

PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1
ÀMBIT PAU 6, SEBASTIÀ SALA

vilagrassa

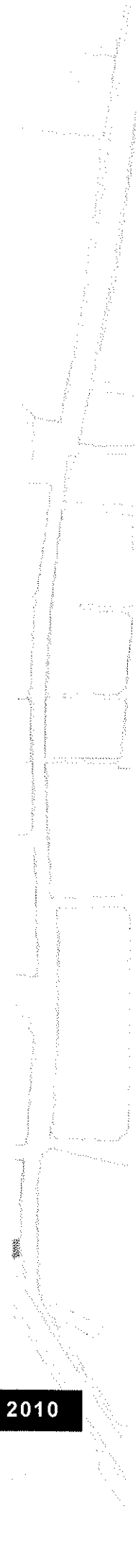
PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Text refós



ajuntament de vilagrassa

Novembre 2010



PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 ÀMBIT PAU 6, SEBASTIÀ SALA

INDEX

MEMÒRIA

- 1.- INTRODUCCIÓ
- 2.- MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PAU 6
- 3.- CRITERIS DE MODIFICACIÓ DEL PAU 6
- 4.- VIABILITAT LEGAL DE LA MODIFICACIÓ
- 5.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

FITXA

PLÀNOLS

- 1.- Situació i planejament vigent
- 2.- Ordenació

Joan Gangolells Feixas

Arquitecte

MEMÒRIA

1.- INTRODUCCIÓ

El text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilagrassa, va ésser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 25 de març de 2010. El Pla ha tingut la vocació de configurar amb un caràcter plenament residencial la via de circumvalació ja definida a les anteriors Normes subsidiàries i ha redefinit les seves connexions amb el nucli actual de la població.

A l'àmbit central d'aquesta circumvalació nord, entre el carrer la Font i el carrer Cercavins, s'ha delimitat el PAU 6, Sebastià Sala, que el POUM transforma d'un ús majoritàriament de magatzems agrícoles a zona residencial i d'equipament. S'ha modificat també l'ordenació per tal d'aconseguir la cessió de superfície d'equipament que complementi l'àrea municipal destinada a aquest ús.

Tot el sector delimitat procedeix d'una reparcel·lació anterior en la que ja es varen efectuar les cessions de vialitat i zones verdes. Únicament un petit àmbit que forma façana amb el carrer Cercavins prové d'una reparcel·lació residencial, la resta podia, fins a l'aprovació del POUM, tenir únicament edificacions d'usos agrícoles o indústria auxiliar.

2.- MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU 6

En l'elaboració d'un aixecament topogràfic i en la comprovació de l'anterior reparcel·lació, s'ha detectat que 8 de les finques que integren el PAU queden amb una part de la seva superfície fora dels seus límits, ja que els límits d'aquest PAU no coincideixen amb el de les parcel·les. Amb aquesta delimitació les parcel·les deixen d'aportar un bon percentatge de la superfície que en el seu dia se'ls hi va adjudicar. Els límits reals de la part posterior d'aquestes parcel·les ja coincideixen amb marges o altres elements físics fàcilment identificables.

Es detecta alguna incongruència entre la part gràfica dels plànols i la de la fitxa, que entre d'altres, afecta a la zona verda de les barbacoes.

Hi ha la voluntat municipal de què tot l'àmbit d'habitatge protegit estigui en parcel·les de propietat pública, per tal de no d'haver d'establir que en petites parcel·les d'autopromoció privada s'hagi de construir obligatòriament habitatge protegit. La suma de les parcel·les que són actualment de propietat municipal, més les cessions del 10% poden assolir aquest objectiu i únicament es tracta de donar una ubicació compatible en la futura reparcel·lació.

L'edificació que proposa el PAU 6 gira cap als laterals acumulant molt sostre a les cantonades. Això origina dos tipus de problemes, per una part una certa quantitat d'habitatges tindrà una façana a carrers estrets sense que hi hagi cap necessitat i per altra dificulta la reparcel·lació per la quantitat de parcel·les de petita dimensió que hi ha dintre de la unitat reparcel·lable.

El PAU 6 hauria de participar com a càrrega externa en l'adequació de l'espai públic entre el darrere de les cases del nucli i el darrera de les parcel·les.

3.- CRITERIS DE MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU 6

En funció dels motius que s'enumeren en l'apartat anterior s'estableixen els següents criteris:

- Delimitar el PAU d'acord amb l'anterior reparcel·lació i la realitat física, sense modificar viari, sense incrementar les superfícies de sòl privat i sostre màxim i incrementant menys del 3% l'àmbit del PAU.
- Reubicar parcialment el 30% del sostre edificable que ha de tenir algun tipus de protecció perquè s'assoleixi el propòsit de què estigui plenament en sòl públic.
- Tendir a la tipologia en barra totalment abocada al carrer Sebastià Sala per evitar concentracions de sostre en els carrers laterals.
- Establir com a càrrega externa l'adequació de l'espai entre els darreres del nucli i de les parcel·les.

4.- VIABILITAT LEGAL DE LA MODIFICACIÓ

Les modificacions del planejament i la seva justificació queden recollides als articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010 per al qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

"Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, es subjecten al procediment que estableix l'article 98 i en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb

relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Quan comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98,1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva”.

L'actuació que es proposa, **no comporta la inclusió o la exclusió de cap finca**, és de caràcter molt puntual i no modifica sistemes urbanístics d'espais lliures o d'equipaments, ni suposa cap increment del sostre edificable, densitat, ni

transformació d'usos. Tampoc es proposa una nova ordenació no coherent d'acord amb el model establert pel planejament urbanístic i per tant es considera que es viable legalment aquesta modificació.

Aquesta modificació puntual per les seves característiques no comporta demanar informes als diferents Organismes.

5.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Queda recollida a la fitxa modificada del PAU 6 i a la documentació gràfica:

- L'àmbit passa de 16.060 m² a 16.494 m² i acull les mateixes finques.
- El sòl privat màxim passa de 8.921 m² a 8.127 m².
- El sostre màxim no s'incrementa
- Els límits s'ajusten a la parcel·lació i a les condicions físiques reals.
- Es reubica una petita part del sostre destinat a habitatges de protecció.
- Eliminació del gir de l'edificació cap als carrers laterals i compensació de l'edificació amb majors profunditats.

PAU 6 Sebastià Sala

1. ÀMBIT:

Se situa al nord de la població, en un àmbit que s'allarga a banda i banda del carrer Sebastià Sala. Limita amb el sòl urbà a sud i amb els sectors de sòl urbanitzable a nord.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat al carrer Sebastià Sala, completar els darreres de les illes de cases que donen al carrer Rusiñol i millorar la permeabilitat amb la Plaça del Sitjar.
- Dotar de zones d'espai lliure per tal d'evitar la colmatació excessiva d'aquest espai.
- Concentrar els equipaments a la part nord del carrer, contribuint així a la concentració amb els altres sòls destinats a aquest ús.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

PAU 6 Sebastià Sala

àmbit (m ²)	16.494		
Sòl PRIVAT (m ²) <i>màxims</i>	8.127	49%	
Sòl PÚBLIC (m ²) <i>mínims</i>	8.367	51%	
Zones verdes i espais lliures			
Equipment			
Viari			
<hr/>			
SOSTRE MÀXIM (m ² st)	14.450		
edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	0,88		
densitat (habitatges/ha)	70		
núm. màxim d'habitatges (hab)	112		

- Els propietaris cediran gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007). **Es defineix gràficament la ubicació del 30%**
- El nombre d'habitatges i la densitat son indicatives i s'haurà de donar compliment al que estableix amb caràcter general la normativa urbanística
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Illes amb pati (B)
- Condicions específiques de l'ordenació: les fixades en la fitxa gràfica. Els espais lliures i l'espai viari buscaran les continuïtats i la permeabilitat adequada entre els sectors nord i sud de l'àmbit.
- Ús predominant residencial i comercial (en les façanes del carrer Sebastià Sala)

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització de la vialitat i dels espais lliures previstos i com a càrrega externa de l'adequació de l'espai entre els darreres de les parcel·les i el nucli actual de Vilagrassa.
- L'àmbit de gestió d'aquest sector difereix de l'àmbit de planejament ja que prové d'una anterior reparcel·lació de la que es van cedir part dels sistemes. En el moment de redactar el projecte de reparcel·lació caldrà tenir en compte el sòl que ja es va cedir anteriorment i els costos que s'hagin pogut realitzar.

- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Els propietaris inclosos dins de l'àmbit del sector es faran càrrec, de forma proporcional al sector, de tots els costos derivats de l'abastament d'aigua (internalització dels costos de l'abastament).
- Els propietaris inclosos dins del sector es faran càrrec, de forma proporcional al sector, de tots els costos derivats del sanejament d'aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).
- El sector adoptarà la xarxa separativa