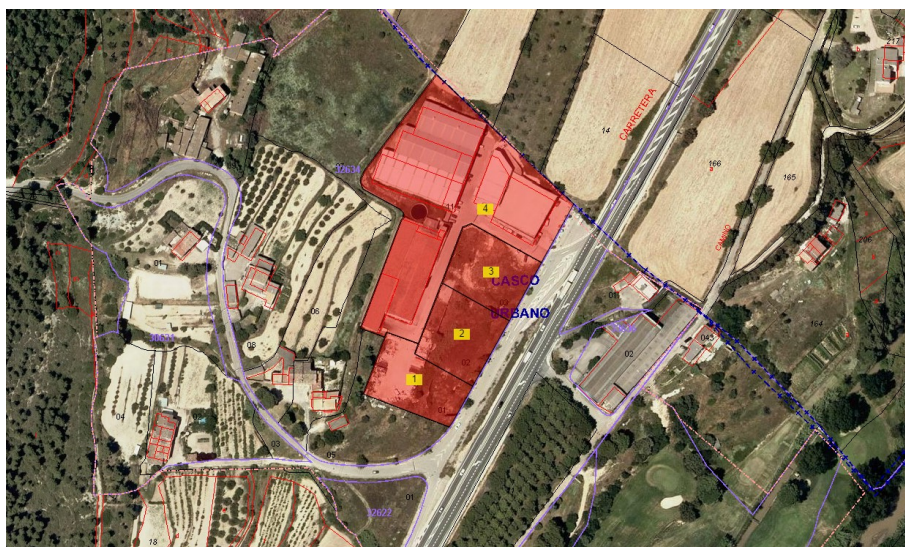
La urbanització està completament executada a raó de les determinacions del projecte d'urbanització del PP Sector 2e aprovat el 1992. De les parcel·les definides pel projecte de reparcel·lació del Pla parcial, n'hi ha 2 d'edificades.

### **3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

Les parcel·les 1 i 2, de propietat inicial de la Promotora del sector, estan en procés de venda a una sola propietat: la parcel·la 1 ha estat escripturada el passat 4 de març, i la 2, amb compromís de venda durant el 2023. La propietat compradora està al corrent i forma part dels acords de venda, per la qual, la societat venedora impulsaria la present modificació puntual per esmenar, de forma parcial, els perjudicis de materialització de l'ocupació màxima a raó del previst al POUM per a la zona 7c. La parcel·la 3, pertany a una empresa, i la 4, es correspon a una divisió horitzontal. Cal esmenar que la parcel·la 4 incorpora els vials interiors del sector, que es configuren com a servituds comunes a les diferents parcel·les edificables d'acord les determinacions del Pla parcial original del 1992 i al projecte de reparcel·lació. Totes les parcel·les tenen front a vial públic, situat al costat est, i paral·lel a la C55.



Estructura parcel·lària sobre cartografia. Font del Cadastre



Estructura parcel·lària sobre ortofoto. Font del Cadastre

Referències cadastrals:

- 1 3263401DG0136S
- 2 3263402DG0136S
- 3 3263403DG0136S
- 4 3263411DG0136S

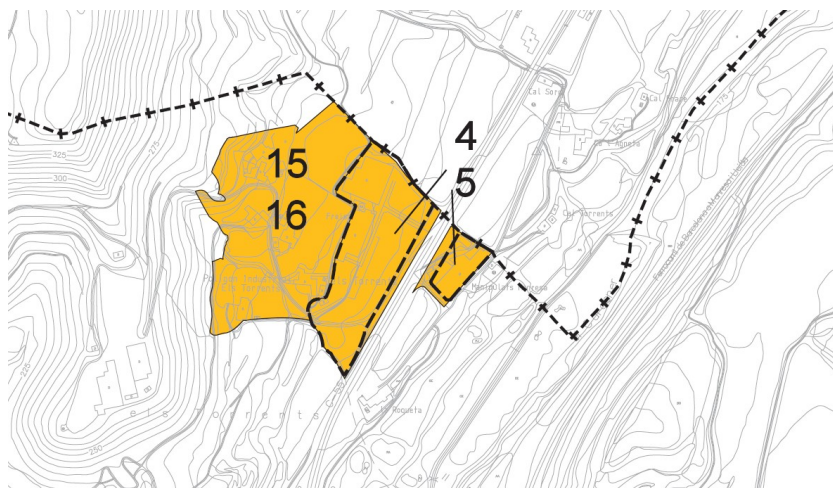
#### 4. ANTECEDENTS

- a. A data de 10 d'agost del 1992, es va aprovar definitivament el Pla parcial Sector 2e Industrial *Els Torrents*

Les condicions bàsiques d'edificació de les parcel·les industrials foren els següents –zona industrial en ordenació oberta, clau 11b/E-, definits a l'art. 13 de la Normativa del Pla parcial:

- Ocupació 60%
- Edificabilitat 1,1 m2s/m2s
- Separacions a llinars 10 m a carrer  
3 m a partions laterals o posteriors
- Parcel·la mínima 2000 m2

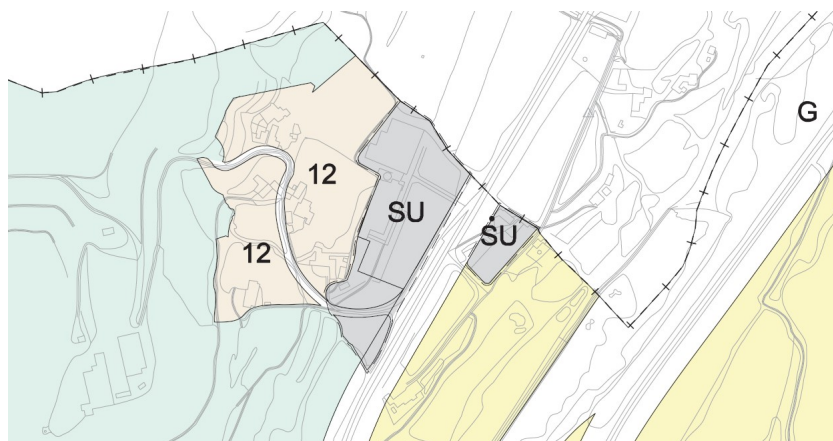
L'àmbit del Pla parcial queda reflectit en la transcripció del sòl urbà de la informació gràfica incorporada al POUM, al document *d'Informació Urbanística. Anàlisi i diagnosi, de maig de 2014*.



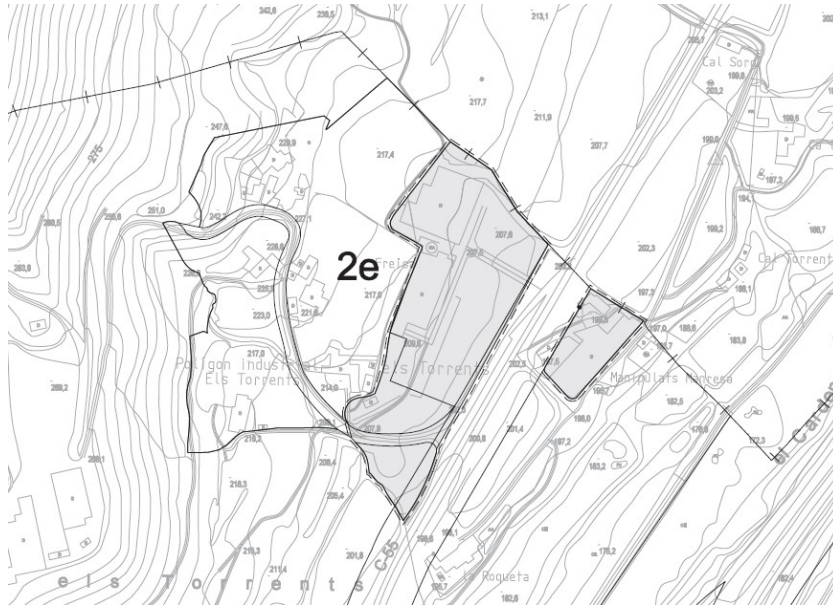
Plànol 7.02 d'informació respecte el planejament vigent i derivat de les NNSS de 1989.

4. Àmbit de la mod. puntual NNSS Sec. 2 Industrial. AD 21/02/1992

5. PP Sec. 2 Industrial AD 10/08/1992

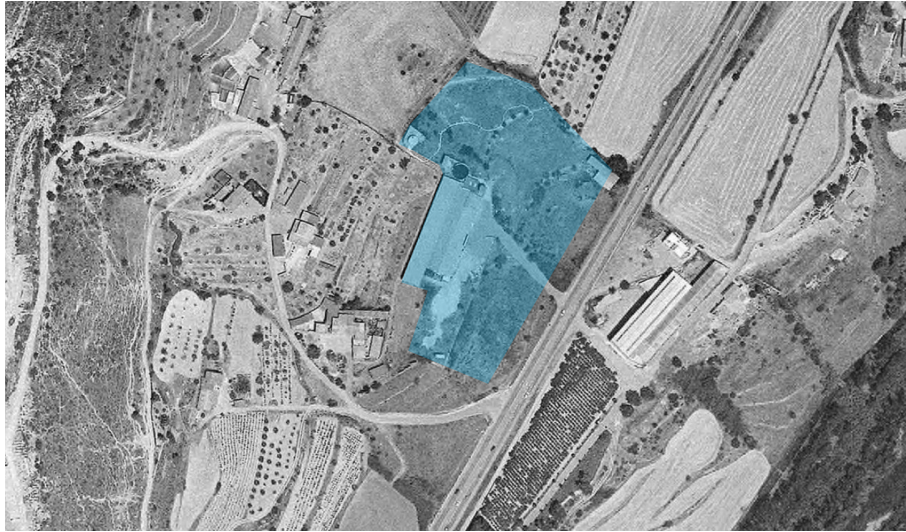


Plànol 7.03 d'informació del POUM. Transcripció del planejament vigent. L'àmbit del Pla parcial Sector 2e Industrial Els Torrents queda identificat com a SU –en gris-, abastant ambdós costats de la C55 actual.



*Plànol 7.07 d'informació del POUM. Estat de tramitació del planejament derivat i consolidació del sòl urbà. En gris, sector 2e els Torrens, considerat SU atès el seu desenvolupament.*

- a. El 29 de gener del 1999, es va aprovar definitivament una divisió poligonal del Pla, independitzant l'execució del sector industrial a banda i banda de la C55.
- b. El 2 de maig del 2002, es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització
- c. Les finques foren inscrites amb escriptura pública el 6 d'abril del 2004, atès que el promotor era una única propietat.
- d. La parcel·la núm. 2 era inicialment propietat indivisa entre l'Ajuntament i Fredi SA amb un 79,094% i un 20,906% respectivament, ja que va ser la cessió del 10% de l'Aprofitament mig de l'àmbit. Posteriorment es va adjudicar per alienació directa en favor de Fredi SA, pel seu dret d'adquisició preferent.
- e. El projecte d'urbanització es va executar el 2003, a càrrec del promotor
- f. La parcel·la identificada com a 4 ja està edificada. Les determinacions urbanístiques aplicables a aquestes parcel·les foren les del Pla parcial aleshores vigent.
- g. Evolució de l'ocupació a partir de les ortofotos per anys extretes de l'ICC:



1994. Amb una única edificació, existent dels anys 80.



Any 2000, amb una edificació ja construïda a la parcel.la 5.



Any 2004, amb una segona edificació industrial construïda a la parcel.la 5.

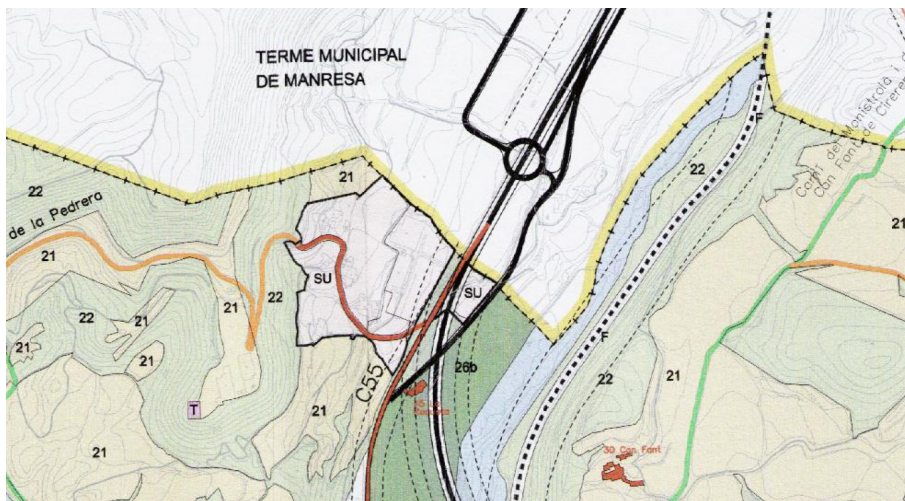


Any 2009, amb una tercera edificació construïda a la parcel.la 5.

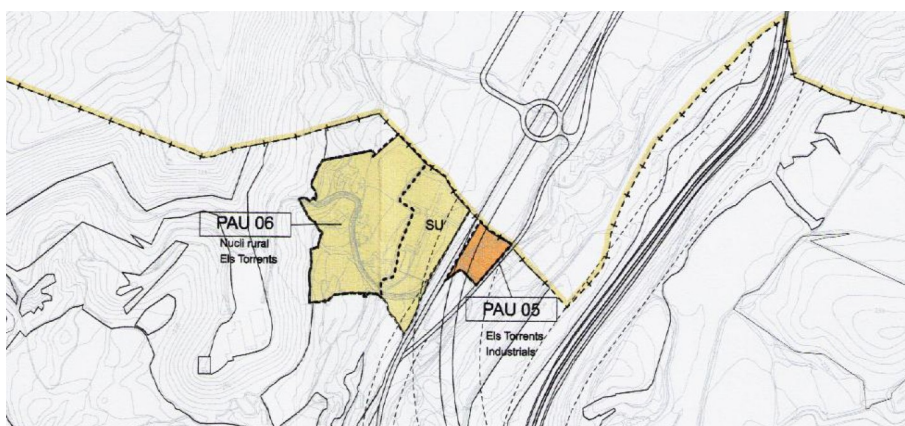
**Totes les edificacions fins ara executades ho han fet a l'ampara de la normativa urbanística del Pla parcial Sector 2e aprovat el 1992.**

## **5. PLANEJAMENT VIGENT**

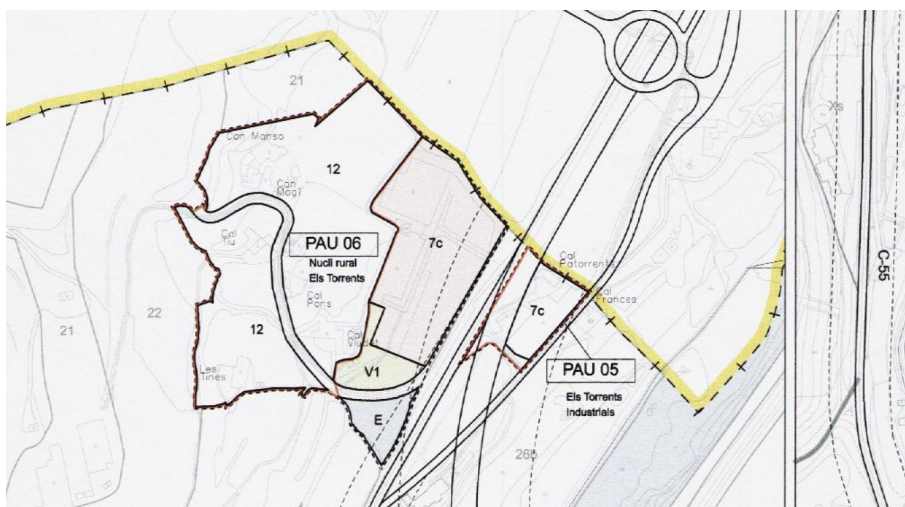
El POUM de Castellgalí va ser aprovat definitivament per la CTU el 7 de març de 2014 i Publicat el 2 de desembre de 2014, com a revisió de les NNSS de planejament aprovades per la CUB el 17 de maig del 1989. El Pla parcial Sector 2e industrial abans esmentat, queda incorporat pel POUM com a zona industrial –clau 7-, subzona d'indústria aïllada –clau 7c-.



Plànol d'ordenació 02 del POUM. Règim urbanístic del sòl. Incorpora el Pla parcial Sector 6e com a sòl urbà.



Plànol d'ordenació 03 del POUM. Sòl urbà i urbanitzable. Categories i àmbits de desenvolupament



Plànol d'ordenació 05 del POUM. Qualificacions urbanístiques en sòl urbà.

L'art. 127 de la Normativa del POUM regula les condicions d'edificació de la zona 7c. Atès que les parcel·les actuals pendents d'edificar tenen una superfície inferior a 10.000 m<sup>2</sup> i superior a 600 m<sup>2</sup>, es considera aplicable la condició 1 en relació als paràmetres urbanístics, corresponent a parcel·la petita. Les condicions bàsiques d'ordenació són les següents:

Article 127. Zona industrial (Clau 7)

1. Definició: Abasta les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats.
2. Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
3. Condicions de la parcel·la. 7c, situació 1, parcel·la petita

Subclau		Parcel·la mínima	Façana mínima
7b	Industrial entre mitgeres	600 m <sup>2</sup> s	12 m
7c	1 Industrial aïllada - parcel·la petita	10.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	2 Industrial aïllada - parcel·la mitjana	15.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	3 Industrial aïllada - parcel·la gran	30.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	4 Industrial aïllada - parcel·la existent	Existent	60 m
7r	Indústria aïllada al camp	Existent	Existent

4. Condicions de l'edificació: situació 1, d'indústria aïllada de parcel·la petita.
  - a. Edificabilitat: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s,
  - b. Ocupació: 50%
  - c. Distàncies a lindars 10 m
  - d. Núm. plantes 2
  - e. ARM 12 m

		CEN	Ocupació	Distància a lindars de parcel·la	Nº plantes	ARM
7b	Industrial entre mitgeres	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	80%	11m a vial principal	II	8 m
7c	1 Industrial aïllada - parcel·la petita	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m <sup>(1)</sup>	II	12 m
	2 Industrial aïllada - parcel·la mitjana	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	40%	10 m	II	12 m
	3 Industrial aïllada - parcel·la gran	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m	II	12 m 13,50 m a façana posterior
	4 Industrial aïllada - parcel·la existent <sup>(2)</sup>	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	30%	5 m	II	12 m
7r	Indústria aïllada al Camp	Existent				

<sup>(1)</sup> - La distància a lindars serà de 5m per a la parcel·la que dona front únicament al carrer Costa del Pla.

<sup>(2)</sup> - Les edificacions en aquesta parcel·la hauran de garantir uns acabats de façana compostats arquitectònicament de forma tal que el seu efecte sobre el territori, dins la posició predominant que té, no causi impactes negatius sobre el conjunt de l'actuació.

L'article completa les condicions d'ordenació, ús, reserves de places d'aparcament i tractament dels espais lliures que no tenen rellevància en el present document i que no son objecte d'anàlisi ni modificació.

## 6. PROPOSTA

Amb les separacions actualment establertes de l'indars, de 10 metres, les ocupacions per a les parcel·les 1, 2 i 3 són com a màxim del 30,6%, amb un 24,32% d'ocupació màxima de la parcel·la 1.

	<b>SUP. CAD<sup>1</sup>.</b>	<b>Superfície ocupable Separació 10 m</b>	<b>Ocupació resultant %.</b>
<b>1</b>	2.022,15 <sup>2</sup>	491,77	24,32 %
<b>2</b>	2.015,56 <sup>3</sup>	617,16	30,62 %
<b>3</b>	2.013,87 <sup>4</sup>	610,80	30,33 %

Es proposa únicament la reducció de les separacions a l'indars interiors de parcel·la per a la zona 7c de l'àmbit industrial dels Torrents de 10 m a 5 m, a partir d'introduir, a l'actual art. 127.4. per a la indústria aïllada –parcel·la petita, grup 1, dins de condició (1) que precisament ja inclou una excepció de la separació de 10 m a l'indars per a una altra zona, una excepció de compliment dels 10 metres per a la zona industrial dels Torrents, fixant aquesta de com a mínim 5 metres als l'indars entre finques privades, i mantenint els 10 metres a vial. Aquesta reducció de les separacions a l'indars a 5 metres per tots els l'indars a excepció de la separació amb el sistema viari, mantenint els 10 metres, permet assolir unes ocupacions màximes molt poc per sobre de l'ocupació màxima permesa, del 50%.

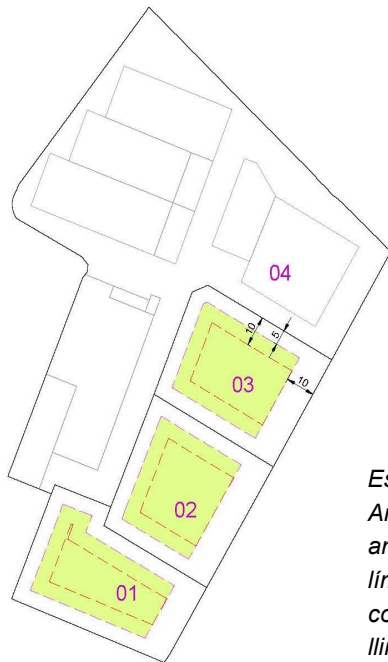
	<b>SUP. CAD.</b>	<b>Superfície ocupable Separació 5 m l'indars 10 m a sistema viari</b>	<b>Ocupació resultant %.</b>
<b>1</b>	2.022,15	1.059,91	52,42 %
<b>2</b>	2.015,56	1.037,56	51,48 %
<b>3</b>	2.013,87	1.064,57	52,86 %

<sup>1</sup> Es planteja la justificació i comparativa en base a la superfície cadastral, atès que tant la real topogràfica com l'escripturada no aportarien altres conclusions, i ja tès que les diferències numèriques són mínimes.

<sup>2</sup> Escripura en 2018,75 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Escripura en 2000 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Escripura en 2000 m<sup>2</sup>



*Esquema de la modificació dels gàlibs. Amb trama, l'àrea ocupable per l'edificació amb la nova proposta de separació a límits. Amb línia vermella, el gàlib corresponent a la separació de tots els llinars a 10 m.*

Es manté el percentatge d'ocupació al 50%, i el coeficient d'edificabilitat amb 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s. Ambdós paràmetres, són més restrictius que el planejament anterior.

## 7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

- El POUM refon el Pla parcial Sector 2e dels Torrents com a SUC, atès que està finalitzada la gestió, executada d'urbanització i parcialment edificat. No obstant, alhora de regular aquest sector dins de la Normativa del POUM, en varia els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i separacions a llinars sense que se'n justifiqui el motiu.
- La modificació de la separació a llinars de 5 a 10 metres provoca que les parcel·les actuals 1, 2 i 3 –segons nomenclatura d'aquest document–, no puguin materialitzar el % d'ocupació fixat per l'art. 127 per a parcel·la petita, del 50%, quedant-se amb un percentatge que ronda el 30% i fins i tot el 24% per a la parcel·la 1.
- La correcció del paràmetre de separacions a llinars no comporta que estar en cap dels supòsits de l'art. 99 del TRLUC referent a les *Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos*, ni en el supòsit de l'art. 100, que per les seves determinacions requereixi un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, atès que **no comporta un increment del sostre edificable ni de la densitat, no comporta la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni la modificació té per objecte una actuació aïllada de dotació.**

## **8. INFORME AMBIENTAL**

La present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits previstos per l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 de 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aplicable mentre no s'efectuï la transposició a la normativa catalana la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, per la qual s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental el present document.

En aquest sentit, considerar que la present modificació puntual pretén corregir una alteració normativa introduïda al POUM respecte el Pla parcial que desenvolupa el sector, reduint la distància als límits de la finca –a excepció al sistema viari- de l'ocupació màxima de l'edificabilitat, sense que aquesta reducció, tingui en cap cas efectes mediambientals ni requereixi del seu anàlisi concret, atès que es tracta d'una modificació en sòl urbà consolidat i dintre dels límits de la parcel·la privativa, sense efectes vers els espais exteriors, els sistemes ni a les zones verdes.

## **9. PLA D'ETAPES**

Atès els objectius plantejats, no correspon fixar cap Pla d'etapes més enllà del quin prevegi el POUM per a l'execució del planejament en SUC.

## **10. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

Atès els objectius plantejats, no correspon efectuar un estudi econòmic concret, atès que els objectius plantejats no comporta la necessitat d'efectuar cap estudi econòmic i financer comparatiu entre ambdós planejaments. Considerar que l'objectiu principal és ajustar un paràmetre que permeti assolir la ocupació màxima prevista actualment pel POUM fent constar que aquest, va refondre de forma errònia el planejament parcial en aquells moments aprovat, i amb una parcel·la ja consolidada per l'edificació.

## **11. NORMATIVA**

D'acord amb els objectius plantejats, s'escau proposar la modificació puntual del punt 4 de l'art. 127 de la Normativa del POUM, afegint un supòsit d'excepció per a la separació de 10 metres a l'indar, establint en el mateix supòsit (1), que per a l'àmbit de la zona 7c dels Torrents, per a parcel·la petita, les distàncies a l'indar seran de màxim 5 metres, a excepció de la separació al sistema viari, que es mantindrà amb 10 metres. La proposta d'addició d'aquesta condició a la "condició (1)" s'identifica amb text de color blau:

Art. 127

[...]

4. Condicions d'edificació

		CEN	Ocupació	Distància a llinars de parcel·la	Nº plantes	ARM
7b	Industrial entre mitgeres	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	80%	11m a vial principal	II	8 m
7c	1 Industrial aïllada - parcel·la petita	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m <sup>(1)</sup>	II	12 m
	2 Industrial aïllada - parcel·la mitjana	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	40%	10 m	II	12 m
	3 Industrial aïllada - parcel·la gran	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m	II	12 m 13,50 m a façana posterior
	4 Industrial aïllada - parcel·la existent <sup>(2)</sup>	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	30%	5 m	II	12 m
7r	Indústria aïllada al Camp	Existent				

<sup>(1)</sup> - La distància a llinars serà de 5m per a la parcel·la que dona front únicament al carrer Costa del Pla.

<sup>(2)</sup> - Les edificacions en aquesta parcel·la hauran de garantir uns acabats de façana compostos arquitectònicament de forma tal que el seu efecte sobre el territori, dins la posició predominant que té, no causi impactes negatius sobre el conjunt de l'actuació.

(1) - La distància a llinars serà de 5m per a la parcel·la que dona front únicament al carrer Costa del Pla.  
- Per a la zona 7c dels Torrents, la distància a llinars serà de 5 m a excepció de la façana al sistema viari, que serà de mínim. 10 m.

(2) - Les edificacions en aquesta parcel·la hauran de garantir uns acabats de façana compostos arquitectònicament de forma tal que el seu efecte sobre el territori, dins la posició predominant que té, no causi impactes negatius sobre el conjunt de l'actuació.

[...]

Manresa, a març de 2022

Jordi Grané i Font, arqte.