



**MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE SANT PERE DE TORELLÓ**  
**“LA COOPERATIVA”**

DOCUMENTACIÓ PER A L' APROVACIÓ INICIAL  
NOVEMBRE 2010

**ÍNDIX:**

<b>1. Objecte .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Justificació .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Antecedents .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Proposta de modificació .....</b>	<b>5</b>

## MODIFICACIÓ PUNTUAL “LA COOPERATIVA”

### 1. Objecte

La present modificació té per objecte qualificar la finca anomenada “La Cooperativa”, situada als carrers Pere Ginebra – Anselm Clavé – Avinguda Joan Maragall amb una subzona d'ordenació de nova creació, anomenada clau E4 “residencial restringit”, que s'estableix dins la zona d' Eixample urbà, la qual admetrà usos residencials només en forma temporal i especial (hostals, pensions, hotels, albergs) així com altres fórmules residencials anàlogues o de caràcter dinàmic. D'igual forma que a la resta de subzones E, en aquesta zona seran també admesos els serveis, comerços, oficines i altres usos enfocats al públic, en forma exclusiva o en mixtió amb els usos residencials temporals esmentats.

### 2. Justificació

La clau E4 “residencial restringit” obeeix a l'oportunitat d'aprofitar les característiques físiques, històriques i de titularitat actual de la parcel·la esmentada, donant-li una orientació singular que es contraposi al continu homogeni d'habitatges formats per tipologies unifamiliars o plurifamiliars en què es concreten les zones A i E, en les seves diferents modalitats. Això significa restringir en aquesta zona les tipologies que s'han demostrat imperants al nucli urbà i fomentar-ne d'altres que es consideren així mateix convenients, mitjançant la tècnica de la qualificació urbanística.

#### Concurrència de l'interès públic

Aquesta nova qualificació permet afectar terrenys amb edificacions existents que, al marge de no haver iniciat encara un procés de transformació cap al teixit unifamiliar o plurifamiliar, tinguin un significat col·lectiu fonamentat en els usos de base social que històricament es desenvolupaven al lloc. L'arrel històrica i col·lectiva convida a modular els usos futurs d'aquestes edificacions en un sentit de continuïtat, amb exclusió d'aquells eminentment privatis com són l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar convencionals.

Al marge d'això, la qualificació de la parcel·la que ocupa l'edifici "La Cooperativa" a l'interior del casc urbà permet trencar puntualment la homogeneïtat residencial privativa, creant espais de serveis que, al marge de considerar-se necessaris al casc urbà de Sant Pere de Torelló, implicaran l'existència d'una planta baixa oberta a l'exterior, més amigable que la successió de portals i garatges que abunden a l'entorn i alhora més concordant amb els usos col·lectius que havien estat implantats al lloc.

### **3. Antecedents**

La finca a qualificar amb aquesta nova subzona d'ordenació es troba en sòl urbà, en zona d'Eixample urbà, Subzona d'intensitat 1, Clau E1, tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació Ord. 3.1.2. i Ord. 3.2. del POUM de Sant Pere de Torelló.

La normativa que regula aquesta zona és la següent:

## **TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

### **CAPÍTOL III. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ.**

#### **Secció 1. Regulació general de la zona**

##### **Article 153. Definició.**

Compren els sòls urbans amb desenvolupament segons il·les generalment tancades i d'edificació contínua, essent per les seves característiques l'illa la unitat de referència. La zona s'ordena per consideracions tipològiques de forma que es consideren tres subzones:

1. Subzona intensitat 1.- Clau E1 on és admès l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. Subzona intensitat 2.- Clau E2 on és admès l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar
3. Subzona intensitat 3.- Clau E3 inclou l'àrea que correspon al desenvolupament de la U.A.2 de les Normes Subsidiàries vigents i promoguda per L'Institut Català del Sòl.
4. Subzona intensitat 1 HPO.- Clau E1HPO. Habitatges HPO unifamiliar i plurifamiliar
5. Subzona intensitat 2 HPO.- Clau E2HPO. Habitatges HPO unifamiliar i bifamiliar

##### **Article 154. Tipus d'ordenació.**

Per a tota aquesta zona, el tipus d'ordenació serà el de la "edificació segons alineacions".

#### **Secció 2. Regulació complementària subzona intensitat 1.- Clau E1**

##### **Article 155. Condicions de parcel·lació.**

Per aquesta subzona no es fixa superfície mínima de parcel·la i l'únic paràmetre a definir serà la façana mínima que es fixa en sis metres

##### **Article 156. Condicions d'edificació**

1. Alineacions.

Les alineacions seran definides per la línia de la façana, i queden definides en els plànols d'ordenació 5.1.1, 5.1.2 i 5.1.3.

2. Alçada reguladora.  
L'alçada reguladora per a tota aquesta subzona serà de 9,50 metres, i el nombre màxim de plantes de baixa i altres dues plantes.
3. Façana mínima.  
S'estableix la façana mínima obligatòria de 6 metres. Podrà regular-se mitjançant Pla de Millora Urbana que tingui per àmbit una façana d'illa de cases com a unitat de zona, l'ordenació del volum edificatori per tal d'adequar-se a les preexistències de l'entorn.
4. Profunditat edificable.  
Fondària edificable de cada parcel·la és la que queda definida en els plànols d'ordenació 5.1.1, 5.1.2 i 5.1.3

#### Article 157. Condicions d'ús.

1.- Els usos en aquesta zona queden regulats segons:

Ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar	Admès
Ús d'habitatge plurifamiliar	Admès
Ús d'habitatge rural	Incompatible
Ús residencial especial	Admès
Ús residencial mòbil	Incompatible
Ús residencial turisme rural	Incompatible
Ús hotelier	Admès
Ús de comerç < 400 m²	Admès
Ús de comerç > 400 m² < 800 m²	Admès
Ús de comerç grans superfície (>800 m²)	Incompatible
Ús d'oficines i serveis	Admès
Ús hotelier	Admès
Ús de restauració	Admès
Ús recreatiu	Incompatible
Ús indústria primera categoria	Admès
Ús Indústria segona categoria	Admès
Ús Indústria tercera categoria	Incompatible
Ús Magatzems	Admès
Ús de serveis tècnics i mediambientals	Admès
Ús de tallers de reparacions Vehicles	Admès
Ús d'aparcament	Admès
Ús d'estació de servei	Incompatible
Ús educatiu, sanitari assistencial, esportiu i cultural <120 m²	Admès
Ús educatiu, sanitari assistencial, esportiu i cultural >120 m²	Admès

#### 2. Densitat màxima d'habitatges

D'acord amb els criteris establerts per l'article 105 el nombre màxim d'habitatges permès serà de 1 habitatge per cada 85 m² sobre l'edificabilitat màxima permesa. En el cas que es construeixin habitatges de protecció oficial (HPO), el nombre màxim d'habitatges permès serà de 1 habitatge per cada 70 m² sobre aquesta edificabilitat màxima permesa.



#### 4. Proposta de modificació

Actualment el POUM vigent del municipi, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de desembre de 2007, no contempla cap zona, ni subzona, d'ordenació residencial que restringeixi l'ús d'habitatge unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar en un tipus de parcel·les en les quals només s'hi pugui dur a terme l'ús residencial de caire temporal. Per això, en la present modificació es defineix aquesta nova subzona d'ordenació a incorporar en el planejament vigent.

L'esmentada subzona a la zona d' Eixample Urbà, anomenada Subzona intensitat 4 (Clau E4) "residencial restringit", s'incorpora a la vigent normativa i es defineix de la següent manera:

### TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

#### CAPÍTOL III. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ.

##### Secció 1. Regulació general de la zona

###### Article 153. Definició.

Comprèn els sòls urbans amb desenvolupament segons illes generalment tancades i d'edificació contínua, essent per les seves característiques l'illa la unitat de referència. La zona s'ordena per consideracions tipològiques de forma que es consideren **quatre** subzones:

1. Subzona intensitat 1.- Clau E1 on és admès l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. Subzona intensitat 2.- Clau E2 on és admès l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar
3. Subzona intensitat 3.- Clau E3 inclou l'àrea que correspon al desenvolupament de la U.A.2 de les Normes Subsidiàries vigents i promoguda per L'Institut Català del Sòl.
4. Subzona intensitat 1 HPO.- Clau E1HPO. Habitatges HPO unifamiliar i plurifamiliar
5. Subzona intensitat 2 HPO.- Clau E2HPO. Habitatges HPO unifamiliar i bifamiliar
6. Subzona intensitat 4.- Clau E4 residencial restringit.

###### Article 154. Tipus d'ordenació.

Per a tota aquesta zona, el tipus d'ordenació serà el de la "edificació segons alineacions".

...

##### Secció 7. Regulació complementària subzona intensitat 4.- Clau E4

###### Article 155bis. Condicions de parcel·lació.

Per aquesta subzona no es fixa superfície mínima de parcel·la i l'únic paràmetre a definir serà la façana mínima que es fixa en sis metres.

###### Article 156bis. Condicions d'edificació

1. Alineacions.

Les alineacions seran definides per la línia de la façana, i queden definides en els plànols d'ordenació 5.1.1, 5.1.2 i 5.1.3.

2. Alçada reguladora.  
L'alçada reguladora per a tota aquesta subzona serà de 9,50 metres, i el nombre màxim de plantes de baixa i altres dues plantes.
3. Façana mínima.  
S'estableix la façana mínima obligatòria de 6 metres. Podrà regular-se mitjançant Pla de Millora Urbana que tingui per àmbit una façana d'illa de cases com a unitat de zona, l'ordenació del volum edificatori per tal d'adequar-se a les preexistències de l'entorn.
4. Profunditat edificable.  
Fondària edificable de cada parcel·la és la que queda definida en els plànols d'ordenació 5.1.1, 5.1.2 i 5.1.3

#### **Article 157bis. Condicions d'ús.**

1.- Els usos en aquesta zona queden regulats segons:

Ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar	Incompatible
Ús d'habitatge plurifamiliar	Incompatible
Ús d'habitatge rural	Incompatible
Ús residencial especial	Admès
Ús residencial mòbil	Incompatible
Ús residencial turisme rural	Incompatible
Ús hotelier	Admès
Ús de comerç < 400 m²	Admès
Ús de comerç > 400 m² < 800 m²	Admès
Ús de comerç grans superfície (>800 m²)	Incompatible
Ús d'oficines i serveis	Admès
Ús de restauració	Admès
Ús recreatiu	Admès
Ús indústria primera categoria	Admès
Ús Indústria segona categoria	Admès
Ús Indústria tercera categoria	Incompatible
Ús Magatzems	Admès
Ús de serveis tècnics i mediambientals	Admès
Ús de tallers de reparacions Vehicles	Admès
Ús d'aparcament	Admès
Ús d'estació de servei	Incompatible
Ús educatiu, sanitari assistencial, esportiu i cultural <120 m²	Admès
Ús educatiu, sanitari assistencial, esportiu i cultural >120 m²	Admès
Ús administratiu	Admès

#### **Qualificació de la finca anomenada 'La Cooperativa'**

Es qualifica l'edifici anomenat "La Cooperativa", ubicat entre els carrers Pere Ginebra, Anselm Clavé i Avda. Joan Maragall, com a zona d' Eixample urbà, subzona intensitat 4 (Clau E4) residencial restringit, per la seva condició d'edifici enclavat en una situació adequada i històricament destinat a la realització d'activitats d'interès col·lectiu.



La parcel·la afectada per aquesta modificació i on se situa l'edifici "La Cooperativa" té una superfície de 688,81 m<sup>2</sup>. Aquesta se situa en una zona en que el tipus d'ordenació de l'edificació és segons alineacions de vial; per tant, el fet de qualificar-se amb aquesta nova Clau E4 no suposa un canvi en el tipus d'ordenació ni en les condicions d'edificació, sinó que es mantenen.

En la documentació gràfica, aquesta modificació es veurà reflectida en els plànols d'ordenació del POUM, tal i com es detalla a continuació:

Detall del plànol d'ordenació Qualificació del Sòl Urbà. Àrea 2. Ord. 3.1.2.:



Modificació reflectida en el plànol d'ordenació Ord. 3.1.2., on es grafia en vermell la parcel·la objecte d'aquesta modificació i es qualifica amb la Clau E4.

Detall del plànol d'ordenació de l'edificació. Àrea 2. Ord. 5.1.2.:



Es grafia en vermell la parcel·la objecte d'aquesta modificació. En aquest cas, l'ordenació de l'edificació, no és objecte de modificació, sinó que es manté igual segons allò establert en el POUM vigent.