

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE LA VALL DE BIANYA

Memòria:

1.- Objecte:

L'objecte de la modificació del POUM de La Vall de Bianya proposada és el d'incloure el conjunt que integra l'edifici industrial de Can Sabata i els terrenys annexes dintre del perímetre de sòl urbà.

Aquesta inclusió, proposada inicialment amb motiu de l'elaboració del POUM de La Vall de Bianya, no va ser possible pel fet d'estar situada aquesta edificació dintre de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, amb la concreció dels límits aprovada pel Decret 71/1986 de 13 de febrer.

2.- Promotor:

El promotor d'aquesta modificació puntual és l'Ajuntament de La Vall de Bianya.

3.- Modificació límits del P.N.Z.V.G.:

Amb la modificació dels límits del Parc Natural aprovat per Decret 41/2008 de 26 de febrer, i publicada al DOGC núm. 5.081 de 29 de febrer de 2008, el límit en aquesta zona ressegueix el canal que delimita l'àmbit de Can Sabata per la banda sud sobre la conca del riu Fluvià, segons consta a l'annex 1.2 de l'esmentat decret en la relació d'exclusions que afecten el terme municipal de La Vall de Bianya.

Com a conseqüència d'aquest canvi de límits, l'edifici de Can Sabata i els seus annexes configuren una bossa de sòl no urbanitzable situada entre l'àmbit del Parc Natural i el sòl urbà de La Canya, classificació que no es correspon amb la realitat existent i que de fet és la que va motivar la modificació.

Aquest Text Refós recull fidedignament els límits modificats pel Parc Natural.

4.- Descripció i justificació de la proposta:

La proposta consisteix bàsicament en la incorporació de l'edifici de Can Sabata i el seu entorn dintre de l'àmbit del sòl urbà de La Canya. Aquest canvi de classificació s'adequa a la realitat existent i permet establir els mecanismes d'ordenació, desenvolupament i establiment de dotacions en coherència amb la resta d'àmbit de sòl urbà que configura el nucli de La Canya en la part corresponent al municipi de La Vall de Bianya.

Per altra banda, aquest canvi de classificació és necessari per poder legalitzar les activitats que s'hi realitzin i establir un marc legal per a la seva regulació i control. La inclusió en sòl urbà ha de permetre també millorar la ordenació de la zona a efectes de vialitat, definint àrees per a l'aparcament de vehicles i els espais lliures complementaris.

5.- Àmbit afectat per la modificació puntual:

L'àmbit afectat per la proposta de modificació puntual és el comprès pels límits següents:

Al nord, pel límit del terme municipal entre Olot i La Vall de Bianya i l'actual límit del sòl urbà del nucli de La Canya. Resta només una petita porció de sòl no urbanitzable dintre del terme municipal de La Canya annexe a Can Sabata que està dintre de l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

A l'est, pel límit de l'actual sòl urbà del nucli de La Canya i límit modificat del P.N.Z.V.G.

Al sud i a l'oest, pel límit modificat del P.N.Z.V.G., que ressegueix el canal i part del límit del terme municipal esmentat.

Aquest àmbit corresponent bàsicament a l'edifici de Can Sabata i el seu entorn inclou també una petita porció de terreny situada entre l'antiga carretera de Sant Joan Les Fonts i l'actual límit del sòl urbà de La Canya.

6.- Descripció de l'edifici de Can Sabata i el seu entorn:

L'edifici de Can Sabata, situat a l'extrem sud-oest del nucli de La Canya, és una edificació resultant de diferents ampliacions i transformacions al llarg del temps, de planta baixa i quatre plantes pis, que per raons de la orografia del terreny apareix per la banda nord on hi ha l'accés de vehicles en part com a planta baixa, en part com a planta baixa i planta pis i la resta per sota del nivell del carrer.

En projecció vertical, només una petita part del conjunt coincideix en totes les plantes, doncs cadascuna d'elles es configura amb una certa independència donant lloc a un conjunt integrat per molts diferents volums.

Aquest fet possibilita la fragmentació en espais independents en correspondència a la diversitat d'accessos existents.

L'estat general de conservació de l'edifici és acceptablement bo, i permet amb mitjans ordinaris una millora de l'aspecte exterior, unificant tractaments de façana.

L'àmbit vinculat a l'edifici ve definit pel canal que el ressegueix a la banda sud i la carretera Vella de Sant Joan les Fonts.

7.- Marc legal urbanístic:

D'acord amb el que preveu l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la modificació proposada estarà subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació del POUM.

En la tramitació d'aquesta modificació no obstant es tindrà en compte el que preveu l'article 117 del Reglament de la Llei, Decret 305/2006 de 18 de juliol, en relació a la no obligatorietat de l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament. Les determinacions i la documentació que ha de contenir la proposta són les indicades en l'article 118 de l'esmentat reglament.

8.- Desenvolupament de la modificació del planejament:

Amb la incorporació de Can Sabata al sòl urbà es fa possible la regulació de les activitats que puguin desenvolupar-s'hi en base a la legislació vigent. Aquesta regulació però, atesa la complexitat dels volums que integren l'edifici, hauria d'acompanyar-se d'una ordenació minuciosa que tingués en compte les circulacions de vehicles, les condicions de seguretat i evacuació, i també els aspectes formals de tractament de les façanes, dels aspectes complementaris d'urbanització (enllumenat, pavimentació, senyalització, ...).

És per això que es proposa desenvolupar l'àmbit incorporat al sòl urbà mitjançant un pla de millora urbana, d'acord amb els supòsits previstos a l'article 68,b de la Llei d'Urbanisme, que tindria per objecte:

- Definir el tractament de les façanes de l'edifici, dels paviments en contacte amb la via pública, i donat el cas les obres necessàries per a garantir l'estabilitat i bona imatge del conjunt.
- Concretar les obres d'urbanització complementàries que calgui establir comprenent l'enllumenat públic, el sanejament, el tractament de la calçada i de les zones verdes.
- Establir els criteris de valoració que han de servir de base al projecte de reparcel.lació, identificant les propietats incloses dins de l'àmbit.
- Definir l'abast de les obres de reparació i de manteniment de l'edifici consolidat, que en cap cas podran representar un increment del volum edificat.

9.- Sistema de gestió:

Es proposa com a sistema de gestió el de reparcel.lació per compensació bàsica.

10.- Zonificació:

L'àmbit delimitat constitueix un únic polígon d'actuació urbanístic.

Els terrenys inclosos es destinen en part a sòl industrial i la resta formant part del sistema d'espais lliures i del sistema viari.

D'acord amb el que preveu l'article 94 de la Llei d'Urbanisme, la reserva mínima destinada a espais lliures, és de 20 m2. per cada 100 m2. de sostre residencial i de 5 m2. per cada 100 m2. de sostre d'altres usos.

El següent quadre resum les superfícies corresponents a la zonificació proposada:

	SÒL PÚBLIC		SÒL PRIVAT		Total
	Sistema Espais lliures	Sistema Viari	Zona Ús industrial	Sòl no edificable	
Superfície	289,15 m2	844,70 m2.	2.702,00 m2.	531,95 m2.	4.367,80 m2.
%	6,62 %	19,34 %	61,86 %	12,18 %	100 %

La superfície construïda de sòl industrial justificada en els plànols que s'adjunten en l'annex núm. 1 és de 3.239,38 m2. La superfície mínima de cessió destinada a espais lliures i equipaments és de 162,00 m2. (Article 94 de la Llei d'Urbanisme)

11.- Usos:

Els usos principals són:

- oficines
- magatzem
- industrial de risc baix o mig

Es consideren usos compatibles que el pla de millora urbana haurà de concretar en quan a superfície i emplaçament :

- tallers de reparació de vehicles
- esportiu
- cultural
- associatiu.

L'ús d'habitatge s'admet exclusivament vinculat a l'activitat i en cap cas com habitatge independent, amb un màxim de 2 habitatges.

La Vall de Bianya, desembre del 2010

Andreu Terricabras Carol, arqte.