



Generalitat de Catalunya
**Departament de Medi Ambient
i Habitatge**
Direcció General de Promoció de l'Habitatge



INCASÒL

Institut Català
del Sòl

Direcció Tècnica d'Habitatge

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

ENVERS EL PLA PARCIAL PPR-6, CAMÍ DE LA PORRASSA

VANDELLÓS I L'HOSPITALET DE L'INFANT

MEMÒRIA

SERRA – VIVES – CARTAGENA ARQUITECTES

19 DE FEBRER DE 2009

ÍNDEX

0. Antecedents
1. Situació i àmbit
2. Justificació, criteris i objectius de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant
3. Adequació de la Modificació del Pla General a la Llei d'Urbanisme (Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005)
4. Contingut de la Modificació del Pla General
5. Quadre de característiques de sòl privat per unitats de zona
6. Comparatiu del P.P. R-6 "Camí de la Porrassa" i la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa. Febrer 2009
7. Plànols
8. Annex 1. Conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant.

0. Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va emetre informe favorable en relació al Pla Parcial PPR-6 Camí de la Porrassa de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant el 5 de Novembre de 2003, i va condicionar l'aprovació definitiva del referit document i la Modificació Puntual del PGOU de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant a presentar un text refós que recollís una sèrie de prescripcions.

Posteriorment, el 21 de Juny de 2004 va ser aprovat el Text Refós que recollia aquestes prescripcions incorporant d'ofici unes noves prescripcions entre les quals estava la referent a la Unitat de Zona UZ 16.04 que feia referència a la reducció del gàlib del bloc situat més al Sud per tal d'allunyar-lo el màxim possible de la zona de la Riera Cala d'Oques. Aquesta prescripció es grafiava indicativament en un plànol annex i sense acotar. De fet, aquesta prescripció deriva d'aquella prescripció grafiada sense acotar, tot considerant el propòsit d'allunyar-se de la riera.

D'acord amb l'establert en el Pla Parcial, aquest es va desenvolupar pel sistema de cooperació. L'entitat urbanística actuant va ser l'Institut Català del Sòl - INCASÒL, que com a tal va ser la receptora del 10% d'aprofitament mitjà.

L'aplicació del sistema de cooperació va exigir la redacció d'un projecte de reparcel·lació que ja està aprovat definitivament. Posteriorment es va redactar per part d'INCASÒL el pertinent Projecte d'Urbanització que també té l'aprovació definitiva.

1. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, s'ajusta exactament a les Unitats de Zona 16.04 i 16.05 del referit document.

L'àmbit de la Modificació del Pla General es desdobra en dos àmbits als que corresponen les següents extensions.

	SUPERFÍCIE
U.Z. 16.04	3.281,28 m ²
U.Z. 16.05	2.820,95 m ²
	<hr/>
Total	6.102,23 m²

Els plànols núm 1-4 d'aquesta Modificació Puntual de Pla General defineixen amb precisió l'àmbit de referència que es correspon amb les dues unitats de zona referides.

2. Justificació, criteris i objectius de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant

La present Modificació Puntual del Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant fa referència exclusivament a les unitats de zona 16.04 i 16.05, qualificades Zona 4. Residencial plurifamiliar PB+2PP (UZ.16). Aquesta zona se situa al llarg dels eixos viaris horitzontals més importants, en concret, sobre els carrers 6 i 2. D'acord amb les ordenances reguladores i el plànol nº 6 del Pla Parcial, corresponen a la unitat de zona 16.04 un edifici lineal de PB+2P en un gàlib de fondària 15 m i una torre de planta quadrada sense acotar i també de PB+2P. A la parcel·la 16.05 li concerneix un bloc lineal dins un gàlib de 15 m de fondària.

El propòsit i raó de ser d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant és doble; per una banda, augmentar la densitat màxima amb l'intenció d'adequar el sostre potencial edificable a un tipus d'habitatge de Protecció Oficial (HPO) de Règim General i per altre variar la geometria del gàlib corresponent al bloc de planta quadrada de 15 m de costat, adjacent al carrer 2 per una figura longitudinal i igualment paral·lela i separada del carrer d'accés. Aquestes dues són les úniques variacions que proposa aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant.

L'objectiu d'aquesta modificació del gàlib és el de predefinir una envoltant volumètrica més eficient per a un edifici que augmenta considerablement la seva densitat potencial. L'augment de densitat fins a 15 habitatges (per a blocs de PB+2P) exigeix una millor proporció entre perímetre de façana i superfície interior, que ens obliga a passar del gàlib de configuració quadrangular, que impossibilita l'aprofitament racional de la superfície construïble, a una de planta sensiblement trapezoidal que és l'única manera d'exhaurir el sostre potencial, donades les cada cop més precises prescripcions tant del Codi Tècnic de l'Edificació com de l'imminent nou Decret de Habitabilitat.

El nou gàlib proposat és fidel a la idea de separar-se del solc de la Riera de Ca n'Oques, segueix morfològicament les condicions establertes en el Pla Parcial, no suposa cap augment del sostre potencial i acomoda els habitatges a les condicions del lloc i a les prescripcions de les normatives i decrets.

Es tracta d'augmentar el potencial màxim d'habitatges de les unitats de zona 16.04 i 16.05 en 15 habitatges, és a dir, passar de 50 a 65 habitatges, dels que en corresponen 38 a la unitat de zona 16.04 i 27 a la unitat de zona 16.05. Implícitament, s'augmenta l'ocupació de la unitat de zona per l'edificació 16.04, que passa a ser 1.149,00 m² en lloc dels 943 previstos en el Pla Parcial. Es tracta d'un increment de l'ocupació poc significativa ja que, en relació a la superfície de la parcel·la, representa un increment de l'ocupació del 5%. El canvi de gàlib per a una part de l'edificació de la parcel·la 16.04 no representa una alteració de la morfologia urbana implícita en el Pla Parcial, ja que es preserva la idea d'una ordenació oberta amb respecte a les alineacions als vials d'accés.

Juntament amb els documents gràfics d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant, s'adjunten, amb caràcter indicatiu, els esquemes distributius corresponents als edificis de les parcel·les 16.04 i 16.05, on es pot verificar l'oportunitat de la modificació i l'eficiència dels nous gàlibs, considerant l'augment de densitat necessària per adequar-se a les superfícies útils, computables màximes que requereixen els habitatges de H.P.O. de règim general.

3. Adequació de la Modificació del Pla General a la Llei d'Urbanisme (Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005)

Aquesta Modificació s'adequa a l'establert a l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, ja que els habitatges que es proposa realitzar en les unitats de zona 16.04 i 16.05 són de Protecció Oficial de Règim General, per a venda i lloguer, i l'augment que es proposa no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m², amb aquesta destinació i, per tant, no s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments.

	P.P. R-6 Juny 2004		Mod. Puntual del Pla General P.P.R-6 Desembre 08	
Unitat de Zona	Sostre m ²	Nombre hab.	Sostre m ²	Nombre hab.
16.04	2.789,09 m ²	26	2.789,09 m ²	38
16.05	2.397,81 m ²	24	2.397,81 m ²	27
Total	5.186,90 m²	50 hab.	5.186,90 m²	65 hab.

$$5.186,90/65 = 79,80 \text{ m}^2 \text{ per mòdul}$$

Conseqüentment, no s'ultrapassa el mòdul de 70 m² al que fa referència l'article 94.3 del TRLLU 1/2005. De fet, es podria augmentar la densitat fins a 74 habitatges com a màxim. Aquesta Modificació de Pla General proposa arribar a una densitat màxima de 65 habitatges i així adequar millor el sostre potencial a les superfícies convenientes als tipus d'habitatges HPO.

D'acord amb l'epígraf 3.1 de l'article 3 del Decret 344/2006 els àmbits d'aplicació en el que és necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada són els Plans Territorials, el Planejament General o les seves modificacions o bé el Planejament Derivat les seves Modificacions quan tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats. Aquesta Modificació que només altera molt lleugerament el potencial residencial no es troba inclosa en cap d'aquests suposats. En conseqüència no cal la inclusió del referit estudi en aquesta Modificació del Pla General.

Tampoc és necessari l'Informe ambiental en aquesta Modificació Puntual del P.P. ja que segons la disposició transitòria sisena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest document només és necessari en les modificacions de Planejament derivat contemplades en els epígrafs c, d i e de la referida transitòria sisena. Aquesta Modificació Puntual del Pla General no està inclosa en els suposats dels referits epígrafs.

Pel que fa a la conveniència d'incloure una memòria social, és clar que la Modificació Puntual del Pla General que es proposa permet dotar al municipi d'una millor oferta d'habitatges protegits, la qual cosa redunda en benefici i la igualtat de vida dels habitants amb menys recursos de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant.

De fet, la memòria social és l'eina que analitza els objectius a assolir per la creació d'habitatge protegit, davant la realitat social i econòmica del municipi. L'augment i millora de la qualitat de l'habitatge protegit és sens dubte un benefici per a la població de nivell mitjà-baix de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant considerant el creixement previsible de la població i el nivell d'accessibilitat a l'habitatge de Protecció Oficial per part dels ciutadans d'aquests municipis. Per tot plegat, no sembla necessari, considerant l'escala de l'increment d'habitatge d'HPO la necessitat d'una memòria social específica que qualifiqui els beneficis evidents que comporta aquesta Modificació Puntual del Pla General.

4. Contingut de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant

1. Modificació del gàlib normatiu, corresponent a la unitat de Zona 16.04

Aquesta Modificació del Pla General varia els gàlibs que determinen la disposició i volumetria dels edificis de la Unitat de zona 16.04, d'acord amb el que s'explicita gràficament en el plànol nº 4 d'aquesta Modificació del Pla General. Es substitueix la figura quadrada adjacent al carrer nº 2 per

una figura trapezoidal equivalent a la confígua al carrer nº 6 igualment alineada respecte al carrer d'accés.

Aquesta Modificació del gàlib només implica un lleuger augment de l'ocupació de la unitat de zona i el sostre potencial permaneceix idèntic a l'inicial.

2. Modificació del nombre màxim d'habitatges admissibles a les unitats de zona 16.04 i 16.05

El nombre màxim d'habitatges admissibles a les unitats de zona 16.04 i 16.05 passa a ser de 38 habitatges i 27 habitatges, en lloc de 26 habitatges i 24 habitatges, respectivament. Això implica un augment de 15 habitatges en total, per al mateix sostre edificable de 2.789,09 m²/st per a la unitat de zona 16.04 i de 2.397,81 m²/st per a la unitat de zona 16.05. L'augment de densitat es justifica per tractar-se d'habitatges HPO de règim general.

5. Quadre de característiques de sòl privat per unitats de zona

Unitats de zona	Superfície m ²	Nombre plantes	Ocupació m ² s	Ocup. %	Sostre R m ² st	Sostre C m ² st	Sostre T m ² st	Total sostre m ² st	Nombre hab.	Sostre/hab.	Coef. Edificab. neta
16.04 Plurifamiliar (PB+2)	3.281,28	PB+2	1.149	35%	2.789,09			2.789,09	38 *	73,40	0,85
16.05 Plurifamiliar (PB-2)	2.820,95	PB+2	846	30%	2.397,81			2.397,81	27 *	88,81	0,85

* habitatges de protecció oficial de Règim General

6. Comparatiu del P.P. R-6 "Camí de la Porrassa" i la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa, a Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant. Desembre 2008

P.P. R-6 "Camí de la Porrassa". Juny 2004

Total Plurifamiliar PB+2P (016b)

Unitats de zona	Superfície m ²	Nombre plantes	Ocupació m ² s	Ocup. %	Sostre R m ² st	Sostre C m ² st	Sostre T m ² st	Total sostre m ² st	Nombre hab.	Sostre/hab.	Coef. Edificab. neta
16.04 Plurifamiliar (PB+2)	3.281,28	PB+2	943	30%	2.789,09			2.789,09	26	107,27	0,85
16.05 Plurifamiliar (PB-2)	2.820,95	PB+2	846	30%	2.397,81			2.397,81	24	99,91	0,85

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana envers el Pla Parcial PPR-6, Camí de la Porrassa. Desembre 2008

Unitats de zona	Superfície m ²	Nombre plantes	Ocupació m ² s	Ocup. %	Sostre R m ² st	Sostre C m ² st	Sostre T m ² st	Total sostre m ² st	Nombre hab.	Sostre/hab.	Coef. Edificab. neta
16.04 Plurifamiliar (PB+2)	3.281,28	PB+2	1.149	35%	2.789,09			2.789,09	38 *	73,40	0,85
16.05 Plurifamiliar (PB-2)	2.820,95	PB+2	846	30%	2.397,81			2.397,81	27 *	88,81	0,85

Tal com es pot verificar en els quadres comparatius adjacents, les modificacions del quadre de característiques es limiten al potencial màxim d'habitatges de les unitats de zona 16.04, 16.05 i a l'augment de l'ocupació de la unitat de zona 16.04, que passa del 30 al 35% del total de la unitat de zona.

7. PLÀNOLS

NOM	ESCALA
1. Situació	1:2.000
2. Planejament Vigent. Zonificació	1:500
3. Planejament Vigent. Ordenació (Definició de gàlibs)	1:500
4. Proposta. Modificació de l'Ordenació (Gàlibs)	1:500
5. Annexe. Avantprojecte Indicatiu. Adequació de l'edificació als gàlibs de la Unitat de zona 16 04	1:250
6. Annexe. Avantprojecte Indicatiu. Adequació de l'edificació als gàlibs de la Unitat de zona 16 05	1:250

8. Annex 1

Conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant.