



Ajuntament de Santa Oliva

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS

Expedient núm.: 276/2020

Procediment: Alienació de bé immoble de titularitat municipal

Assumpte: Informe de règim urbanístic de parcel·la de titularitat municipal

Naturalesa de l'informe: Preceptiu

Document signat per: ANTONI BONNIN SEBASTIÀ, Arquitecte municipal (Assistència Tècnica Comarcal).

ANTONI BONNIN SEBASTIÀ, Arquitecte municipal (Assistència Tècnica Comarcal), en qualitat de responsable de la unitat gestora de l'expedient administratiu número 276/2020 relatiu a l'alienació de bé immoble de titularitat municipal mitjançant concurs, a licitar per l'Ajuntament de Santa Oliva, emeto el present INFORME de règim urbanístic de la parcel·la objecte d'alienació, per poder fer front a la licitació de la qual es pretén:

0.- ASSUMPTE

Certificat de règim urbanístic de la finca amb codi registral únic (CRU) 43028000771886 i que forma part de la finca amb referència cadastral 5600306CF7750S0001GS del TM de Santa Oliva.

1.- DADES DE L'EXPEDIENT

- Expedient: núm. 276/2020
- Sol·licitant: Alcaldia
- Ubicació: Finca amb codi registral únic (CRU) 43028000771886. c/ Ronda de l'Albornar núm. 6, Polígon Industrial l'Albornar.
- Objecte: Certificat de règim urbanístic

2.- FETS I DOCUMENTACIÓ DE L'EXPEDIENT

Es sol·licita certificat de règim urbanístic de la finca amb codi registral únic 43028000771886 (CRU), ubicada dins de la finca amb referència cadastral 5600306CF7750S0001GS del TM de Santa Oliva.

3.- S'INFORMA

D'acord amb les dades que consten a l'arxiu municipal i amb l'anàlisi de l'urbanisme efectuada per l'arquitecte tècnic municipal:

1 – Que el planejament vigent és el següent:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 22 de juny de 2005, text refós de 15

Ajuntament de Santa Oliva

C/ Josep M^a Jané, 19-21, Santa Oliva. 43710 (Tarragona). Tel. 977679663. Fax: 977679507



Codi Validació: A3NMST4DF4ENL3AYN9XGAGMEJ | Verificació: <https://santaoliva.eadadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6



Ajuntament de Santa Oliva

de setembre de 2005, publicat en el DOGC núm. 4509 de 14 de novembre de 2005. Modificació Puntual (POUM relativa a l'ordenació de les claus 10a, 12y i 12z aprovada definitivament 17.01.2008 i publicada en el DOGC 5122 del 30/04/2008)

- Modificació puntual del POUM de Santa Oliva respecte a la Clau 12 b Zona industrial Aïllada al solar de la Ronda de l'Albornar 6. Aprovat definitivament pels Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona el 24 de juliol de 2013.

2 – Normativa segons la modificació puntual del POUM de Santa Oliva respecte a la Clau 12 b. Article 157bis. Condicions de la subzona industrial aïllada (clau 12g)

3 – Pla Parcial Urbanístic de l'Albornar 2 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 23/07/2004.

4 – Classificació del sòl: sòl urbà consolidat i qualificat amb clau 12g, zona industrial aïllada petita.

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

a) S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-se de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors, sempre que respectin la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

b) Tipus indústria:

- Indústria aïllada petita (clau 12g)

- a) Parcel·la mínima 2.500 m²

- b) Front mínim de parcel·la 30 m

3. Ocupació parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, que en cap cas serà superior al 60%.

4. Separacions a partions:

Les edificacions s'han de separar respecte dels límits de la parcel·la conforme s'indica a continuació:

- a) Del carrer, 10 m.





Ajuntament de Santa Oliva

- b) Del límit entre parcel·les 10 m.
- c) Del límit posterior, 10 m.

5. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 0,6 m²st/m²sòl.

6. Alçada màxima:

- a) L'alçada màxima edificable es fixa en 12 metres. Aquesta alçada màxima es comptarà des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta.
- b) El nombre de plantes és planta baixa i una planta pis.
- c) Es permetrà en casos excepcionals degudament justificats, la construcció de planta baixa i dues plantes pis sempre que es compleixin les següents condicions:
 - 1. L'edificabilitat màxima neta de la parcel·la de 0,6 m²st/m²sòl no podrà ser sobrepassada.
 - 2. S'han de respectar totes les prescripcions respecte a obertures en façana i vistes sobre l'interior del complex d'IDIADA descrites en aquest apartat.
 - 3. Només s'hi admet l'ús d'oficines excepte en l'ús hotel·ler.
- d) Per sobre d'aquesta alçada es permet que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics plurals.
- e) Els edificis projectats seran cossos opacs. L'alçada de les obertures de finestres transparents en els façanes dels edificis amb vistes sobre l'interior del complex d'IDIADA, s'haurà de limitar a 3m de la cota de la planta baixa. Les obertures a una alçada superior han de ser del tipus zenital, no practicables en vidres translúcids. Quedaran excloses d'aquestes limitacions les finestres que no tinguin visió directa sobre el complex d'IDIADA, per raó d'obstacles visuals, naturals o artificials, permanents. També queden excloses d'aquestes limitacions les portes d'accés a les naus, en especial les corresponents als molls de càrrega i descàrrega de mercaderies.

7. Cobertes

- a) Les cobertes dels edificis han de ser del tipus no transitable en la mesura de lo possible, o en cas contrari, adoptar mesures apropiades per evitar la visió de sobre les vistes d'IDIADA com per exemple incorporant pantalles o altres elements tècnics suficientment alts.
- b) Es poden establir escales fixes d'accés a les cobertes sempre que es configurin amb un sistema de seguretat que impedeixi l'accés a les persones no autoritzades.

8. Soterranis





Ajuntament de Santa Oliva

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

9. Ús d'habitatge

Es permet la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda o vigilància.

10. Aparcament

- S'ha de preveure dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificada.
- Com a mínim s'ha de preveure una plaça d'aparcament cada 3 treballadors.
- Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.
- El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

11. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons model de l'Institut Català dels Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per sota, s'utilitzarà el material i l'acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants.

12. Construccions auxiliars

S'admeten les construccions auxiliars o annexes independents de la principal, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

13. Espais no edificables

- S'ha de tenir especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon. Dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.
- Dins d'aquest espai es permet l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'han d'enjardinar convenientment i s'ha de fer un manteniment periòdic.

14. Possibilitat de compartimentació

Únicament es permet la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la d'indústria aïllada del subtipus petita en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:





Ajuntament de Santa Oliva

- a) El projecte de les edificacions serà unitari.
- b) Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- c) La crugia màxim de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 m.
- d) La superfície mínima de cada establiment serà de 300 m².
- e) Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
- f) L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació.

15. Usos

Els usos permesos són els especificats en la regulació, règim i emplaçament de les activitats del Títol V del POUM i a més, l'ús hotel·ler.

16. Servituds

- a) Degut a la gran superfície i la pendent natural de les parcel·les núm. 7 i 8 (indústria gran aïllada), aquestes parcel·les tenen una servitud de desguàs dins del límit de la parcel·la núm. 6 i de l'equipament públic, a fi de simplificar la solució tècnica necessària per desguassar la parcel·la.
- b) La servitud corresponent al desguàs de la parcel·la 7, estarà dins del límit de la parcel·la 7, estarà dins del límit de la parcel·la 6, i passarà per la línia més curta que uneix l'extrem sud-oest de la parcel·la 7 amb la vorera del vial perimetral del circuit (veure plànol 3.2 i 5.2 del Pla Parcial)
- c) La servitud corresponent al desguàs de la parcel·la 8, estarà dins del límit de l'equipament públic, i passarà per la línia més curta que uneix l'extrem sud-est de la parcel·la 8 amb la vorera del carrer perimetral del circuit (veure plànol 3.2 i 5.2 del Pla Parcial)

Segons Títol V del POUM estableix que en sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics han de regular detalladament els usos admesos.

El Pla Parcial Urbanístic de l'Albornar 2 estableix en les normes específiques per a la zona indústria aïllada petita l'Albornar 2:

- Ús industrial.
- Ús de magatzem
- Ús d'oficines i comercial
- Ús de garatge
- Ús d'habitatge unifamiliar en nombre màxim d'un per parcel·la per allotjament de guarda i vigilància.

Segons l'article 117 del POUM classes d'usos defineix:





Ajuntament de Santa Oliva

- k) Industrial: L'ús industrial comprèn tot tipus d'indústries i els magatzems annexos així com els tallers de reparació, planxisteria, fusteria, etc.
- d) Magatzem: Aquest ús comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda a l'engròs.
- c) Oficines: Aquest ús compren les activitats administratives i tècniques.
- l) Comerç: Inclou els usos en establiments de venda a la menuda i a l'engròs.

El present informe serà objecte de publicació en el perfil del contractant, als efectes previstos en l'article 63 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de *Contractes del Sector Públic*.

Santa Oliva, signat electrònicament al marge.

Antoni Bonnin Sebastià
Arquitecte municipal, (Assistència Tècnica Comarcal).

