



MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE SANT PERE DE TORELLÓ

PAU 6 "INTOREX"

DOCUMENTACIÓ PER A L' APROVACIÓ INICIAL

OCTUBRE 2010

ÍNDEX:

1. Objecte	1
2. Justificació	1
3. Antecedents	2
4. Proposta de modificació	6
Annex 1.- Conveni urbanístic	11
Annex 2.- Plànol d'ordenació – Proposta de modificació	12

MODIFICACIÓ PUNTUAL PAU 6 "INTOREX"

1. Objecte

La present modificació té per objecte dividir el Polígon d'Actuació Urbanística núm 6 "Intorex" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M) de Sant Pere de Torelló, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de desembre de 2007, en dos polígons diferents i que el seu desenvolupament urbanístic es pugui portar a terme de forma independent.

2. Justificació

Durant el procés d'exposició pública després de l'aprovació inicial del POUM de Sant Pere de Torelló es va presentar una al·legació sobre aquest PAU 6 que va ser estimada parcialment, tal i com es recull en el Document IX: Resum d'al·legacions, però resulta que aquesta part de l'al·legació que es va donar per estimada no es reflecteix en els altres documents del POUM, concretament en el Document IV.- Normativa urbanística i Document V.- Plànols.

Aquesta modificació pretén esmenar aquesta errada material en l'aprovació definitiva del POUM.

La petició de divisió del PAU 6 en dos polígons diferents, recollida en l'al·legació presentada, va ser estimada per tal de que el desenvolupament urbanístic de cadascun d'ells es pugui portar a terme de forma independent, degut a la diferent casuística de les finques afectades. L'estat actual d'aquestes és molt diferent: per una part, hi ha finques amb edificacions residencials consolidades, i per l'altra part, una finca amb una edificació industrial en desús, que per això interessa que aquesta part es desenvolupi.

Concurrència de l'interès públic

Existeix interès públic en desenvolupar les actuacions urbanístiques previstes pels instruments de planejament dins els marges temporals que s'hagin previst, i més encara quan aquestes inclouen la construcció d'habitatge protegit.

Les anteriors circumstàncies concorren en el present cas, havent-se constatat, a més, que la subdivisió del present polígon d'actuació en dos polígons nous afavorirà l'execució del planejament sense coartar cap objectiu o finalitat urbanística prevista

pel POUM. També és d'interès públic l'obertura del vial que queda inclòs en aquest PAU ja que segueix l'aliniació del carrer Sant Rafael, li dona continuïtat i connecta aquest carrer amb la zona residencial "El Polvorí". Per tal de portar a terme l'obertura del vial és necessari poder desenvolupar el PAU on està inclòs i el fet de dividir-lo en dos polígons diferents n'afavoreix el desenvolupament, tal i com s'ha justificat amb anterioritat degut a les diferents condicions en les que es troben les finques afectades per aquest PAU: per una part, habitatges unifamiliars consolidats i amb poca necessitat per desenvolupar el PAU, que quedarien inclosos en una de les divisions; i per l'altra part, una indústria en desús amb voluntat pel desenvolupament, que configuraria l'altra part de la divisió i a on també hi ha inclòs el vial mencionat anteriorment.

Per tot l'exposat, s'entén suficientment complerta la concurrència de l'interès públic en la present modificació puntual.

3. Antecedents

A continuació es detalla l'estat actual de cadascuna de les disposicions respecte el PAU 6 "Intorex" recollides en el POUM vigent del municipi:

3.1. Document IX.- Resum d'al·legacions

Segons el Document IX: Resum d'al·legacions, del POUM, s'accepta parcialment l'al·legació presentada pels Srs. Serra-Beltran-Girabent, concretament el punt en el que demanen que el PAU 6 es pugui dividir en dos o més PAU.

Fragment de la resposta de l'al·legació presentada en el Doc IX: Resum d'al·legacions:

34. Al·legació amb nº d'entrada 1418 el dia 30/11/2006 presentada per Rosa SERRA I FORNOLS, Esteve BELTRAN ACIN, Xavier BELTRAN I SERRA i Anna GIRAVENT I FARRÉS.

a) Sol·licita:

1. Que el PAU 6 "Fàbrica Intorex" es divideixi en dos o més PAU.
2. Que s'augmenti l'edificabilitat fins a 2,08 m² de sòl/m² de sostre.

b) Resolució: **ESTIMADES PARCIALMENT.**

c) Justificació:

1. S'accepta que es divideixi en dos polígons ja que interessa que es desenvolupi.
2. No s'accepta incrementar l'edificabilitat ja que l'índex donat és un dels més elevats de tots els polígons.

3.2. Document IV.- Normativa Urbanística i Document V.- Plànols

L'acceptació parcial de l'al·legació, que es recull al Document IX: Resum d'al·legacions, **no** es reflecteix en els altres documents i plànols del POUM:

- DOCUMENT IV-Normativa Urbanística.-

TÍTOL V. Regulació del sòl urbà
CAPÍTOL VI. Zona de millora urbana
Article 187

Article 187. Identificació, característiques generals, objectius i determinacions particularitzades del polígon d'actuació urbanística P.A.U. 6.- Fàbrica Intorex

1. Dades generals:
 - a) Identificació P.A.U.6.- Fàbrica Intorex
 - b) Situació Carrer Joan Maragall
 - c) Classificació Sòl urbà no consolidat

2. Paràmetres generals
 - a) Àmbit de la zona Delimitada al plànol d'ordenació
 - b) Superfície de l'àmbit 3.587,18 m²
 - c) Sistema incorporat no hi ha sistemes incorporats
 - d) Índex edificabilitat 0,82 m² sostre / m² sòl
 - e) Densitat bruta habitatges 55,76 habtgcs/hect.

3. Distribució del sòl
 - a) Sòl públic
 - 3.a.1. Vialitat 316,04 m² 8,81%
 - 3.a.2. Espais lliures 1.852,42 m² 51,64%
 - b) Sòl privat 1.418,72 m² 39,55%

4. Distribució del sostre

Total sostre zona	2.939,07 m ²
Per habitatge (zona E1+E2)	1.786,64 m ²
Per altres usos	1.152,43 m ²
Règim lliure	1.250,65 m ²
Règim protegit	535,99 m ²
Règim protegit H.P.O.	375,00 m ²
Règim protegit concertat	160,00 m ²

5. Nombre màxim d'habitatges règim lliure 13,- unitats
 Nombre màxim d'habitatges règim protegit 7,- unitats

6. Usos admesos. Els usos permesos són els derivats de les qualificacions següents:
 - c) Clau E1- Zona eixample urbà Subzona intensitat 1.
 En coherència amb la seva ubicació no es permetrà l'ús residencial a les plantes baixes.

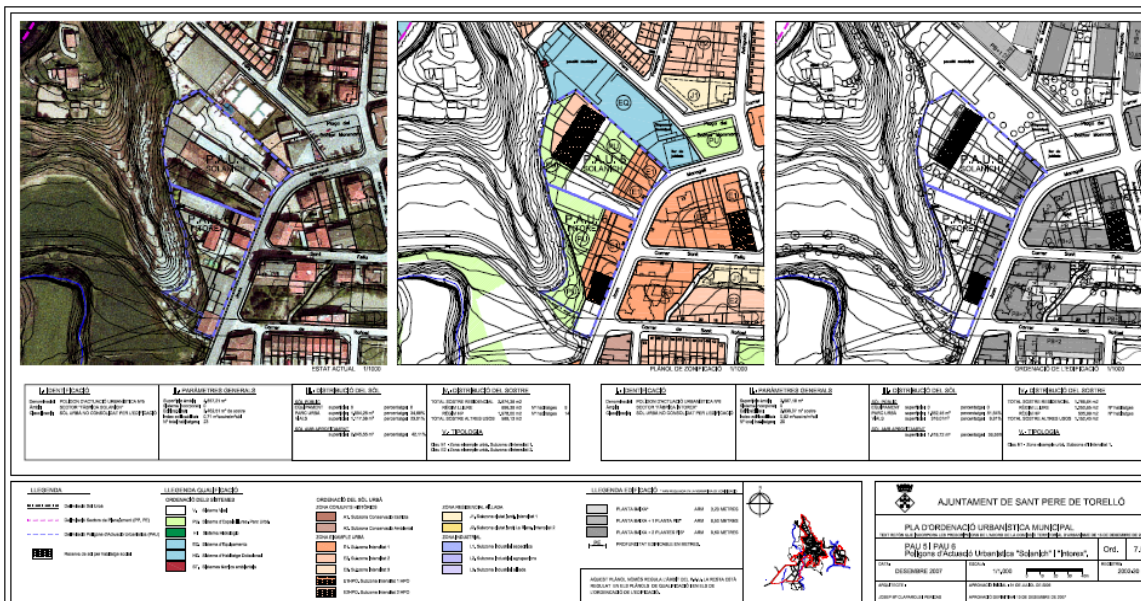
7. Objectius:
 - d) Permetre el trasllat de la instal·lació industrial existent fora del casc urbà,
 - e) Definir la continuïtat del carrer de Sant Rafel per tal que la seva perllongació coincideixi amb el traçat del nou vial del PP Torrent del Pujol (carrer B).
 - f) Obtenir nous espais lliures per donar continuïtat al corredor verd que comunica els equipaments públics amb la Serra del Pujalt, i els nous equipaments del PP Torrent del Pujol
 - g) Reordenar del sector fixant-se l'ús d'habitatge com a principal en el sector

8. Gestió i sistema d'actuació.
 - h) Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització
 - i) Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica

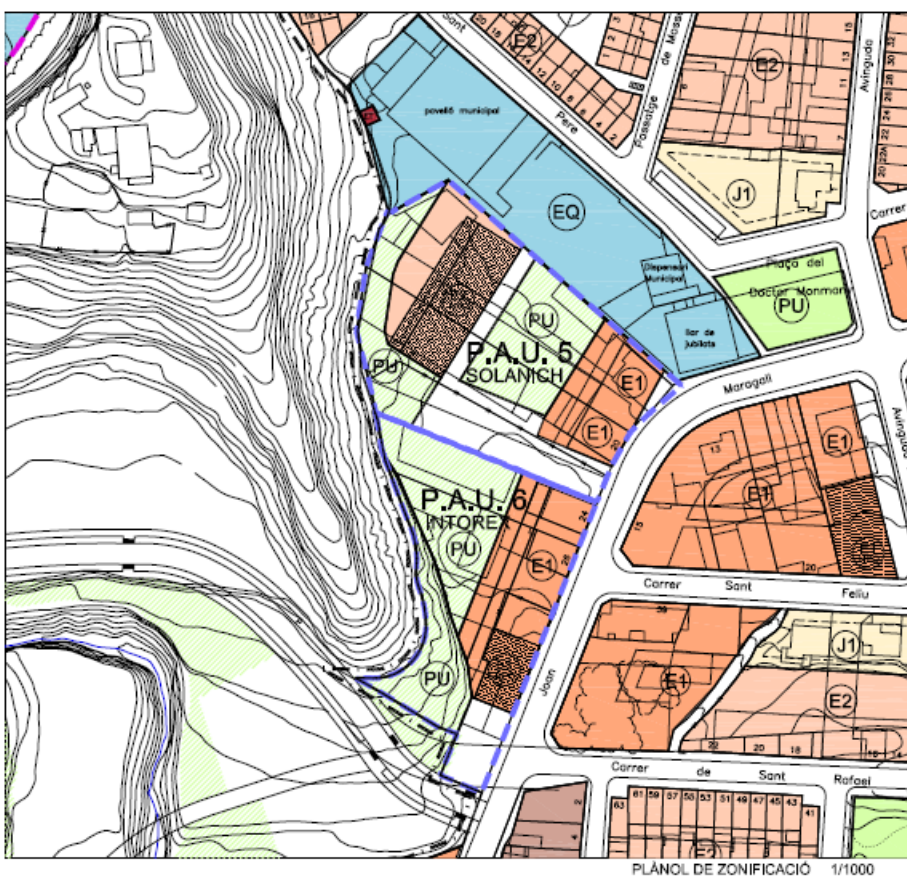
9. Càrregues d'urbanització.
 El desenvolupament d'aquest polígon comportarà les càrregues internes del sector i dels serveis necessaris per a el seu desenvolupament, així com l'adequació del pas públic posterior i recollida de les aigües de la vessant est del Pujalt.

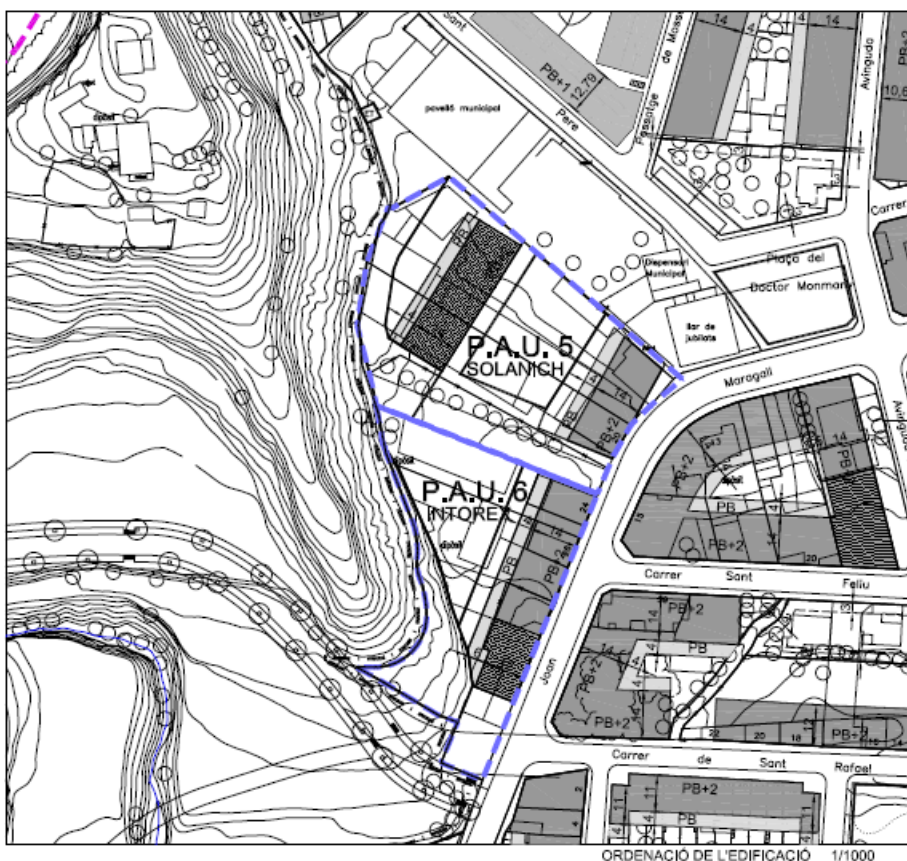
10. Atès que segons la legislació urbanística els terrenys inclosos en aquest polígon tenen la qualificació de sòl urbà no consolidat caldrà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

- Documentació gràfica del POUM.- DOCUMENT V-Plànols
Plànol d'ordenació, Ord. 7.5.



Detalls del plànol d'ordenació, Ord. 7.5.





I.- IDENTIFICACIÓ	II.- PARÀMETRES GENERALS	III.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL	IV.- DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE
Denominació: POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N°6 Àmbit: SECTOR "FÀBRICA INTOREX" Classificació: SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ	Superfície àmbit: 3.587,18 m ² Sistema Incorporat: 0 Edificabilitat: 2.939,07 m ² sostre Índex edificabilitat: 0,82 m ² sostre/m ² sòl N° total habitatges: 20	SÒL PÚBLIC EQUIPAMENT superfície: 0 percentatge: 0 PARC URBÀ superfície: 1.852,45 m ² percentatge: 51,64% VIALS superfície: 316,01m ² percentatge: 8,81% SÒL AMB APROFITAMENT superfície: 1.418,72 m ² percentatge: 39,55%	TOTAL SOSTRE RESIDENCIAL 1.786,64 m ² REGIM LLIURE 1.250,65 m ² N° habitatges 13 REGIM HP 535,99 m ² N° habitatges 7 TOTAL SOSTRE ALTRES USOS 1.152,43 m ²
			V.- TIPOLOGIA Clau E1 - Zona eixample urbà, Subzona d'I Intensitat 1.

3.3. Conveni urbanistic

Conveni signat dels senyors Beltran-Girabent amb l'Ajuntament. Es signa un conveni on l'Ajuntament es compromet a fer-ne la modificació puntual pertinent, per tal de que es compleixi la resolució estimada que es va fer de l'al·legació presentada pels Srs. Beltran-Girabent. (Veure annex 1)

4. Proposta de modificació

Es proposa fer la divisió del PAU 6 en dos polígons diferents, tal i com es demanava en l'al·legació abans mencionada i que va ser estimada pels redactors del POUM. Es planteja aquesta divisió del polígon mantenint els paràmetres principals que el defineixen. Així doncs, cadascun dels PAU resultants mantindrà l'índex d'edificabilitat estimat en el PAU original, com també el % de sòl de cada àmbit destinat a sòl públic.

Es divideix el PAU 6 INTOREX en els següents Polígons d'Actuació Urbanística (PAU):

- PAU 6.1 INTOREX I
- PAU 6.2 INTOREX II

A continuació es detallen els paràmetres resultants de cadascun d'ells:

PAU 6.1 INTOREX I

1. Dades generals:

Identificació: PAU 6.1.-Fàbrica Intorex I
 Situació: Carrer Joan Maragall
 Classificació: Sòl urbà no consolidat

2. Paràmetres generals:

Superfície de l'àmbit: 1.758,39 m²
 Índex edificabilitat: 0,82 m² sostre/m² de sòl
 Densitat bruta habitatges: 55,76 habitatges/hect.

3. Distribució del sòl:

a) Sòl públic		
3.a.1. Vialitat:	154,91m ²	8,81%
3.a.2. Espais lliures:	908,03m ²	51,64% *
b) Sòl privat	695,45m ²	39,55%

4. Distribució del sostre:

Total sostre zona	1.441,88m ²
Per habitatge (zona E1)	875,30m ²
Per altres usos (PB)	566,58m ²
Règim lliure	612,71m ²
Règim protegit	262,59m ²
Règim protegit HPO	175,06m ²
Règim protegit concertat	87,53m ²

5. Nombre màxim d'habitatges règim lliure	7,- unitats
Nombre màxim d'habitatges règim protegit	3,- unitats

PAU 6.2 INTOREX II

1. Dades generals:

Identificació: PAU 6.2.-Fàbrica Intorex II
 Situació: Carrer Joan Maragall
 Classificació: Sòl urbà no consolidat

2. Paràmetres generals:

Superfície de l'àmbit: 1.828,79 m²
 Índex edificabilitat: 0,82 m² sostre/m² de sòl
 Densitat bruta habitatges: 55,76 habitatges/hect.

3. Distribució del sòl:

a) Sòl públic		
3.a.1. Vialitat:	0,00m ²	0,00% **
3.a.2. Espais lliures:	1.105,50m ²	60,45% *
b) Sòl privat	723,29m ²	39,55%

4. Distribució del sostre:

Total sostre zona	1.497,19m ²
Per habitatge (zona E1)	911,34m ²
Per altres usos (PB)	585,85m ²
Règim lliure	637,94m ²
Règim protegit	273,40m ²
Règim protegit HPO	182,27m ²
Règim protegit concertat	91,13m ²

5. Nombre màxim d'habitatges règim lliure	7,- unitats
Nombre màxim d'habitatges règim protegit	3,- unitats

* De conformitat amb l'art.95 del TRLUC es manté la superfície d'espais lliures i zones verdes. Igualment, als efectes de l'art 95.5 no se n'altera ni la funcionalitat ni la localització en el territori.

** En aquest polígon 6.2, resultant de la divisió, no té sentit mantenir el % de sòl destinat a vialitat. Aquest sòl s'inclou al destinat a espais lliures, així doncs, el % global destinat a sòl públic es manté.

Així doncs, el Document IV.- Normativa Urbanística i Document V.- Plànols, del POUM vigent, es veuran modificats.

Respecta a la Normativa Urbanística es substitueix l'article 187 pel que es detalla a continuació i alhora s'afegeix l'article 187bis que regularan els dos Polígons d'Actuació Urbanística resultants, el PAU 6.1 Intorex I i PAU 6.2 Intorex II respectivament.

Article 187. Identificació, característiques generals, objectius i determinacions particularitzades del polígon d'actuació urbanística P.A.U. 6.1- Fàbrica Intorex I

1. Dades generals:

- a) Identificació: PAU 6.1.-Fàbrica Intorex I
- b) Situació: Carrer Joan Maragall
- c) Classificació: Sòl urbà no consolidat

2. Paràmetres generals:

- a) Àmbit de la zona: Delimitada al plànol d'ordenació
- b) Superfície de l'àmbit: 1.758,39 m²
- c) Sistema incorporat: no hi ha sistemes incorporats
- d) Índex edificabilitat: 0,82 m² sostre/m² de sòl
- e) Densitat bruta habitatges: 55,76 habitatges/hect.

3. Distribució del sòl:

- a) Sòl públic
 - 3.a.1. Vialitat: 154,91m² 8,81%
 - 3.a.2. Espais lliures: 908,03m² 51,64% *
- b) Sòl privat 695,45m² 39,55%

4. Distribució del sostre:

- Total sostre zona 1.441,88m²
- Per habitatge (zona E1) 875,30m²
- Per altres usos (PB) 566,58m²
- Règim lliure 612,71m²
- Règim protegit 262,59m²
 - Règim protegit HPO 175,06m²
 - Règim protegit concertat 87,53m²

- 5. Nombre màxim d'habitatges règim lliure 7,- unitats
- Nombre màxim d'habitatges règim protegit 3,- unitats

6. Usos admesos. Els usos permesos són els derivats de les qualificacions següents:

- c) Clau E1- Zona eixample urbà Subzona intensitat 1.

En coherència amb la seva ubicació no es permetrà l'ús residencial a les plantes baixes.

7. Objectius:

- d) Permetre el trasllat de la instal·lació industrial existent fora del casc urbà.
- e) Definir la continuïtat del carrer de Sant Rafel per tal que la seva perllongació coincideixi amb el traçat del nou vial del PP Torrent del Pujol (carrer B).
- f) Obtenir nous espais lliures per donar continuïtat al corredor verd que comunica els equipaments públics amb la Serra del Pujalt, i els nous equipaments del PP Torrent del Pujol.
- g) Reordenar del sector fixant-se l'ús d'habitatge com a principal en el sector.

8. Gestió i sistema d'actuació.

- h) Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització
- i) Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica

9. Càrregues d'urbanització.

El desenvolupament d'aquest polígon comportarà les càrregues internes del sector i dels serveis necessaris per a el seu desenvolupament, així com l'adequació del pas públic posterior i recollida de les aigües de la vessant est del Pujalt.

10. Atès que segons la legislació urbanística els terrenys inclosos en aquest polígon tenen la qualificació de sòl urbà no consolidat caldrà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Article 187bis. Identificació, característiques generals, objectius i determinacions particularitzades del polígon d'actuació urbanística P.A.U. 6.2- Fàbrica Intorex II

1. Dades generals:

Identificació: PAU 6.2.-Fàbrica Intorex II
Situació: Carrer Joan Maragall
Classificació: Sòl urbà no consolidat

2. Paràmetres generals:

a) Àmbit de la zona: Delimitada al plànol d'ordenació
b) Superfície de l'àmbit: 1.828,79 m²
c) Sistema incorporat: no hi ha sistemes incorporats
d) Índex edificabilitat: 0,82 m² sostre/m² de sòl
e) Densitat bruta habitatges: 55,76 habitatges/hect.

3. Distribució del sòl:

a) Sòl públic		
3.a.1. Vialitat:	0,00m ²	0,00% **
3.a.2. Espais lliures:	1.105,50m ²	60,45% *
b) Sòl privat	723,29m ²	39,55%

4. Distribució del sostre:

Total sostre zona	1.497,19m ²
Per habitatge (zona E1)	911,34m ²
Per altres usos (PB)	585,85m ²
Règim lliure	637,94m ²
Règim protegit	273,40m ²
Règim protegit HPO	182,27m ²
Règim protegit concertat	91,13m ²

5. Nombre màxim d'habitatges règim lliure	7,- unitats
Nombre màxim d'habitatges règim protegit	3,- unitats

6. Usos admesos. Els usos permesos són els derivats de les qualificacions següents:

c) Clau E1- Zona eixample urbà Subzona intensitat 1.

En coherència amb la seva ubicació no es permetrà l'ús residencial a les plantes baixes.

7. Objectius:

d) Permetre el trasllat de la instal·lació industrial existent fora del casc urbà.

- e) Obtenir nous espais lliures per donar continuïtat al corredor verd que comunica els equipaments públics amb la Serra del Pujalt, i els nous equipaments del PP Torrent del Pujol.
- f) Reordenar del sector fixant-se l'ús d'habitatge com a principal en el sector.
8. Gestió i sistema d'actuació.
- g) Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització
- h) Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica
9. Càrregues d'urbanització.
- El desenvolupament d'aquest polígon comportarà les càrregues internes del sector i dels serveis necessaris per a el seu desenvolupament, així com l'adequació del pas públic posterior i recollida de les aigües de la vessant est del Pujalt.
10. Atès que segons la legislació urbanística els terrenys inclosos en aquest polígon tenen la qualificació de sòl urbà no consolidat caldrà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Proposta gràfica de la modificació puntual

Proposta de la modificació puntual reflectida al plànol d'ordenació del POUM
Ord. 7.5 – Ordenació de l'edificació.



Detall del plànol d'ordenació, Ord. 7.5.

Annex 1.- Conveni urbanístic

Annex 2.- Plànol d'ordenació - Proposta de modificació



	PLANTA BAIXA*	ARM 3,20 METRES
	PLANTA BAIXA + 1 PLANTA PIS*	ARM 6,50 METRES
	PLANTA BAIXA + 2 PLANTES PIS*	ARM 9,50 METRES
	PROFUNDITAT EDIFICABLE EN METRES.	
	Reserva de sòl per habitatge social	

* ARM REGULADA EN LA NORMATIVA DE ZONIFICACIÓ

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 1/1000



AJUNTAMENT DE
SANT PERE DE TORELLÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL
AL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL

Polígon d'Actuació Urbanística "Intorex"
PAU 6

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (Ord. 7.5)

