

Document Comprensiu Modificació "PAVELLÓ DE MONTGAI"

Ajuntament de Montgai - Desembre 2010

1. Objecte:

Aquesta Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es proposa per iniciativa de l'Ajuntament, davant la necessitat urgent de plantejar una gran zona d'Equipaments en el centre del poble, aprop de l'escola municipal, a on ubicar-hi el Pavelló cobert municipal i altres equipaments futurs, especialment esportius.

La modificació es planteja davant la necessitat urgent de construir el Pavelló Municipal en la finca municipal, amb accés des del Carrer dels Telèfons, que disposa dels serveis urbans i que es qualifica de Sòl urbà directe.

La resta, s'inclou dins el PAU-2, que s'estructura al llarg de la prolongació del Carrer Nou fins a l'Avinguda de la Generalitat, la zona esportiva i el passeig paral·lel al mateix.

La modificació proposada té un elevat interès públic municipal, amb una disminució considerable de l'edificabilitat i un increment elevat dels sistemes públics, especialment dels equipaments.

2. Àmbit d'Actuació:

Son els terrenys delimitat dins el PAU-2 i SUD-4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montgai, amb una mínima regularització dels límits, adequant-se a la topografia i al parcel·lari existent.

La superfície total de la modificació és de 21.713 m², i amb un aprofitament total de 7.769 m² i un màxim de 55 habitatges.



3. *Planejament Vigent:*

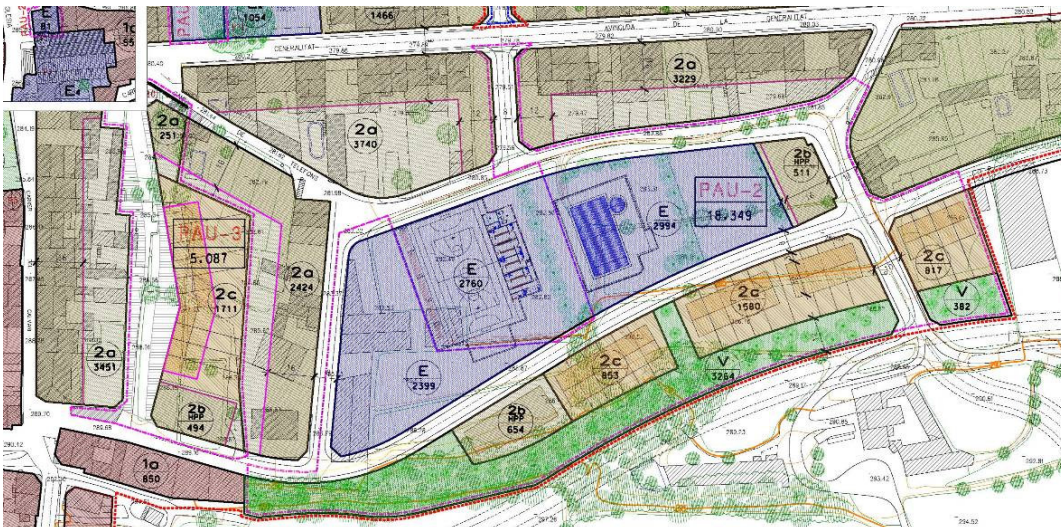
El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'apravà definitivament el 29 d'octubre de 2009, i publicat el DOGC 5498, de 4 de novembre de 2009.

Els terrenys objecte d'aquesta modificació estan inclosos dins el PAU-2 i SUD-4, regulats específicament en els articles següents:

La superfície del PAU-2 es de 11.816 m² i el SUD-4 es de 8.804 m²



4. *Modificació del Planejament*



5. Normativa

Article 142 - Polígon d'actuació urbanística núm. 2, (PAU-2), Montgai Generalitat/Est.

1. Objectius

Els objectius del polígon d'actuació urbanística es centren en desenvolupar la gestió urbanística integrada de l'àmbit, com a conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris per la consolidació del sòl urbà, especialment la construcció i obertura de nous carrers.

El polígon d'actuació urbanística es delimita tenint en compte els requisits fixats en l'article 118 TRDL 1/2010

2. Àmbit

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) El POUM detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenjala les alineacions.
- b) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- c) Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, es poden preveure altres alternatives que respectin els paràmetres urbanístics de les zones edificables. L'opció de l'alternativa s'ha d'efectuar per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació, d'acord amb la normativa de la zona, prèvia audiència dels propietaris afectats.
- d) *Reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública:* Seran els establerts en la legislació vigent i actualment son el 30% del sostre es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, dels qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, en compliment de la modificació de l'article 57.3 del DL 1/2010 establerta en l'article 9 del Decret Llei 1/2007, així com en l'article 66 del RLU 305/2006. El termini per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges serà la del període fixat en l'agenda.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició i concreció de les obres d'urbanització i de les rasants es durà a terme mitjançant un projecte d'urbanització, que comprendrà la totalitat de les obres d'urbanització, atenent a l'article 72 del DL 1/2010 i atenent a l'article 96 del RLU 305/2006
- b) El projecte d'urbanització contindrà la documentació tècnica necessària respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El projecte d'urbanització haurà d'ésser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua, i assumir el cost global de l'abastament d'aigua i del sanejament, assumint els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversions pe a totes les infraestructures dels sistema de sanejament i abastament.
S'ha d'incloure la descripció gràfica de les xarxes de sanejament i abastament, indicant els punts de connexió, la disponibilitat del recurs d'aigua, els punts de desguàs i les característiques tècniques i càlculs que asseguin el bon funcionament de les mateixes.
- d) El sector també ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures d'aigua, de sanejament, d'energia elèctrica, telecomunicacions, gas, reg, hidrants, gestió de residus i altres serveis.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 DL 1/2010, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% d'aprofitament total, lliure de càrregues d'urbanització.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran en proporció al valor de les finques adjudicades.

Quadre resum del Polígon d'actuació urbanística núm. 2 (PAU-2) Montgai Generalitat/Est.

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

Superfície total del Polígon	18.349m ²
Edificabilitat Total	7.769 m ² st
Coefficient edificabilitat brut	0,4234 m ² st/m ²
Densitat habitatges	30 habitatges/ha

Nombre màxim habitatges	55 habitatges
30% Sostre Habitatge Públic	2.331 m ² st

Es permet augmentar la densitat d'habitatges si la legislació sobre l'habitatge de protecció oficial redueix la superfície mínima dels mateixos.

Sistemes	5.414 m ²	74,89%
C - Viari	4.954 m ²	27,00%
V – Parcs i jardins públics	3.395 m ²	18,50%
E – Equipaments	5.393 m ²	29,39%
Zones	4.607 m ²	25,11%

***Polígon d'actuació urbanística núm. 2, (PAU-2), Montgai Generalitat/Est.
Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2000.***

