

**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que el present document es va aprovar inicialment en el Ple Municipal en sessió ordinària de data 29/05/2018, provisionalment en el Ple Municipal en sessió ordinària de data 27/11/2018 i definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 20-03-2019 (publicació DOGC 7866 data 03/05/2019).



## **AJUNTAMENT DE SANT SADURNÍ D'ANOIA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL POUM DE  
SANT SADURNÍ D'ANOIA  
PER ESTABLIR LA OCUPACIÓ DEL 50%  
EN EL POLIGON INDUSTRIAL  
CAN FERRER I**

**SITUACIÓ:  
SOL URBÀ  
POLIGON INDUSTRIAL CAN FERRER I  
SANT SADURNÍ D'ANOIA**

**Gener de 2018**

**PROMOTOR:  
RUBIO JULVE SL.**

**ARQUITECTE:  
MONTSERRAT OLLÉ PALLÍ**

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SANT SADURNÍ D'ANOIA PER ESTABLIR LA OCUPACIÓ DEL 50% EN EL POLIGON INDUSTRIAL CAN FERRER I

## INDEX

### CAPITOL I: MEMÒRIA:

#### I.1- MEMÒRIA INFORMATIVA

##### I.1.1- DISPOSICIONS GENERALS RESPECTE A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

OBJECTE.....	3
JUSTIFICACIÓ.....	3
MARC JURÍDIC.....	4
INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ I REDACCIÓ DEL DOCUMENT.....	4
CONTINGUT I INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE L'INTEGREN...	5

##### I.1.2- DISPOSICIONS GENERALS RESPECTE A LA LOCALITZACIÓ.

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.....	6
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	7

#### I.2- NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL.

1.2.1-PLANEJAMENT VIGENT.....	8
1.2.2- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT.....	9

#### I.3- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL.

1.3.1-PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL.....	10
1.3.2-SERVITUTS.....	10

#### I.4- TRAMITACIÓ I SIGNATURA.

1.4.1.-PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	10
1.4.2.-SIGNATURA.....	10

### CAPITOL III: ANNEXES A LA MODIFICACIÓ

#### III.1- JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

**III.2- DOCUMENTACIÓ D'AVALUACIÓ AMBIENTAL.** Es Sol·licita al departament de territori i sostenibilitat , la innecessarietat de l'informe d'avaluació ambiental.

## CAPÍTOL I: MEMORIA

### I.1.-MEMÒRIA INFORMATIVA

#### I.1.1- DISPOSICIONS GENERALS

##### OBJECTE:

Aquest projecte té per objecte la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL DE SANT SADURNÍ D'ANOIA, amb la finalitat de permetre la ocupació del 50%, al polígon Industrial Can ferrer I, dins la clau 19, Subzona Industrial Aïllada 19B.

La Modificació Puntual , té per objecte corregir dues discrepàncies en la redacció de la memòria del planejament vigent, en l'article 177 en quant a la ocupació i l'alçada màxima de les tanques a carrer del Sector Can Ferrer I.

##### Ocupació %

En la memòria del planejament actual, Clau 19B, article 177 a la taula resum de les característiques d'ordenació i edificació al sector Can Ferrer I , es determina la ocupació del sector en el 50%, i en el punt 6 del mateix article, on es detallen i s'expliquen dites condicions, la ocupació es fixa en el 40%.

##### Alçada màxima tanca massissa.

En la memòria del planejament actual, Clau 19B article 177 a la taula resum de les característiques d'ordenació i edificació al sector Can Ferrer I, es determina l'alçada màxima de la tanca a vial, massís de 1.50m i en el punt 12 del mateix article, on es detallen i s'expliquen dites condicions, l'alçada màxima massissa es fixa en 1.20m.

##### JUSTIFICACIÓ:

La discrepància abans descrita, condiona la construcció en sol Industrial a Can Ferrer I, ja que l'ajuntament alhora de concedir les llicències urbanístiques, aplica el criteri més restrictiu. Entenent que es tracta d'uns errors de transcripció i que la permanència d'aquesta dualitat perjudica els interessos particulars per l'aprofitament del sol Industrial, creiem justificat instar a la correcció, amb la Present MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La present modificació puntual, té per objecte fixar la ocupació del 50%, per al sector Can Ferrer I, i fixar l'alçada màxima de la tanca massissa a vial en 1.20m.

## MARC JURÍDIC:

El marc normatiu, per al tràmit de la modificació de planejament i el seu procediment d'avaluació ambiental.

- ☐ Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- ☐ Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- ☐ Llei 6/2009 del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
- ☐ Decret legislatiu 1/2010 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya
- ☐ Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme,
- ☐ *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental*
- ☐ Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació administrativa
- ☐ Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes al medi ambient, transposada per l'Estat Espanyol amb la *Ley 9/2006*.

## INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ I REDACCIÓ DEL DOCUMENT:

Antoni Rubio Julve, en representació de "Rubio Julve sl", insta a la present modificació i demana a l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia que assumeixi expressament la iniciativa pública per formular la Modificació Puntual i que la seva aprovació es realitzi d'acord amb l'article 101, de la Llei d'Urbanisme.

**Article 101. Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic**

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o Butlletí Oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.
2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o Butlletí Oficial corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.
3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.
4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 87.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.
5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 86 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

Qui redacta el projecte de la Modificació Puntual del Pla General és Montserrat Ollé Pallí, arquitecte col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.

## CONTINGUT I INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE L'INTEGREN

\* Aquest Projecte està integrat per:

### DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Memòria

Annexes a la memòria

Justificació de la proposta

Document d'avaluació ambiental , sol·licitud d'innecessarietat.

\* Aquests documents s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i a l' integració paisatgística.

\* La modificació puntual , no modifica cap zona ni límit en les qualificacions del planejament existent, El planell de localització que s'adjunta és el del planejament vigent.

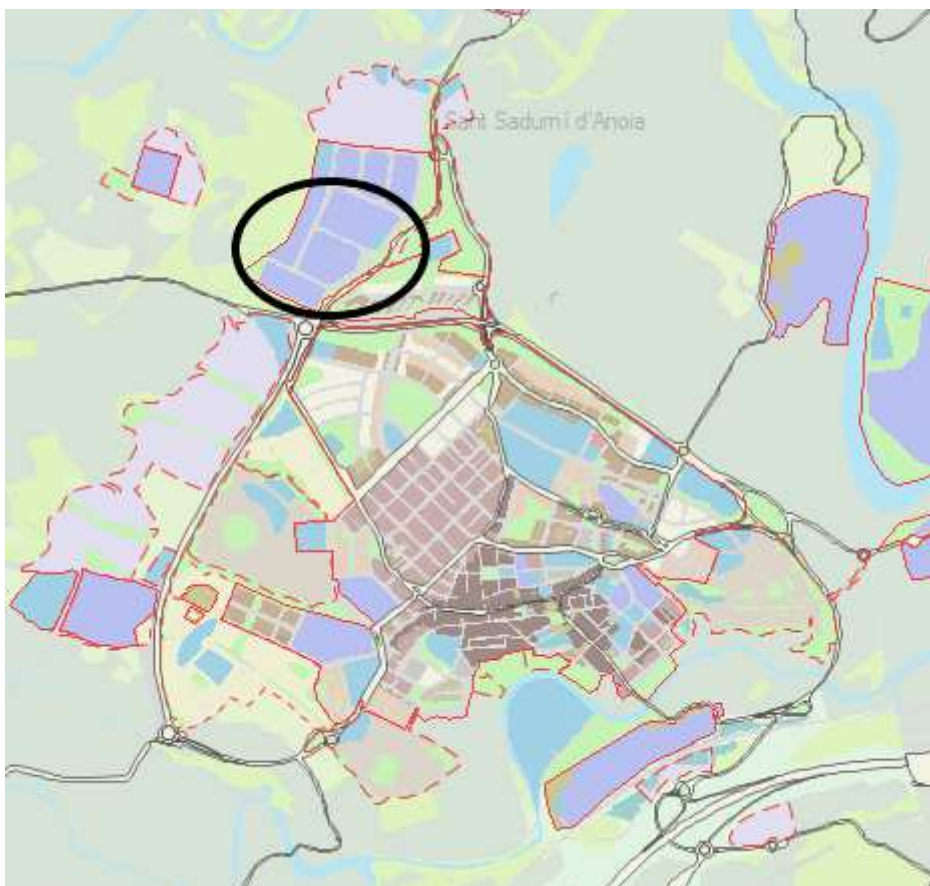
\* No s'annexa el document d'avaluació ambiental per la Modificació puntual, ja que es sol·licita al departament de territori i sostenibilitat , la innecesarietat de l'informe .

## I.1.2- DISPOSICIONS GENERALS RESPECTE A LA LOCALITZACIÓ

### ÀMBIT D'ACTUACIÓ, SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

L'àmbit d'actuació de la MODIFICACIÓ PUNTUAL afecta el polígon de CAN FERRER I, dins la zona d'Indústria, subzona indústria aïllada (clau 19B)

El polígon Industrial Can Ferrer I, es situa apartat del nucli de població, a l'extrem nord oest, del terme Municipal, amb accés per la carretera BV 2241, i està unit al polígon Can Ferrer II



mapa rpuc, localització del polígon Can Ferrer I respecte el nucli urbà de Sant Sadurn d'Anoia





Plànol d'ordenació, localització de les parcel·les de Can Ferrer I , objecte de la Modificació Puntual.

## ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat de l'àmbit d'actuació és privada.

## I.2- NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL ACTUAL:

Com ja hem dit abans el Document del PGOU de Sant Sadurní d'Anoia, en l'apartat de ZONA INDUSTRIAL, Clau 19B, subzona, per a industria aïllada l'article 177, presenta dues discrepàncies, que afecten la ocupació del sector i l'alçada de la tanca a vial.

De manera que l'objecte de la modificació Puntual, és modificar aquesta dualitat.

### I.2.1-PLANEJAMENT VIGENT.

Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Sadurní d'Anoia, aprovació definitiva 30 de setembre de 2010.

**A continuació s'exposen els apartats de l'Article 177 de la normativa actual, que es veuran modificats per la present modificació puntual.**  
**No s'incorporen a la memòria la resta d'articles i sectors que no es veuen afectats**

Els sòls inclosos dins l'àmbit de la MODIFICACIÓ PUNTUAL objecte del projecte estan classificats com a sòl Urbà; Clau 19 INDUSTRIAL, Subzona B tipologia Aïllada, polígon CAN FERRER I.

### DISPOSICIONS GENERALS

Art. 177 - CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ INDÚSTRIA AÏLLADA.

TAULA RESUM \* CAN FERRER I

- \* Intensitat neta d'edificació 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- \* Ocupació 50%
- \* Separació a partions 8 m a vial, 3 m restants
- \* Separació auxiliar 8 m a vial,
- \* Parcel·la mínima 1.000 m<sup>2</sup>
- \* Façana mínima 20 m PARCEL·LA
- \* Nombre de plantes PB + 1pp
- \* Alçada màxima 10 m
- L'alçada s'amida fins a la coronació de la coberta a dues vessants,
- + 10% fins a 20 m (Per elements tècnics que ho necessitin)
- \* Rasant parcel·la + - 1 m del c.d.g.
- \* Rasant paviment nau + - 1 m rasant parcel·la
- \* Tanques vial 1,5 m massís 1.80 calat
- \* Tanques laterals 1.8 m massís 2,5 calat
- \* Soterranis 2 plantes = a ocupació (ús magatzem no producció)

seguidament la redacció

Compren el sol urbà ocupat per a usos industrials i activitats relacionades amb el procés industrial en els sectors de Can Ferrer i el molí del racó, quina edificació se separarà del límits de parcel·la en els seus diferents límits. El pla estableix les condicions generals següents:

En aquest punt l'articulat, exposa i explica les condicions amb 14 punts, enumerats de 1 al 14. l'objecte d'aquesta modificació Puntual, tan sols afecta el punt 6 i el punt 12. que diuen.



6. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 40% en el sector can ferrer I, del 70% en el cas de can Ferrer II i del molí del Recó. Aquesta ocupació inclou la de l'edificació principal i la dels cossos per a usos auxiliar del procés industrial i ha de complir les separacions a carrer i límits de la parcel·la fixats per aquestes normes.

12. Les tranques han de respectar les alineacions i tindran una alçada massissa màxima de 1.2m, la resta fins a 1.80m com a màxim ha de ser construïda amb materials calats de tipus de reixa i ple cas de mampares arbustives no ultrapassaran tampoc els 1.80m d'alçada des del peu de la tanca.

## I.2.2- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL

A continuació s'exposen els apartats de l'Article 177 modificats per la present modificació puntual. No s'incorporen a la memòria la resta d'articles i sectors que no es veuen afectats per la Modificació puntual i que seguiran segons la redacció vigent del PGOUM

**Les modificacions s'indiquen amb color vermell.**

### TAULA RESUM \* CAN FERRER I

- \* Intensitat neta d'edificació 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- \* Ocupació 50%
- \* Separació a partions 8 m a vial, 3 m restants
- \* Separació auxiliar 8 m a vial,
- \* Parcel·la mínima 1.000 m<sup>2</sup>
- \* Façana mínima 20 m PARCEL·LA
- \* Nombre de plantes PB + 1pp
- \* Alçada màxima 10 m
- L'alçada s'amida fins a la coronació de la coberta a dues vessants,
- + 10% fins a 20 m (Per elements tècnics que ho necessitin)
- \* Rasant parcel·la + - 1 m del c.d.g.
- \* Rasant paviment nau + - 1 m rasant parcel·la
- \* Tanques vial **1.20m** massís 1.80 calat
- \* Tanques laterals 1.8 m massís 2,5 calat
- \* Soterranis 2 plantes = a ocupació (ús magatzem no producció)

Apartats que descriuen les condicions generals

6. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del **50%** en el sector can ferrer I, del 70% en el cas de can Ferrer II i del molí del Recó. Aquesta ocupació inclou la de l'edificació principal i la dels cossos per a usos auxiliar del procés industrial i ha de complir les separacions a carrer i límits de la parcel·la fixats per aquestes normes.

**EL PUNT 12 NO ES MODIFICA (amb la modificació de la taula resum ja concorden)**

12. Les tranques han de respectar les alineacions i tindran una alçada massissa màxima de 1.2m la resta fins a 1.80m com a màxim ha de ser construïda amb materials calats de tipus de reixa i ple cas de mampares arbustives no ultrapassaran tampoc els 1.80m d'alçada des del peu de la tanca.

### AUGMENT DEL SOSTRE EDIFICABLE:

La modificació puntual objecte del projecte, no suposa cap augment dels sostres edificables, del planejament, ja que l'edificabilitat del sector can Ferrer I que és del 0.7m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, no es modifica.

## **I.3- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL**

### **1.3.1- PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL**

La modificació Puntual objecte de la tramitació no modifica l'aplicació de cap altra normativa sectorial, ni planejament supramunicipal, ja que no es modifica el límit de qualificació urbanística del sector ni els usos permesos.

### **1.3.2- SERVITUDS**

L'àmbit d'actuació de la MODIFICACIÓ PUNTUAL , no modifica cap límit de qualificació urbanística, i per tant no modifica la garantia que compleix el Pla general respecte a les zones de servituds a les diferents instal·lacions així com les zones de protecció.

## **I.4 TRAMITACIÓ I SIGNATURA:**

### **1.4.1- PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

La tramitació i la participació ciutadana, per l'aprovació de la MODIFICACIÓ PUNTUAL del Pla General d'Ordenació Urbana s'ajustaran al que determina la Llei d'Urbanisme decret legislatiu 1/2005 i a la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. article 94, modificació de les figures de planejament urbanístic que determina els processos i períodes d'informació pública que han de seguir .

### **1.4.2- SIGNATURA**

Signo la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Sadurni d'Anoia als efectes d'iniciar el tràmit administratiu, a Sant Sadurní d'Anoia 31 de Gener de 2018

Montserrat Ollé Pallí  
Arquitecte Col·legiat

## CAPITOL III: ANNEXES A LA MODIFICACIÓ

### III.1- JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

\* En l'anterior planejament PGOU del 27 de juliol de 1994 en la clau 18, ZONA DE MITJANA I GRAN INDUSTRIA. En els articles del 348 al 351, on es descriuen les condicions d'ordenació, edificació i ús, referent a la ocupació posava.

6) l'ocupació màxima de l'edificació serà del 40% de la parcel·la.

8) es permeten construccions auxiliars que podran ocupar fins un 10% de la superfície edificable.

Es a dir la ocupació resultant total era de 50%, pel que creiem que el fet que ara apareguin dues ocupacions (40% i 50%), és degut a un error de transcripció.

\* Per raons de funcionalitat. El polígon de Can Ferrer I, amb tan sols el 40% d'ocupació i una edificabilitat de 0.7m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, condiona la tipologia de nau a construir, si es vol esgotar l'edificabilitat permesa. En una parcel·la hipotètica de 1000m<sup>2</sup>, es podrien edificar en planta baixa 400m<sup>2</sup>, i els 300m<sup>2</sup> restants s'haurien de construir en planta primera. El resultat seria una nau industrial, poc funcional amb molta superfície en planta primera, i a la planta baixa una superfície sense molta alçada. en edificacions industrials la construcció en planta primera, és poc funcional, i normalment es reserva a zones d'oficines i arxius.

\*Per raons econòmiques, esgotar l'edificabilitat havent de construir una planta pis tan gran, encareix l'obra al temps que no dona un valor afegit a l'edifici industrial. Els criteris de taxació de m<sup>2</sup> construïts en planta primera per a us industrial, no tenen el mateix valor que els de planta baixa, doncs es valora la volumetria de l'espai i l'accessibilitat de maquinaria i productes tant matèria primera com manufacturada, fet que penalitzaria el finançament bancari de les inversions. Tot això faria que es desestimes la construcció de l'edificabilitat possible.

\*Per una major equitat amb el polígon veí de Can Ferrer II (amb un 70% d'ocupació), on la majoria dels altres paràmetres (parcel·la mínima, edificabilitat, façana, alçades etc.) molt similars al polígons de Can Ferrer I, però en quant a la ocupació la variació és molt considerable.

\* Per poder realitzar les inversions previstes el més aviat possible.

L'Ajuntament va manifestar la seva voluntat de corregir aquesta situació quan es realitzessin altres modificacions pendants del PGOUM, però que no hi havia data prevista per fer-ho.

L'empresa Rubio Julve sl, ha obtingut un finançament, amb condicions preferents, per mitjà de l'Institut Català de Finances (ICF) cofinançat amb el FEDER dins del Programa Operatiu FEDER a Catalunya 2014-2020. Per obtenir aquest finançament, la societat Rubio Julve, ha estat sotmesa a un anàlisi exhaustiu del pla de viabilitat del projecte de construcció de la nau per el creixement del seu negoci. estimant la operació amb un 50% d'ocupació possible. Aquest fet ha condicionat l'empresa a iniciar la Modificació Puntual del PGOUM, per agilitzar el tràmit el més ràpid possible.

\* La modificació de l'alçada de la tanca massissa a vial, és justifica per se la mateixa mida en tots els polígons industrials de la clau 19B

### III.2- DOCUMENTACIÓ D'AVALUACIÓ AMBIENTAL.

Per la tipologia de la Modificació Puntual , i en compliment de la llei d'urbanisme s'estima que estem dins els supòsits en que no és necessària presentar el document d'Avaluació Ambiental i es demana a l'Ajuntament que sol·liciti al Departament de territori i sostenibilitat , la innecesarietat de l'informe d'avaluació ambiental.

Sant Sadurní d'Anoia a 31 de gener de 2018  
Montserrat Ollé Pallí  
Arquitecte Col·legiat