

ÍNDEX

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1 .- OBJECTE DEL DOCUMENT
- 2 .- ANTECEDENTS
- 3 .- FONAMENTS DE DRET
- 4.- DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ. ÀMBIT
- 5..- RELACIÓ DE LA PROPIETAT

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.- EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ 1/5000
- 2.- RESTITUCIÓ CARTOGRÀFICA 1:1000
- 3.- ORTOFO 1:1000
- 4.- PGO 99 1:1000
- 5.- POUM 1:1000 (aprovació inicial)
- 6.- DELIMITACIÓ UA VIGENT 1:1000
- 7.- DELIMITACIÓ UA AJUSTADA A LA REALITAT 1:1100
- 8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DE LA UA 1:1100

1.- OBJECTE DEL DOCUMENT

Es redacta aquest document als efectes d'ajustar la Unitat d'Actuació Can Bernabé B "carrer Terra Alta i vial paral·lel ctra B-124, aprovada definitivament per l'Ajuntament de Castellar del Vallès, mitjançant acord de Ple de 26 de setembre de 2000.

La finalitat és la d'adaptar la unitat d'actuació interessada a la realitat física actual, per tal de poder formalitzar les cessions pertinents una vegada delimitada la unitat, i després que s'hagi adaptat i actualitzat el projecte d'urbanització redactat al seu dia per l'Ajuntament, i tramitat i aprovat el projecte de reparcel·lació.

D'aquesta manera es disposarà dels instruments jurídics i urbanístics necessaris per a poder, quan sigui el moment, executar les obres d'urbanització corresponents.

2.- ANTECEDENTS.

Cal destacar els següents:

.- DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DE CAN BERNABÉ.-

El dia 26 de setembre de 1995 el Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar definitivament la delimitació de la unitat d'actuació de Can Bernabé, així com l'aplicació del sistema de cooperació pel que fa el desenvolupament de la mateixa.

L'acord pres definia la unitat de forma següent:

".. és un sector qualificat de sòl industrial, clau 7b, entre el polígon industrial de Can Carner i el de Can Nicolàs.

Es troba parcialment ocupat per indústries, l'assentament de les quals és anterior al Pla General i les obres d'urbanització resten pendents d'executar, malgrat les tentatives que per algun o altre propietari s'hagin pogut fer al respecte. Els elements d'urbanització existents són deficientes, però això no impedi la seva classificació com a sòl urbà l'any 1977.

El Pla General de la Comarca urbanística de Sabadell, aprovat l'any 1977, no recull la manera d'actuació en aquesta zona, no definint unitat o polígon..."

.- ATERMENAMENT CARRERS ZONA CAN BERNABÉ.-

El Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès en sessió celebrada el dia 25 de novembre de 1997 va aprovar l'atermenament dels vials de la zona de Can Bernabé fet el dia 22 de setembre; conseqüentment va constatar que la possessió dels trams dels carrers: Montsià, Terra Alta i Priorat paral·lel a la carretera B-124, era a favor de l'Ajuntament i que restaven oberts a l'ús públic general.

.- COMPROMISOS I PETICIONS GERMANS BERNABE GARCIA.-

- Constatació de l'existència d'una nau industrial situada al carrer Terra Alta, s/n del Polígon Industrial, Can Bernabé, no ajustada a l'alineació fixada pel planejament. Compromís d'enderrocar-la al seu càrrec previ atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres. Obligacions aquestes reconegudes en l'escrit presentat a l'ajuntament el dia 21 de gener de 1998 (reg. Entrada nº 000253), i posteriorment incloses en l'estudi de detall aprovat pel Ple municipal el dia 3 de desembre de 2001.

- Sol·licitud d'incoació d'expedient de normalització de finques de la seva propietat i del Sr. M Amado, SL, per tal de definir els nous límits amb les corresponents compensacions en metàl·lic (escrits presentats en dates 21-01-1998 i 14-01-2006).

.- REDEFINICIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DE CAN BERNABÉ. DIVISIÓ DE LA UNITAT EN DOS SECTORS.-

El dia 26 de setembre de 2000 l'Ajuntament de Castellar del Vallès, mitjançant acord de Ple, va aprovar definitivament la divisió de la unitat d'actuació de Can Bernabé, delimitant dues unitats.

- .- Can Bernabé A.- Carrer Montsià.
- .- Can Bernabé B.- Carrer Terra Alta - vial paral·lel carretera B-124.

L'acord va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona número 249 de 17 d'octubre de 2000.

El document de delimitació aprovat reconeixia l'existència en la zona d'assentaments industrials anteriors a l'aprovació del Pla General, que disposaven de xarxes de serveis precàries, però en tot cas suficients per què el Planejament classifiqués la zona com a sòl urbà.

Alhora proposava la divisió de la unitat d'actuació delimitada originalment en dues unitats, atès que la problemàtica era diferents en les dues zones.

Mentre que la Unitat A (carrer Montsià) havia d'executar les obres d'urbanització i fer petits ajustos d'alineacions, la Unitat B (carrer Terra Alta, carretera B-124) estava pendent també d'una reparcel·lació física o econòmica, atès que no s'havien formalitzat les cessions de vialitat, i calia fer un ajust de les finques incloses a la vialitat definida pel planejament vigent.

- Constatar en aquest sentit que el dia 25 de novembre de 1997, l'ajuntament, prenia possessió dels carrers Terra Alta i Montsià, havent-se aprovat prèviament el corresponent expedient d'atermenament dels vials.

En relació al sistema d'actuació, es mantenia el sistema de Cooperació per a les dues unitats.

- La divisió aprovada al seu dia ve grafiada en la documentació gràfica adjunta, plànol número 6.

.- PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.-

El Pla General va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona el dia 26 de maig de 1999, publicant-se l'acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 16 de juliol.

Així mateix en data de 22 de febrer de 2005 es va aprovar definitivament el Text refós de les Normes Urbanístiques del PGO; l'acord va ser publicat al DOGC de 22 d'agost.

El planejament no inclou la unitat d'actuació delimitada sinó que classifica el terreny interessat com a Sòl Urbà, Zona Industrial i Terciària (Clau 7.1.- indústria petita), subjectant-lo als paràmetres urbanístics següents:

SECCIÓ SETENA: ZONA INDUSTRIAL I TERCIÀRIA (Clau 7)

Art. 262 - Definició.

Corresponen aquelles zones destinades a la ubicació d'usos i instal·lacions industrials, terciàries i, en general, totes aquelles activitats econòmiques que no són compatibles amb l'habitatge, ja sigui pel caràcter dels usos, pels seus efectes secundaris o per la tipologia edificatòria que comporten.

Es defineixen diferents subzones, en funció dels emplaçaments, de la superfície de la parcel·la, dels usos admesos i de la possibilitat de subdivisió de l'edificació per activitats independents:

- Subzona 7.1, indústria petita
- Subzona 7.2, indústria mitjana
- Subzona 7.3, indústria gran
- Subzona 7.4, indústria riu Ripoll
- Subzona 7.5, comercial/Terciari
- Subzona 7.6. Industrial i terciari no edificable

Art. 263 - Subzona indústria petita (clau 7.1)

1.- Comprèn les zones on s'admet la subdivisió de l'edificació corresponent a la parcel·la mínima, assimilant-se les naus industrials resultant a edificacions entre mitgeres o aparellades, però mantenint el conjunt edificat les característiques de l'ordenació aïllada.

2.- Condicions de l'edificació:

- Parcel·la mínima 2000 m²
 - Edificabilitat 1 m²st/m²sòl
 - Ocupació màxima 70 %
 - Alçada reguladora màxima 10 m
 - Separacions a vials 8 m*
 - Separacions a altres parcel·les 5 m
- * A Can Carner, Can Bernabé i Can Nicolas, 10 m.

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements funcionals o bé en aquelles parts de l'edificació en que el procés industrial ho justifiqui, sempre i quan el volum resultant no superi al que correspon a l'alçada reguladora.

3.- Subdivisió de l'edificació:

En aquesta zona s'admet la divisió en establiments agrupats sempre i quan cada un d'ells tingui accés per vialitat pública grafiada en aquest Pla General d'Ordenació. En el cas de nova obertura de vial caldrà la redacció d'un Pla Especial que ordeni l'àmbit amb el criteris següents:

- Els vials de nova obertura es descompten a efectes de càlcul de l'ocupació.
- L'ample de la vialitat serà com a mínim 10 m.

Les dimensions mínimes que hauran de complir cadascuna de les naus resultants seran:

- Ocupació mínima: 400 m²
- Amplada mínima: 10 m

4.- Construccions auxiliars.

S'admet l'ocupació de la franja posterior lliure d'edificació en les situacions grafiades en els plànols de la sèrie N-D, amb una alçada màxima de 4 m.

Podran autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

5.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. En el cas de que per les condicions topogràfiques de la parcel·la es produeixin espais buits entre l'edificació principal i la façana o les partions laterals, es podrà autoritzar l'ús d'aquests espais.

6.- Usos admesos.

Ús dominant: - ús industrial (indústria agrupada i separada, fins categoria 5a)

Usos compatibles: - indústria artesanal i urbana

- magatzem
- Oficines vinculades a l'activitat industrial
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei
- Esportiu
- Habitatge (limitada a una unitat per ús principal i no aplicable a l'ind. petita).
- Restauració
- Recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes sempre que no impliquin un perjudici a zones residencials veïnes i que tinguin garantit l'accés i l'aparcament)
- Comercial complementari ús industrial de l'activitat principal

Malgrat això les Normes urbanístiques del PGO preveuen la incorporació automàtica de les unitats d'actuació delimitades, en el sentit següent:

Art. 27.- Noves delimitacions de polígons o unitats d'actuació.

"... 2.- Els polígons o Unitats d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General s'incorporaran automàticament a l'annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques..."

Incidir en el fet que la divisió de la unitat d'actuació de Can Bernabé, amb la conseqüent delimitació de les dues unitats, A (Carrer Montsià) i B (Terra Alta- Carretera B-124), va ser aprovada l'any 2000, i per tant, s'incorporava automàticament a les Normes Urbanístiques del PGO.

.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ.-

El dia 30 d'abril de 1991 l'Ajuntament va aprovar el Projecte d'Urbanització de la Zona de "Can Bernabé", redactat per iniciativa privada per la indústria Binilois, SA.

Així mateix mitjançant acord de Ple, el dia 26 de setembre de 1995 es va aprovar definitivament la modificació del projecte d'urbanització relacionat, amb un pressupost d'obra de 76.361.090 ptes, IVA inclòs.

En relació a la unitat d'actuació A (carrer Montsià), l'Ajuntament va aprovar el dia 26 de setembre de 2000 l'actualització del projecte d'urbanització pel què fa la unitat delimitada, així com l'aprovació de la reparcel·lació econòmica i la imposició de les corresponents quotes d'urbanització.

Les obres d'urbanització varen ser executades entre els anys 2000 i 2001.

.- PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL (POUM).-

El Pla d'Ordenació Urbana Municipal es troba actualment en tràmit d'aprovació; consta l'aprovació inicial del document els dies 28 de gener i 25 de març de 2014, publicant-se els dits acords al BOPB de 7 d'abril.

Aquest document classifica el sòl interessat com a sòl urbà, Zona d'Activitat Econòmica Industrial (Codi 7).

Tal i com s'ha esmentat la intenció de l'Ajuntament és la d'ajustar la unitat d'actuació B "Terra Alta -Carretera B-124" a la realitat física de la propietat, facilitant d'aquesta manera el desenvolupament urbanístic de la mateixa i la formalització de les cessions dels vials que a dia d'avui encara resten pendents.

En aquest sentit el PGO preveu en l'art. 26 de les Normes Urbanístiques la **precisió de límits** dels polígons o unitats d'actuació delimitades pel planejament.

1.- s'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon o unitat d'actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2.- *La precisió de límits d'un polígon o unitat d'actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el 5% de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari.*

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3.- *Si la precisió de límits fos major del 5%, o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació d'acord amb la legislació urbanística vigent, d'un projecte de delimitació del polígon o unitat d'actuació amb l'objectiu de rectificar-ne els límits.*

Malgrat això i atès que en el document de POUM aprovat inicialment no es va incloure l'ajust de la unitat d'actuació relacionada, tenint en compte la necessitat de sotmetre la dita modificació al coneixement dels propietaris afectats, atorgant-els-hi la possibilitat de manifestar allò que considerin convenient en defensa dels seus drets, es pretén amb aquest expedient complir aquest objectiu tramitant l'ajust de la unitat d'actuació interessada, mitjançant allò previst a l'art. 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Aprovat definitivament aquest expedient, s'inclourà la delimitació que resulti del mateix en el POUM per a la seva aprovació provisional.

Simultàniament a l'aprovació del POUM l'Ajuntament pretén elaborar, tramitar i aprovar el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació delimitat, actualitzar el projecte d'urbanització redactat al seu dia, i procedir conseqüentment a la inscripció del document reparcel·latori al Registre de la Propietat, d'acord amb allò prescrit a l'art. 125.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 125. Tramitació dels instruments de gestió urbanística.

6.- La tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització. En els casos que, de conformitat

3.- FONAMENTS DE DRET

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Art. 118. Polígons d'actuació urbanística

1.- Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada.

4.- La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar mitjançant les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.

5.- *En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal.*

6.- *La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119.*

Art 119 .- Tramitació dels instruments de gestió urbanística.

.- Aprovació inicial feta per l'administració actuant.

.- Sotmetiment del projecte a informació pública per un termini d'un mes, donant audiència a les persones interessades, amb citació personal.

.- Aprovació definitiva feta per l'administració actuant.

.- Notificació de l'acord d'aprovació definitiva en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte queda aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.

.- Remissió del projecte de divisió poligonal a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 121. Gestió urbanística integrada

1.- La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació urbanística complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació, previstos a la Llei d'urbanisme.

D'altra part i atès que la delimitació aprovada al seu dia ja fixava el sistema d'actuació per a desenvolupar la unitat, i tenint en compte la voluntat municipal, es procedent mantenir el sistema d'actuació delimitat inicialment, desenvolupant la unitat d'actuació interessada mitjançant el Sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

Finalment constatar que la delimitació poligonal implica l'inici de l'expedient de reparcel·lació, la qual cosa comporta la suspensió de l'atorgament de llicències en l'àmbit del polígon.

Art. 125 Inici de l'expedient de reparcel·lació

L'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències relacionades en l'art. 73.1, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

4 .- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ. ÀMBIT

L'àmbit del polígon d'actuació és el delimitat al seu dia com a unitat d'actuació Can Bernabé B. "Terra Alta- Carretera B-124".

Comprèn un superfície de 29.569,28 m², malgrat que la propietat aporta una superfície inicial de 30.249,27 m², que serà concretada i definida en exactitud en el moment en què es redacti el corresponent projecte de reparcel·lació.

Limita: a Nord, amb carrer del Segrià; a Sud, amb sòl industrial; a est, amb carretera B-124; i a Oest, amb límit est de la unitat d'actuació Can Bernabé A "Carrer Montsià".

La modificació pretesa té com a objectiu fer un petit ajust de la propietat pel què fa el límit oest de la unitat d'actuació, i alhora adaptar l'àmbit al planejament parcial desenvolupat, Pla Parcial d'Ordenació "Can Bages" pel què fa el límit Sud de la mateixa.

- L'àmbit ajustat ve grafiat en la documentació gràfica annexa, plànol número 7.

5.- RELACIÓ DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat inclosa en la unitat comprèn un total de 19 finques registrals, i s'ha delimitat en el plànol número 8 de la documentació gràfica annexa; és la següent:

FINCA REG	PROPIETARI	SUP APOR DIV HORITZ	SUP APOR PARC
8830	USUTU, S.L.		158,10
	COMUNITAT PROPIETARIS		3.096,73
16632	MOYA BAQUERO, MANUEL (50%) GUTIERREZ CAMARGO, LAURA (50%)	718,06	
16633	BERNABE GARCIA, ANTONIO, JOSEFA I LUISA	577,92	
16634	BERNABE GARCIA, ANTONIO, JOSEFA I LUISA	558,08	
16635	BERNABE GARCIA, ANTONIO, JOSEFA I LUISA	558,08	
16636	BERNABE GARCIA, ANTONIO, JOSEFA I LUISA	684,58	
	COMUNITAT PROPIETARIS		3.721,13
14035	RODRIGUEZ MARTIN, JOSE (50%) RORIGUEZ MORILLO, TERESA (50%)	855,15	
14036	DISPOPACK VALLES, S.L	532,70	
14037	PEFEL GESTIÓ S.L.	532,70	
14038	PEFEL GESTIÓ S.L.	532,70	
14039	CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNTA	532,70	
14040	ESPELLETA CATALAN, HERMINIA	735,18	
3142	MOLDIBERICA, S.A.		4.858,00
3141	VALLES RENTA S.A.		3.817,00
	COMUNITAT PROPIETARIS		2.972,00
12762	BANC DE SABADELL	658,00	
12763	TOBOMAT, S.L.	658,00	
12764	BUILDINGCENTER SAU	1.005,00	
12765	LOPEZ FERNANDEZ, JOSÉ	651,00	
9754	MANUEL AMADO, S.L.		5.785,00
2825	BERNABE GARCIA, ANTONIO I JOSEFA		1.433,78
	AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES		4.407,53
TOTAL SUPERFÍCIE AMBIT ACTUACIÓ			30.249,27

Castellar del Vallès, febrer de 2015.

Imma Brualla
Arquitecta municipal

Mercè Castro
Assessora jurídica















