

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M DE MONT-ROIG DEL CAMP

CONSISTENT EN LA FIXACIÓ D'UNA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
PER A LA PARCEL·LA PENDENT D'EDIFICAR SITUADA AL
CARRER KLAUS FISCHER 18, (CLAU 7.2)



MONT-ROIG DEL CAMP
(Baix Camp)

FEBRER 2020

PROMOU :

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP

Instat per PAULINO SOLANELLAS, S.L.

Documentació per a l'aprovació inicial

Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

ANTONIO
TRAGUANY
ROYO /
num:22475-
8

Firmado digitalmente por ANTONIO
TRAGUANY ROYO / num:22475-8
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Tarragona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=TRAGUANY ROYO,
givenName=ANTONIO,
serialNumber=39647520M,
cn=ANTONIO TRAGUANY ROYO /
num:22475-8,
email=atraguany@coac.cat
Fecha: 2020.02.15 11:59:22 +01'00'

CONTINGUT

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

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Situació i àmbit
- 1.3. Determinacions del planejament vigent
- 1.4. Objecte de la modificació puntual
- 1.5. Estructura de la propietat
- 1.6. Situació respecte les infraestructures i serveis

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

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

3. NORMES URBANÍSTIQUES

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1. Situació i emplaçament
- I.2. Planejament vigent (POUM)
- I.3. Estructura de la propietat
- I.4. Proposta d'actuació
- O.1. Planejament proposat

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents

En data 30 de novembre de 2006, es va aprovar definitivament el POUM de Mont-roig del Camp, essent publicat al DOGC número 4869 de data 25.04.2007.

En data 4 de febrer de 2010, es va aprovar definitivament la correcció de l'errada material del paràmetre d'ocupació màxima de la zona d'indústria – taller (Claus 7.1 i 7.2), essent publicada al DOGC número 5604 de data 9.04.2010.

1.2. Situació i àmbit

La zona objecte d'actuació la trobem situada al carrer Klaus Fischer número 18, al nord-est del nucli urbà, a la zona industrial situada al sud de l'Avinguda de Reus, dins del PAU-11 "Les Sorts d'en Corp -industrial", actualment desenvolupat.

La superfície total de la present modificació és de 566,06 m². (565,59 m² segons projecte de segregació i agrupació), corresponent a la part del solar dins de la clau 7.2.

Veure els plànols d'informació I.1 i I.3.

1.3. Determinacions del planejament vigent

El pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl objecte de la present modificació com a sòl urbà (actualment consolidat) dins del PAU-11 "Les Sorts d'en Corp -industrial" totalment desenvolupat, i qualifica la zona objecte d'actuació dins de la clau 7.2, zona d'indústria – taller, regulada en l'article 170 de les normes urbanístiques del POUM.

El solar objecte d'actuació és una única finca registral i cadastral, tal i com es pot veure més endavant, i té dues qualificacions diferents corresponents a les claus 7.1 i 7.2.

Veure plànol d'informació I.2.

1.4. Objecte de la modificació puntual

Permetre la continuïtat física de la edificació industrial existent en la clau 7.1, cap el solar situat dins de l'actual clau 7.2, amb continuïtat del paviment de la planta baixa existent, per tal de permetre el normal funcionament de l'activitat productiva. Tanmateix es fa necessària una planta superior per a oficines i espais per a determinats equipament auxiliar de l'empresa.

Amb la normativa actual, la continuïtat de la planta baixa de l'edifici existent comporta que la planta baixa en la zona de la clau 7.1 passi a ser planta primera en la zona amb clau 7.2, el que impossibilitaria la construcció d'una planta superior.

La modificació vol proposar una regulació volumètrica específica i flexible, per aquesta parcel·la de l'actual clau 7.2, de manera que es pugui fer l'ampliació de l'activitat existent, amb la possibilitat de tenir una planta més damunt del nivell de la planta primera, (baixa actual) tot segons el que s'indicarà més endavant.

1.5. Estructura de la propietat

En compliment de l'article 99.1.a, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es relacionen a continuació els titulars registrals de la finca inclosa parcialment dins de l'àmbit de la modificació:

Referència cadastral	Finca registral	Propietat
9210813CF2591A0001YA	34062	PAULINO SOLANELLAS, S.L. B43908169 Carrer Prudenci Bertrana, 7 43206-Reus

1.6. Situació respecte de les infraestructures i serveis

El vial a que dona front es troba totalment urbanitzat i amb tots els serveis a peu de parcel·la.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM.

Tal i com ja s'indicava i avançava en l'apartat 1.4. de la memòria de la informació, la present modificació puntual té com objectius :

1. Definir una nova regulació urbanística que permeti l'ampliació coherent de l'edifici industrial existent, fixant els paràmetres adients per a la seva futura execució, mitjançant una ordenació volumètrica específica flexible, que fixarem dins d'una nova subzona que denominarem 7.3 dins de la zona 7, indústria – taller. Amb la normativa actual de la clau 7.2 i atenent al concepte de planta baixa i primera segons el tipus d'ordenació, l'ampliació solament la podríem contemplar en planta primera (continuitat de la planta baixa de l'edifici existent) i per tant no es podria autoritzar una planta segona al ser el màxim de PB+1P.

2. Atès que la solució proposada comportarà, tal i com es podrà veure més endavant un increment del sostre edificable, caldrà preveure les cessions que es fixen en l'article 100.1 del D.L. 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, per a zones verdes i espais lliures públics, de 5 m2 de sòl per cada 100m2st d'altres usos que no siguin el residencial.

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

2.2.1. Justificació legal

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

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

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

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

Segons l'article 97.1. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas l'interès públic està en permetre l'ampliació coherent d'una activitat econòmica existent, amb l'increment de llocs de treball. En cas contrari es podria produir el tancament i/o trasllat de la mateixa a altre indrets, dins o fora del municipi, al no poder fer-se efectiva l'ampliació.

Tanmateix l'Ajuntament obtindrà les compensacions adequades en sòl de cessió, que en aquest cas serà substituït pel seu valor equivalent econòmic, atesa la situació en sòl urbà consolidat i ser parcel·la única, d'acord amb la legislació vigent.

2.2.3. Informe de sostenibilitat econòmica

Atès el tipus de modificació que es redacta, no hi ha d'haver cap impacte negatiu per a l'administració municipal, essent positius els corresponents a la compensació econòmica deguda a l'increment del sostre edificable, així com l'import de les llicències d'obres i activitat i l'augment de l'impost de bens immobles.

2.2.4. Informe de mobilitat generada

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que aquesta modificació no altera cap element del que conformen la xarxa viària i per tant no es veu necessari realitzar cap estudi de mobilitat.

2.3. Divisió poligonal i sistema d'actuació

La present modificació puntual del planejament vigent no necessita cap tipus de divisió poligonal al no haver-ne delimitat cap àmbit de gestió.

2.4. Quadres característics

2.4.1. Superfícies de sòl

La modificació proposada comporta els següents canvis en les superfícies del sòl de les claus corresponents a la zona 7, d'indústria –taller, subzona 7.2 a la nova subzona 7.3.

SUPERFÍCIE DE SÒL		
ACTUAL	PROPOSTA MODIFICACIÓ	TOTAL
	CLAU 7.3	
CLAU 7.2	566,06	566,06

2.4.2. Sostre edificable

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, la present modificació proposa l'increment de diferents paràmetres urbanístics, entre ells l'índex d'edificabilitat net i paral·lelament el nombre de plantes.

Sostre proposat amb una superfície màxima construïda per planta de 490,92 m²st, equivalent a una ocupació del solar total, excepte els 5,00 metres de separació envers el carrer de Klaus Fischer. El nombre de plantes es fixa en PB + 2P.

SUP. CONST.	NOMBRE DE PLANTES	SOSTRE TOTAL
M2ST	U	M2ST
490,92	3	1.472,76

Això representa un índex d'edificabilitat net de:

SOSTRE	SÒL	I.E.N.
M2ST	M2S	M2ST/M2S
1.472,76	566,06	2,601774

Atès que l'índex d'edificabilitat net de la clau 7.2 inicial era de 1,135785 m²st/m²s, tenim un increment de sostre:

I.E.N. 7.2	I.E.N. 7.3	DIFERÈNCIA
M2ST/M2S		
2,601774	1,135785	1,465989

Aquest increment de sostre representa una superfície construïda de:

I.E.N.	SÒL	SOSTRE
M2ST/M2S	M2S	M2ST
1,465989	566,06	829,84

Segons el que s'indica en l'article 100.1 del TRLUC cal preveure una cessió per a zones verdes de 5 m²s per cada 100 m²st:

SOSTRE	SÒL CESSIÓ M2S
M2ST	5 M2S/100M2ST
829,84	41,49

Aquesta superfície s'haurà de valorar segons els criteris establerts en la legislació sobre valoracions de la Llei estatal, atès que el terreny no disposa d'espai per atendre aquest increment de sòl a cedir.

Document signat electrònicament
Antoni Traguany i Royo, arquitecte

ANTONIO
TRAGUANY
ROYO /
num:22475-8

Firmado digitalmente por ANTONIO
TRAGUANY ROYO / num:22475-8
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Tarragona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=TRAGUANY ROYO,
givenName=ANTONIO,
serialNumber=39647520M,
cn=ANTONIO TRAGUANY ROYO /
num:22475-8,
email=atraguany@coac.cat
Fecha: 2020.02.15 12:00:01 +01'00'

3. NORMES URBANÍSTIQUES

Es modifica l'article 170 de les normes urbanístiques.

Art. 170. Zona d'indústria – taller (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Comprèn les reserves de sòls per a usos industrials i de serveis de caràcter auxiliar.

2. SUBZONES

En funció de l'índex d'edificabilitat neta i altres paràmetres, s'estableixen tres subzones: 7.1, 7.2 i 7.3

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

SUBZONA	7.1	7.2	7.3
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada amb possibles agrupacions		Volumetria específica
Parcel·la mínima	500,00 m ²		Existent
Façana mínima	15,00 m.		Existent
Agrupació d'edificis	Es podran agrupar varies parcel·les essent preceptiva la sol·licitud d'una llicència de parcel·lació. També es permet la promoció conjunta però arquitectònicament unitària dins d'una mateixa parcel·la de naus industrials entre mitgeres, que es poden dividir horitzontalment sempre i quan s'acompleixi la superfície de parcel·la mínima per a cada fragment.		
Edificabilitat neta	1,20 m ² st/m ² s	1,135785 m ² st/m ² s	2,601774 m ² st/m ² s
Ocupació màxima de parcel·la	80%		La resultant de la separació a l'indar
Altura reguladora màxima	9,50 m. (*)		10,50 m (*) (**)
Nombre màxim de plantes	PB + 1PP		PB + 2PP
Separacions mínimes a façana	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Separacions mínimes al fons	3,00 m	0,00 m	0,00 m
Separacions mínimes als laterals	3,00 m	0,00 m	0,00 m
Condicions d'ús	S'admet l'ús industrial fins a la tercera categoria, estació de servei, administratiu, esportiu, restauració, recreatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial.		
Regulació del subsòl	S'admeten dues plantes soterranis d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances.		No s'admeten plantes soterrani
Envolvent			La volumetria resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors, s'ha de considerar com a màxima, essent possible envoltants de volumetria inferior.

(*) L'altura s'amidarà fins a la cara superior de l'últim forjat o cara inferior de les encavallades de cantell variable sense que pugui arribar cap element a superar l'altura de 13,00 metres. Sobre l'altura màxima únicament es permetrà construir elements estrictament necessaris per al funcionament de la indústria, tals com torres de recuperació, xemeneies, etc. Es compatibilitzarà l'envolupant de cada element a efectes d'aprofitament urbanístic, sempre i quan la seva projecció en planta sigui superior a 15 m2.

(**) L'altura es mesurarà en cada punt de les façanes a partir de la cota definitiva del terreny en aquests punts, que haurà de respectar el que s'indica en l'article 23.

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA