

AJUNTAMENT D'ALCOVER



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM

CONSISTENT EN :

MODIFICACIÓ DEL PAU 2- MAS LLORENÇ (ARTICLE 129)

FEBRER 2014

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Serveis Tècnics Municipals
Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

2014-33-3

CONTINGUT

Els documents que integren la tercera modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Situació i àmbit
- 1.3. Identificació dels elements a modificar
- 1.4. Identificació cadastral de les finques a modificar
- 1.5. Determinacions del planejament vigent

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM. Descripció de l'ordenació.
- 2.2. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat segons Llei 3/2012
- 2.3. Normativa aplicable
- 2.4. Quadre de dades

3. NORMES URBANÍSTIQUES

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1. Situació
- I.2. Planejament vigent amb indicació de la intervenció
- I.3. Ortofoto i cadastral. Estructura de la propietat
- O.1. Planejament proposat

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona en sessió de data 29.11.2012, i donada la conformitat al Text Refós per part del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 14.1.2013, essent publicat al DOGC número 6305 de data 31.1.2013, als efectes de la seva executivitat.

1.2 . Situació i àmbit

En el plànol I.1, podem observar la situació del lloc d'actuació. En el plànol I.2 tenim el planejament vigent amb indicació de la intervenció i en el plànol I.3 observem l'ortofoto i el plànol cadastral amb indicació de la zona d'actuació i les parcel·les cadastrals afectades respectivament.

1.3 . Identificació dels elements a modificar

Es pretén l'ajustament del sistema viari indicat en la documentació gràfica del POUM a la situació real existent, ajustant bàsicament els xamfrans a les tanques existents així com alguna alineació, el que suposarà un petit increment dels espais lliures. També definir de nou els vials que seran de prioritat per als vianants dels de la circulació de vehicles, cosa que ens hauria de permetre la supressió de la rotonda prevista inicialment. La modificació no suposa cap increment del sòl privat, tal i com es pot observar en els quadres de l'apartat 2.4.

També es modifica la situació d'un dels serveis tècnics corresponent a una de les dues depuradores previstes, ja que estava dins d'una parcel·la privada, el que suposarà un petit increment de la superfície del PAU, sempre dins de terreny propietat de l'Associació de propietaris.

Tanmateix es vol esmenar l'errada que hi ha en el plànol O3.e) pel que fa referència a l'alçada reguladora que ha de ser 6,50 metres tal i com s'indica en la documentació escrita que defineix els paràmetres de la clau 5, en lloc dels 6,00 metres indicats.

1.4 Identificació cadastral de les finques a modificar

La modificació afecta en general a la totalitat de l'àmbit del PAU 2, i particularment a les següents parcel·les, totes elles de propietaris de dins del PAU o de la pròpia Associació de propietaris:

PAU 2. MAS LLORENÇ. CLAU 5e.	
PROPIETARI	REF. CADASTRAL
PROPIETAT PRIVADA	5785401CF4658F0001KR
PROPIETAT PRIVADA	5785410CF4658F0001ER
PROPIETAT PRIVADA	5785417CF4658F0001BR
PROPIETAT PRIVADA	5785420CF4658F0001BR
PROPIETAT PRIVADA	5785421CF4658F0001YR
PROPIETAT PRIVADA	5785206CF4658F0001OR
PROPIETAT PRIVADA	5884301CF4658D0001QO

PROPIETAT PRIVADA	5884304CF4658D0001TO
PROPIETAT PRIVADA	5884307CF4658D0001OO
PROPIETAT PRIVADA	5784701CF4658D0001WO
PROPIETAT PRIVADA	5784706CF4658D0001QO
PROPIETAT PRIVADA	5684504CF4658D0001YO
PROPIETAT PRIVADA	5684505CF4658D0001GO
PROPIETAT PRIVADA	430056A017000970000LS

1.5 Determinacions del planejament vigent

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL III.

REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Art. 129. PAU 2 - Mas Llorenç

1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 12 per tal d'obtenir els terrenys de cessió obligatòria i la urbanització dels vials.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal de urbanitzar-ne els vials i obtenir els terrenys de cessió obligatòria.

S'ha ampliat l'àmbit només per fer efectives les cessions.

2. Àmbit:

Situat al sud-oest del nucli urbà rodejat de sòl no urbanitzable.

3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

4. Superfícies:

Vials		15.531,85 m ²	17,17%
Vials rodats	13.277,70 m ²		
Vials peatonals	2.254,15 m ²		
Verd públic		14.416,70 m ²	15,93%
Serveis tècnics		1.013,35 m ²	1,12%
Residencial		59.520,40 m ²	65,78%
Total àmbit		90.482,30 m²	

5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector.

També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potència elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

7. Cessions:

- Cessió de vials, espai lliure i equipament: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

8. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual de les NSP. Descripció de l'ordenació

En els apartats següents passem a justificar la conveniència i oportunitat d'aquest document de planejament de forma preferent per les següents raons, d'utilitat pública i d'interès social

- Es fa necessària aquesta modificació per tal d'ajustar la realitat existent al planejament, donat el grau de consolidació (quasi total) de la urbanització a nivell de carrers i per tant de definició de les propietats particulars i de la resta de sistemes.

* Tanmateix i pel que fa a la xarxa viària, el fet de considerar tots els carrers excepte un com a vials aptes per al trànsit rodat fan que es pugui suprimir la rotonda prevista inicialment, ja que la circulació queda perfectament garantida, i s'evita la construcció d'un element viari en una topografia difícil. Creiem que la solució proposada millora els moviments dins de la urbanització, ja sigui pels vehicles particulars com pels dels serveis d'emergències. Es deixarà únicament com a carrer apte per a vianants exclusivament (i per al pas dels vehicles d'emergències) el que uneix el vial d'entrada al costat de la zona del dipòsit de l'aigua fins al que era la rotonda inicial, tot d'acord amb la documentació gràfica que s'acompanya.

La modificació suposa una petita reducció de la superfície de la vialitat i un increment dels espais lliures i una petita reducció del sòl privat, així com un increment mínim de la superfície total de l'àmbit per la incorporació correcte de la zona de serveis tècnics, amb una petita reducció de l'àmbit de la mateixa.

- Es modificarà l'article 129, pel que fa a les superfícies.
- Cal modificar en la documentació gràfica la incongruència respecte de la part escrita, en que l'alçada reguladora de tota la zona de clau 5 és de 6,50 metres, i en la part gràfica va quedar per error en 6,00 metres en aquest polígon d'actuació.

2.2. Requeriments establerts pel D.L. 1/2010 modificat segons Llei 3/2012.

Les determinacions que resulten de la modificació puntual no suposen cap increment del sòstre edificable residencial, ni de la densitat dels habitatges i per tant no cal aplicar cap de les previsions de cessions que preveu la legislació vigent en aquestos casos.

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que aquesta modificació no altera substancialment cap dels elements que conformen la xarxa viària, amb l'excepció de la supressió de la rotonda interna per una altre solució que entenem més ajustada a les preexistències, però que no modifica en cap moment el nombre de vehicles que hi circularan, que seguiran essent els mateixos que els inicials. Per tant entenem que no es necessari realitzar cap estudi de mobilitat, ni cap altre dels documents previstos en la legislació vigent, com poden ser la memòria social i els documents ambientals, ja que no s'afecta cap sòl que sigui no urbanitzable.

2.3 .Normativa aplicable

Es modifica l'article 129 que es pot observar en el document número 3 del present document.

2.4 Quadre de Dades

En el plànol O.1 de la documentació gràfica es detallen les actuacions proposades.

En el quadre següent es justifica que la proposta presentada no suposa cap increment de l'aprofitament urbanístic.

PAU 2	POUM VIGENT					
	TOTAL ÀMBIT M2S	M2S VIALS RODATS	M2S VIALS PEATONALS	M2S VERD PÚBLIC	M2S SERVEIS TÈCNICS	M2S RESIDENCIAL
	90.482,30	13.277,70	2.254,15	14.416,70	1.013,35	59.520,40
TOTAL	90.482,30	15.531,85		14.416,70	1.013,35	59.520,40
%	100,00	17,17		15,93	1,12	65,78

PAU 2	POUM MODIFICAT					
	TOTAL ÀMBIT M2S	M2S VIALS RODATS	M2S VIALS PEATONALS	M2S VERD PÚBLIC	M2S SERVEIS TÈCNICS	M2S RESIDENCIAL
	90.528,94	14.035,15	1.425,60	14.696,31	995,84	59.376,04
TOTAL	90.528,94	15.460,75		14.696,31	995,84	59.376,04
%	100,00	17,08		16,23	1,10	65,59

Alcover, a 17 de febrer de 2014

Antoni Traguany Royo, arquitecte

3. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL III.

REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Art. 129. PAU 2 - Mas Llorenç

1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 12 per tal d'obtenir els terrenys de cessió obligatòria i la urbanització dels vials.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal de urbanitzar-ne els vials i obtenir els terrenys de cessió obligatòria.

S'ha ampliat l'àmbit només per fer efectives les cessions.

2. Àmbit:

Situat al sud-oest del nucli urbà rodejat de sòl no urbanitzable.

3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

4. Superfícies:

Vials		15.460,75 m ²	17,08%
Vials rodats	14.035,15 m ²		
Vials peatonals	1.425,60 m ²		
Verd públic		14.696,31 m ²	16,23%
Serveis tècnics		995,84 m ²	1,10%
Residencial		59.376,04 m ²	65,59%
Total àmbit		90.528,94 m²	

5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector.

També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

7. Cessions:

- Cessió de vials, espai lliure i equipament: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

8. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



Vista de diferents xamfrans



Més vistes de xamfrans



Zona d'accés al futur carrer de vianants



Zona de la rotonda prevista inicialment



Zona davant espais lliures



Zona de regularització



5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA