



## **AJUNTAMENT DE CAMPLLONG**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPLLONG (TEXT REFÓS), REFERENT A LES SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ A LA FAÇANA DE LA VIA PÚBLICA, A L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I AL NOMBRE DE PLANTES DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (SUBZONA 6.2).**

**Campllong, Desembre de 2008**

**Arquitecte,  
Maria Antònia Berenguer**

# ÍNDEX

## I. Memòria

1. Antecedents
2. Ordre de redacció de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.
3. Àmbit de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.
4. Objecte de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.
5. Proposta i justificació de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.
6. Marc legal.
7. Planejament vigent.
8. Planejament proposat.
9. Conclusió.

## II. Annexos

1. Annex núm. 1 – Fotografies estat actual.

## III. Plànols

## **I. MEMÒRIA**

### **1. Antecedents**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 27 de Juliol de 2006 aprova definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal del terme municipal de Campllong i en sessió de data 2 de febrer de 2007 la mateixa Comissió dóna conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal publicant l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el DOCG núm. 4852 de data 29 de març de 2007.

En sessió de data 18 de juny de 2008 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament la primera modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal del TM de Campllong corresponent al sector industrial les Ferreries donant la conformitat al text refós de la modificació en sessió de data 1 d'octubre de 2008.

Durant el curt termini de temps transcorregut des de l'aprovació del POUM s'ha pogut constatar l'eficàcia del planejament en alguns aspectes i també les mancances. En aquest últim cas es planteja la necessitat de donar més flexibilitat al desenvolupament industrial d'una de les empreses més important del sector càrnic permetent-li augmentar la capacitat i la qualitat productiva i alhora millorar les seves condicions sanitàries de producció i comercialització i ambientals.

### **2. Ordre de redacció de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.**

L'Ajuntament de Campllong és el promotor i impulsor de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong, a instància de JOAQUIM ALBERTÍ SA., que ha estat encarregat a l'arquitecte Maria Antònia Berenguer i Pérez.

### **3. Àmbit de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.**

La present modificació només inclou el nou àmbit de planejament classificat com a sòl urbà industrial subzona 6.2 (\*) definit i delimitat en els plànols núm. 3.O i 4.O modificats de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal del Terme Municipal de Campllong.

La superfície de l'àmbit és de 75,00 m2.

### **4. Objecte de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.**

L'entitat mercantil JOAQUIM ALBERTÍ SA. és una indústria de xarcuteria degana i de gran prestigi al nostre país. Data de l'any 1917 i en l'actualitat compta amb una àmplia gamma d'elaborats d'alta xarcuteria amb la marca LA SELVA.

Per tal d'elaborar els seus articles amb les millors garanties l'empresa compta amb, endemés d'una gran experiència i uns magnífics col·laboradors en cada àrea del procés productiu, amb unes extenses i modernes instal·lacions emplaçades al Terme Municipal de Campllong, al Veïnat de Can Pou s/núm., en uns terrenys de la seva propietat i classificats segons planejament vigent com a sòl urbà industrial, subzona 6.2 – edificació aïllada (veure plànol núm. 0 dedicat a situació i emplaçament i plànols núm. 3.O i 4.O dedicats a planejament vigent).

Amb la darrera ampliació consistent en la construcció de 9 sales blanques independents de darrera generació i en una cambra d'estocatge amb capacitat per a 1.600 palets, les instal·lacions de l'empresa han abastat els 29.000 m<sup>2</sup> de superfície construïda i han arribat a uns nivells de producció de producte elaborat de 8.544 t / any i han emprat unes 7.608 t / any de matèries primeres. JOAQUIM ALBERTÍ SA no només es una empresa forta amb un gran potencial econòmic i social (creant llocs de treball) sinó també una empresa viva, que està experimentant transformacions importants (veure annex núm. 1. Fotografies estat actual núm. 1 i 2).

Per tal garantir l'aposta de l'empresa pel desenvolupament econòmic, social i de transformació futurs i per tal de ser molt més competitiu en el camp on desenvolupa la seva tasca, JOAQUIM ALBERTÍ SA treballa en aquest moment amb dues eines imprescindibles: l'adaptació de la indústria a les normatives de protecció contra incendis i medioambientals i sanitàries pertinents i l'augment del nivell de producció bàsicament en la línia del producte curat. Mesures que ja compten amb el beneplàcit de l'Ajuntament i del poble i creades per tal de preparar l'escenari futur de l'empresa capaç d'afrontar els canvis de cicle econòmic i les noves oportunitats del sector.

Aquest augment del nivell de producció radica amb l'absorció d'una mitjana empresa: CARSODO SA. (empresa dedicada a l'elaboració de productes càrnis curats i emplaçada dins el nucli urbà del terme municipal de Bescanó), transportant la seva producció a la planta que l'empresa JOAQUIM ALBERTÍ SA. disposa a Campllong i permetent-li un increment dels nivells de producció de fins a 9.744 t / any de producte elaborat i emprar un total de 8.987 t / any de matèries primeres. L'increment és preveu bàsicament en l'elaboració d'embotits curats passant la producció de 260 t / any a 1.460 t / any, el que conseqüentment incrementarà la utilització de diversos grups de matèries primeres en l'elaboració. El procés productiu no variarà, el producte ja s'està elaborant actualment, només hi haurà un increment en la producció i en els mitjans per obtenir-la.

Els procés d'elaboració dels embotits curats s'inicia amb una primera etapa que compta amb la recepció de matèries primeres i l'emmagatzematge frigorífic, una segona etapa que compta amb la preparació i pesat de carns i greixos, el picat de la carn i greixos i addició d'espècies i additius, el pastat, l'embotit i el penjat i una tercera etapa que compta amb el curat, el raspallat de flora, l'etiquetat, l'embalat i per últim l'expedició (veure plànol núm. 1 dedicat a plànol general de l'empresa: flux funcional embotits curats). Aquest increment de producció en l'elaboració d'embotits curats sol·licitat suposarà una variació en la segona i tercera etapa del procés que es traduirà amb un augment en la demanda de superfície construïda per a les instal·lacions dedicades a l'elaboració de producte curat (segona etapa) i a assecadors (tercera etapa). Concretament un augment en la producció d'embotits cuits com l'enunciat i objecte de la present modificació del POUM, demanarà un increment de superfície en la sala d'elaboració de producte núm. IV de 100 m<sup>2</sup> (veure plànol núm. 1 dedicat a detall de distribució de la segona etapa del procés d'embotits curats).

Partint de la necessitat d'augmentar la superfície construïda de la sala d'elaboració de producte curat núm. IV en 100 m<sup>2</sup> per haver d'ubicar-hi un nombre de màquines de procés i personal superior, i tenint en compte que aquesta ampliació de superfície (àrea de productes càrnis curats) no es permet efectuar cap a l'oest de la sala (àrea de productes càrnis cuits) ni cap al sud de la sala (àrea de personal); atès que segons normatives tècnica – sanitàries vigents no pot haver encreuament entre el flux de productes càrnis curats, el flux de productes càrnis cuits i el flux de personal d'ambdós sectors; es necessari que l'ampliació requerida es faci efectiva a l'est de la sala i en planta baixa, com a ampliació de l'actual sala d'elaboració de productes núm. IV. Per tal d'obtenir la superfície indicada (100 m<sup>2</sup>) en el lloc exposat anteriorment (a l'est de la sala) es requereix el cobriment d'un pati existent, des de línia d'edificació existent fins a línia de vial (alineació de vial), i només en planta baixa, no donant compliment als paràmetres urbanístics establerts en el planejament vigent per a la clau 6.2 (classificació de l'àmbit) que limita la separació a vials i a veïns a 3 m.

Aquesta ampliació permetria tancar la façana de la indústria que dona al vial donant-li un caràcter de continuïtat i regularització sense canviar la seva configuració i alhora evitar aquell racó dels malendreços (zona del pati) que actualment l'empresa utilitza com a magatzem de palets, bidons, etc. (veure annex núm. 1. Fotografies estat actual núm. 3, 4 i 5).

## **5. Proposta i justificació de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong.**

La proposta de la present modificació del POUM de Campllong pretén donar una solució a la problemàtica creada per la necessitat de l'empresa JOAQUIM ALBERTÍ SA. de ser molt més competitiu en el camp on desenvolupa la seva tasca, millorant tant la capacitat i la qualitat de la producció com les condicions sanitàries de producció i comercialització i les ambientals, i alhora donar més flexibilitat a la necessària ampliació de les seves instal·lacions, es a dir facilitar l'ampliació allà on és realment necessària.

Aquesta solució radica amb la delimitació d'un àmbit de sòl urbà industrial subzona 6.2 (\*) en el qual es pugui mantenir l'alineació de vial de les edificacions colindants i el nombre de plantes sigui de PB i una alçada reguladora màxima de 7 m, de tal manera que l'ampliació de l'obrador de productes càrnis curats núm. IV es pugui efectuar en el pati existent que l'empresa disposa, fins a alineació de vial, encara que no es compleixi amb el paràmetre establert a la clau 6.2 referent de separació mínima a carrer i veïns de 3 metres.

Aquesta modificació no té per objecte l'ampliació de la superfície edificable, sinó la implantació d'aquesta dins de la parcel·la, i només seria efectiva en l'àmbit objecte de la present modificació del POUM de Campllong (\*) quedant sense efectivitat en la resta de parcel·la. Veure els plànols núm. 3.O i 4.O mod. dedicats al planejament proposat.

La Modificació Puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Campllong (text refós), referent a les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, a l'alçada reguladora màxima i al nombre de plantes de la zona d'edificació industrial (subzona 6.2) és una iniciativa urbanística de l'Ajuntament de Campllong, a instància de JOAQUIM ALBERTÍ SA.

## 6. Marc legal

Atès que la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal no altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo i que no comporta un increment de sostre edificable, es tramitarà d'acord amb el que es preveu a l'article 5 (punt 1 i 4) del POUM de Campllong, i el qual estableix que 'l'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació' i 'que qualsevol modificació d'aquest ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi'.

En el cas que ens ocupa, atès que l'objecte de la present modificació ve motivat per les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per establir activitats econòmiques, queda justificat segons l'article 5 (punt 5) del POUM de Campllong la revisió del mateix.

## 7. Planejament vigent

El text normatiu vigent determina, en el seu Capítol III relatiu a la regulació i desenvolupament del sòl urbà:

SEC 2. Zones d'ordenació en sòl urbà.

La secció 2 del Capítol III del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i concretament en el seu article 85 estableix:

Art. 85 – Zona d'edificació industrial

### 1. Definició.

Comprèn aquelles àrees ocupades per indústries i magatzems que, per les seves característiques, activitats i materials o productes utilitzats, no generen situacions de risc o perill per a la salut o salubritat públiques.

### 2. Ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al d'alineació a vial per la subzona 6.1 i al d'edificació aïllada per les subzones 6.2 i 6.3.

### 3. Paràmetres reguladors.

Es distingeixen, en funció de la intensitat edificatòria, les següents subzones, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors.

Subzona	Parcel·la mínima	Ocupació màxima	Edificabilitat neta (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	Nombre de plantes	Alçada reguladora màxima (m)	Separacions (c/v)
6.1	500	100 %	1,50	PB + 2	10	-
6.2	5.000	70 %	1,20	PB + 2	15	3 / 3
6.3	Correspon a la normativa del Sector Industrial Les Ferreries (annexa normatiu)					

En la subzona 6.1 s'admet la seva transformació cap a usos residencials prèvia la redacció i tramitació d'un Pla de Millora urbana que abasti, com a mínim, una illa sencera. Aquesta transformació requerirà la cessió dels corresponents espais lliures i d'altres cessions d'acord amb la legislació urbanística vigent. L'edificació màxima no superarà el coeficient d' 1,50 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> aplicat sobre la superfície d'actuació.

#### 4. Condicions d'ús.

Els usos admesos en aquesta zona són:

Industrial i magatzems. S'admet un únic establiment o activitat per parcel·la.

Comercial. Limitat a establiments petits.

Oficines. Les diferents activitats disposaran del nombre d'aparcaments exigits en l'annex normatiu.

#### 5. Condicions formals.

##### 5.1. Tanques.

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1,20 metres de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,50 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota naturals del terreny.

##### 5.2. Tractament de façana.

Totes les façanes de les construccions es tractaran amb materials d'acabat i, si cal, convenientment pintades amb colors que assegurin una correcta integració a l'entorn.

##### 5.3. Espais lliures.

Els espais lliures de parcel·la es mantindran convenientment endreçats.

## 8. Planejament proposat.

El text normatiu es modifica pel que determina, en el seu Capítol III relatiu a la regulació i desenvolupament del sòl urbà, restant de la manera següent:

### SEC. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

La secció 2 del Capítol III del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i concretament l'article 85, es modifica per tal d'adaptar-lo a la nova proposta i resta amb els següent contingut:

#### Art. 85 – Zona d'edificació industrial

##### 1. Definició.

Comprèn aquelles àrees ocupades per indústries i magatzems que, per les seves característiques, activitats i materials o productes utilitzats, no generen situacions de risc o perill per a la salut o salubritat públiques.

##### 2. Ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al d'alineació a vial per la subzona 6.1 i al d'edificació aïllada per les subzones 6.2 i 6.3.

##### 3. Paràmetres reguladors.

Es distingeixen, en funció de la intensitat edificatòria, les següents subzones, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors.

Subzona	Parcel·la mínima	Ocupació màxima	Edificabilitat neta (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	Nombre de plantes	Alçada reguladora màxima (m)	Separacions (c/v)
6.1	500	100 %	1,50	PB + 2	10	-
6.2	5.000	70 %	1,20	PB + 2 *	15 *	3 / 3 *
6.3	Correspon a la normativa del Sector Industrial Les Ferreries (annexa normatiu)					

**\* Excepcionalment, en l'àmbit delimitat en els plànols d'ordenació núm. 3.O mod. i 4.O mod. i classificat amb la clau 6.2 (\*) es podrà mantenir l'alineació de vial de les edificacions colindants i el nombre de plantes serà de PB amb una alçada reguladora màxima de 7 m, encara que no compleixi amb els paràmetres establerts per a la clau 6.2.**

En la subzona 6.1 s'admet la seva transformació cap a usos residencials prèvia la redacció i tramitació d'un Pla de Millora urbana que abasti, com a mínim, una illa sencera. Aquesta transformació requerirà la cessió dels corresponents espais lliures i d'altres cessions d'acord amb la legislació urbanística vigent. L'edificació màxima no superarà el coeficient d' 1,50 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> aplicat sobre la superfície d'actuació.

#### 4. Condicions d'ús.

Els usos admesos en aquesta zona són:

Industrial i magatzems. S'admet un únic establiment o activitat per parcel·la.

Comercial. Limitat a establiments petits.

Oficines. Les diferents activitats disposaran del nombre d'aparcaments exigits en l'annex normatiu.

#### 5. Condicions formals.

##### 5.1. Tanques.

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1,20 metres de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,50 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota naturals del terreny.

##### 5.2. Tractament de façana.

Totes les façanes de les construccions es tractaran amb materials d'acabat i, si cal, convenientment pintades amb colors que assegurin una correcta integració a l'entorn.

##### 5.3. Espais lliures.

Els espais lliures de parcel·la es mantindran convenientment endreçats.

## 9. Conclusió

Amb el contingut d'aquesta memòria i la documentació gràfica que l'acompanya es considera prou definida aquesta modificació i ajustada a la normativa urbanística vigent.

Campllong, Desembre de 2008

Arquitecte,  
Maria Antònia Berenguer

## II. ANNEXOS.

### 1. Annex núm. 1 – Fotografies estat actual.



Fotogràfica núm. 1



Fotogràfica núm. 2



Fotogràfica núm. 3



Fotogràfica núm. 4



Fotogràfica núm. 5

### III. PLÀNOLS.

0. Situació i emplaçament.

1. Plànol general de l'empresa: flux funcional embotits curats.

2. Detall distribució segona etapa del procés d'embotits curats.

3 i 4. Planejament vigent i proposat

Planejament vigent

3.O. Desplegament del nucli urbà.

4.O. Ordenació detallada del sòl urbà. Alineacions i rasants.

Planejament proposat

3.O. Modificat - Desplegament del nucli urbà.

4.O. Modificat - Ordenació detallada del sòl urbà. Alineacions i rasants.