

AJUNTAMENT DE CASTELLGALÍ

# PLA PARCIAL URBANÍSTIC

del

SUBSECTOR-1

**SUD-05 "LA FÀBRICA"**

Promotor: **ACCORD 2005, SL**

*juny de 2018*





## **ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ**

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
3. NORMATIVA REGULADORA
4. PLÀNOLS
5. ESTUDIS JUSTIFICATIUS





# MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ





## **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

- 1.1. ANTECEDENTS i OBJECTE
- 1.2. SITUACIÓ i ÀMBIT
- 1.3. PLANEJAMENT VIGENT
- 1.4. ESTAT ACTUAL i USOS
  - 1.4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
    - 1.4.1.1. INFORMACIÓ CADASTRAL
    - 1.4.1.2. INFORMACIÓ REGISTRAL
  - 1.4.2. XARXES DE SERVEIS EXISTENTS
    - 1.4.2.1. SANEJAMENT
    - 1.4.2.2. AIGUA POTABLE
    - 1.4.2.3. GAS
    - 1.4.2.4. ELECTRICITAT
    - 1.4.2.5. TELEFONIA
    - 1.4.2.6. ENLLUMENAT PÚBLIC
- 1.5. JUSTIFICACIÓ i CONVENIÈNCIA DEL PLA
- 1.6. INICIATIVA i COMPETÈNCIA
- 1.7. FACULTATIU REDACTOR





## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1. ANTECEDENTS I OBJECTE

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellgalí fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) el 07-març-2014 (conformat al Text refós del 19-setembre-2014). Dins les previsions de creixement del dit POUM hi ha el sector de sòl urbanitzable SUD-05 "La Fàbrica".

Aquest sector prové de la Modificació puntual de les antigues Normes Subsidiàries del Planejament (NSP) aprovada el 02-desembre-2005, referida a l'antic sector PP2B "La Fàbrica", d'acord amb les NSP aprovades el 20-maig-1981 (Text refós del 17-maig-1989).

El POUM vigent la incorpora amb poques variacions.

L'octubre de 2008 part de la propietat provà de desenvolupar el sector amb la tramitació del corresponent Pla parcial urbanístic, arran uns treballs previs dels anys 2002 i 2003 (quasi simultanis amb la modificació puntual de les NSP) que culminaren amb la redacció d'un avanç de Pla parcial urbanístic. La iniciativa no fructificà a causa de la greu crisi econòmica que s'esdevingué.

En març-2017 la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona ha presentat un estudi efectuat en relació al barri del Raval de la Fàbrica (document d'anàlisi i diagnosi). Les mesures allà assenyalades són compatibles amb el present expedient, el qual no suposa sinó l'avançament d'una part d'aquestes.

El 28-juny-2017 (Registre telemàtic: ENTRA-2017-1574) es presenta davant l'Ajuntament de Castellgalí una primera versió del Pla Parcial Urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" la qual substituïa una anterior presentació del 9-juny-2017.

El 3-gener-2018 (Registre telemàtic: ENTRA-2018-31) es torna a presentar davant l'Ajuntament de Castellgalí una altra versió del Pla Parcial Urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" la qual incorpora la nova redacció de l'Estudi d'Inundabilitat realitzat segons les indicacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El 21-març-2018 (Expedient: 2017/240/2307) emet l'Ajuntament de Castellgalí informe sobre l'expedient, en el qual s'assenyalen les següents deficiències a corregir:



1. Al plànol O-3, ja es concreten correctament els volums de l'edifici industrial que té ordenació d'edificació arrencada, però no es concreten els possibles volums que s'edificaran a la zona d'edificacions aïllades. Cal concretar-ho i acotar-ho.
2. L'edifici històric de la colònia industrial de Cal Carner s'haurà de conservar. Per tant, pel que fa a aquest edifici, s'hauran de definir gràficament els volums a conservar i els volums a enderrocar amb les possibles ampliacions de l'edificació original si s'escau.
3. Pel que fa a la normativa reguladora, no cal tornar a definir els conceptes generals que ja estan definits al POUM, d'altra banda es farà referència als articles del POUM que els concreten si s'escau. Només s'haurà de fer l'articulat que correspon als conceptes que s'hagin de concretar en detall o que per algun motiu variïn. Per tant es trauran del text normatiu.
4. Tampoc sembla correcte que es defineixin claus noves (LF1 i LF2) quan al POUM ja hi ha claus específiques per aquest tipus d'ordenació industrial (7b i 7c, encara que tinguin paràmetres especials i llavors es poden definir com 7b1 i 7c5 per concretar aquests paràmetres)
5. Cal definir els paràmetres reguladors de la reforma de l'actual edifici de la colònia industrial que es conservarà obligatòriament.
6. Donar compliment a la documentació que preveu l'article 102 del DL 1/2010 de 3 d'agost del Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa als compromisos que s'adquireixen i a les garanties de compliment de les obligacions concretes (apartats c i d)
7. Pla d'etapes que contempla l'article 66.1.f del DL 1/2010 de 3 d'agost del Text refós de la Llei d'Urbanisme

És objecte del present document la formulació del Pla Parcial Urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" de Castellgalí, d'acord amb les determinacions dels articles 65 i 66 LU i 79 a 89 RU i amb incorporació de les esmenes indicades a l'informe municipal.

Simultàniament amb el present expedient, d'acord amb allò establert a l'article 93 de la Llei d'Urbanisme (LU, d'ara en endavant) i 114 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU d'ara en endavant), es tramita l'avanç de Pla que abasta la totalitat del sector.

Atès que molta informació és compartida per ambdós expedients simultanis, i atès que l'expedient d'Avanç ha de ser forçosament anterior en la formulació, el present es remet a aquell en tot el seu contingut mirant de, per economia documental, no reiterar-se.



## 1.2. SITUACIÓ i ÀMBIT

La comarca del Bages està situada al Sud-Est de la depressió central catalana, equidistant dels Pirineus, la costa, les comarques gironines i lleidatanes, es caracteritza per presentar un relleu conformat per diversos plans (el central i més fondo és el Pla de Bages; altres són els de Sant Vicenç i de Fonollosa) d'una alçada d'entre 200 a 300 m encerclats, parcialment, per diverses serralades (Rubió, Calaf, Castelltallat i Pinós: a ponent; prelitoral - Sant Llorenç del Munt i Montserrat-: al migdia) i l'altiplà del Moianès a llevant, que el separa de la Plana de Vic on es situen les cotes més elevades (puig de l'Oller -1.061 m-, puig Roldors, puig Degotalls i La Montjoia). Té una extensió de 1.092,30 km<sup>2</sup> i està constituïda per 30 municipis on viuen 174.381 bagencs<sup>1</sup>. La seva capital és Manresa.

El tret físic característic de la comarca, també pel que fa a la configuració dels assentaments urbans, és la seva xarxa fluvial, eix arborescent format pels rius Llobregat i Cardener, i les rieres de La Gavarresa, de Calders i de Rajadell. El Llobregat i el Cardener tenen el seu aiguabarreig al municipi de Castellgalí, 8 km al Sud de Manresa i junt al lloc de l'àmbit objecte del present expedient. L'existència d'aquesta xarxa fluvial ocasionà l'aparició de nombroses (fins a 26) colònies fabrils (cotoneres, majoritàriament) que aprofitaven l'energia hidràulica produïda i esdevingueren el motor econòmic de la comarca. Cal Carner, la darrera de les existents al Cardener, en forma part del present document.

Amb el declivi de la indústria del cotó, el Bages es conforma com la principal comarca minera de Catalunya, amb extracció de sals sòdiques i potàssiques.

El municipi de Castellgalí està situat al Sud de la comarca del Bages. Té una extensió de 17,29 km<sup>2</sup> que representa l'1,58% del total comarcal. Dista 8,9 km de la capital comarcal i 51,8 km de Barcelona. Limita amb els municipis Sant Salvador de Guardiola, Manresa, Sant Vicenç de Castellet i Marganell, tots ells de la mateixa comarca. La capitalitat municipal recau en el nucli de Castellgalí, situat a l'extrem oriental de la serra del Talló, a 266 m d'altura.

Els 1.995 habitants<sup>2</sup> del municipi, que representen l'1,14% comarcal, es situen escampats en diferents nuclis de població: La Fàbrica, Can Font, Castellgalí, Els Torrents, Les Boades, el Mas Planoi i La Torre del Breny.

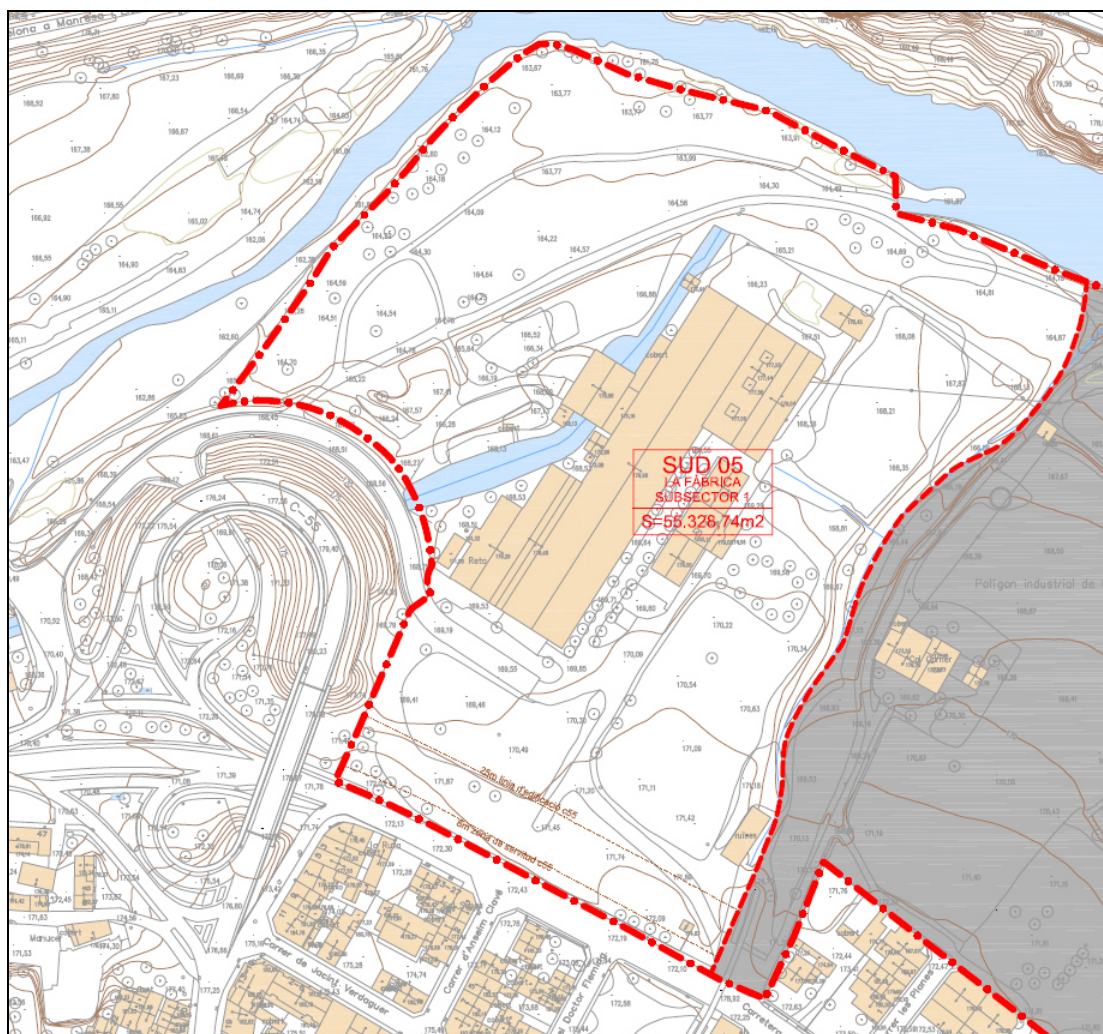
<sup>1</sup> *Municat* (2016)

<sup>2</sup> *Municat* (2016)



La via més important de comunicació és la carretera C-55 (eix del Llobregat) que uneix el Baix Llobregat amb el Solsonès i travessa el municipi tot seguint la traça del riu. També hi ha la línia del ferrocarril de rodalies R4 (Sant Vicenç de Calders-Barcelona-Manresa), amb parada a Sant Vicenç de Castellet.

L'àmbit que ens ocupa (Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica") es situa al centre del municipi, a tocar de la carretera C-55, junt l'aiguabarreig dels rius Llobregat i Cardener:

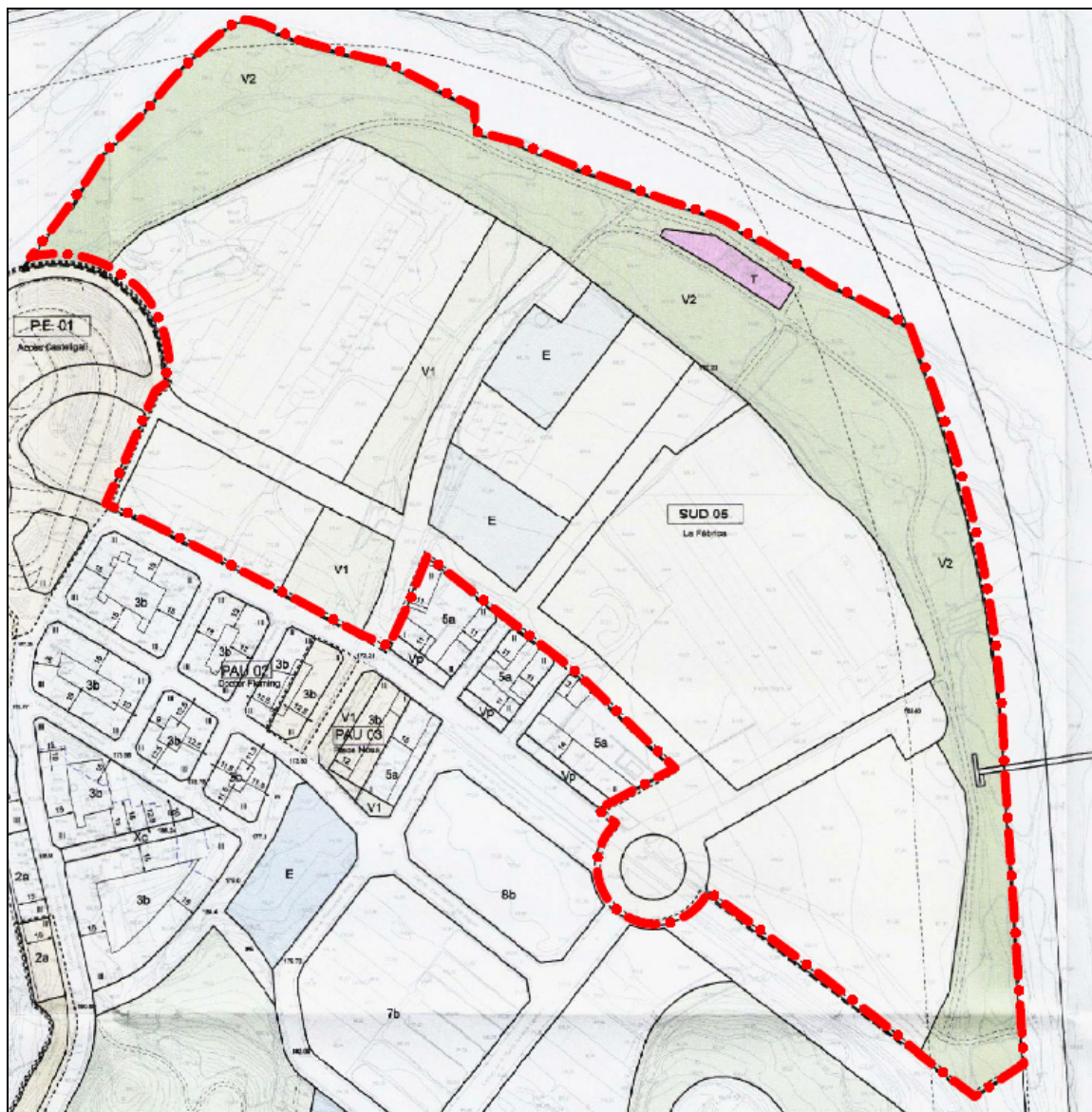


Té una superfície de 55.328,74 m<sup>2</sup>. Limita, al Nord-Oest, amb el riu Cardener; a l'Oest, amb el Pla Especial PE-01 que inclou l'accés viari al nucli principal de Castellgalí; al Sud-Oest, amb l'actual carretera C-55 i resta del sòl urbà consolidat; i a l'Est, amb la resta del sector SUD-05 "La Fàbrica" (Subsector-2), del qual representa el 35,42% de la total superfície.



### 1.3. PLANEJAMENT VIGENT

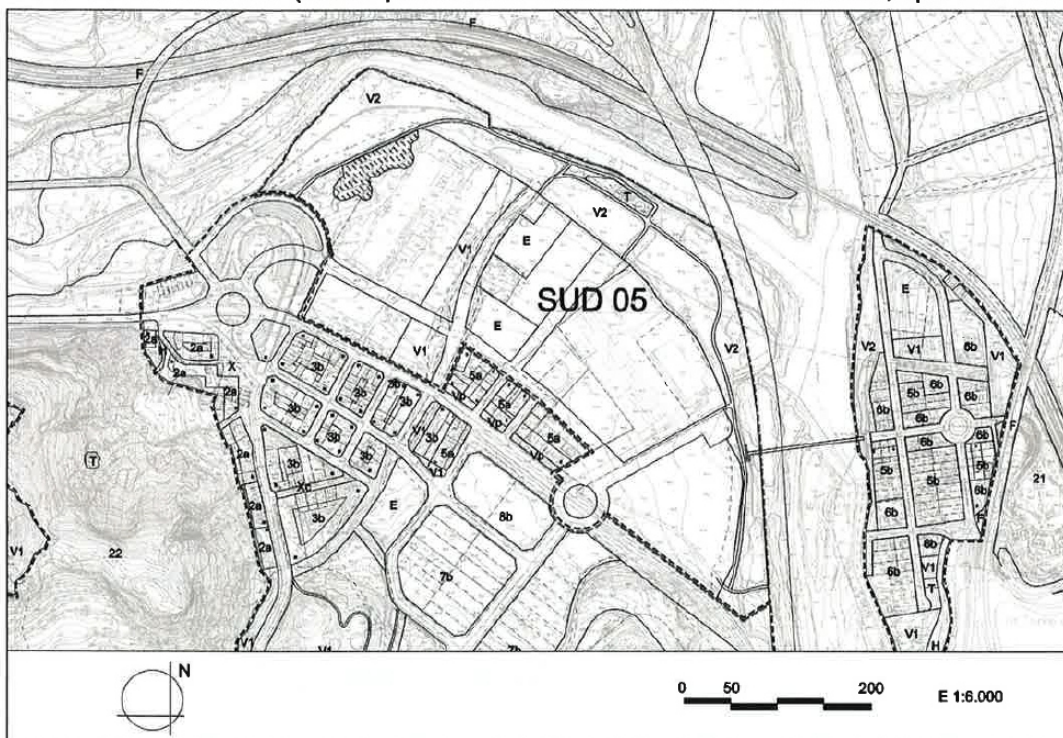
El POUM de Castellgalí ordena gràficament el SUD-05 "La Fàbrica" de la següent manera:





I especifica més concretament a la fitxa corresponent de l'Annex-2 de la normativa urbanística:

**SUD 05 La Fàbrica (Sector provinent de la MPNS "Sector 2B-Industrial, ap. 2-12-2005)**



Objectiu	Sector industrial-terciari que preveu l'arranjament de l'espai natural que dona front als rius (Parc fluvial de l'Aiguabarreig), recuperant els camins existents com a àrees de passeig. Dotar de vida comercial i terciària l'actual carretera.
Règim del sòl	Sòl Urbanitzable delimitat

Superfície del sector	156.191 m <sup>2</sup> s	C.E.B.	0,7200 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sistemes vinculants (indicats a plànol)		(St) Sostre total	112.458 m <sup>2</sup> st
Equipaments (E)	6.474 m <sup>2</sup> s 4,14%	Usos: Industrial i terciari	
Espais lliures (V1)	7.193 m <sup>2</sup> s 4,61%		
Parc Territorial (V2)	44.887 m <sup>2</sup> s 28,74%		
Viarí (X)	19.096 m <sup>2</sup> s 12,23%		
El PPU no podrà disminuir el percentatge de sistemes vinculants (de caràcter normatiu), ni variar-ne la ubicació, i determinarà la resta de reserves de sistemes per a complir la legislació			

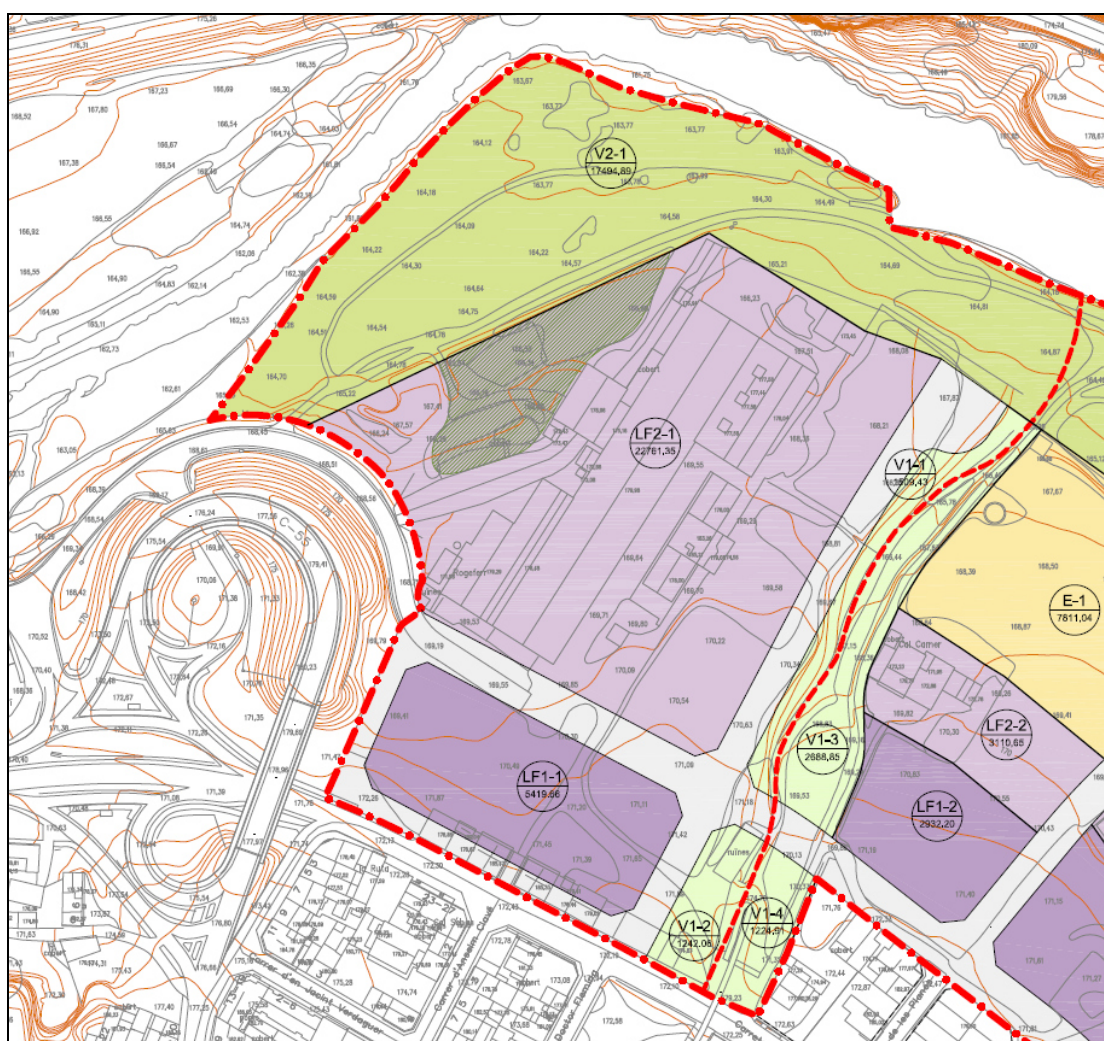
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Condicions:	Es determinarà la cessió de l'aprofitament urbanístic segons article 45 del TRLU (15%)
	El PP podrà justificar l'ajust de la línia d'edificació, obtenint informe favorable de la DGC.
	El viari serà el que resulti de l'ordenació proposada pel Pla Parcial, podent traçar un vial de vora dins la zona V2, respectant els vials indicats als plànols d'ordenació com a sistema vinculant. La rotonda no es podrà executar fins que entri en funcionament la nova C-55
	El PPU preservarà la vegetació existent en aquest indret
	El PP preveurà usos terciaris i comercials donant front a la C-55 actual.
	El sòl que resulti necessari per a la implantació de la nova C-55 serà de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme



De la regulació normativa és remarcable ressenyar l'enorme rigidesa de l'ordenació prevista i la possibilitat que el planejament derivat: a) completi la dotació mínima obligatòria quant als Equipaments<sup>3</sup> (clau E); i b) dissenyi la xarxa viària a partir de la indicada. A part, el Pla Parcial urbanístic contindrà les determinacions que li són pròpies.

A partir de l'Avanç de Pla que es tramita simultàniament amb el present expedient, l'ordenació que es desenvoluparà és la continguda en aquell document:



<sup>3</sup> Fins el 5%, segons l'article 65.4 LU





#### 1.4. ESTAT ACTUAL i USOS

Els terrenys objecte del present document presenten un molt suau pendent descendent (del Nord vers el Sud) amb dues esplanades a diferent nivell. La primera, més propera a la carretera C-55 té un pendent mitjà aproximat del 2,5%. La segona, més baixa i propera als rius, inundable, té un pendent mitjà aproximat del 2%.



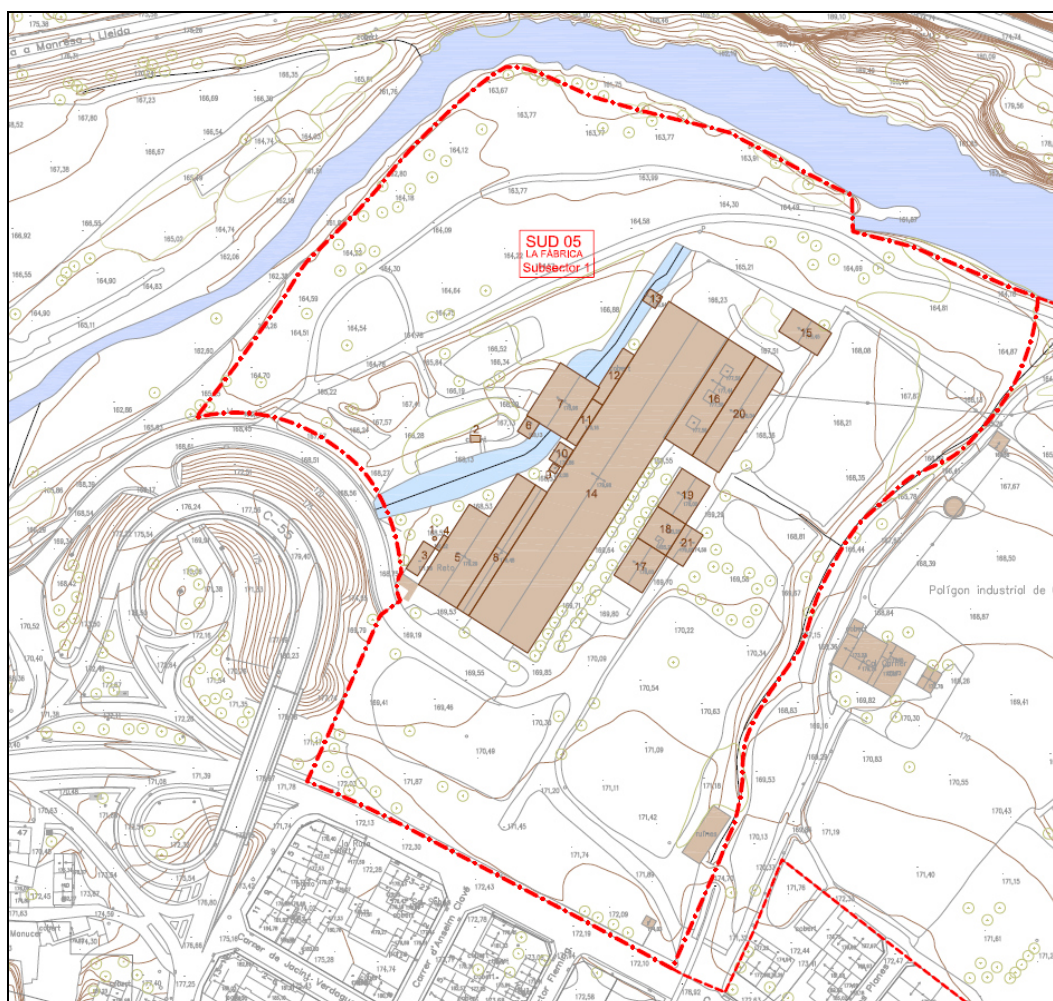
El Subsector limita, a l'Est, amb un petit torrent (de sentit Nord-Sud) que aboca al riu Cardener. Aquest torrent, parcialment canalitzat a la part Sud de la carretera C-55, discorre paral·lel amb un camí que dona accés a la masia de Cal Carner. També és aquest torrent l'element que, travessant el sector SUD-05 "La Fàbrica", comunica el nucli de població amb el riu Cardener i, així mateix, és el límit de propietat entre la de Accord 2005, SL i la resta.



No és estrany, doncs, que la definició que en fa el POUM, passi per convertir aquest element (suma de torrent i camí) com a vertebrador dels espais públics, situant-los al seu redós, i eix de comunicació amb el passeig fluvial situat a tocar el riu. Singularment, aquest eix no s'ha de tractar de manera idèntica a la resta de vies de comunicació, sinó de manera específica amb prioritat de vianants i vehicles assimilats. A més, el torrent permet abocar les aigües de la pluja de manera natural al riu, sense haver de preveure costoses obres de canalització i infraestructura.

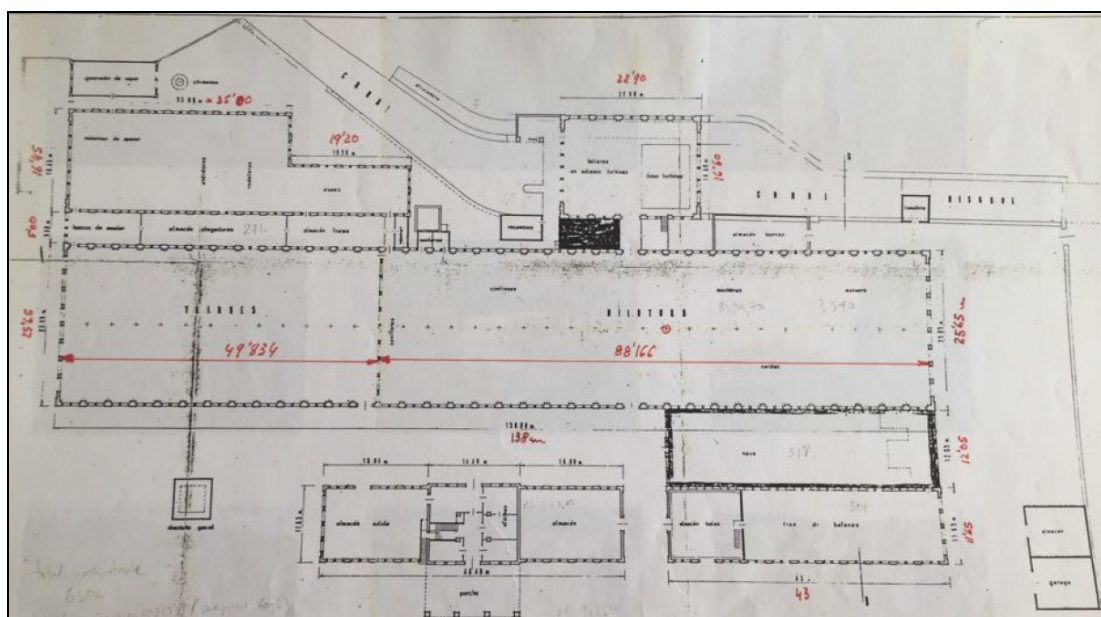
Element singular és un petit bosc de vegetació de ribera situat al Nord-Oest de la part fabril de la Colònia Carner, que el POUM preveu conservar, si bé que en terreny privat que esdevindrà no edificable.

En l'actualitat el Subsector-1 es troba parcialment ocupat per les construccions de la part fabril de la Colònia Carner, antiga colònia tèxtil que aprofitava l'energia hidràulica fluvial, bastida vers el 1890. El següent plànol (I-7) les identifica:





Castellgalí



Aquestes construccions són incloses (fitxa núm. 99) a l'Inventari del Patrimoni Cultural de Castellgalí<sup>4</sup>.

Aquesta inclusió demostra la conveniència de conservació i reutilització de les construccions, atès el seu interès arquitectònic i històric, qüestió que aborda i fa el present document.

<sup>4</sup> Diputació de Barcelona, setembre-2006



## FÀBRICA DE CAN CARNÉ



### Ubicació

**Municipi:** Castellgalí

**Número d'element:** 99

**Lloc/adreça:** Raval de la Fàbrica. Can Carné. C-16.

**Emplaçament:** Carretera de Sant Vicenç de Castellet a Manresa

**Àmbit:** Patrimoni immoble

**Tipologia:** Conjunt arquitectònic

**Ús actual:** Productiu

**Titularitat:** privada

### Classificació

**Autor:** Joan Claret / Josep Carné

**Any:** 1831

**Estil:** Contemporani

**Segle:** XIX

**Estat conservació:** regular. L'ús actual ha fet que es modifiqués part de l'estructura de la fàbrica.

**Protecció:** inexistent

**Núm. inventari Generalitat:**

**Accés:** fàcil

**Fitxes associades:** 37, 100

**Data registre:** 26-05-2006

**Data modificació:**

**Autor fitxa:** Cortés Elia, Maria del Agua

**Observacions:**

### Descripció

Aquesta era la última fàbrica al riu Cardener, abans de la seva confluència amb el Llobregat, ubicada al terme de Castellgalí al vessant dret del riu. Els edificis d'accés, simètrics, són de pedra de Castellgalí amb encoixinats i arrebossat. Les naus de la fàbrica tenen 25 m de llum, parets de tancament amb totxo massís fet a mà a Sant Vicenç i amb una filera de pilars metàl·lics fets amb perfils en U lligats per peces reblonades que sostenen les encavallades de la coberta, que és d'uralita. Els edificis més característics són les dues torres que es conserven al costat de la carretera.

### Història

El 1831 Joan Claret, comerciant, va vendre a Antón Barrera, maquinista, una casa-fàbrica i terra que es troba dins els límits del mas i heretat Casajoana. El 29-1-1841 es forma societat entre Anton Barrera i Josep Monteis iniciant la fabricació de filats de cotó. La fàbrica era moguda amb força hidràulica i disposava de 10 cardes,



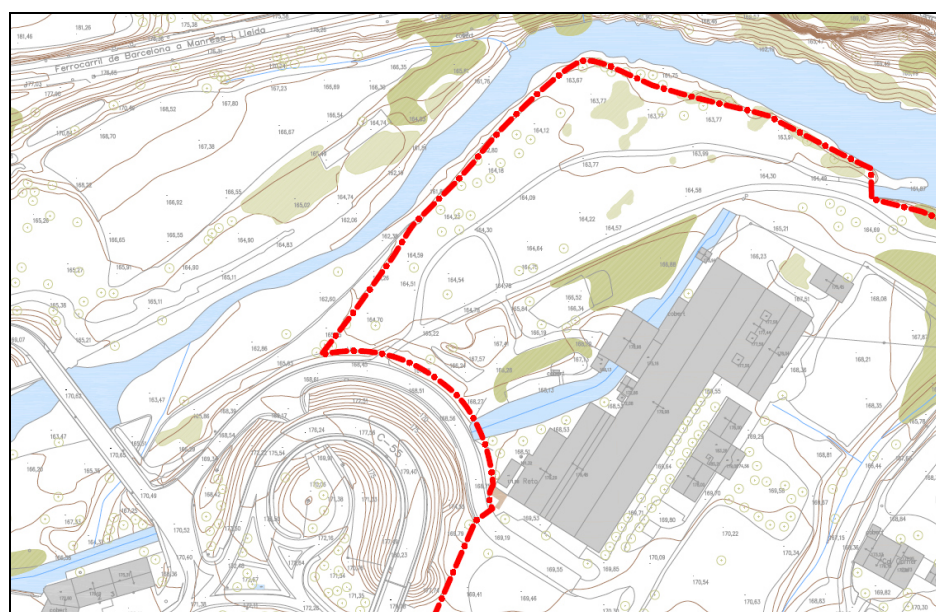
manuars, metxeres, batans, aspis, 24 continues. El 1848 en morir Anton Barrera, la seva part passa en herència als seus dos fills, Josep i Eudald. El fill de Josep Carné, fundador de la fàbrica de filats i teixits de cotó Cal Carné a Manresa, va adquirir i reorganitzar la Fàbrica i Colònia Industrial de Castellgalí i creà la societat "Manufactures d'Isidre Carné" en memòria del seu pare el 1921. En Josep i el seu germà Joan van instaurar la fàbrica i va bastir la colònia de nova planta. En morir Josep Carné el 1934 es feu càrrec el seu fill Isidre que va emprendre la modernització de la indústria arribant a tenir 8.300 fusos i 200 telers. Aquest, durant la Guerra Civil va conèixer un anyà de Santpedor, Cerdans, amb el que es va associar i fabricaren els telers de marca Cerdans, que van tenir forta repercussió en el mercat tèxtil. Va morir en un accident d'avió el 1949. Aquesta va ser una de les primeres indústries tèxtils en tancar a la comarca, el 1936. Degut a la fàbrica la població de Castellgalí va augmentar fins a 1.500 habitants a principis del segle XX. En fer l'instal·lació hidràulica per la fàbrica es va enderrocar l'antiga resclosa del molí i es va fer una mica més avall la nova resclosa de la fàbrica. Els Carné van adquirir els drets d'aigua als propietaris del molí, els Hosta. Aquesta primera resclosa era de maons amb unes parts de contraforts, foren els Carné qui l'encimentaren més tard. Encara es pot veure el salt d'aigua de la resclosa i el canal fins la fàbrica, tot i que no s'utilitza per generar energia. La maquinària de la fàbrica no era de les més modernes de l'època, però sí la concepció de l'edifici, car l'embarat que feia moure les màquines, anava sota terra i així s'eliminaven columnes i suports. Els actuals pisos baixos del costat de la carretera, quan hi havia la fàbrica a l'edifici del costat (el que fou enderrocat quan es va fer la carretera) eren uns simples coberts, i al traslladar-se la fàbrica al nou emplaçament van convertir-se en el lloc on es filava i amb un carro es feia viatges per portar el fil a la fàbrica.

### Bibliografia

Camprubí, J. (1995). Fàbriques i empreses. Article publicat a Regió 7 el 10-2-1985: Fàbriques de Castellgalí.

Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu. Arxiu Històric d'Urbanisme, arquitectura i disseny. Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (1981).

L'energia motriu de la Colònia Carner es prenia de la força hidràulica de l'aigua del riu Cardener, mitjançant un canal.





Castellgalí

Aquest canal, encara avui en dia utilitzat (observable al plànol anterior), mou unes turbines que produeixen electricitat i l'aboquen a la xarxa general (com és de veure als plànols de xarxes de serveis existents). Rera complir la missió, l'aigua és abocada de nou al riu Cardener immediatament abans del punt de vessament del torrent que travessa transversalment el sector i el divideix, naturalment, en dues peces diferenciades (també quant a les propietats i titulars, cosa que s'aprofita com a límit en aquest expedient).

El següent reportatge fotogràfic il·lustra la situació actual:





**Castellgalí**

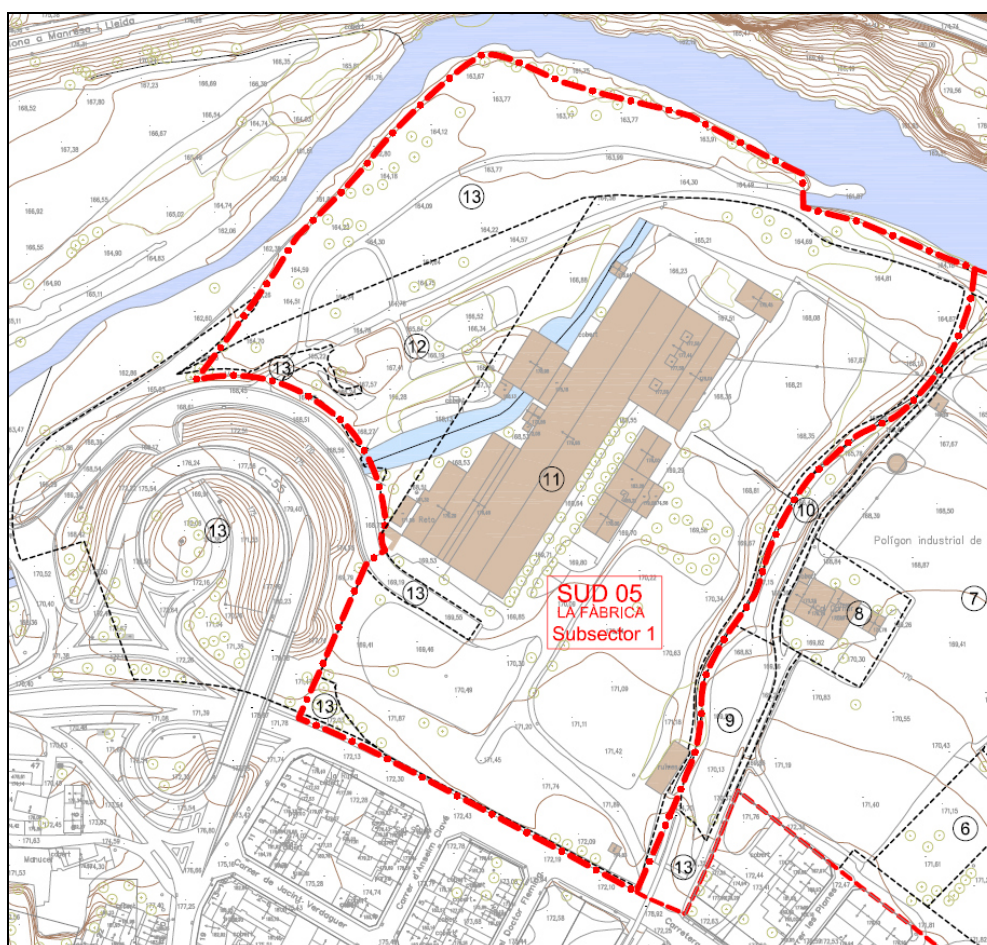
---





### 1.4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Segons les dades conegudes, la propietat de l'àmbit correspon a un únic titular (Accord 2005, SL; propietari núm. 9) i dues finques cadastrals (finques núms. 11 i 12), amb tres referències: 4151002DG0145S0000SY, 4151002DG0145S0001DU i 4151001DG0145S0001RU.





**1.4.1.1. INFORMACIÓ CADASTRAL**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
 Municipio de CASTELLGALI Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

404.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Domingo , 29 de Mayo de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**REFERENCIA CADASTRAL DEL INMUEBLE**  
 4151002DG0145S0000SY

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
 CR MANRESA 20  
 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
 CR MANRESA 20  
 CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 7.431      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 36.974      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de CASTELLGALI Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

404.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Sábado , 9 de Julio de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**REFERENCIA CADASTRAL DEL INMUEBLE**  
 4151002DG0145S0001DU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
 CR MANRESA 20  
 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1300

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 7.431

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
 CR MANRESA 20  
 CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 7.431      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 36.974      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalas	Puerta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL				8.314
VIVIENDA				242
VIVIENDA				788
INDUSTRIAL				77

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC**  
**SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"**

Promotor: ACCORD 2005, SL



Castellgalí

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4151001DG0145S0001RU**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CR MANRESA 50**  
**08297 CASTELLGALI [BARCELONA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario [Improductivo 00]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CR MANRESA 50**  
**CASTELLGALI [BARCELONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **4.623**      TIPO DE FINCA: **--**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 3 de Marzo de 2017

404,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Mobiliario y aceras  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

**Provincia de BARCELONA**  
**Municipio de CASTELLGALI**  
 Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89  
**ESCALA 1:5,000**

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**      Parcela Catastral: 3950204DG0135S

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 03/2017



### 1.4.1.2. INFORMACIÓ REGISTRAL

No obstant les diferents referències cadastrals, és una única finca registral, la núm. 514 de les de Castellgalí (IDUFIR 08148000059030) al Registre de la Propietat núm. 4 dels de Manresa, al tom 3191, llibre 56, foli 99, inscripció 10ª.

FINCA DE CASTELLGALI Nº: 514

IDUFIR: 08148000059030

#### DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: EXTENSION DE TERRENO sita en término municipal de CASTELLGALI, con una superficie según los libros del Registrón de la Propiedad de SIETE HECTAREAS SETENTA Y NUEVE AREAS TREINTA Y DOS CENTIAREAS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS, o sean, SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS, y según medición practicada al efecto su superficie es de OCHO HECTAREAS SETENTA Y UNA AREAS SETENTA Y TRES CENTIAREAS, o sean, OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS, tiene forma irregular y en ella está instalada la fábrica de "Manufacturas Isidro Carné, S.A.", así como un salto de agua y colonia obrera, todos cuyos edificios se especifican, detallan y describen más adelante; LINDANTE, en junto, por el norte, con el rio Cardoner y tierras de Pedro Playá; por el Este, con un torrente y el rio Cardoner y también Juan Vilar; por el Sur, con la carretera de Manresa a Esparraguera, Juan Vila y Francisco Playá; y por el Oeste, con terrenos de los señores Playá y Muncunill y el rio Cardoner. EDIFICIOS enclavados en la finca que se describe: A)- Edificios de la fábrica propiamente dicha. EDIFICIO NUMERO UNO, su planta baja está destinada a despacho y almacenes, consta de tres cuerpos, de 16 x 11"55 metros y el central de 14 x 12"20 metros. El cuerpo central y el lateral izquierdo tiene sótanos, de superficie trescientos sesenta y dos metros ocho decímetros cuadrados. Estan formados por muros de mampostería, pilares de ladrillo y el techo con jácenas de hierro y bóvedas de tres gruesos de rasilla y tirantes, cubierto de tejado. El cuerpo central tiene dos pisos para viviendas. EDIFICIO NUMERO DOS, una nave de 43 x 11"65 metros o sean quinientos metros noventa y seis decímetros cuadrados, destinada actualmente a nave de batanes. Su construcción es idéntica a la de los cuerpos laterales del edificio número uno, cubierta de tejado. EDIFICIO NUMERO TRES, ocupando por las secciones de hilatura y de telares; su longitud es de 138 metros y su ancho de 25"65 metros, siendo por tanto su superficie de tres mil quinientos treinta y nueve metros setenta decímetros cuadrados. Su construcción es análoga a la de los edificios descritos, cubierto de tejado. EDIFICIO NUMERO CUATRO. Está constituido por una nave de 35 x 16"45 metros con una prolongación de 19"20 x 8"10 metros, o sea una superficie, en conjunto, de setecientos treinta un metros veintisiete decímetros cuadrados. Actualmente está ocupado por los "Aspes" y la "Preparación de Tejidos", su construcción es la misma de la de las naves ya descritas, cubierta de tejado. EDIFICIO NUMERO CINCO. Entre los edificios números tres y cuatro hay un cubierto de planta baja de cinco metros de ancho por 42"40 metros de longitud, o sea una superficie de doscientos doce metros cuadrados. La cubierta es de uralita. EDIFICIO NUMERO SEIS. A continuación del cubierto anterior, hay otro de igual ancho y de 11"80 metros de longitud, o sea una superficie de cincuenta y nueve metros cuadrados, cubierta de uralita. EDIFICIO NUMERO SIETE. Es un edificio de planta baja destinado al generador de vapor. Sus dimensiones son 5"70 metros de ancho por 13"90 metros de largo, siendo por tanto su superficie de setenta y nueve metros veintitrés decímetros cuadrados. La cubierta está formada por jácenas de hierro, bóvedas de tres gruesos de ladrillo y terrado. EDIFICIO NUMERO OCHO. Es un edificio aislado de 6"60 metros por 1"20 metros, o sean veintisiete metros setenta y dos decímetros cuadrados. Está actualmente destinado a almacén de las piezas de recambio. Está construido con muros de ladrillo de quince centímetros y cubierta de teja plana. EDIFICIO NUMERO NUEVE. Este edificio es de doble altura (unos diez metros) y forma semi-sótanos y planta baja. En los semi-sótanos están las turbinas y la planta baja está destinada a taller. Sus dimensiones son 22"90 x 16"60 metros. Su superficie es pues de trescientos ochenta metros catorce decímetros cuadrados, cubierto de tejado. EDIFICIO NUMERO DIEZ. Es de paso nave de número tres al taller, y en él está el cuadro de distribución eléctrica y los aparatos de ensayos de hilos. Tiene 7"80 metros de largo por 5 metros de ancho, o sea una superficie de treinta y nueve metros cuadrados, cubierto de tejado. EDIFICIO NUMERO ONCE. Es un cobertizo anexo al edificio número nueve (taller) para alojar el gasómetro del acetileno y proteger la compuerta de limpia. La superficie es de veintinueve metros cuarenta decímetros cuadrados, cubierto de tejado. EDIFICIO NUMERO DOCE. Está situado entre la nave número tres y el canal de desagüe, y actualmente se destina



a almacen de borras y desperdicios. Sus dimensiones son 15'45 metros por 5'20 metros, siendo por tanto su superficie de ochenta metros treinta y cuatro decímetros cuadrados cubierto de terrado.

EDIFICIO NUMERO TRECE. Está destinado al transformador, y construido formando puente sobre el canal de desagüe, y sus dimensiones son 4'35 x 4'35 metros, siendo su superficie de diez y ocho metros noventa y dos decímetros cuadrados. En su interior forma dos plantas. Las paredes son de ladrillo de quince centímetros y cubierto de tejado.

EDIFICIO NUMERO CATROCE. Es un edificio aislado de 15'50 metros x 9'60 metros destinado a garage, siendo su superficie de ciento cuarenta y ocho metros ochenta decímetros cuadrados. Los muros son de ladrillo, de quince centímetros, reforzados con pilares y cubierto con teja común sostenida por correas y armaduras de madera. El pavimento es de hormigón.

B) Salto de agua. Forma parte de la finca un SALTO DE AGUA procedente de la unificación del Salto de "Can Barrera" de 2'89 metros y "Molí Nou" con un salto de 1'65 metros, comprendiendo: UNA PRESA de derivación, sobre el río Cardoner, de noventa metros de longitud y cuya sección es de 1'70 metros en la coronación y 3'90 metros en su base y 5 metros de altura, comprendiendo la cimentación, antes era de madera. La dos compuertas de limpia y las tres de toma están es el estribo derecho (aguas abajo). De la descrita presa, parte: UN CANAL de conducción, de trescientos cincuenta y ocho metros de longitud, y su sección es de tres metros cincuenta centímetros de ancho (lámina de agua) por 2'80 metros de profundidad de agua y de 3'20 a 3'50 de profundidad total. DOS TURBINAS de la casa "Escher Wyss & C<sup>a</sup>." una de doscientos C.V. y otra de sesenta C.V. con sus reguladores correspondientes. Instaladas en el local del taller ya descrito. Y UN CANAL de desagüe de ciento veinticinco metros de longitud y de seis metros cuarenta centímetros de ancho, todo él revestido de muros de mampostería y en parte cubierto con solera de hormigón.

C) Otros edificios en el recinto de la fábrica. EDIFICIO NUMERO QUINCE. Es un cubierto de 21 x 8 metros, o sea ciento sesenta y ocho metros cuadrados, destinado a los aperos de labranza. Está construídos con pilares y tabiques de ladrillo y cubierto de teja árabe sobre enladrado, correas y armaduras de madera.

PABELLONES DE ENTRADA que cierran el recinto de la fábrica por el lado de la carretera, destinados a portería y vivienda.

EDIFICIO NUMERO DIEZ Y SEIS. Es un chalet de planta baja y dos pisos. Sus dimensiones son: 11'25 x 11'10 metros, o sea ciento veinticuatro metros ochenta y siete decímetros cuadrados cada planta. La cubierta es de teja árabe.

EDIFICIO NUMERO DIEZ Y SIETE. A continuación del anterior y formando con él dicho chalet un conjunto arquitectónico. Es de planta baja, destinado a vivienda, en número de dos. Sus dimensiones son 19'80 metros de largo por 11'10 metros de ancho, siendo su superficie de doscientos diez y nueve metros setenta y ocho decímetros. La cubierta en su mitad es de tejado formado por teja árabe.

EDIFICIO NUMERO DIEZ Y OCHO. Frente del chalet antes descrito (edificio nº16) se levanta, al otro lado del portal de entrada, otro chalet de sus mismas dimensiones y construcción.

EDIFICIO NUMERO DIEZ Y NUEVE. Es exactamente igual al descrito y señalado con el número diez y siete.

D) VIVIENDAS PARA LOS OBREROS. Colonia antigua. En la porción de terreno ya descrita al principio y relativamente cerca de la presa, se levantan los edificios de la antigua fábrica, que han sido habitados, mediante las obras pertinentes, para viviendas de los obreros. Estos edificios que constituyen la llamada "Colonia Antigua" son los siguientes.

EDIFICIO NUMERO VEINTE. Está situado junto a las compuertas del canal y con fachada a la carretera, actualmente sirve de almacén. Su superficie es de ochenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados. La cubierta es de teja árabe sobre enladrado.

EDIFICIO NUMERO VEINTIUNO. Está formado por semisótanos, planta baja y dos pisos. Constituía antes la antigua fábrica. Sus dimensiones son 31 x 16'50 metros, con una superficie de quinientos once metros cincuenta decímetros cuadrados incluida la galería de entrada a las viviendas pero no la posterior.

EDIFICIO NUMERO VEINTIDOS. Consta de semisótanos y planta baja y como el anterior, formaba parte de la antigua fábrica. Actualmente la planta baja está distribuida y habilitada para viviendas, en total nueve. Los semisótanos están inutilizables. Su extensión es de treinta y dos metros de largo por 11'40 metros de ancho, siendo pues de superficie de trescientos sesenta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados.

EDIFICIO NUMERO VEINTITRES. Formaba también parte de la antigua fábrica, es de construcción muy sólida y recientemente ha sido objeto de una completa reforma y restauración. Actualmente consta de semisótanos y planta baja. Sus dimensiones son 35 metros de largo por 14'30 metros de ancho, siendo pues su superficie de quinientos metros cincuenta decímetros cuadrados.

EDIFICIO NUMERO VEINTICUATRO. En la parte posterior del edificio descrito anteriormente, existe un cubierto de construcción sencilla, solo planta baja. Su superficie es de setenta y ocho metros setenta y cinco decímetros cuadrados. Edificio enclavado en la parcela segunda.

EDIFICIO NUMERO VEINTICINCO. Frente a la Colonia antigua y al otro lado de la carretera. Este edificio es de sólida construcción y tiene cuatro plantas cubierto de tejado. Sus dimensiones son 9'25 metros de ancho (fachada a la carretera) por 18'30 metros de fondo, o sea una superficie de ciento sesenta y nueve metros veintisiete decímetros cuadrados.

E) Nuevas viviendas enclavadas en la parcela tercera.

EDIFICIO NUMERO VEINTISEIS. Bloque de viviendas junto a la fábrica, al otro lado de la carretera, en el solar ya descrito de cuarenta y dos metros de fachada a la carretera por cincuenta y siete metros de profundidad, o sean dos mil trescientos noventa y cuatro metros cuadrados. Se compone de planta baja y tres pisos con seis viviendas en cada planta, en total veinticuatro viviendas; cubierto de tejado, sobre solera de rasilla y entramado de madera. Sus dimensiones son 52'80 metros de largo por 8'75 metros de ancho, con unos cuerpos salientes que tiene la fachada principal, dan una total superficie edificada

## PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL



Castellgalí

de quinientos metros cuadrados. F) FINCA LLAMADA DEL "MOLI NOU" Para poder construir el actual salto de agua, hubi de adquirirse el antiguo molino llamado "Molí Nou"; está situado a unos cuatrocientos metros aguas arriba de la actual presa, con el derecho que tenía del aprovechamiento de un pequeño salto, en esta parcela hay un edificio ruinoso, antiguo molino. Sobre esta finca se han levantado las siguientes nuevas edificaciones: G) LOCALES para la instalación de Grupos-Diesel, Depósitos y Maquinaria. EDIFICIO NUMERO VEINTISIETE. Consiste en un local en el que se han instalado los grupos Diesel-eléctricos y está situado entre la nave de hilatura y al taller, o sea que ocupa el espacio por quedaba entre los edificios números tres, nueve y diez. Es de planta baja y está cubierto con azotea en sostenida en viguetas de hormigón armado. Mide 10 x 5 metros lo que forma una superficie de cincuenta metros cuadrados. EDIFICIO NUMERO VEINTIOCHO. Un local situado entre la nave de baltamos y la de hilatura (edificios números dos y tres); consta de sótanos y planta baja y está cubierto de tejado a dos vertientes sostenido con cuchillos de armadura. Mide 43 x 12'05 metros o sea una superficie de quinientos diez y ocho metros quince decímetros cuadrados. En los sótanos se instalará la máquina abridora de balas; la parte posterior sirve de almacén de barras; y con la planta baja se instalarán los cardos. H) DEPOSITOS. Un depósito de agua para construir la sucesoria para el refrescador de los expandos grupos Diesel-derivados de unos doce metros cúbicos, construido en fábrica de ladrillo (tochos) y está situado cerca del local descrito anteriormente bajo el epígrafe "edificio número veintisiete". Otro depósito para el gasoil de veinte metros cúbicos de capacidad, situado en el patio de entrada y está construido con hormigón, armado. Consta inscrita OCHO HECTAREAS CINCUENTA Y SEIS AREAS VEINTICINCO CENTIAREAS, con las edificaciones en su interior de las cuales hay que diucir quinientos metros cuadrados de edificación.

Referencia Catastral: 3949301DG0134N0001DQ

### TITULARES ACTUALES

Nombre : ACCORD 2005 S.L.

DNI/CIF : B63722490

Participación : TOTALIDAD del pleno dominio

Título : APORTACIÓN SOCIAL

Notario/Autoridad : D. TOMÁS FELIU ALVAREZ DE SOTOMAYOR

Población : PREMIÀ DE MAR

Fecha escritura : 10/01/2005

Inscripción : 10ª

Fecha inscripción : 22/07/2005

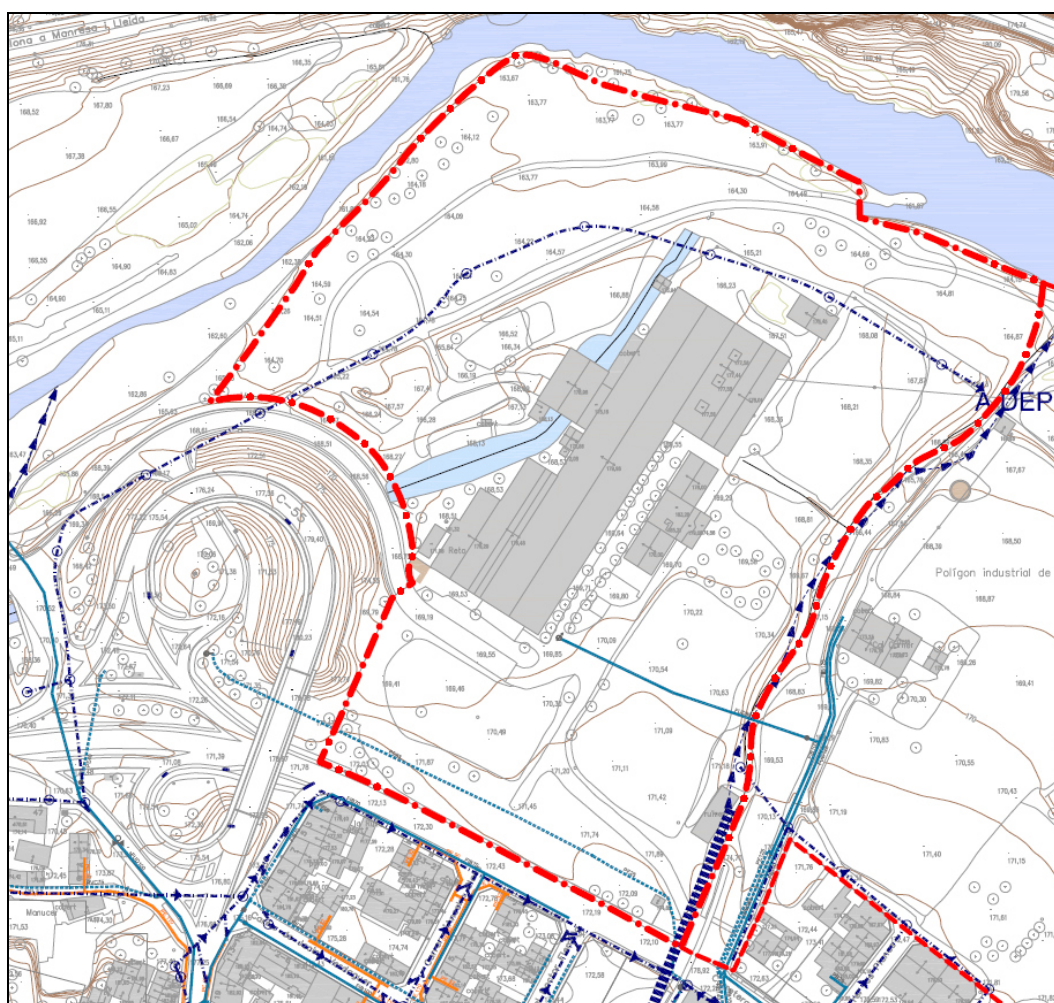
Tomo/libro/folio : 3191/56/99



### 1.4.2. XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

Les infraestructures d'urbanització existents al sector, en l'actualitat, únicament responen a les necessitats de les construccions i activitats instal·lades.

No totes les xarxes presents al confrontant nucli urbà (banda sud de la carretera C-55) continuen al sector.



#### 1.4.2.1. SANEJAMENT

Quant a les aigües pluvials, aquestes vessen lliurement al riu, ocasionalment a través del torrent que travessa transversament el sector per la seva part central<sup>5</sup>.

Aquest torrent es troba parcialment canalitzat en el seu pas, soterrat, sota la carretera C-55. Des d'aquí i fins la trobada amb el riu Cardener discorre en superfície.

<sup>5</sup> I serveix de límit al present subsector-1

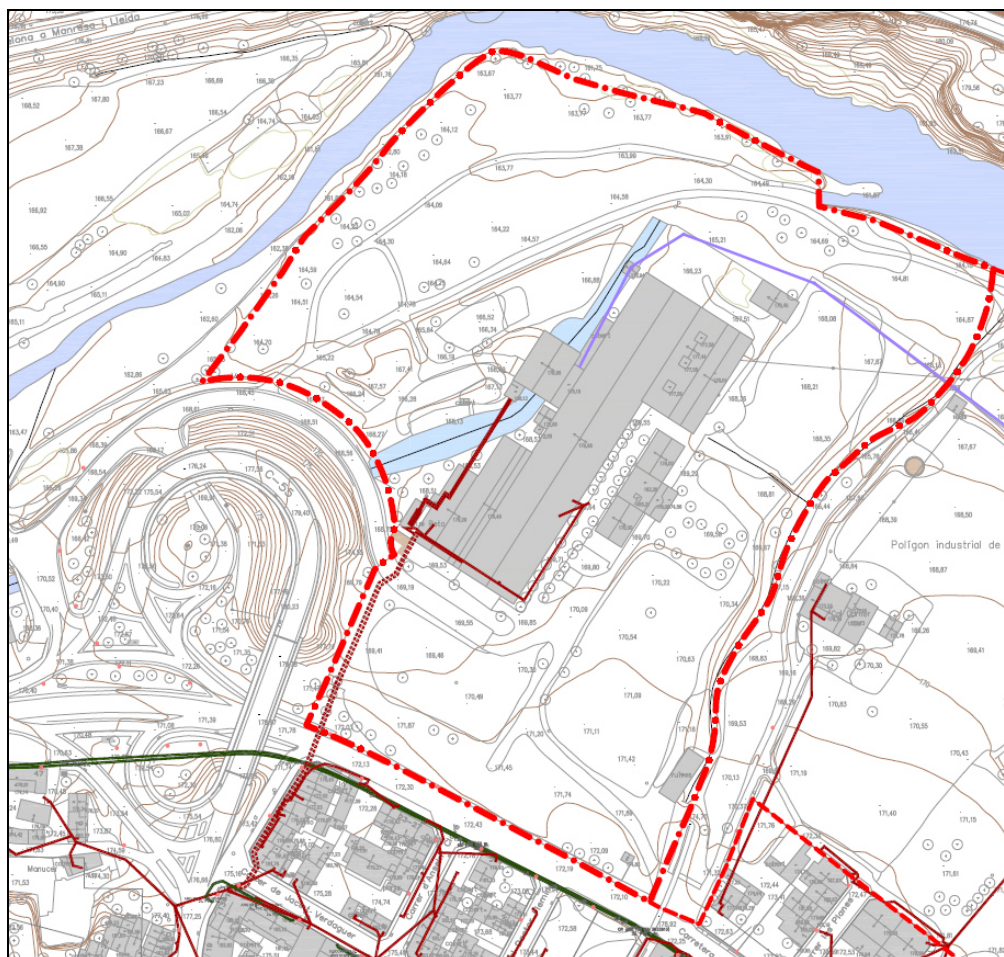


Quant a les aigües residuals, tant les del sector, com les del nucli urbà de Castellgalí, menen al punt més baix (en la confluència del torrent abans descrit i el riu Cardener) i, d'allí, són conduïdes per gravetat a l'EDAR de Castellbell i el Vilar seguint el curs del riu Llobregat.

#### 1.4.2.2. AIGUA POTABLE

La xarxa és gestionada per SOREA amb comptadors de cabal individualitzats i, majoritàriament, es compona de canonades de PE o PVC. No hi ha presència d'hidrants o de boques de reg.

Les edificacions i activitats existents es subministren de la xarxa general del nucli urbà.



#### 1.4.2.3. GAS

La xarxa, subministrada per Gas Natural, abasta el nucli urbà, però no arriba al sector.



#### **1.4.2.4. ELECTRICITAT**

Quan a la mitja tensió, la xarxa és aèria i, naixent a les turbines de generació de la part fabril de la Colònia Carner (que aprofita l'energia hidràulica del riu Cardener per aquesta missió, igual que abans la utilitzava pel funcionament dels telers), discorre pel llinar Nord-Est del sector i travessa el riu Llobregat fins enllaçar amb la resta del sistema.

Subministra energia a instal·lacions situades al confrontant subsector-2.

Quant a la baixa tensió, la generada a les turbines descrites mena al nucli urbà, travessant la carretera C-55 direcció Sud soterradament des del transformador situat junt les turbines.

#### **1.4.2.5. TELEFONIA**

No es coneixen xarxes de telecomunicacions al subsector. Sí que són presents a la banda sud de la carretera C-55, al nucli urbà.

#### **1.4.2.6. ENLLUMENAT PÚBLIC**

Al subsector no hi ha instal·lació d'enllumenat públic.



### **1.5. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA**

Com ja s'ha explicat anteriorment a l'apartat d'Antecedents, el sector SUD-05 "La Fàbrica" ja estava contemplat a les antigues NSP aprovades el 20-maig-1981, així com al seu Text Refós aprovat el 17-maig-1989.

No havent-se desenvolupat el sector, el 02-desembre-2005 es procedí a aprovar una modificació de les NSP en aquest àmbit.

L'octubre-2008 es tornà de nou a provar de desenvolupar el sector redactant el Pla parcial urbanístic, però la iniciativa no reeixí.

El nou POUM aprovat el 07-març-2014 segueix incorporant el sector dins les seves determinacions.

Però el sector continua immobilitzat des de la seva creació fa 36 anys.

En març-2017 la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona ha presentat un estudi efectuat en relació al barri del Raval de la Fàbrica (document d'anàlisi i diagnosi).

Diverses són les dificultats que han originat el no desenvolupament:

- El problema d'encabir un sector industrial amb uns accessos precaris.
- La situació de depressió del sector industrial.
- Les incerteses quant a definir el seu caràcter.
- La dificultat d'encabir uns usos i aprofitaments adequats.
- La situació preexistent quant les edificacions i activitats.
- L'escàs interès de la propietat.

Tots aquests motius han estat desenvolupats en el document d'Avanç tramitat conjuntament amb el present Pla parcial urbanístic, al qual ens remetem. Per raons d'economia no es repetiran.

D'acord amb l'anterior, es justifica la necessitat i conveniència del present Pla parcial urbanístic:

- Des de l'interès públic:
  - Desenvolupar, si més no parcialment, les determinacions del POUM.
  - Avançar en la consecució dels objectius del POUM per al subsector, singularment la obtenció dels espais de cessió (fonamentalment espais lliures); la ubicació d'un teixit



terciari; el respecte, manteniment, conservació i adequació de la Colònia Carner (part fabril); i la paulatina transformació de la carretera C-55 en un eix més ciutadà.

- Assolir un itinerari de vianants entre la població i el riu, àdhuc la transformació dels actuals terrenys inundables vora el Cardener en un passeig fluvial.
- Des de l'interès privat:
  - Atorgar una possibilitat de rendiment econòmic, actual (no futur), materialitzable, a la propietat.

A l'estudi efectuat per la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona ja es contempla la divisió sectorial com a una de les actuacions a realitzar:

#### Pla Parcial SUD 05 La Fàbrica

L'objectiu del pla parcial és desenvolupar un sector industrial terciari que inclou l'arranjament de l'espai natural enfront als dos rius (Parc fluvial de l'Aiguabarreig), recuperant els camins existents com a àrees de passeig i dotar de vida comercial i terciària l'actual tram de la carretera C-55.

D'acord amb la fitxa normativa del PP i les seves condicions urbanístiques, i atenent a la funció bàsica del pla, la diagnosi que fem del sector, contempla els dos estadis de desenvolupament del POUM. En l'estadi final, amb l'entrada en funcionament de la variant C-55, el tram urbà de la carretera queda alliberat del trànsit i permet executar les rotondes previstes. Alhora es podran implementar els usos terciaris i comercials donant front a la C-55.

Per altra banda, l'estadi intermedi pren força, donat que l'execució de la variant es prevista a llarg termini, i per això, l'anàlisi de la viabilitat del sector requereix considerar el pas de la carretera amb les seves servituds actuals.

Així doncs, la diagnosi urbanística del sector té dos vessants d'estudi. En primer lloc, es qüestiona el seu desenvolupament en un únic sector, de manera que es proposaria definir dos subsectors de planejament, adaptats a l'estructura de la propietat i a les edificacions existents.

En aquest sentit, es veu com una oportunitat delimitar un subsector de planejament amb un únic propietari, que inclouria les naus de l'antiga colònia de Cal Carné, adequant l'accés i el seu enllaç a l'intercanviador actual.



## 1.6. INICIATIVA I COMPETÈNCIA

El present Pla Parcial urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", a Castellgalí, és promogut per la mercantil Accord 2005, SL, propietària dels terrenys inclosos dins l'àmbit, de CIF B-637722490 i domicili a efectes de notificacions a 08017-Barcelona, carrer d'Anglí núm. 15, àtic 1ª, representada per la Sra. Carmen Tous Peñalver en la seva qualitat d'administradora solidària, d'acord amb allò disposat als articles 78.1 i 101.1 LU:

### **Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat**

1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.

### **Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics**

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable."

Les aprovacions inicial i definitiva correspon a l'Ajuntament, d'acord amb els articles 85.1 i 81.1.a LU, amb les especificitats dels articles 114.4 i 5 RU:

### **Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats**

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

### **Article 81. Competències dels ajuntaments**

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.



**Article 114. Desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana**

114.4 L'avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta. La convocatòria d'informació pública, en la tramitació de l'avanç i del planejament derivat del subsector, s'ha de complementar amb la notificació individualitzada a les persones propietàries del sector.

114.6 L'aprovació definitiva de l'avanç s'ha de produir prèviament o simultàniament a la dels plans urbanístics derivats del subsector, i l'ordenació prevista en aquests plans derivats s'ha d'adequar a l'avanç definitivament aprovat.



### **1.7. FACULTATIU REDACTOR**

La Disposició addicional tretzena.1 LU assenyala que "Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti."

En Manuel Márquez Poncela; arquitecte col·legiat núm. 15.166-1 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya; advocat col·legiat núm. 32.167 al Col·legi d'Advocats de Barcelona.



**PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

**SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"**

Promotor: ACCORD 2005, SL



**Castellgalí**

---

# **MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**





## **2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

- 2.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ
  - 2.1.1. VIALITAT
  - 2.1.2. ESPAIS LLIURES
  - 2.1.3. EQUIPAMENTS
  - 2.1.4. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT
    - 2.1.4.1. SUBZONA D'EDIFICACIÓ ARRENGLERADA
    - 2.1.4.2. SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA
- 2.2. XARXES DE SERVEIS PROJECTADES
  - 2.2.1. AIGUA POTABLE
  - 2.2.2. SANEJAMENT
  - 2.2.3. TELECOMUNICACIONS
  - 2.2.4. ELECTRIFICACIÓ
  - 2.2.5. ENLLUMENAT PÚBLIC
- 2.3. COMPENSACIÓ ECONÒMICA ENTRE SUBSECTORS
- 2.4. APROFITAMENT LUCRATIU DE CESSIÓ
- 2.5. ADMINISTRACIÓ ACTUANT
- 2.6. DIVISIÓ POLIGONAL
- 2.7. PLA D'ETAPES
- 2.8. COMPROMISOS I GARANTIES
- 2.9. SISTEMA D'ACTUACIÓ

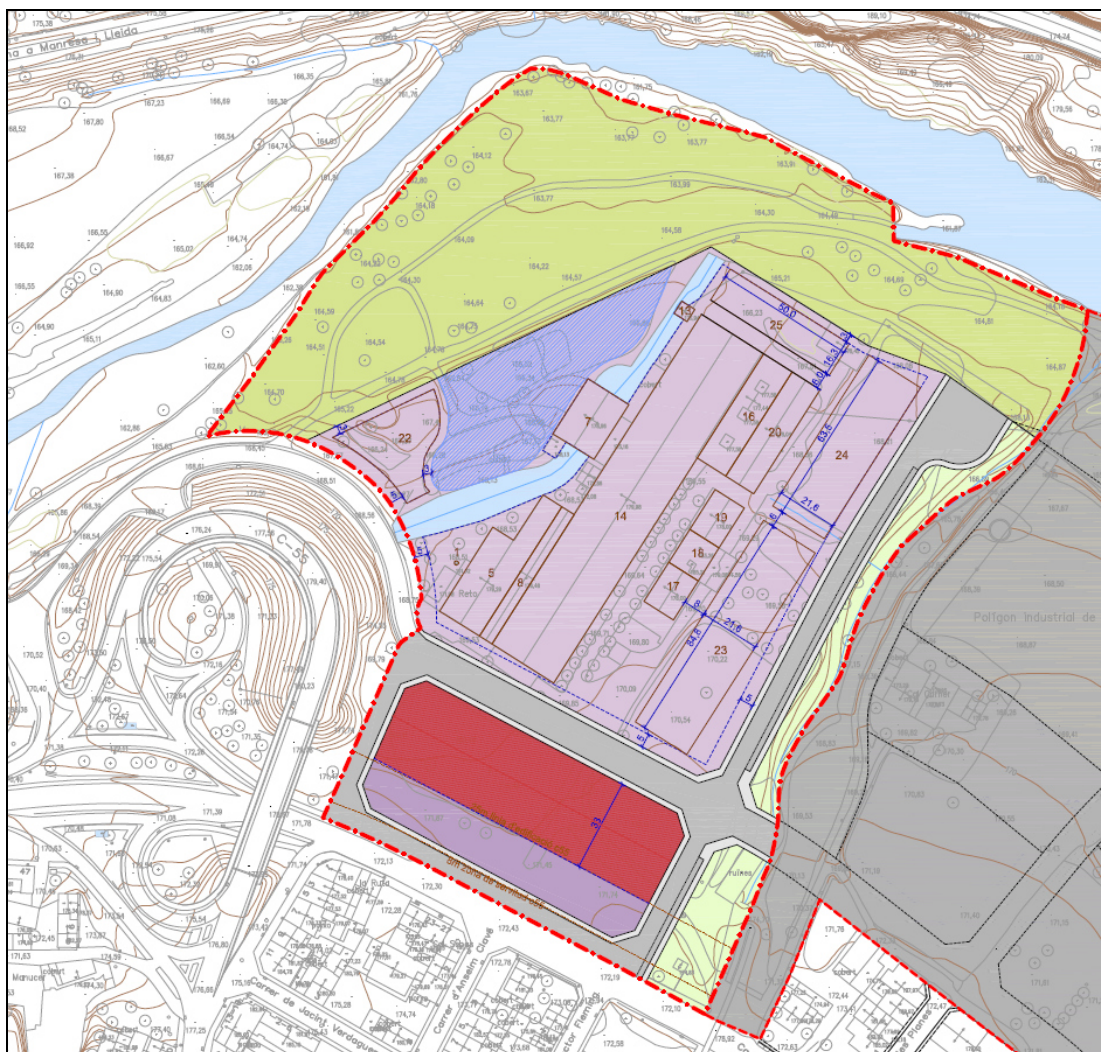




## 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

### 2.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació és la següent (plànol O-3):



La proposta d'ordenació és el resultat d'acomplir amb els requeriments i superar les dificultats, tot respectant:

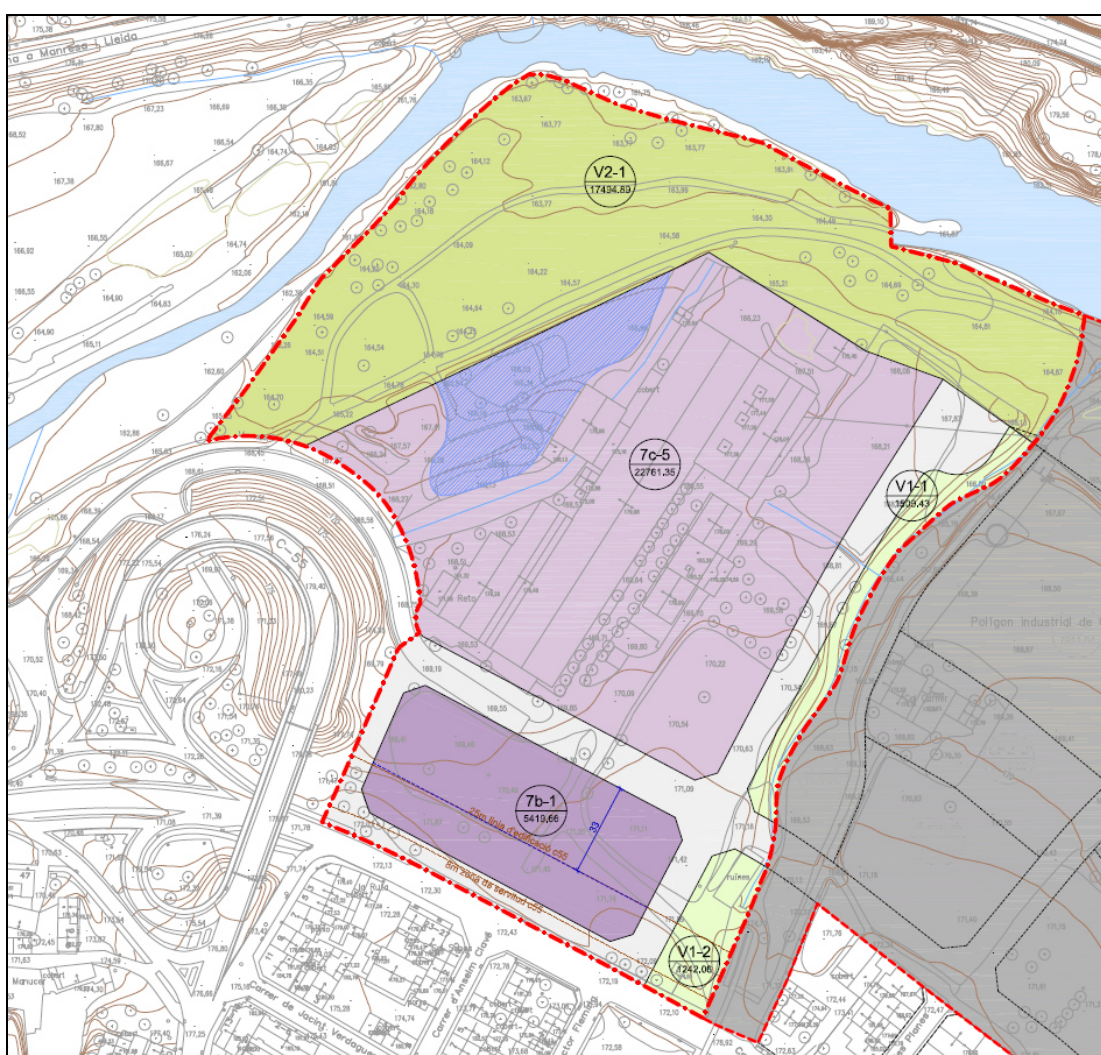
- La rígida ordenació del POUM.
- Els percentatges per a sistemes indicats al POUM.
- Els estàndards per a sistemes indicats a la legislació aplicable.
- Les afectacions derivades del riu Cardener i la carretera C-55.
- Les edificacions i activitats preexistents.
- El màxim aprofitament privat.



- La propietat del promotor.
- L'autonomia funcional dels subsectors.
- L'equilibri econòmic intersectorial.

Tots aquests conceptes han estat desenvolupats en el document d'Avanç tramitat conjuntament amb el present Pla parcial urbanístic, al qual ens remetem. Per raons d'economia no es repetiran.

La zonificació proposada és la següent (plànol O-2):

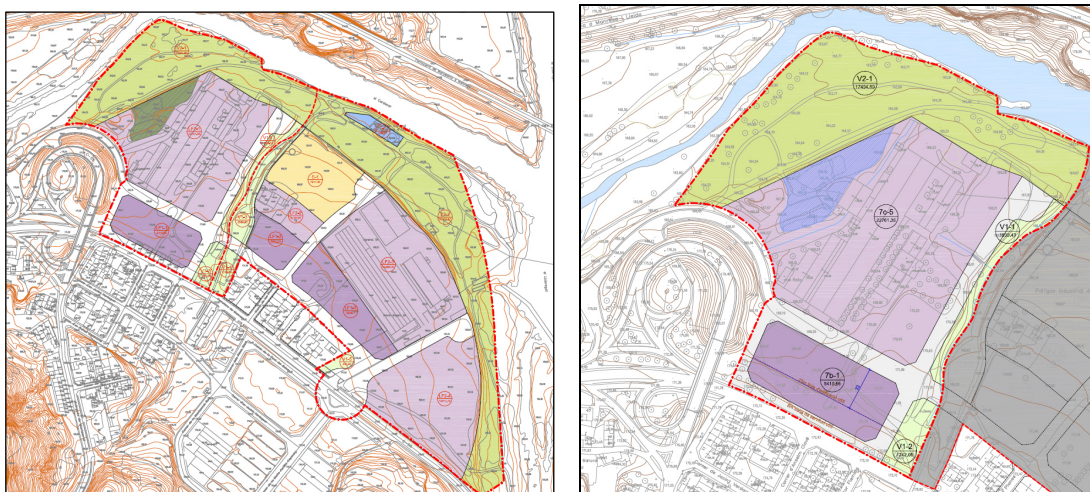


L'àmbit ordenat té 55.328,74 m<sup>2</sup> de superfície i presenta el següent quadre de característiques:



Qualificacions	TOTAL SECTOR			SUBSECTOR-1		
	Superfície	%	Sostre	Superfície	%	Sostre
E (equipaments)	7.811,04	5,00%		0,00	0,00%	
V1 (espais lliures)	7.257,07	4,65%		2.751,49	4,97%	
V2 (espais lliures)	44.887,76	28,74%		17.494,89	31,62%	
T (serveis tècnics)	988,77	0,63%		0,00	0,00%	
X (viari)	19.112,33	12,24%		6.901,35	12,47%	
<b>Total Sistemes</b>	<b>80.056,97</b>	<b>51,26%</b>		<b>27.147,73</b>	<b>49,07%</b>	
Zona Edificació Arrenglerada (7b-1)	14.959,96	9,58%	23.935,94	5.419,66	9,80%	8.671,46
Zona Edificació Aïllada (7c-5)	61.174,07	39,17%	88.521,58	22.761,35	41,14%	32.936,68
<b>Total Zones</b>	<b>76.134,03</b>	<b>48,74%</b>	<b>112.457,52</b>	<b>28.181,01</b>	<b>50,93%</b>	<b>41.608,14</b>
<b>TOTAL AMBIT</b>	<b>156.191,00</b>	<b>100,00%</b>	1,4771	<b>55.328,74</b>	<b>100,00%</b>	1,4765
Edificabilitat bruta			0,7200			0,7520

La proposta d'ordenació s'ajusta, íntegrament, a les determinacions de l'Avanç tramitat conjuntament el qual, al seu torn, s'ajusta a les del POUM amb els petits canvis exposats al document d'Avanç.



Els petits canvis proposats (respecte el POUM) es corresponen amb:

- Desplaçament del primer vial acabat en cul-de-sac (per l'esquerra) a l'altra banda de la zona verda. Amb això s'aconsegueix dotar d'un front adequat a la zona edificable que allotja la part fabril de la Colònia Carner, sense alterar el seu destí de passeig per a vianants des del nucli urbà al parc fluvial i, al mateix temps, respectar el torrent existent (que quedarà integrat). El conjunt de la zona verda, el torrent i el vial de circulació restringida formen un conjunt de trànsit entre el nucli de població i l'espai fluvial, dotat d'unes especials característiques quant a la seva urbanització. Així mateix no es compromet, amb aquest disseny, l'actual accés a la masia de Cal Carner ni tampoc, en el futur, els accessos a l'equipament públic i les zones edificables els quals, bàsicament, flueixen pel següent vial, aquest ja sí de trànsit rodat. Altrament, es desplaça la situació de la zona verda a tocar de la carretera C-55 vers les edificacions preexistents.



- Obertura d'un nou vial paral·lel a la carretera C-55 a la banda sud-occidental del subsector. Amb això hom pretén superar la dificultat que suposa accedir a les edificacions allà situades (les quals han de respectar la distància de no edificació de 25 m) tot donant un accés rodat als patis davanters (no edificables) i, així mateix, tancat l'anella de circulació en el subsector-1, juntament amb el vial ja previst al límit de l'accés occidental ja existent en l'actualitat. El subsector presenta un únic accés en la situació actual. En un futur, rera la reconversió de l'actual carretera (tot executant la variant projectada) en una via ciutadana, l'accés actual serà substituït per una rotonda.

És de comprovar com les intencions declarades pel POUM quant a l'ordenació gràfica es compleixen, respecte la forma i respecte la funcionalitat i objectiu, d'acord amb la determinació de la fitxa del POUM que estableix que el planejament de desenvolupament no podrà variar la ubicació dels sistemes vinculants, excepció feta del viari, que serà el que resulti de l'ordenació aprovada pel Pla parcial urbanístic.

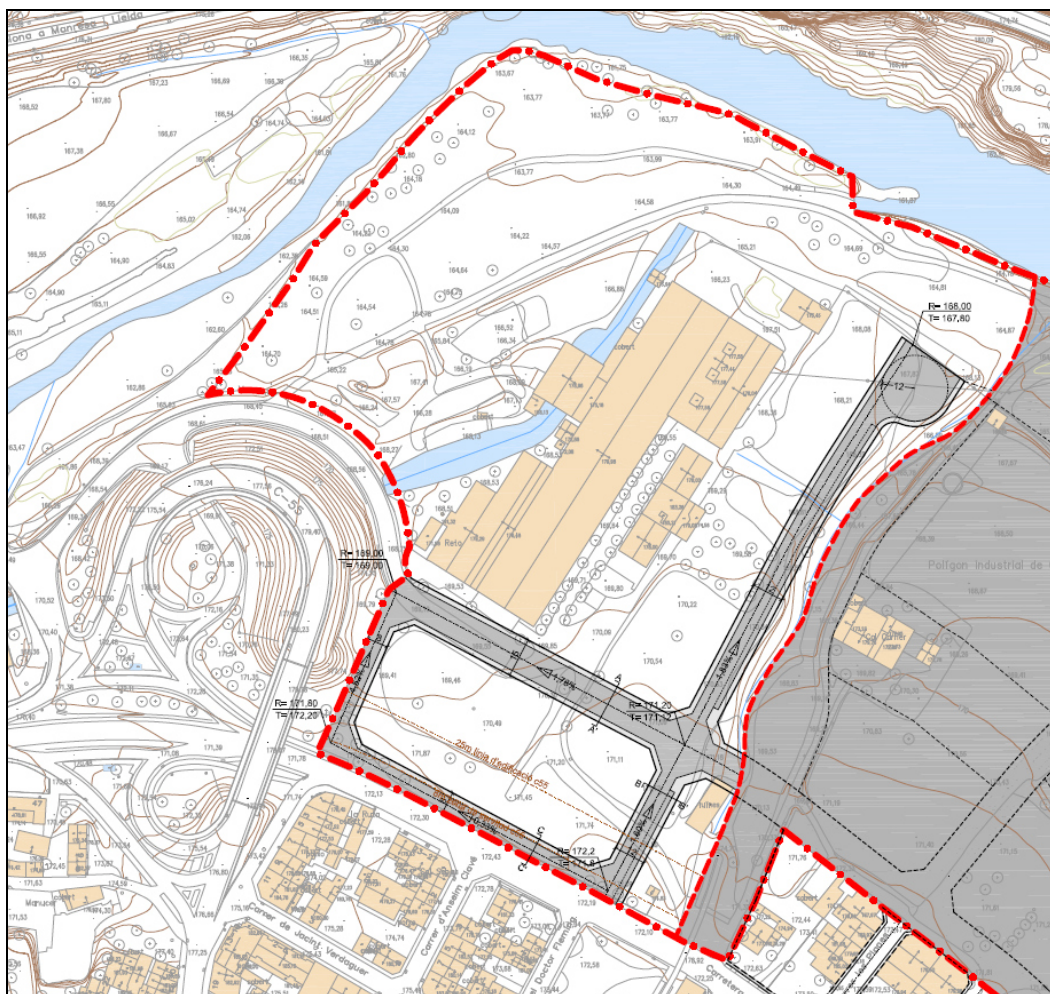
En resum (Avanç vs PPU):

- Equipaments (E): 5,00% vs 0,00%.
- Espais lliures (V1): 4,65% vs 4,97%.
- Espais lliures (V2): 28,74% vs 31,62%.
- Espais lliures (V1+V2): 33,39% vs 36,59%.
- Serveis tècnics (T): 0,63% vs 0,00%.
- Viari (X): 12,24% vs 12,47%.
- Total sistemes: 51,62% vs 49,07%.
- Edificabilitat bruta: 0,7200 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl vs 0,7520 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
- Sostre màxim: 112.457,72 m<sup>2</sup>st vs 41.608,14 m<sup>2</sup>st.



### 2.1.1. VIALITAT

La vialitat prevista segueix l'ordenació del POUM a la fitxa normativa corresponent al sector SUD-05 "La Fàbrica" i la document d'Avanç amb els ajustos propis d'un estudi més detallat. Ocupa una superfície de 6.901,35 m<sup>2</sup> que representa el 12,47% del total.



L'estructura viària es conforma a partir de l'actual accés a la carretera C-55 situat a l'Oest (malgrat hom preveu la seva modificació tot transformant la dita carretera en un eix cívic).

A partir d'aquest enllaç es produeix la connexió interior per un vial paral·lel a la carretera actual que és el que articula el subsector-1 i té continuïtat en el subsector-2. Aquest vial hom preveu sigui de doble sentit de circulació rodada i secció de 15 m amb calçada central i voreres perimetrals (secció A). És al redós d'aquest vial on es situa la subzona amb major aprofitament urbanístic (LF-1), caracteritzant-lo.

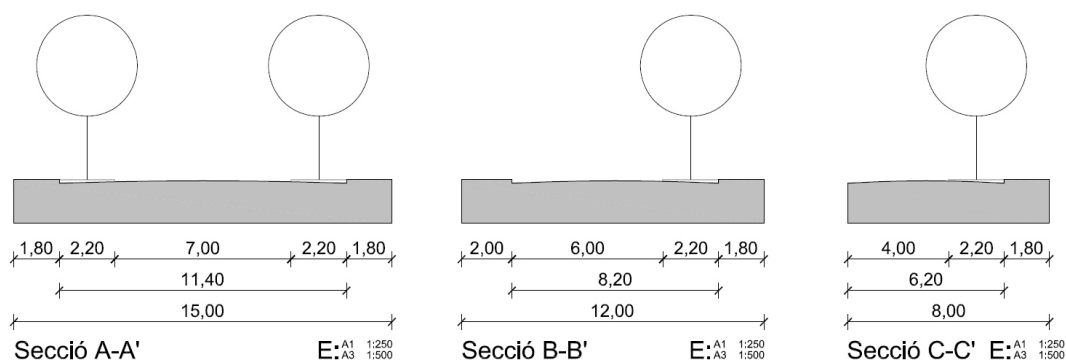


Del vial articulador mena un vial intern acabat en cul-de-sac, que permet accedir a l'aprofitament urbanístic, i presenta característiques pròpies dels de vianants, conformant el pas entre el nucli urbà i l'espai fluvial, tot flanquejat per torrent i una zona verda lineal: d'aquesta manera es dissenya una secció de 12 m, amb calçada central de doble sentit de circulació, aparcament a un costat i voreres perimetrals (secció B) de la qual, la situada rera l'aparcament de vehicles ha de tenir la característica de ser de transició vers la zona verda lineal que transcorre paral·lela al torrent.

Completa la vialitat el previst que envolta la zona d'edificació arrenclerada situada al Sud de la part fabril de la Colònia Carner (LF1-1). Aquest vial, tot recollint el que el POUM preveu al llinard Est, completa la circulació sense afectar la carretera C-55, tancant-se en si mateix. La seva secció és variable (12 en la prolongació del vial anterior i, 8 m en la resta), amb un únic sentit de circulació, calçada central i voreres perimetrals (secció C). Només el primer tindrà aparcament en una banda.

Tota la vialitat disposa d'arbrat.

Les següents seccions transversals, esquemàtiques, il·lustren l'explicació:

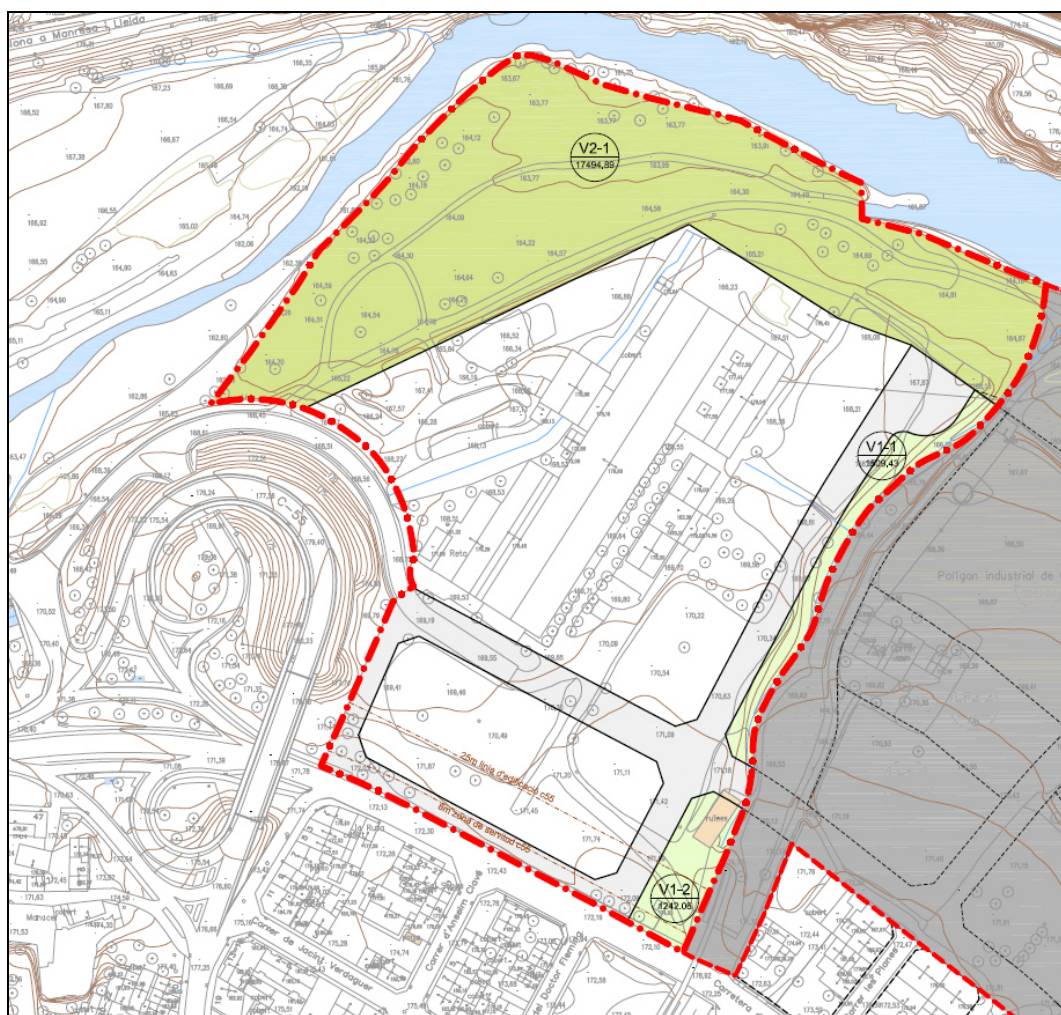


L'adjunt esquema explica el funcionament de la circulació interna del subsector-1, la qual és autònoma i complementària respecte la carretera i, també, respecte el subsector-2.



### 2.1.2. ESPAIS LLIURES

Els espais lliures segueixen l'ordenació del POUM a la fitxa normativa corresponent al sector SUD-05 "La Fàbrica" i la document d'Avanç amb els ajustos propis d'un estudi més detallat. Ocupa una superfície de 20.246,38 m<sup>2</sup> que representa el 36,59% del total.





El sistema d'espais lliures té deus caracteritzacions diferenciades:

- Una, situada al Nord i confrontant al riu Cardener es correspon amb la qualificació V2 i és un parc fluvial, lineal, que té la seva continuació al subsector-2 vora el riu Llobregat (i més enllà quant al projecte de les vies blaves).

Es situa a la terrassa més baixa del sector, inundable per a tots els períodes de retorn, separat de les terrasses edificables mitjançant una protecció hidràulica consistent en mur i/o escullera, segons es desprengui de l'estudi d'inundabilitat.

Aquest parc, de superfície 17.494,89 m<sup>2</sup> que representa el 31,62% del total, es configura com un espai a conservar la vegetació autòctona de ribera i com a part de la gran via projectada al llarg dels rius, des del seu naixement fins la desembocadura.

El seu caràcter ha de ser de minimització de la intervenció i manteniment del seu estat natural, amb les mínimes obres necessàries per al seu gaudi.

- L'altra, situada central i transversalment, és una zona verda lineal qualificada de V1 que acompanya el torrent existent i el carrer projectat acabat en cul-de-sac, amb el qual s'integra.

El conjunt d'aquests dos elements configura l'accés des del nucli urbà a l'espai fluvial.

Ocupa una superfície de 2.751,49 m<sup>2</sup>, que representa el 4,97 del total.

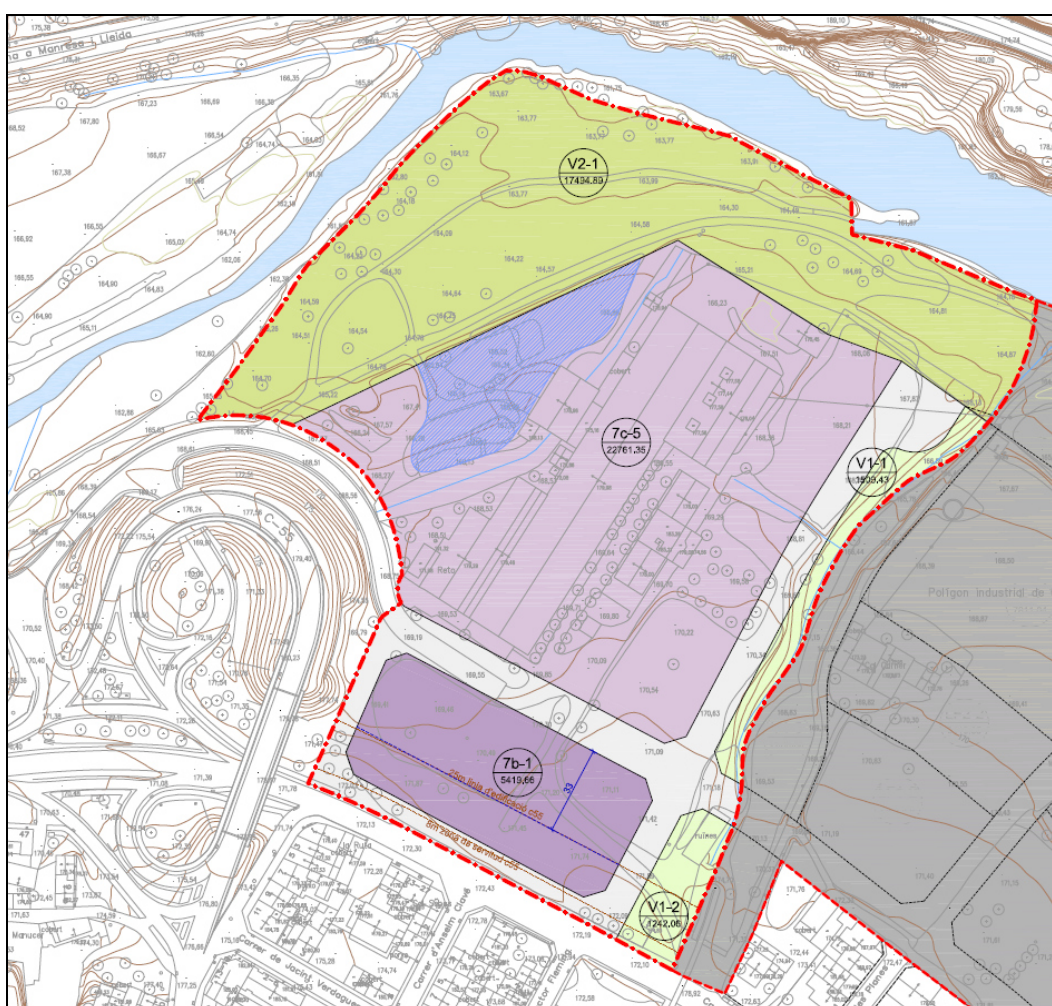


### 2.1.3. EQUIPAMENTS

No hi ha equipaments previstos al subsector-1: tots es situen al subsector-2.

### 2.1.4. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

El sòl d'aprofitament privat, que recull les preexistències edificades, completa l'ordenació del sector a partir dels espais no públics.



Ocupa una superfície de 28.181,01 m<sup>2</sup> que representa el 50,93% del total. El sostre previst d'encabir, a les dues subzones que es preveuen, és de 41.608,14 m<sup>2</sup>, amb un índex d'intensitat bruta de 0,7520 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl i un d'intensitat neta (global) d'1,4765 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl. L'ús previst d'aquests espais edificables serà, principalment, terciari/industrial i d'altres admesos, segons la normativa urbanística.



Atenent a la necessitat d'encabir el màxim sostre permès pel POUM al sector i, consegüentment, al subsector-1), la voluntat d'obtenir un producte immobiliari adequat, la diversificació dels aprofitaments, i la configuració urbana conforme l'ordenació (singularment la viària), hom preveu dividir les zones edificables segons dues tipologies diferenciades: una d'arreglerada (7b-1), més compacta, i una altra d'aïllada (7c-5), més extensiva, amb paràmetres d'edificació propis que s'estableixen en la normativa.

#### **2.1.4.1.SUBZONA D'EDIFICACIÓ ARREGLERADA**

Es correspon amb la clau 7b-1. Ocupa 5.419,66 m<sup>2</sup> de sòl (el 9,80% del total) i encabeix 8.671,46 m<sup>2</sup> de sostre (el 20,84% del total). Es compon d'una única peça situada entre la part fabril de la Colònia Carner i el nucli urbà, arran la carretera C-55 en l'espai que, abans, ocupaven els edificis d'accés i administració, ara enderrocats. Es recolza en el vial estructurant i el previst lateral a la carretera, envoltant-la.

Hom preveu una ordenació tipològica en filera adossada, volumètricament unitària i compacta, alineada a vial, amb patis al darrera i/o al davant segons gàlib definit al plànol d'ordenació.

Els paràmetres edificatoris, concretats en la normativa urbanística, defineixen un índex d'edificabilitat neta d'1,6000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl en parcel·la mínima de 600 m<sup>2</sup> de superfície, façana a vial de 12 m, ocupació del 67% i fins a 3 plantes d'alçada, amb una ARM de 10,5 m.

#### **2.1.4.2.SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

Es correspon amb la clau 7c-5. Ocupa 22.761,35 m<sup>2</sup> de sòl (el 41,4% del total) i encabeix 32.936,68 m<sup>2</sup> de sostre (el 79,16% del total). Es compon d'una única peça situada en la posició actual de la part fabril de la Colònia Carner.

Hom preveu una ordenació tipològica aïllada i separada del vial, amb espai lliure a tot el voltant, segons gàlibs definits al plànol d'ordenació.

Els paràmetres edificatoris, concretats en la normativa urbanística, defineixen un índex d'edificabilitat neta global d'1,4470 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl en parcel·la mínima de 1.000 m<sup>2</sup> de superfície, façana a vial de 25 m, ocupacions variables definides al plànol d'ordenació que no ultrapassin el 65% i fins a 4 plantes d'alçada, amb una ARM de 15 m.



## 2.2. XARXES DE SERVEIS PROJECTADES

A resguard del Projecte d'urbanització que en precisi, més acuradament, traçat concret i característiques, el present document preveu la definició de les xarxes projectades de serveis d'infraestructura urbanística, que s'han d'entendre orientatives.

La definició projectada d'aquestes xarxes<sup>6</sup>, en general, serà:

- a) Dotar de serveis el sector, en el seu conjunt i, en particular, al subsector-1.
- b) Assegurar la suficiència, autònoma, de les xarxes del subsector-1 respecte el subsector-2.
- c) Completar les preexistents, tot millorant-les allà on calgui.
- d) Coordinar les previsions del subsector-1 amb les del subsector-2, de tal manera que l'execució avançada d'un d'ells no comprometi l'altre.
- e) Utilitzar sistemes, materials i mecanismes del mateix tipus que els actualment en servei, en raó del més senzill manteniment.
- f) Fer servir la millor tecnologia disponible per la indústria, en relació amb el medi natural i la menor petjada ambiental, així com quant l'ecoeficiència.

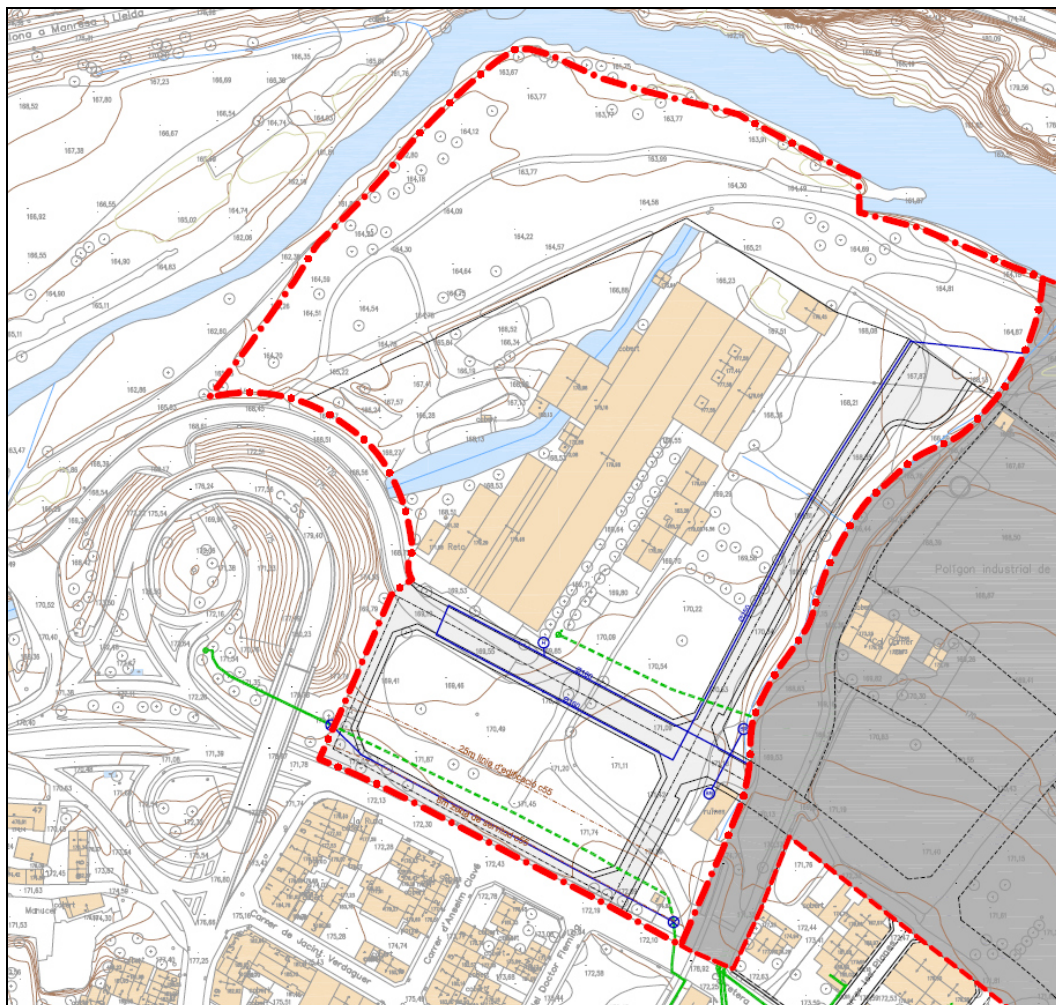
Un cop en fase d'execució, abans de redactar el Projecte d'urbanització, caldrà obtenir:

- a) La informació més precisa de les xarxes: situació i característiques.
- b) L'estat de les xarxes, detectant els punts en els quals la nova urbanització ha de subvenir a la millora o compleció d'aquestes.
- c) La visió global de l'estat resultant rera l'execució de les obres i la seva coherència quant l'explotació i manteniment.
- d) Els requeriments concrets que, per a cada servei, puguin establir les diferents companyies titulars subministradores.
- e) Les necessitat de connexió als serveis generals externs, tant quant a costos d'implementació, com quant a obres requerides. A la documentació gràfica es poden veure les previsions.

<sup>6</sup> No hi ha previsió de xarxa de gas



### 2.2.1. AIGUA POTABLE



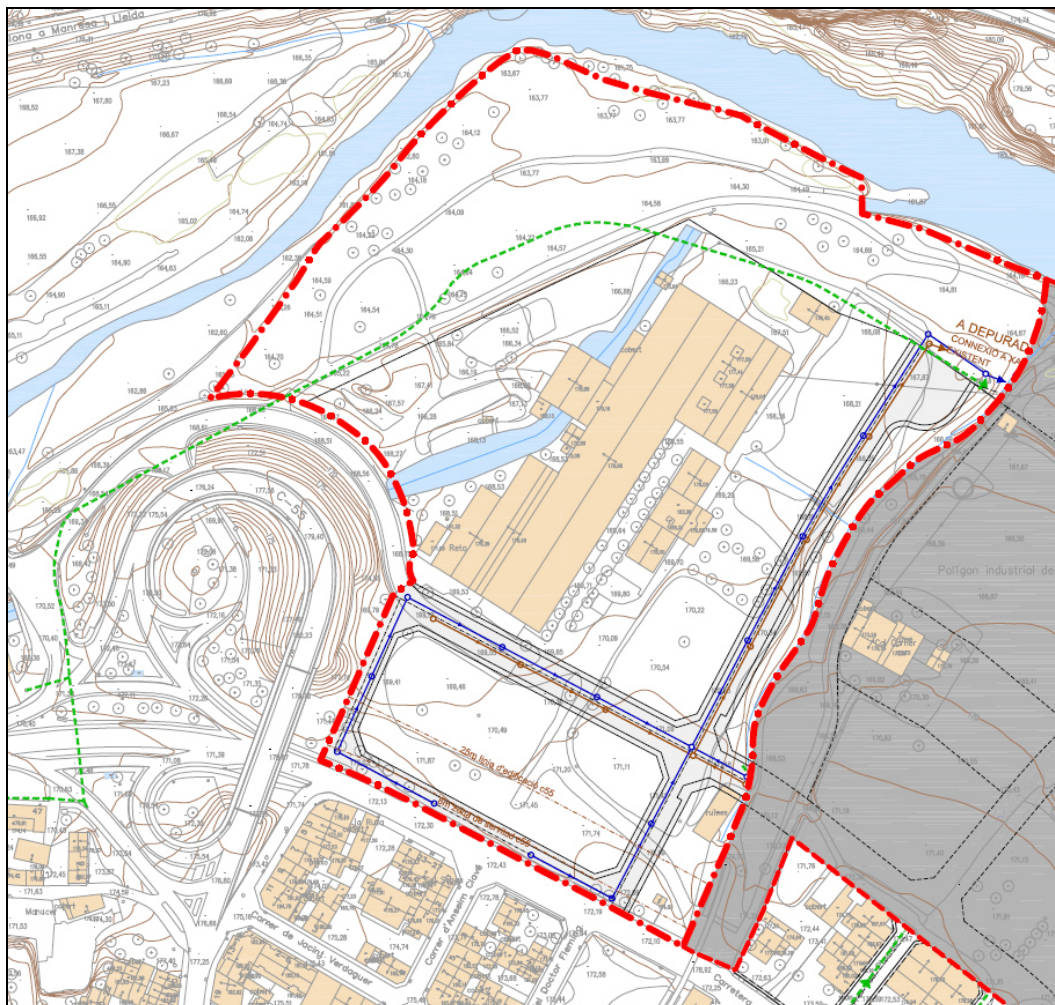
La previsió passa per, a partir de la xarxa general i dels punts de subministrament, completar-la amb canonades de PEAD de diàmetre i pressió nominal segons càlcul, formant anelles tancades que n'assegurin la correcta circulació del fluid.

S'eviten dissenys en "pinta" o amb ramals cecs. S'instal·len i es situen (amb la canonada del diàmetre requerit) boques de rec i d'incendi.

Enfront la carretera C-55, a l'indar Sud-Oest, caldrà desplaçar una canonada existent.



## 2.2.2. SANEJAMENT



Quant a les aigües pluvials es preveu la recollida superficial pels vials i, rera la captació amb embornals i reixes interceptores, i la seva conducció amb canonades soterrades de material plàstic i pous de seccionament, l'abocament a llera que, en aquest cas, és summament senzilla, atesa l'existència dels cursos fluvials i el torrent transversal.

Quant a les aigües residuals es preveu, en un traçat força semblant al de les aigües pluvials, la recollida i conducció soterrades, amb canonades de material plàstic i pous de registre situats en canvis de direcció i per fraccionament.

Recull i completa l'actual xarxa.

El punt d'abocament a la xarxa general està situat, tal i com ja ho és ara, a l'encontre del torrent travessar amb el riu Cardener, a tocar de la instal·lació de control dels recursos d'aigua, una mica més avall del desguàs de la canal que alimenta les turbines de la Colònia Carner.



Castellgalí

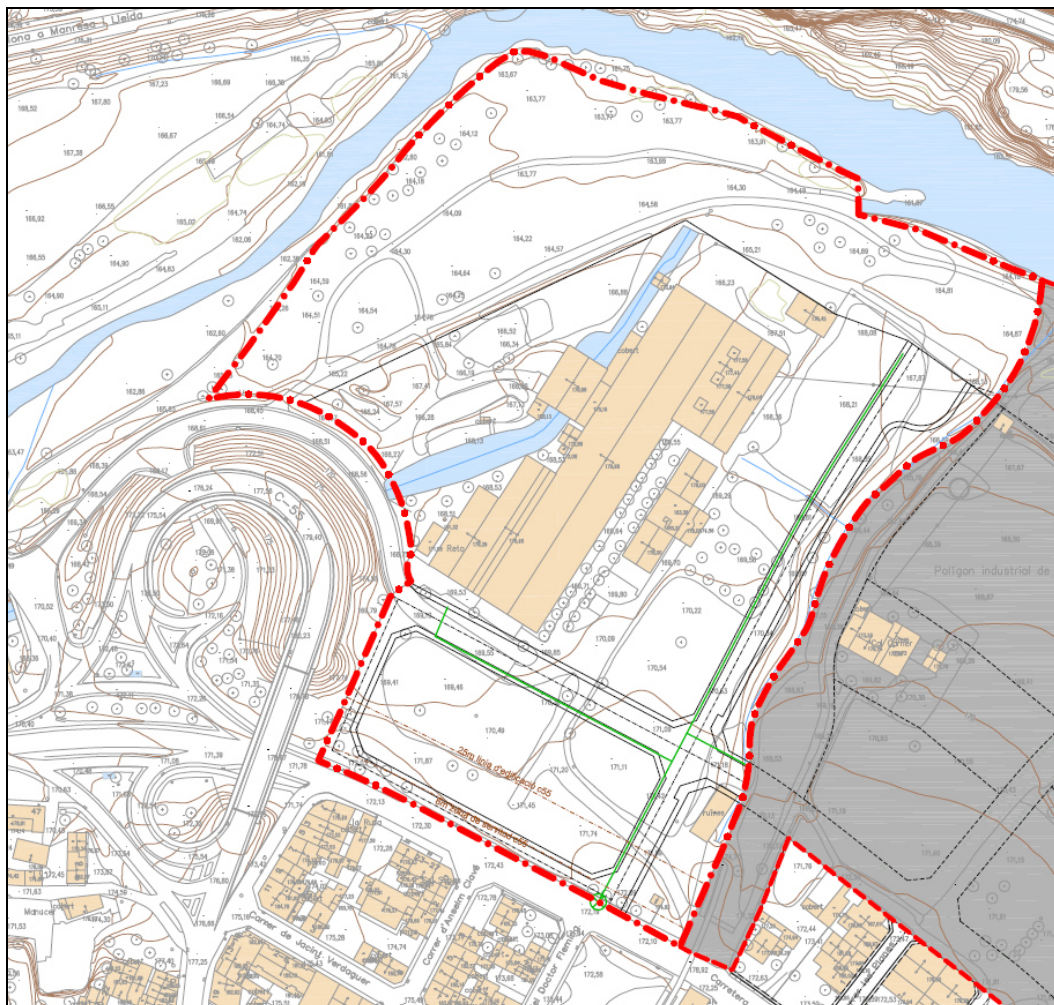
Des d'aquesta connexió a la canonada en alta, l'efluent mena a l'EDAR de Castellbell i El Vilar, com en l'actualitat.

	<b>Agència Catalana de l'Aigua</b>	<b>Fitxes estacions de depuració d'aigües residuals</b>			
<b>SISTEMA DE SANEJAMENT</b>		<b>CASTELLBELL I EL VILAR</b>			
<b>Dades generals</b>					
Administració actuant:	Agència Catalana de l'Aigua				
Empresa explotadora:	ACSA-SAV-DAM UTE ABRERA				
Any posada en marxa:	2000				
Any ampliació:	-				
Conca:	el Llobregat				
Punt abocament:	Riu Llobregat				
Municipis assistits:	CASTEL·LGALÍ (Castellgalí); SANT VICENÇ DE CASTELLET (St. Vicenç de Castellet); CASTELLBELL I EL VILAR (Castellbell i el Vilar.); VACARISSES (Palà, Can Serra)				
Km col·lectors:	30,00	Nombre emissaris:	0		
Nombre bombaments:	7	Km emissaris:	0,00		
Nº fosses sèptiques:	0				
Nom fosses sèptiques:	-				
<b>Dades de disseny</b>					
Tipus tractament:	Biològic				
Cabal disseny (m³/dia):	5.568	Població eq. disseny (h-e):	27.840		
MES disseny (mg/l):	350	DBO5 disseny (mg/l):	300	DQO disseny (mg/l):	700
N disseny (mg/l):	75	P disseny (mg/l):	15		
<b>Dades de procés</b>					
Nº línies pretractament:	1				
Primari:		Secundari:	fangs activats: baixa càrrega		
Espressiment:		Digestió:			
Deshidratació:	centrífuga				

Inaugurada l'any 2000, i explotada per Acciona, va ser programada per tractar un cabal de 5.568 m³/dia i, segons les darreres dades (2017) el màxim cabal tractat no ha superat els 2.500 m³/dia, per la qual cosa funciona a menys de la meitat del seu possible rendiment, permetent incorporar l'afluent del subsector-1 sense problema.



### 2.2.3. TELECOMUNICACIONS



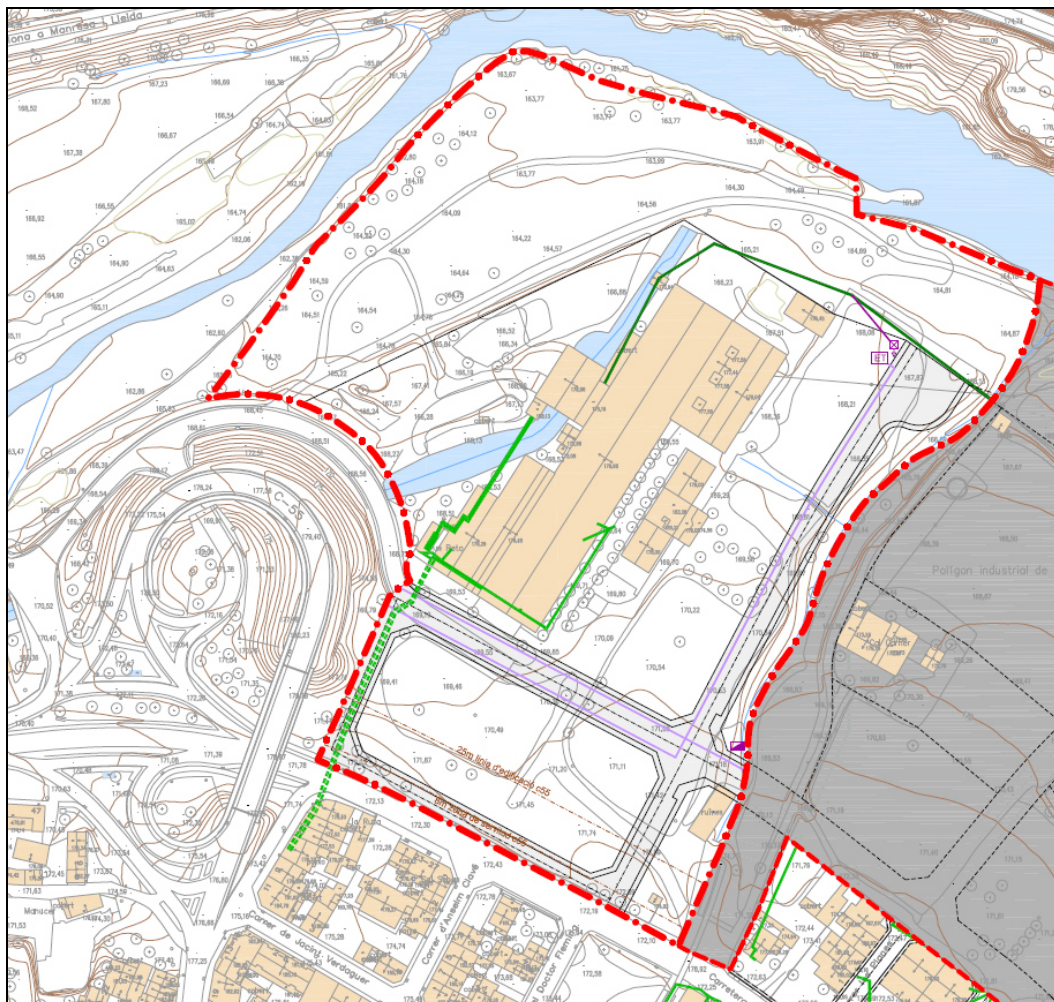
La xarxa de telecomunicacions prevista ressegueix, soterrada en les voreres, la vialitat dissenyada.

Inicialment, atesa la funcionalitat de les comunicacions inalàmbriques, es compte amb un servei de telefonia tradicional (veu i dades).

No obstant, segons les determinacions per les quals opti l'Ajuntament de Castellgalí, la xarxa de telecomunicacions pot veure's ampliada amb les determinacions del consorci Localret, o amb acords amb operadors de cablejat amb fibra òptica.



## 2.2.4. ELECTRIFICACIÓ



Està composta per les xarxes de mitja tensió (MT) i alta tensió (BT). No es troben a l'indret xarxes d'Alta tensió (AT).

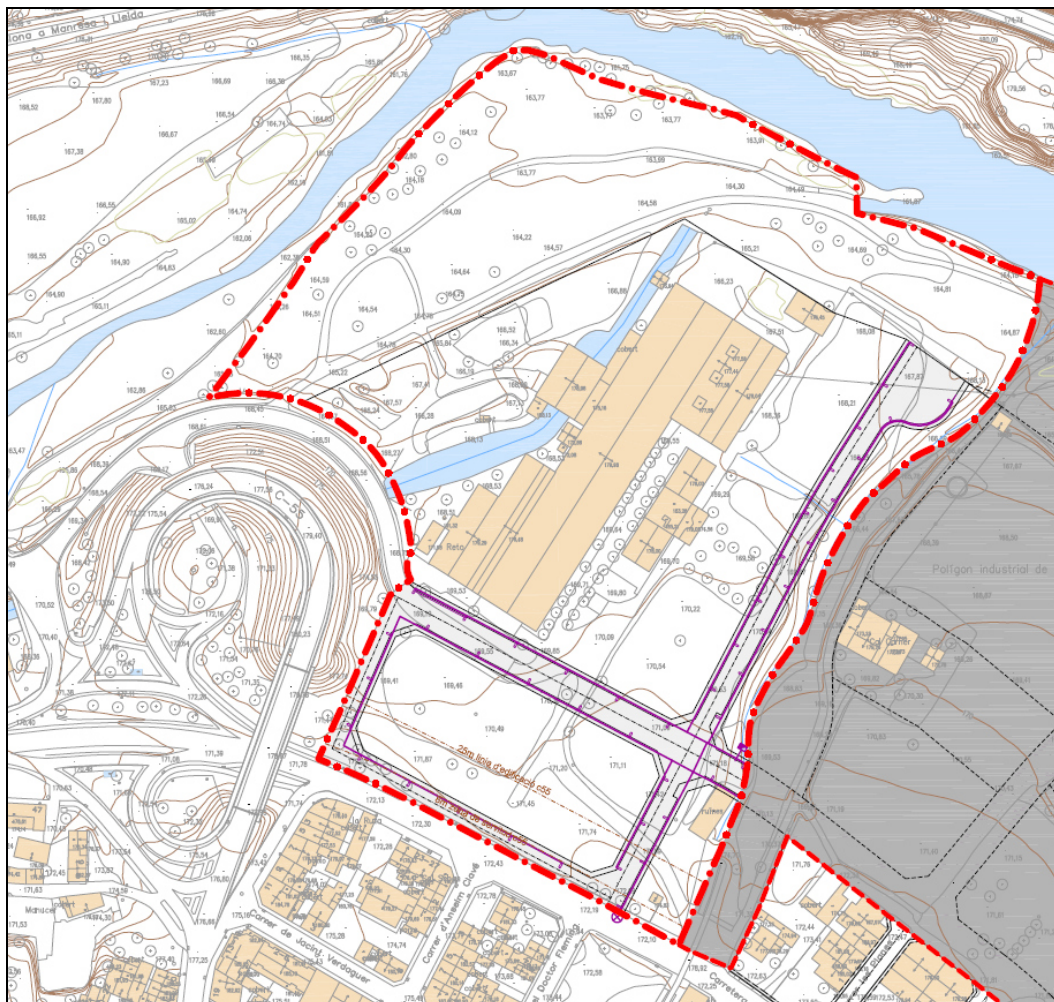
L'electrificació del sector és un xic més complexa que per a actuacions similars, atès que a la Colònia Carner hi ha en funcionament un centre de producció mitjançant l'energia hidràulica de les aigües del riu Cardener. Aquest centre aboca la producció a la xarxa general i aquesta, al seu torn, abasteix tot el municipi, inclòs el propi sector que, eventualment, podria subministrar-se de manera autònoma en altres supòsits de regulació del mercat.

Atès l'anterior, hom preveu mantenir l'estat actual de les coses, amb una xarxa aèria de MT.

Quant a la xarxa BT, tot completant l'actualment existent, la previsió és de compleció de la mateixa d'acord amb la nova ordenació i usos projectat, soterrada a les voreres dels vials.



### 2.2.5. ENLLUMENAT PÚBLIC



La xarxa d'enllumenat públic es projecta limitada a la il·luminació viària per motius de seguretat.

Amb canalitzacions soterrades sota vorera, es compon de llumeneres situades sobre bàculs d'alçada variable segons l'amplada i funcionalitat de cada carrer (segons sigui per a trànsit pesant, normal o reduït) col·locats espaiadament a les voreres.

El corresponent càlcul lumínic indicarà la millor posició, interdistància i alçada dels elements.

Les làmpades a utilitzar seran les que presentin millor eficiència energètica de les que proveeixi el mercat, segons l'estat de la tècnica i, així mateix, un menor cost de reposició (atenent la seva vida útil) i de manteniment.

Atenent el darrer aspecte, es ponderarà aquesta previsió en coordinació amb els materials existents a la resta del municipi.





### **2.3. COMPENSACIÓ ECONÒMICA ENTRE SUBSECTORS**

Estableix l'article 114.7 *in fine* RU que "Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament."

Especificant l'article 123.2 RU que: "Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànimе sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents: a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits prevists en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit. b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon [...]", tot aclarint l'article 123.3 RU que "Les regles que estableix l'apartat 2 s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 91 de la Llei d'urbanisme i a l'article 114 d'aquest Reglament."

En el present supòsit, d'acord amb el document d'Avanç, el subsector-1 és excedentari en 9,01 €. Aquesta xifra es traduirà (d'acord amb l'article 123.2.a RU esmentat anteriorment) en una cessió de sòl d'aprofitament privat a l'Ajuntament de Castellgalí per aquest import, el qual l'adquirirà a títol fiduciari a favor i en representació dels propietaris del subsector-2, deficitari en aquest import.





## 2.4. APROFITAMENT LUCRATIU DE CESSIÓ

D'acord amb l'article 40.2.a LU, atès que ens trobem en un supòsit de sòl urbanitzable delimitat: "Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques."

Igual previsió dicta l'article 45.1 LU, tot matisant que el 15% de cessió a l'Administració actuant (Ajuntament de Castellgalí) ha de ser lliure de càrregues: "Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector."

També apareix aquesta previsió en la fitxa urbanística del sector incorporada al POUM:

Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
	Es determinarà la cessió de l'aprofitament urbanístic segons article 45 del TRLU (15%)

No obstant, la cessió de sòl amb aprofitament lucratiu esmentada (15%) fou introduïda per la Llei 3/2012, del 22-febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, la qual entrà en vigor l'1-març-2012. L'anterior previsió era del 10%.

Aquesta llei estableix a la seva Disposició Transitòria Segona que el nou percentatge del 15% serà aplicable "[...] als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present."

El sector té una antiguitat, com a sòl urbanitzable (o terminologia corresponent en cada moment) des de fa més de 37 anys i molt anterior a la vigència de la norma actual (1-març-2012). Ja era així classificat (PP2B "La Fàbrica") en les Normes Subsidiàries del Planejament aprovades el 20-maig-1981 (Text refós del 17-maig-1989) i en la Modificació puntual de les mateixes aprovada el 02-desembre-2005. En qualsevol cas l'aprovació inicial del POUM de Castellgalí esdevingué el 28-juliol-2010, també anterior a l'entrada en vigor de la llei i a la previsió de cessió de sòl amb aprofitament lucratiu del 15% havent de correspondre, doncs, l'anterior del 10%, reputant-se com a errònia la previsió del POUM.



Precisa l'article 45.2 LU que "L'administració actuant [Ajuntament de Castellgalí] ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació."

Igual previsió contempla l'article 142.1 RU: "Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant."

Atesa la configuració física del subsector, hom proposa situar el sòl de cessió lucrativa a l'Ajuntament de Castellgalí a la subzona 7b-1 d'edificació arrencada, en l'illa autònoma situada entre la part fabril de la Colònia Carner i el nucli urbà, a tocar la carretera C-55. Igual situació pot regir per al valor excedentari de l'apartat precedent (compensació intersectorial).

Nogensmenys, també és possible acollir-se a allò assenyalat a l'article 45.3 LU: "La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."



## 2.5. ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'administració actuant és l'Ajuntament de Castellgalí i, com a tal, serà perceptora lliures de càrregues, gravàmens i degudament urbanitzats, de la cessió de:

- Els sòls destinats per l'ordenació a sistemes urbanístics, lliures de càrregues, gravàmens i degudament urbanitzats, d'un total de 27.147,73 m<sup>2</sup> de superfícies (que representa el 49,07% del total del subsector) d'acord amb el següent desglossament:
  - Vialitat (clau X): 6.901,35 m<sup>2</sup> (12,47% del total).
  - Espais lliures (clau V): 20.246,38 m<sup>2</sup> (36,59% del total), dividits en:
    - Espais lliures urbans (clau V1): 2.751,49 m<sup>2</sup> (4,97% del total).
    - Parc territorial (clau V2): 17.494,89 m<sup>2</sup> (31,62% del total).
- El sòl amb aprofitament lucratiu del subsector corresponent al 10% del mateix, quina fixació esdevindrà en el procés reparcel·ladori.





## **2.6. DIVISIÓ POLIGONAL**

Atès que el present supòsit neix, ja, d'una prèvia divisió sectorial, no es preveu sinó que un únic polígon d'actuació.

## **2.7. PLA D'ETAPES**

Hom preveu una única etapa urbanitzadora a executar en els propers 4 anys.

L'execució de les obres d'urbanització comprendrà la totalitat de les mateixes, si bé que és possible fer-les per fases a definir al Projecte d'urbanització.

## **2.8. COMPROMISOS I GARANTIES**

D'acord amb l'article 102.1 LU els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada han d'incorporar: "a) *L'estructura de la propietat del sòl afectat;* b) *La viabilitat econòmica de la promoció;* c) *Els compromisos que s'adquireixen;* d) *Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*"

Al respecte dels dos primers apartats ja es justifiquen en els corresponents de la memòria d'aquest document.

Al respecte dels altres dos apartats, la totalitat dels terrenys inclosos en el subsector queden íntegrament afectats al compliment de les obligacions del propi Pla Parcial Urbanístic que ara es tramita mitjançant l'afectació real i registral dels mateixos que esdevindrà en el posterior Projecte de Reparcel·lació.

És el propi valor dels terrenys el que sustenta la garantia d'execució, la qual no existirà sense l'aprovació del present Pla Parcial Urbanístic.

Així mateix, la publicació (i executivitat) dels acords d'aprovació es subjecten a dipositar una garantia econòmica per import del 12% del cost d'urbanització previst.





## 2.9. SISTEMA D'ACTUACIÓ

D'acord amb les determinacions del POUM, el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica (articles 121.1 i 121.2.a LU), regulada als articles 130 a 134 LU i 170 a 179 RU.

No obstant, atès que tota la propietat del subsector-1 recau en un únic propietari, quin és la mercantil ACCORD 2005, SL, la constitució de la Junta de Compensació no és exigible, essent aplicable el règim especial de l'article 164.1 i 2 RU referent a la reparcel·lació voluntària: *"Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària. Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113<sup>7</sup>.2.d) de la Llei d'urbanisme. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat."*

En virtut d'allò disposat a l'article 167.1 RU: *"En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació."*

<sup>7</sup> En l'actualitat és l'article 119





# **NORMATIVA REGULADORA**





### **3. NORMATIVA REGULADORA**

#### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Art. 1.- Àmbit d'aplicació
- Art. 2.- Marc legal de referència
- Art. 3.- Definició de conceptes
- Art. 4.- Desenvolupament del Pla
- Art. 5.- Projecte de reparcel·lació
- Art. 6.- Projecte d'urbanització
- Art. 7.- Projectes de parcel·lació
- Art. 8.- Modificacions
- Art. 9.- Administració actuant
- Art. 10.- Divisió poligonal
- Art. 11.- Pla d'etapes
- Art. 12.- Sistema d'actuació
- Art. 13.- Compensació entre subsectors
- Art. 14.- Aprofitament de cessió

#### **CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

- Art. 15.- Qualificació del sòl
- Art. 16.- Zones
- Art. 17.- Sistemes

#### **CAPÍTOL 3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I ELS SISTEMES**

- Art. 18.- Paràmetres de la zona d'edificació arrenclerada (clau 7b-1)
- Art. 19.- Paràmetres de la zona d'edificació aïllada (clau 7c-5)
- Art. 20.- Determinacions per al sistema viari (clau X)
- Art. 21.- Determinacions per al sistema d'espais lliures (clau V)





### 3. NORMATIVA REGULADORA

#### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

##### **Art. 1 - Àmbit d'aplicació**

Aquestes normes són d'aplicació a l'àmbit del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 3.4 "La Fàbrica", del municipi de Castellgalí (el Pla, d'ara en endavant), segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

##### **Art. 2 - Marc legal de referència**

1. Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM, d'ara en endavant) de Castellgalí.
2. Amb caràcter general i per tot allò que no sigui expressament regulat a la present normativa o sigui de dubtosa interpretació s'estarà al que determini l'esmentat POUM.
3. La legislació d'aplicació material serà:
  - a. Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LU, d'ara en endavant).
  - b. Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU, d'ara en endavant).
  - c. Decret 64/201, del 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció de la legalitat urbanística (RPL, d'ara en endavant).
  - d. Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana (LS, d'ara en endavant).
  - e. Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RVLS, d'ara en endavant).

##### **Art. 3 - Definició de conceptes**

1. En el supòsit que no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del POUM i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.



2. Aprofitament del sector:
  - a. És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït al sistema inclosos dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 37 LU.
  - b. S'expressa en unitats d'aprofitament (UAs).
3. Aprofitament mitjà del subsector:
  - a. Coeficient resultat del producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones.
  - b. El valor resulta equivalent al quocient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell.
  - c. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl ( $ua/m^2s$ l).
4. Índex d'edificabilitat bruta del subsector:
  - a. Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector.
  - b. Té un valor de  $0,7520 m^2sostre/m^2sòl$ .
  - c. Té caràcter de màxim.
5. Índex d'edificabilitat neta del subsector:
  - a. Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys edificables del sector.
  - b. Té un valor d' $1,4765 m^2sostre/m^2sòl$ .
  - c. Té caràcter de màxim.
6. Sostre edificable al subsector:
  - a. S'estableix en  $41.608,14 m^2$ .
  - b. Té caràcter de màxim.
7. Superfície de cessió del subsector:
  - a. Dimensió que indica la quantitat de sòl (sistemes) destinat al domini públic.
  - b. S'estableix en  $27.147,73 m^2sòl$ , que representa el 49,07% de l'àmbit.
  - c. Té caràcter de mínim.



8. Superfície d'aprofitament privat del subsector:
- Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a ser edificada, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes.
  - S'estableix en 28.181,01 m<sup>2</sup>sòl, que representa el 50,93% de l'àmbit.
  - Té caràcter de màxim.

#### **Art. 4 - Desenvolupament del Pla**

- Per al desenvolupament del present Pla hauran de redactar-se els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- També podran redactar-se projectes de parcel·lació, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial urbanístic i del POUM.

#### **Art. 5 - Projecte de reparcel·lació**

- D'acord amb l'article 124 LU, el projecte de reparcel·lació que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla tindrà per objecte "*[...] repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic*".
- En virtut del projecte de reparcel·lació "*[...] s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament [...] els terrenys i les parcel·les que els corresponen [...]*", d'acord amb el Pla parcial urbanístic, la LU i amb el POUM.
- El projecte de "*[...] reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística*".
- També serà el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els articles 45.2 LU i 142.1 RU l'instrument que fixi l'emplaçament de la cessió de sòl amb aprofitament.
- Atenent al fet de titular únic de la propietat serà d'aplicació, d'acord amb l'article 167.1 RU, allò assenyalat a l'article 164.1 i 2 RU.

#### **Art. 6 - Projecte d'urbanització**

- D'acord amb l'article 72 LU, els projectes d'urbanització "*[...] són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions [...]*" del Pla.



2. *"Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris."*
3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Pla i haurà de coordinar les seves solucions amb el subsector-2, formant un conjunt.
4. El projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 72.3 LU, no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
5. El projecte d'urbanització que es redacti desenvolupant aquest Pla s'haurà d'ajustar al que disposen l'article 72.4 LU i els articles 96 a 98 RU.
6. Els elements, solucions tècniques i materials que proposi el projecte d'urbanització seran, segons l'estat de la tècnica i la disposició de la indústria, els més actuals, els que presentin major economia de manteniment i els provoquin la menor petjada ambiental.

#### **Art. 7 - Projectes de parcel·lació**

1. Constitueix parcel·lació urbanística, d'acord amb l'article 22 RPL, la divisió o segregació *"[...] de terrenys [...] quan [...] tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres pròpies d'aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics [...]"*.
2. D'acord amb l'article 18 RPL, els terrenys compresos en el present Pla *"[...] mentre no s'aprovi inicialment l'instrument de gestió corresponent, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb*



*terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent".*

3. També es podran segreguar els terrenys compresos en el present Pla en els supòsits dels articles 19 i 20 RPL, quan es precisi l'obtenció i execució de sistemes, o per incorporació parcial de finques a l'àmbit de gestió.
4. D'acord amb l'article 25.1 RPL, no caldrà la redacció de projecte de parcel·lació, essent innecessària l'obtenció de llicència, respecte les finques resultants del projecte de reparcel·lació  
No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

#### **Art. 8 - Modificacions**

1. Les modificacions del present Pla hauran de respectar les determinacions establertes al POUM de Castellgalí, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 96 i 97 LU.
2. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 6.4 d'aquestes normes, realitzats mitjançant el projecte d'urbanització, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general, ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%.

#### **Art. 9 - Administració actuant**

L'administració actuant és l'Ajuntament de Castellgalí.

#### **Art. 10 - Divisió poligonal**

Es fixa un únic polígon d'actuació que abasta tot el subsector-1.

#### **Art. 11 - Pla d'etapes**

Es fixa una única etapa urbanitzadora.

#### **Art. 12 - Sistema d'actuació**

1. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.
2. Atenent al fet que la propietat recau en un únic titular, no serà preceptiva la constitució de la Junta de Compensació.

#### **Art. 13 - Compensació entre subsectors**

1. El valor excedentari del present subsector-1, segons els càlculs de l'Avanç de Pla, i d'acord amb l'article 123.2 RU, serà objecte de cessió en forma de sòl amb aprofitament a favor de l'Ajuntament de Castellgalí, el qual l'adquirirà a títol fiduciari en representació dels propietaris del subsector-2.
2. El valor de compensació s'estableix en 9,01 €.



#### **Art. 14 - Aprofitament de cessió**

1. El sòl amb aprofitament lucratiu corresponent al 10% de la del subsector es fixarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els articles 45.2 LU i 142.1 RU.
2. Es situarà a a la subzona 7b-1 d'edificació arrengrerada, en l'illa autònoma situada entre la part fabril de la Colònia Carner i el nucli urbà, a tocar la carretera C-55.

### CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### **Art. 15 - Qualificació del sòl**

1. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla es qualifica en zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema els terrenys que, en virtut de l'aplicació de l'article 34 LU, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Castellgalí.

#### **Art. 16 - Zones**

Es defineixen dues zones (plànol O-2):

- a. D'edificació arrengrerada amb alineació de vial (clau 7b-1).
- b. D'edificació aïllada (clau 7c-5).

#### **Art. 17 - Sistemes**

Es defineixen els següents sistemes (plànol O-2):

- a. Sistema viari (clau X).
- b. Sistema d'espais lliures, en les modalitats de:
  - a. Espais lliures urbans (clau V1).
  - b. Parc territorial (clau V2).

### CAPÍTOL 3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I ELS SISTEMES

#### **Art. 18 - Paràmetres de la zona d'edificació arrengrerada (clau 7b-1)**

1. Es correspon amb un única illa situada front la carretera C-55 (plànol O-3).



2. Superfície: 5.419,66 m<sup>2</sup>, que representa el 9,80% del total de l'àmbit.
3. Índex d'intensitat neta de l'edificació: 1,6000 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, d'acord amb l'article 127.3 del POUM.
4. Sostre màxim edificable: 8.671,46 m<sup>2</sup>, que representa el 20,84% del total.
5. Nombre màxim de plantes: 3 (planta baixa i 2 plantes pis).
6. Alçada reguladora màxima: 10,5 m.
7. Distàncies de separació a l'indars: 0 m (indicades al plànol d'ordenació O-3).  
S'ha de respectar la distància de no edificació de 25 m respecte la carretera C-55.
8. Superfície mínima de parcel·la: 600 m<sup>2</sup>, d'acord amb l'article 127.3 del POUM.
9. Façana mínima de parcel·la a vial: 12 m, d'acord amb l'article 127.3 del POUM.
10. Ocupació màxima de la parcel·la: 80%, d'acord amb l'article 127.3 del POUM.
11. Usos admesos:
  - a. En general: terciari i industrial.
  - b. En particular: comercial; oficines i serveis; industrial (categories 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>); magatzem; sanitari-assistencial; educatiu; recreatiu cultural i social; recreatiu de restauració; recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor; recreatiu del joc; esportiu; religions; aparcament.D'acord amb els articles 95 a 104 POUM.
12. Condicions particulars:
  - a. Les parcel·les encabiran una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat, podent-se ubicar en superfície a l'espai no edificable.
  - b. Els espais lliures d'edificació:
    - No podran allotjar dipòsits de residus.
    - Disposaran, a la xarxa de desguàs, quant a la recollida de l'aigua de pluja, d'una arqueta separadora d'hidrocarburs, prèvia la seva connexió a la del clavegueram general.
  - c.



d. Projectes unitaris:

Quan el projecte d'edificació es redacti, únicament, per a una part del rengle, serà obligatòria la presentació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat d'aquest amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

**Art. 19 - Paràmetres de la zona d'edificació aïllada (clau 7c-5)**

1. Es correspon amb una única illa que abasta la part fabril de l'antiga Colònia Carner (plànol O-3).

Inclou:

- a. Les construccions existents (plànol I-7).
  - b. El canal de presa d'aigua del riu Cardener i el complex de turbines de generació d'electricitat a partir de l'energia hidràulica.
  - c. El bosc de ribera a conservar.
2. Superfície: 22.761,35 m<sup>2</sup>, que representa el 41,14% del total de l'àmbit.
  3. El plànol d'ordenació O3-a (definició de volumetries) identifica els volums existents i els possibles tot categoritzant, per a cadascun d'ells:
    - a. Si s'han d'enderrocar forçosament.
    - b. Si cal conservar-los íntegrament (perímetre, façana, número de plantes, alçada i volum).
    - c. Si cal conservar, únicament, el perímetre. Respecte aquests és obligatori el manteniment i rehabilitació de la façana actual, però no el número de plantes, alçada i volum, que poden ser diferents segons el cas.
    - d. Si és optatiu optar entre el seu manteniment (perímetre i façana, però no quant a número de plantes, alçada i volum) o l'enderroc.
    - e. Els nous emplaçaments proposats.

També s'assenyalen al plànol d'ordenació O3-a (definició de volumetries) el perímetre regulador de l'edificació i el nombre màxim de plantes que s'admeten, així com la separació a respectar entre edificacions.



El següent quadre, relacionat amb el plànol d'ordenació O3-a (definició de volumetries), assenjala les diferents categories respecte les quals s'inclouen els diferents volums, així com el nombre de plantes edificables admès:

EDIFICACIONS						
CODI	Enderroc	Manteniment integral	Perímetre i façana	Optatiu	Nous emplaçaments	Núm. Plantes
1						-
2						0
3						0
4						0
5						2: PB+1PP
6						0
7						1: PB
8						1: PB
9						0
10						0
11						0
12						0
13						1: PB
14						4: PB+3PP
15						0
16						1: PB
17						2: PB+1PP
18						3: PB+2PP
19						2: PB+1PP
20						2: PB+1PP
21						0
22						4: PB+3PP
23						4: PB+3PP
24						4: PB+3PP
25						1: PB

4. Índex d'intensitat neta global de l'edificació respecte tota la zona: 1,4470 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

Aquest índex no podrà ser ultrapassat per l'aplicació particular dels paràmetres edificatoris contemplats al plànol d'ordenació O3-a (definició de volumetries).

5. Sostre màxim edificable: 32.936,68 m<sup>2</sup>, que representa el 79,16% del total.

Aquest sostre no podrà ser ultrapassat per l'aplicació particular dels paràmetres edificatoris contemplats al plànol d'ordenació O3-a (definició de volumetries).

6. Nombre màxim de plantes: 4 (planta baixa i 3 plantes pis).

Al plànol d'ordenació O-3a (definició de volumetries) s'assenyalen concretament per a cada volum.

7. Alçada reguladora màxima: 15 m.



Es relaciona amb el nombre màxim de plantes assenyalat, per a cada volum concret possible, al plànol d'ordenació O-3a (definició de volumetries), essent:

- a. Una planta (planta baixa): 6 m.
- b. Dues plantes (planta baixa i 1 plantes pis): 9 m.
- c. Tres plantes (planta baixa i 2 plantes pis): 12 m.
- d. Quatre plantes (planta baixa i 3 plantes pis): 15 m.

8. Distàncies de separació a llinars:

- a. 5 m a vial.
- b. 3 m a la resta de partions.

Són indicades al plànol d'ordenació O-3.

9. Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>.

10. Façana mínima de parcel·la a vial: 25 m.

11. Ocupació de la parcel·la: La definida al plànol d'ordenació O-3a (definició de volumetries).

12. Usos admesos:

- a. En general: terciari i industrial.
- b. En particular: allotjament turístic; comercial; oficines i serveis; industrial (categories 1<sup>a</sup> a 5<sup>a</sup>); magatzem; sanitari-assistencial; educatiu; recreatiu cultural i social; recreatiu de restauració; recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor; recreatiu del joc; esportiu; religiós; aparcament, estacions de servei; centres de jardineria.

D'acord amb els articles 95 a 104 POUM.

13. Condicions particulars:

- a. Les parcel·les encabiran una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificat, podent-se ubicar en superfície a l'espai no edificable.
- b. Els espais lliures d'edificació:
  - No podran allotjar dipòsits de residus.
  - Disposaran, a la xarxa de desguàs, quant a la recollida de l'aigua de pluja, d'una arqueta separadora d'hidrocarburs, prèvia la seva connexió a la del clavegueram general.
- c. El bosc de ribera, a conservar, situat a l'extrem Nord-Oest, no serà edificable. Es mantindrà la vegetació autòctona.



**Art. 20 - Determinacions per al sistema viari (clau X)**

1. Es correspon amb la vialitat interna del sector. Es compon de:
  - a. Vial cívic que, resseguint el torrent que travessa el subsector, enllaça el nucli urbà amb l'espai fluvial.
  - b. Vial que envolta l'illa d'edificació arrenclerada:
    - Enllaça el vial cívic amb la carretera C-55.
    - Forma un lateral de la carretera C-55.
    - Completa l'estructura viària.
    - Té continuïtat amb la resta dels carrers dissenyats per al subsector-2.
2. Superfície: 6.901,35 m<sup>2</sup>, que representa el 12,47% del total de l'àmbit.
3. D'acord amb l'article 52 POUM:
  - a. El vial que ressegueix el torrent i, travessant el subsector mena del nucli urbà a l'espai fluvial té la consideració de Vial Cívic (codi Xc del POUM).
  - b. La resta de vialitat té la consideració de Vial Bàsic (codi Xb del POUM).
4. La regulació d'aquest sistema seguirà allò assenyalat als articles 52 i 53 POUM.

**Art. 21 - Determinacions per al sistema d'espais lliures (clau V)**

1. Es correspon amb tres peces de sòl:
  - a. Plaça urbana, de 1.242,06 m<sup>2</sup> de superfície, situada a tocar la carretera C-55 i a l'inici de l'itinerari cívic que, resseguint el torrent que travessa el subsector, enllaça el nucli urbà amb l'espai fluvial. Té continuïtat travessant el carrer intern paral·lel a la carretera.
  - b. Passeig lineal que ressegueix el torrent i complementa al vial cívic, continuació de l'anterior.
  - c. Espai fluvial al llarg de la riba del riu Cardener.
2. Superfície: 20.246,38 m<sup>2</sup>, que representa el 36,59% del total de l'àmbit.
3. La regulació d'aquest sistema seguirà allò assenyalat als articles 66 a 70 POUM.
4. Presenta dues subzones:
  - a. Espais lliures urbans (clau V1):



- Compost per dues peces, amb les claus V1-1 i V1-2.
  - Conformava el passeig lineal que, resseguint el torrent que travessa el subsector, enllaça el nucli urbà amb l'espai fluvial.
  - Superfície: 2.751,49 m<sup>2</sup>, que representa el 4,97% del total de l'àmbit.
  - La regulació d'aquesta subzona seguirà allò assenyalat a l'article 68 POUM.
- b. Parcs territorials (clau V2):
- Compost per una única peça, amb la clau V2-1.
  - Conformava l'espai fluvial a tocar del riu Cardener.
  - Té continuïtat en espai similar situat al subsector-2, en l'aiguabarreig amb el riu Llobregat i, més enllà, amb el projecte de vies blaves.
  - Superfície: 17.494,89 m<sup>2</sup>, que representa el 31,62% del total de l'àmbit.
  - La regulació d'aquesta subzona seguirà allò assenyalat a l'article 69 POUM.



# PLÀNOLS





## 4. PLÀNOLS

### INFORMACIÓ:

- I-1 SITUACIÓ
- I-2 ENCAIX TERRITORIAL
- I-3 TOPOGRÀFIC
- I-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I-5 PLANEJAMENT VIGENT
- I-6 XARXES DE SERVEIS EXISTENTS:
  - I-6.1 Sanejament, aigua i gas
  - I-6.2 Electricitat, telefonia, enllumenat
- I-7 IDENTIFICACIÓ EDIFICACIONS

### ORDENACIÓ:

- O-1 VIALITAT
- O-2 ZONIFICACIÓ
- O-3 ORDENACIÓ
- O-3a ORDENACIÓ: DEFINICIÓ DE VOLUMETRIES
- O-4 XARXES DE SERVEIS PROJECTADES:
  - O-4.1 Aigua potable
  - O-4.2 Sanejament
  - O-4.3 Telecomunicacions
  - O-4.4 Electricitat
  - O-4.5 Enllumenat públic