



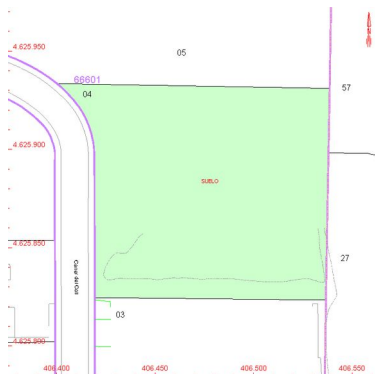
INFORME TÈCNIC 1

DEPARTAMENT: ÀMBIT DE PROMOCIÓ DEL TERRITORI

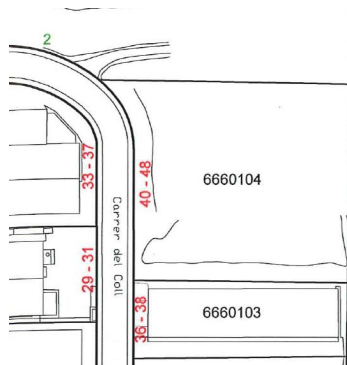
PROCEDIMENT:

- Número: 3196/2024
- Nom: Informe de règim urbanístic del sòl
- Emplaçament: Carrer del Coll, 40-42-44-46-48, del polígon industrial Santa Anna.
- Ref. Cadastral: 6660104DG0266S0001TF

En relació a la provisió d'Alcaldia de data 12.02.2025 en que demana procedir a l'aprovació de l'expedient de contractació i convocatòria de la licitació del contracte especial per a l'alienació d'una parcel·la de titularitat municipal, s'emet a petició de la instructora de contractació informe de règim urbanístic, en relació a les determinacions urbanístiques de la finca de referència cadastral 6660104DG0266S0001TF situada al carrer del Coll, 40-42-44-46-48, del polígon industrial Santa Anna:



Plànol cadastral



Plànol de numeració

Primer. Planejament urbanístic aplicable

U. Planejament urbanístic general:

- Pla general d'ordenació municipal de Sant Fruitós de Bages:
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió d'Urbanisme de Barcelona i Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.
 - Data: 27 de març de 1996 i 11 de març de 1998.
 - Publicació: DOGC 24.05.1996 i DOGC 27-3-98
 - o Publicació de les normes urbanístiques:
 - Òrgan: Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona
 - Data: 17 de novembre de 2004
 - Publicació: DOGC 8.02.2005
- Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit de Santa Anna
 - o Aprovació definitiva
 - Òrgan: Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central
 - Data: 26 de juliol de 2019





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

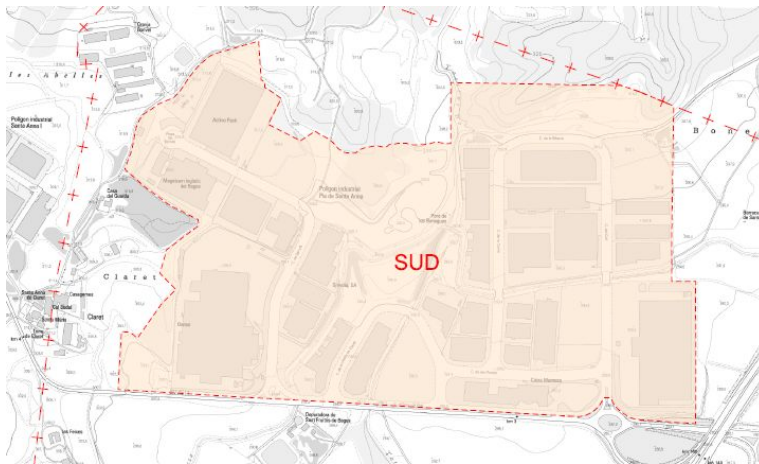
- Publicació: DOGC 1.10.2019:

Es pot consultar aquest document al RPUC (pagina web del Registre de Planejament urbanístic de Catalunya).

Dos. Planejament urbanístic derivat: No n'hi ha.

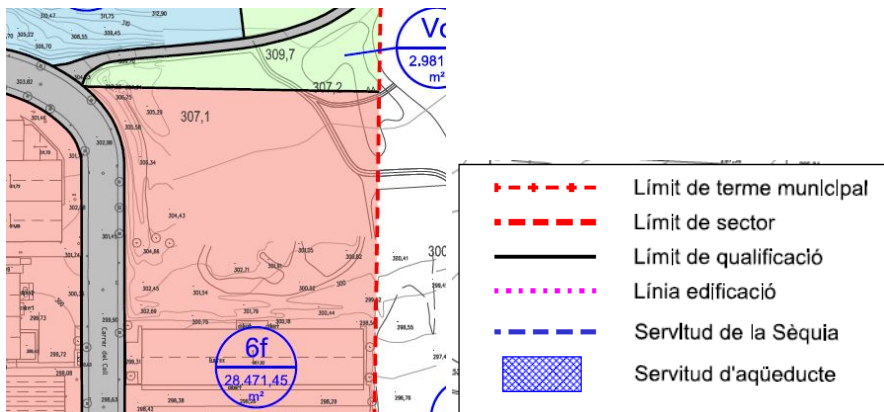
Segon. Classificació urbanística

- Classe: Sòl urbanitzable delimitat.
- Determinacions específicament aplicables:
 - o Articles de les normes urbanístiques: Condicions generals art. 1 a 6 i 11 de les normes urbanístiques de del MP PGOM Santa Anna.
 - o Plànols d'ordenació: Plànol d'ordenació O.1 Classificació del sòl del MP PGOM Santa Anna.



Tercer. Qualificació urbanística

- Denominació de la qualificació: Zona industrial, sistema d'ordenació en edificació aïllada.
- Clau: 6f
- Determinacions específicament aplicables:
 - o Articles de les normes urbanístiques: Condicions generals art. 7 a 11 de les normes urbanístiques de del MP PGOM Santa Anna.
 - o Plànols d'ordenació: Plànol d'ordenació O.3.1 Qualificació del sòl sobre topogràfic.





Article 4. Paràmetres urbanístics del sector

En base a la delimitació del sector, així com de les qualificacions de zones i sistemes, els paràmetres bàsics del sector són els següents:

	Sup. m ²	%	Edificabilitat	Sostre
Clau 6f	377.840,04	62,14%	1,00	377.840,04
Zona verda (Vc)	130.276,18	21,43%	Sostre industrial	377.840,04
Sistema d'Equipaments públics (E)	30.404,85	5,00%		
Sistema hidràulic (H)	2.348,92	0,39%		
Sistema d'infraestructures tècniques. Subzona Sèquia (Tfs)	3.668,30	0,60%		
Sistema viari (C)	63.501,38	10,44%		
Total superfície sector	608.039,67	100,0%		
Superfície en l'àmbit de Sant Anna	603.451,83			
Superfície en l'àmbit de la Serreta	4.587,84			

- Transcripció de la regulació més específicament aplicable:

Article 5. Condicions de gestió

Per tal de regularitzar el sector i que es pugui donar per finalitzat el procés de transformació urbanística, cal:

- La tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació adaptat a la delimitació continguda en la present Modificació puntual i a les modificacions de les qualificacions de sistemes que s'hi preveuen.
- La finalització de les cessions, tant del 10% d'aprofitament com dels sistemes en cas que restin totalment o parcialment pendents.
- La tramitació, aprovació i execució d'un projecte d'urbanització que contempli les obres necessàries per finalitzar les obres d'urbanització del sector, per tal que aquestes siguin aptes per ser rebudes per l'Ajuntament.

Article 6. Regulació dels sistemes

Sistema de la sèquia (Tfs)

El sistema de la sèquia comprèn els sòls ocupats per la infraestructura de la sèquia de Manresa, els quals queden delimitats als plànols d'ordenació amb la qualificació Tfs.

Els terrenys que llinden amb aquest sistema estan afectats per una servitud, la qual es defineix també als plànols d'ordenació.

Dita servitud constitueix una franja de 12 metres d'amplada a cada costat de la zona verda contigua a la sèquia, i té per finalitat mantenir lliure d'edificació aquesta franja, per tal de permetre el desenvolupament de serveis de vigilància i conservació ocasionals del sistema de sèquia.

La franja de servitud estarà neta i la seva policia correrà a càrrec, bé de la junta del Polígon, bé dels propietaris del sòl.





Article 7. Zones

Zona 6f

Definició de l'ordenació

Comprèn els terrenys destinats a edificacions amb activitats de tipus industrial amb una ordenació oberta.

Tipologia

El tipus d'ordenació de l'edificació serà la d'edificació aïllada.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 2.000 m²

Distàncies mínimes d'edificació a límits de parcel·la:

8 m a carrer, i 25 m lliures d'edificació a tot el front de la BV-4511.

4 metres a la resta dels límits.

Ocupació màxima

Ocupació màxima de la parcel·la: 65%, podent ocupar un 10% suplementari amb construccions auxiliars d'una planta (3,50 m d'altura màxima).

Els espais lliures d'edificació de les parcel·les podran ser ocupats per a aparcament a l'aire lliure.

Intensitat neta

Intensitat màxima neta de l'edificació: 1 m²sostre/m²sòl amb un volum màxim edificable de 6 m³/m² de sòl.

Façana mínima

Façana mínima per parcel·la: 20 metres.

Altura màxima

Altura màxima de les edificacions: 13 metres, que es podran superar fins a 20 metres en un 10% de la superfície d'ocupació del solar. Per sobre d'aquesta altura, i amb la deguda justificació, podran situar-se les instal·lacions auxiliars (xemeneies, torres de ventilació, etc.).

La coberta de l'edifici no podrà ultrapassar el diedre de 45º traçat des de l'altura màxima de l'edificació abans definida i per a totes les façanes.

L'altura mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres.





Cossos sortints

Cossos sortints: Es permeten a la façana principal fins a 1 metre de volada, amb un màxim del 60% de la façana situada sobre la planta baixa.

Usos

S'admeten indústries de categories 1a, 2a y 3a segons defineix el Pla general, i en totes les modalitats.

S'admetrà com a màxim un habitatge de fins a 100 m² per a indústria. Habitatge destinat al servei de la propietat o porter d'aquest, i sempre que la indústria tingui una superfície mínima edificada de 1.250 m².

S'admeten els usos de bar, restaurant i similars al servei del Polígon. També s'admeten els usos d'oficines i magatzems, educatiu, sanitari-assistencial, sociocultural, recreatiu, esportiu i administratiu.

No s'admet l'ús comercial concentrat.

Construcció seriada

S'admet dins de la mateixa parcel·la una edificació de tipus seriat, modular o entre mitgeres per a activitats independents. S'hauran de complir, però, les condicions següents:

- a) La parcel·la mínima serà indivisible.
- b) La composició edificatòria serà única en el seu tractament arquitectònic, compacta i homogènia.
- c) Es compliran les condicions d'usos i volumetria abans detallats.

Condicions estètiques

L'Ajuntament vigilarà la qualitat dels projectes edificatoris de la zona, les característiques dels materials, enjardinament dels espais lliures (llevat de l'ús d'aparcament i accessos).

Qualsevol mitgera que quedí lliure s'haurà de tractar com a façana exterior.

Les tanques de les parcel·les podran fer-se mitjançant material opac fins una altura de 0,50 metres, i la resta fins a 2 metres amb elements lleugers (metàl·lics, bruc, etc.).

Implantació industrial

Previ a la concessió de la llicència d'obres s'exigirà a totes les indústries el compromís d'instal·lació dels mecanismes de correcció i seguretat corresponents a l'activitat industrial.

Tot això sense minva de l'exigència del compliment del Reglament del Decret sobre indústries o activitats molestes, insalubres, nocives y perilloses i de la prèvia emissió del corresponent informe favorable per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona quan sigui preceptiu.

Abans de l'abocament de les aigües residuals a la xarxa del Polígon, aquelles hauran de ser decantades i depurades en la pròpia indústria, en compliment de l'art. 256 de les Normes del vigent Pla general.





Article 11. Fitxa normativa del sector Santa Anna

Polígon industrial Santa Anna					
Descripció de l'àmbit	Polígon industrial de Santa Anna, que comprèn els antics sectors de planejament vigents Santa Anna i Santa Anna III i una peça en discontinu qualificada com a zona verda al PI de la Serreta.				
Objectius	• Delimitar un únic polígon discontinu que incorpori els dos àmbits que contempla el planejament vigent, Sant Anna i Santa Anna III. • Unificar els paràmetres de regulació de l'edificació de les qualificacions existents al polígon mitjançant la definició d'una nova qualificació (6f), sense que es produeixin increments d'aprofitament. • Realitzar un ajust dels límits del sector a la realitat física mantenint la coherència del límit original, per tal d'adaptar-lo a l'atermenament del municipi realitzat recentment, als límits de les finques del projecte de compensació aprovat, a la cartografia cadastral i a ajustos topogràfics realitzats amb la cartografia a escala 1:1000. • Assolir els estàndards de cessions de sistemes d'espais lliures i d'equipaments que estableix la legislació urbanística vigent.				
Dades bàsiques		Sup. m ²	%	Edificabilitat	Sostre
	Clau 6f	377.840,04	62,14%	1,00	377.840,04
	Zona verda (Vc)	130.276,18	21,43%	Sostre industrial	377.840,04
	Sistema d'equipaments públics (E)	30.404,85	5,00%		
	Sistema hidràulic (H)	2.348,92	0,39%		
	Sistema d'infraestructures tècniques. Subzona sèquia (Tfs)	3.668,30	0,60%		
	Sistema viari (C)	63.501,38	10,44%		
	Total superfície sector	608.039,67	100,0%		
	Superfície en l'àmbit de Sant Anna	603.451,83			
	Superfície en l'àmbit de la Serreta	4.587,84			
Sistema d'actuació previst	Cooperació				

Quart. Delimitació

- Inclusió en sectors de planejament derivat: No, la MP PGOM Santa a Anna estableix l'ordenació directa.
- Inclusió en polígons d'actuació urbanística diferents del sector: No
- Inclusió en polígon d'actuació urbanística, sense inclusió al sector: Si, els terrenys formen part de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística sòl urbanitzable delimitat de Santa Anna.

Per tal de regularitzar el sector i que es pugui donar per finalitzat el procés de transformació urbanística, cal: (art. 5 MP PGOM Santa Anna)

- Finalitzar la inscripció del projecte de reparcel·lació.
- La finalització de les cessions, tant del 10% d'aprofitament com dels sistemes en cas que restin totalment o parcialment pendents.
- L'execució del projecte d'urbanització que contempla les obres necessàries per finalitzar les obres d'urbanització del sector, per tal que aquestes siguin aptes per ser rebudes per l'Ajuntament.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

Cinquè. Condició de solar.

- Les parcel·les no tenen la consideració de solar. Els terrenys inclosos en el sector encara no constitueixen sòl urbà, ja que en execució del planejament urbanístic encara no ha assolit el grau d'urbanització que aquest determina i les obres d'urbanització no han estat recepcionades. La parcel·la no compleix els requisits fixats per la Llei d'Urbanisme vigent per a tenir la consideració de solar.

Sisè. Procediments d'alteració del planejament urbanístic en curs:

- Suspensió de llicències: Sí, la delimitació del polígon d'actuació urbanística comporta l'inici de l'expedient de reparcel·lació i la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en el seu àmbit.
- No hi ha en tràmit cap instrument de planejament que inclogui en el seu àmbit els terrenys que conformen la parcel·la objecte d'informe o que afecti als usos admesos.

I perquè en prengui coneixement als efectes oportuns s'emet el present informe a Sant Fruitós de Bages.

L'arquitecte municipal
signat i datat electrònicament

