

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
PER REQUALIFICAR DE CLAU 17 INDUSTRIAL A CLAU 3b
SISTEMA D'EQUIPAMENTS, DUES FINQUES SITUADES AL CAMÍ
DEL REC 15-17, D'IGUALADA**

ÍNDEX

Memòria

1. Àmbit de la modificació puntual, situació urbanística vigent i antecedents	3
2. Objectius de la modificació puntual	5
3. Proposta i justificació de la modificació puntual	5
4. Paràmetres de la modificació puntual	6
5. Normativa	6
6. Identitat propietaris, previsió de l'execució, avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i viabilitat de l'operació	7
7. Avaluació de la mobilitat generada	8
8. Informe mediambiental	8

Plànols

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	E: vàries
2. PLANEJAMENT VIGENT	E:1/2000
3. PROPOSTA MPPGO	E:1/2000
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E: 1/500

Annex

Resum de la rehabilitació de l'edificació

1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL, ANTECEDENTS I SITUACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual comprèn dues parcel·les edificades, de propietat municipal, situades en sòl urbà consolidat i qualificades pel Text refós del Pla General d'Ordenació d'Igualada com a clau 17 "Industrial edificació continua I". Alhora, comprèn un rectangle de 52,80 m² que pertany a la finca de titularitat municipal on es troba el Museu Comarcal i de la Pell d'Igualada, ja qualificada de clau 3b "Sistema d'equipaments" públic.



La superfície de l'àmbit de la modificació puntual és el comprès per les tres finques indicades:

TOTAL ÀMBIT	SUPERFÍCIE PARCEL·LES		
	ADOBERIA BELLA Camí del Rec, 15	ADOBERIA BERNADES Camí del Rec, 17	MUSEU DE LA PELL Dr. Joan Mercader, s/núm.
500,23 m²	220,26 m ²	227,17 m ²	52,80 m ²

Situació urbanística vigent

El sòl de l'àmbit afectat per la modificació puntual està qualificat com a clau 17 "Industrial edificació continua I", d'acord amb el Pla General d'Ordenació d'Igualada.



PGO VIGENT

Antecedents

L'Ajuntament d'Igualada és el titular del Museu de la Pell i Comarcal d'Igualada, que ocupa dos edificis emblemàtics de la vocació industrial igualadina, fonamentada bàsicament en la manufactura de la llana i del cuir: Cal Boyer, situat al carrer del Dr. Joan Mercader s/núm, un vapor fruit del creixement de la indústria del cotó que va experimentar la vila al final del segle XIX; i, Cal Granotes, una antiga adoberia preindustrial, a tocar del Rec, que va començar a funcionar abans del 1763, i on es realitzava, de forma artesanal, l'adob al vegetal de la pell grossa (bou, vaca, etc), fonamentalment per a soles de sabata. El Rec o sèquia, originàriament, feia funcionar molins fariners i, a partir del segle XVIII, va passar a donar servei als adobers d'Igualada, que van abandonar el clos de les muralles medievals i s'establiren a frec d'ell, al costat del qual es va formar el barri adober.

Entre els anys 2007 i 2012, l'Ajuntament va adquirir els dos immobles situats a l'extrem sud-oest de la parcel·la del museu on hi ha el vapor de Cal Boyer, i que donen front al Rec. Aquests dos immobles estaven ocupats per dues antigues adoberies, conegudes amb el nom dels seus antics propietaris, l'Adoberia Bella i l'Adoberia Bernades, les qual han estat objecte de recuperació arquitectònica per aquest ens local, mantenint les seves traces i els elements definidors com són les característiques botes d'adobar la pell i el pou, per tal de facilitar la comprensió de la funció primitiva del lloc, al temps que els ha adaptat als requeriments d'un edifici

contemporani, del segle XXI, atès que en ells s'implantarà el Centre Europeu de la Pell de Qualitat, que es configura com un espai de projecció de l'actual indústria adobera arreu del món.

Al mateix temps, aquesta actuació ha permès intervenir paisatgísticament en l'entorn del barri i realitzar una intervenció arquitectònica que dona eines i serveix de model per a d'altres actuacions, públiques o privades, de regeneració del patrimoni industrial del barri del Rec.

2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual té com objectius:

1. Requalificar les dues parcel·les, les situades al Camí del Rec, 15-17, i la porció de la tercera situada al carrer del Dr. Joan Mercader s/núm, ara qualificades com a clau 17 "Industrial edificació continua I" a clau 3b "Sistema d'equipaments".
2. Completar per l'extrem sud-oest la part d'illa delimitada pels carrers del Dr. Joan Mercader i el camí del Rec, on s'ubica el Museu de la Pell i Comarcal d'Igualada, de manera que aquesta part d'illa es destini, en la seva totalitat, a sistema d'equipaments públics.

3. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

A continuació s'exposa la necessitat de la iniciativa de la present modificació puntual, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics.

La situació de les Adoberies Bella i Bernades, a tocar del Museu de la Pell i Comarcal d'Igualada, justifica la conveniència d'ampliar l'equipament públic ja existent i la recuperació d'aquestes dues antigues edificacions industrials, que es relacionen, tant per la seva ubicació com per la seva tipologia constructiva i ús històric, amb l'element museístic.

Cal tenir en compte que el vapor de Cal Boyer, l'adoberia museitzada de Cal Granotes i les dues adoberies de referència estructuraran un sistema que permet explicar la història de la pell i, alhora, participar de manera activa en el disseny del seu futur, promovent la imatge de la ciutat com a Centre Europeu de la Pell de Qualitat; projecte, aquest darrer, impulsat per l'Ajuntament d'Igualada amb la voluntat de projectar internacionalment Igualada, i de posar en valor la indústria històrica i més important de la ciutat.

Mitjançant la present modificació puntual, i amb l'adquisició de les dues antigues adoberies de mans de particulars, es passa un sòl de titularitat privada, destinat a ús industrial, a un sol de titularitat pública, destinat a sistema d'equipaments públic

La incorporació d'aquestes dues edificacions a sistema d'equipaments públic permet la intervenció de l'Administració en la seva recuperació arquitectònica i marca una pauta arquitectònica i d'entorn per a les futures intervencions públiques o privades, en el patrimoni industrial del barri del Rec

4. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Sòl àmbit modificació puntual 500,23 m²

Planejament vigent:

Clau 17: Industrial edificació contínua I

Superfície sòl	500,23 m ²
Edificabilitat actual:	1.059,60 m ² /sostre (PB+PP1+PP2)

Modificació Puntual PGO:

Clau 3b: Sistema d'equipaments públics

Superfície sòl:	500,23 m ²
Edificabilitat rehabilitada:	1.059,60 m ² /sostre (PB+PP1+PP2)

5. NORMATIVA - PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La normativa que regula la clau 3 "Sistema d'equipaments" està definida a l'article 69 de les Normes urbanístiques del Text refós del Pla General d'Ordenació d'Igualada, aprovat per la Comisió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 15 de juny de 2005, com les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

Els usos permesos són els assenyalats en el mateix article 69.A.1). En particular, la modificació puntual proposa la qualificació de clau 3b; subíndex que fa referència als usos permesos següents: públic-administratiu, socio-cultural, sanitari, assistencial i religiós.

6. IDENTITAT PROPIETARIS, PREVISIÓ EXECUCIÓ, AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'acord amb l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin, entre d'altres, la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure les especificacions que s'indiquen a continuació:

Identitat propietaris durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació

El sòl inclòs en la present modificació puntual és propietat de l'Ajuntament d'Igualada.

Edifici camí del Rec, 17

- Data d'adquisició immoble
- Títol
- Venedor
- Cost d'adquisició
- Referència cadastral

Adoberia Bernadas

30-10-2007
 Escritura de compra venda
 Maria Dolors Bernadas Serra
 85.310,77 €
 4539009CG8043N0001FB

Edifici Camí del Rec, 15

- Data d'adquisició immoble
- Títol
- Venedor
- Cost d'adquisició
- Referència cadastral

Adoberia Bella

22-10-2012
 Escritura de compra venda
 Maria Joana Torner Paguera
 150.498,97 €
 54539010CG8043N0001LB

Edifici c/ Dr. Joan Mercader, s/núm.

- Data d'adquisició immoble
- Títol
- Venedor
- Cost d'adquisició
- Referència cadastral

Vapor Cal Boyer

25-11-1983
 Escritura de compra venda
 José Tomàs Riera
 30.000.000 PTA.
 4539011CG8043N001TB

Previsió de l'execució – Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació – Viabilitat de l'operació

L'actuació d'adquisició de les dues antigues adoberies i la seva rehabilitació, com s'ha explicat més amunt, ja s'ha dut a terme. Resta la seva requalificació urbanística, que és objecte del present document.

No s'acompanya avaluació econòmica, atès els objectius de la modificació: Requalificar les dues parcel·les, les situades al Camí del Rec, 15-17, i la porció de la tercera situada al carrer del Dr. Joan Mercader s/núm, ara qualificades com a clau 17 "Industrial edificació continua I" a clau 3 b "Sistema d'equipaments"; i, completar per l'extrem sud-oest la part d'illa delimitada pels carrers del Dr. Joan

Mercader i el camí del Rec, on s'ubica el Museu de la Pell i Comarcal d'Igualada, de manera que aquesta part d'illa es destini, en la seva totalitat a equipaments públics.

Pel que fa a la viabilitat de l'operació, l'obra ha estat executada al llarg dels anys 2015-16 amb recursos propis de l'Ajuntament d'Igualada i amb fons europeus FEDER, garantint la seva viabilitat i sostenibilitat.

8.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

De conformitat amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, els estudis de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, entre d'altres, en els instruments de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació s'implanta un sistema d'equipaments per destinar-lo a un ús públic-administratiu, vinculat al veí Museu de la Pell i Comarcal d'Igualada, per la qual cosa no és de preveure un augment de la mobilitat generada.

Per l'exposat i d'acord amb la normativa indicada, s'ha de concloure que no procedeix la incorporació en la modificació d'un estudi de mobilitat generada.

9.- INFORME MEDIAMBIENTAL

Objectius de l'informe

El present informe té com a objecte l'evaluació de les possibles incidències mediambientals referents al desenvolupament de la proposta de la present modificació puntual del PGO d'Igualada.

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació està definit en l'apartat 1 de la modificació.

Objectius

La proposta de la modificació puntual té com a objectiu requalificar l'àmbit afectat per la modificació de clau 17 "Industrial edificació continua I" a clau 3 "Sistema d'equipaments" públics.

Anàlisi ambiental

L'entorn de l'àmbit de la modificació puntual que es proposa, és troba configurat per una àrea urbana totalment consolidada.

Una vegada estudiat el Pla General d'Ordenació i l'impacte que produiria la present modificació puntual, es constata que la seva aplicació no comportaria cap tipus d'alteració mediambiental ni cap risc per a la seguretat i el benestar de les persones.

Conseqüentment, el present instrument compleix plenament les directrius per al planejament urbanístic que marca l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Justificació de la no alteració de les condicions ambientals

La modificació puntual no implica cap distorsió en el context mediambiental urbà immediat en qüestió, doncs la proposta plantejada no implica cap alteració sobre l'entorn urbà.

Tot això exposat, determina que no calgui adoptar mesures ambientals d'aplicació directa, atesa la seva innecessarietat.

Igualada, febrer de 2017
L'arquitecte municipal
Jordi Pagès i Bertran

ANNEX – REHABILITACIÓ EDIFICI

Els edificis de les dues adoberies es col·loquen adossats de forma paral·lela formant un rectangle amb façanes orientades nord-sud i deixant mitgeres cegues a est i oest. El conjunt edificat consta de planta baixa i dues plantes sobre rasant. Ambdós edificis deixen en la darrera planta terrasses a sud, reduint el cos edificat sud a planta baixa i pis. La coberta és unitària i inclinada a dues aigües en sentit nord-sud.

L'edifici de Cal Bella se situa a l'oest de la finca, i té una façana de 11,84m a la façana sud al Rec. La façana de Cal Bernades, més a l'est, és de 11,73m. En aquest segon, una tanca d'obra acotava un pati d'uns 5 metres d'amplada entre el carrer i el cos edificat. Mentre que la façana a sud és discontinua i amb diferent alineació, les façanes posteriors a nord estan alineades i formen un front unitari.

L'adoberia Bella es configura en dos espais principals, un a nord i l'altre a sud, separats per una paret de càrrega central que antigament era una façana.. L'espai a nord té unes dimensions aproximades de 9,50x11,40m i l'espai a sud de 8,50x11,20m. Aquests espais es repeteixen en planta baixa i pis. En la darrera planta l'espai a sud es substitueix per una coberta plana que fa de terrassa.

L'adoberia Bernades també es divideix en dos espais estructurals, però en sentit est-oest. Ambdós amb una amplada aproximada d'uns 5,50m. Aquesta configuració es repeteix en les tres plantes, tot i que en la darrera la profunditat es redueix per a generar la terrassa a sud, d'uns 3 metres d'amplada.

Les superfícies construïdes dels dos edificis són les següents:

	Sup. útil interior (m2)			Sup. construïda (m2)
	Adoberia Bella	Adoberia Bernades	Total	Total
Planta Baixa	205,20	150,10	355,30	402,50
Planta Primera	204,20	147,70	351,90	400,40
Planta Segona	117,10	121,60	238,70	256,70
TOTALS	526,50	419,40	945,90	1.059,60



FOTOGRAFIES EDIFICACIÓ REHABILITADA



Façana Camí del Rec edificació



Vista general des del carrer de l'edificació



Façanes a carrer Doctor Joan Mercader i a pati del Museu



Façana a pati del Museu



Interior planta baixa



Interior planta primera



Interior planta sotacoberta



Interior planta baixa