

AJUNTAMENT D'ALCOVER



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL POUM

CONSISTENT EN :

MODIFICACIÓ DE LES CONDICONS D'ÚS DE L'ARTICLE 123, CLAU 5.

ABRIL 2014

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Serveis Tècnics Municipals
Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

2014-33-4

CONTINGUT

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

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Determinacions del planejament vigent

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM

3. NORMES URBANÍSTIQUES

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.

La zona objecte d'actuació actualment dins de la clau 5f, (cases aïllades en l'antiga UA-17) estava qualificada dins de la clau 9g, (modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, expedient 2003/007165/T, publicada al BOP número 180 de 04.08.2004) on es detallaven els paràmetres urbanístics principals de parcel·lació i ordenació, però no es deia res dels usos admesos, i per tant s'entenia que es feia referència als usos indicats en l'article 118 de les normes urbanístiques per a la clau 9a de ciutat jardí, que era la general d'Alcover. En ella i pel que fa als usos ,s'admetia l'ús hostaler, i per tant dintre del mateix l'ús de restauració.

El POUM no va tenir en compte aquesta situació, i aquest ús no es va posar en la regulació de la clau 5f que es corresponia amb la 9g anterior.

1.2 . Determinacions del Planejament vigent

L'article que es pretén modificar fa referència a les condicions d'ús de la clau 5, zona de cases aïllades, pel que fa a permetre l'ús de restauració en la subzona 5f, corresponent a les cases aïllades de l'antiga UA17.

Aquest article actualment té el següent redactat:

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ

Art. 1. Zona de cases aïllades, clau 5

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada envoltada de jardí, segons diferents densitats.

2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 5a - Alcover
- 5b - Residencial el Remei
- 5c - Masies Catalanes

- 5c* - PAU Masies Catalanes
- 5c** - Mas del Cano
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
- 5e - Mas Llorenç, Muntanyans, La Cabana, Serradalt I i Serradalt II
 - 5e* - La Cabana.
- 5f - Antiga UA 17
- 5g - Nord CEIP

3. Condicions de la parcel·lació

- Façana mínima:
 - 5a - Alcover 16 m
 - 5b - El Remei 16 m
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 16 m
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 16 m
 - 5f - Antiga UA 17 16 m
 - 5g - Nord CEIP 14 m
 - 5g* - Nord CEIP 5 m
- Superfície mínima:
 - 5a - Alcover 400 m²
 - 5b - El Remei 400 m²
 - 5c - Masies Catalanes i PAU Masies Catalanes (5c*) 1.000 m²
 - 5c** - Mas del Cano 700 m²
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 500 m²
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 1.000 m²
 - 5e* - La Cabana 850 m²
 - 5f - Antiga UA 17 500 m²
 - 5g - Nord CEIP 600 m²
- Profunditat mínima:
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 20 m
- Altres condicions:

A la clau 5g - Nord CEIP serà preceptiu la cessió gratuïta de la superfície destinada a equipaments assenyalada en els plànols.

4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:
Edificació aïllada.

- Densitat màxima:
1 habitatge per parcel·la.
- Edificabilitat màxima:
 - 5a - Alcover 0,6 m²st/m²s
 - 5b - El Remei 0,3 m²st/m²s
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 0,2 m²st/m²s
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 0,6 m²st/m²s
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 0,2 m²st/m²s
 - 5e* - La Cabana 0,25 m²st/m²s
 - 5f - Antiga UA 17 0,5 m²st/m²s
 - 5g - Nord CEIP 0,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima:
 - 5a - Alcover 40 %
 - 5b - El Remei 30 %
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 %
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 30 %
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 20 %
 - 5f - Antiga UA 17 30 %
 - 5g - Nord CEIP 30 %
- Alçada reguladora màxima:
 - 5a - Alcover 6,5 m
 - 5b - El Remei 6,5 m
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 6,5 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 6,5 m
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 6,5 m
 - 5f - Antiga UA 17 6,5 m
 - 5g - Nord CEIP 6,5 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:
D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Separacions mínimes:
Les noves edificacions o les resultants d'una gran rehabilitació se separaran un mínim de (en m):

	carrer	lateral	fons
- 5a - Alcover	5	3	3
- 5b - El Remei	5	3	3

- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	12	5	5
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol		5	3 3
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	5	3	3
- 5f - Antiga UA 17		5	3 3
- 5g - Nord CEIP		5	3 3

Al nou carrer de la clau 5c* PAU Masies Catalanes les edificacions se separaran 5 m del carrer nou.

- Ocupació planta soterrani:
Segons l'establert als paràmetres d'edificació aïllada.
- Construccions auxiliars: S'admeten d'acord amb l'establert en l'article corresponent de regulació de l'edificació aïllada, amb un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la.
- Tanques:
Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbrust viu.
- Entitats de conservació:
Les urbanitzacions comptaran amb una Entitat de conservació que compleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

5. Condicions d'ús

- Ús principal:
Habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar a les claus 5a i 5d i quan siguin resultat d'un projecte conjunt sobre dues parcel·les iguals o superiors a la superfície mínima.
- Usos compatibles:
Petit comerç, oficines i serveis i sanitari-assistencial.
A la clau 5b - el Remei s'admet l'hoteler i el de restauració, si es compatible amb l'activitat residencial.
A la clau 5c** no s'admet ni restauració ni petit comerç.
En el PAU Masies Catalanes (clau 5c*) s'admeten també els usos hoteler i restauració.

6. Altres condicions

Segons l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L fa les següents recomanacions:

1. En la part Nord-Est de la Urbanització El Remei, coincidint amb els punts de màxima pendent amb una composició litològica formada per calcàries altament fracturades donant lloc a blocs de mides mètriques, s'han observat zones amb indicis d'inestabilitat. Aquests indicis corresponen a blocs caiguts i zones de desprendiments / esclavissades (veure fotografies 1 a 6). En relació a possibles moviments de vessant, en el

reconeixement de camp s'han reconegut processos relacionats amb inestabilitats del terreny. Així doncs, considerant els elevats pendents, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant en la zona Nord-est de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

2. En el límit Nord de la urbanització Serradalt s'observa un talús amb una inclinació pràcticament vertical i una alçada situada al voltant dels 35 metres. Aquest presenta indicadors d'inestabilitat; a la base del talús s'hi observa l'acció erosiva d'un meandre del Riu Francolí i en el mateix talús s'hi poden observar indicis d'inestabilitat (veure fotografies 7 a 8). Així doncs, considerant la presència d'un talús a la zona nord, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant al talús de la zona Nord de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

Per tant en la part Nord-est de la Urbanització el Remei i en el límit Nord de la urbanització Serradalt s'haurà de fer un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Criteris i objectius de la modificació puntual del POUM

El criteri general de la present modificació el tenim en facilitar l'activitat de restauració, en la zona de les cases aïllades dins de la subzona 5f, corresponents a l'antiga UA17, de manera que això pugui permetre una dinamització de la zona al voltant dels equipaments esportius, sanitaris i escolars més importants del municipi, amb l'interès general que això pot suposar, i per altra part recuperar l'ús que ja era admissible d'acord amb la normativa anterior, tal i com ja s'ha especificat a l'apartat d'antecedents.

L'activitat ha de ser compatible amb l'ús principal residencial.

Actualment la normativa ja permet aquest ús en les claus 5b (El Remei) i 5c* (PAU Masies Catalanes).

3. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ

Art. 2. Zona de cases aïllades, clau 5

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada envoltada de jardí, segons diferents densitats.

2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 5a - Alcover
- 5b - Residencial el Remei
- 5c - Masies Catalanes
 - 5c* - PAU Masies Catalanes
 - 5c** - Mas del Cano
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
- 5e - Mas Llorenç, Muntanyans, La Cabana, Serradalt I i Serradalt II
 - 5e* - La Cabana.
- 5f - Antiga UA 17
- 5g - Nord CEIP

3. Condicions de la parcel·lació

- Façana mínima:
 - 5a - Alcover 16 m
 - 5b - El Remei 16 m
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 16 m
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 16 m
 - 5f - Antiga UA 17 16 m
 - 5g - Nord CEIP 14 m
 - 5g* - Nord CEIP 5 m
- Superfície mínima:
 - 5a - Alcover 400 m²
 - 5b - El Remei 400 m²
 - 5c - Masies Catalanes i PAU Masies Catalanes (5c*) 1.000 m²

- 5c** - Mas del Cano 700 m²
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 500 m²
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 1.000 m²
- 5e* - La Cabana 850 m²
- 5f - Antiga UA 17 500 m²
- 5g - Nord CEIP 600 m²
- Profunditat mínima:
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 20 m
- Altres condicions:

A la clau 5g - Nord CEIP serà preceptiu la cessió gratuïta de la superfície destinada a equipaments assenyalada en els plànols.

4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:
Edificació aïllada.
- Densitat màxima:
1 habitatge per parcel·la.
- Edificabilitat màxima:
 - 5a - Alcover 0,6 m²st/m²s
 - 5b - El Remei 0,3 m²st/m²s
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 0,2 m²st/m²s
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 0,6 m²st/m²s
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 0,2 m²st/m²s
 - 5e* - La Cabana 0,25 m²st/m²s
 - 5f - Antiga UA 17 0,5 m²st/m²s
 - 5g - Nord CEIP 0,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima:
 - 5a - Alcover 40 %
 - 5b - El Remei 30 %
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 %
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 30 %
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 20 %
 - 5f - Antiga UA 17 30 %
 - 5g - Nord CEIP 30 %
- Alçada reguladora màxima:
 - 5a - Alcover 6,5 m
 - 5b - El Remei 6,5 m

- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 6,5 m
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 6,5 m
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 6,5 m
- 5f - Antiga UA 17 6,5 m
- 5g - Nord CEIP 6,5 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:
D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Separacions mínimes:
Les noves edificacions o les resultants d'una gran rehabilitació se separaran un mínim de (en m):

	carrer	lateral	fons
- 5a - Alcover	5	3	3
- 5b - El Remei	5	3	3
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	12	5	5
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	5	3	3
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	5	3	3
- 5f - Antiga UA 17	5	3	3
- 5g - Nord CEIP	5	3	3

Al nou carrer de la clau 5c* PAU Masies Catalanes les edificacions se separaran 5 m del carrer nou.

- Ocupació planta soterrani:
Segons l'establert als paràmetres d'edificació aïllada.
- Construccions auxiliars: S'admeten d'acord amb l'establert en l'article corresponent de regulació de l'edificació aïllada, amb un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la.
- Tanques:
Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu.
- Entitats de conservació:
Les urbanitzacions comptaran amb una Entitat de conservació que acompleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

5. Condicions d'ús

- Ús principal:

Habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar a les claus 5a i 5d i quan siguin resultat d'un projecte conjunt sobre dues parcel·les iguals o superiors a la superfície mínima.

- Usos compatibles:

Petit comerç, oficines i serveis i sanitari-assistencial.

A la clau 5b - el Remei s'admet l'hoteler i el de restauració, si es compatible amb l'activitat residencial.

A la clau 5c** no s'admet ni restauració ni petit comerç.

En el PAU Masies Catalanes (clau 5c*) s'admeten també els usos hoteler i restauració.

[A la clau 5f s'admet el de restauració, si es compatible amb l'activitat residencial.](#)

6. Altres condicions

Segons l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L fa les següents recomanacions:

1. En la part Nord-Est de la Urbanització El Remei, coincidint amb els punts de màxima pendent amb una composició litològica formada per calcàries altament fracturades donant lloc a blocs de mides mètriques, s'han observat zones amb indicis d'inestabilitat. Aquests indicis corresponen a blocs caiguts i zones de desprendiments / esclavissades (veure fotografies 1 a 6). En relació a possibles moviments de vessant, en el reconeixement de camp s'han reconegut processos relacionats amb inestabilitats del terreny. Així doncs, considerant els elevats pendents, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant en la zona Nord-est de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.
2. En el límit Nord de la urbanització Serradalt s'observa un talús amb una inclinació pràcticament vertical i una alçada situada al voltant dels 35 metres. Aquest presenta indicadors d'inestabilitat; a la base del talús s'hi observa l'acció erosiva d'un meandre del Riu Francolí i en el mateix talús s'hi poden observar indicis d'inestabilitat (veure fotografies 7 a 8). Així doncs, considerant la presència d'un talús a la zona nord, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant al talús de la zona Nord de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

Per tant en la part Nord-est de la Urbanització el Remei i en el límit Nord de la urbanització Serradalt s'haurà de fer un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

Alcover, a 23 d'abril de 2014

Antoni Traguany Royo, arquitecte