

# Divisió poligonal polígon d'actuació PA-LET 1919/1h de Tortosa

Avd. Barcelona / c. Solsona. Tortosa (43500)

SOQ Arquitectura & Enginyeria, S.L.P

Arquitecte - Jordi Queral i Llaberia



[www.soqarquitectura.com](http://www.soqarquitectura.com)

DADES GENERALS.....	2
ANTECEDENTS I OBJECTIUS .....	2
CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ VIGENT .....	4
OBJECTIUS I CONVIVÈNCIA DE LA DIVISIÓ POLIGONAL .....	5
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ .....	5
SITUACIÓ I DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ.....	5
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	6
USOS DEL SÒL I EDIFICACIONS EXISTENTS.....	7
CARACTERÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT EXISTENT .....	7
LLEI D'URBANISME I POUM .....	9
FITXES NORMATIVES.....	13
EQUILIBRI POLIGONAL .....	22
FONAMENT DE DRET I TRAMITACIÓ .....	24

## DADES GENERALS

L'Arquitecte Jordi Queral i Llaberia, arquitecte col·legiat nº 67221, al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb despatx professional a Passeig de gràcia 87, plt 6, Barcelona 08008 (BCN) i a c/ Banys, 16 bis L'Ampolla 43895 (TGN), en representació de SOQ Arquitectura & Enginyeria SLP amb CIF B02917722, actúa com a redactor de la present divisió poligonal.

La part promotora d'aquest document la constitueixen \_\_\_\_\_ amb DNI \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ amb DNI \_\_\_\_\_, ambdós amb domicili al carrer Solsona, 6 de Tortosa.

La part promotora és la única propietària del sector sobre el que es planteja la present divisió poligonal pel que l'estructura de la propietat correspon a la de un propietari únic.

## ANTECEDENTS I OBJECTIUS

El present projecte té com a objecte d'actuació, la parcel·lació del Polígon d'Actuació PA-LET 1919/1h, situat al barri de la Raval de la Llet, regulat per la fitxa PA 11. Polígon d'actuació Avda Barcelona-c/Solsona, aprovat pel POUM, de forma definitiva per la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28/07/2066, Text refós verificat en data 25/07/2007 i publicat al DOGC número 4992 en data 22/10/2007,

L'àmbit del sector d'actuació inclou el sòl situat al sud-est de la cruïlla de l'Avinguda de Barcelona i el carrer de Solsona, que s'especifica als plànols de la sèrie 5 – Ordenació detallada del sòl urbà- .

En la seva vessant nord delimita amb el polígon d'actuació PA-PET 1919/2i, sobre el que no es produeix cap modificació, respectant en tot moment els límits establerts pel POUM.

La superfície total del polígon PA-LET 1919/1h segons el POUM, és de 1896 m<sup>2</sup>.

Sobre l'àmbit s'ha realitzat un aixecament topogràfic on s'ha pogut comprovar qe els límits del Polígon d'actuació i els de la propietat difereixen lleugerament, pel que es necessitarà adaptar els límits d'aquest PA als límits de la realitat física de l'àmbit.

Per tant, la superfície de l'àmbit objecte d'actuació passa a ser 1905,25 m<sup>2</sup>.

Aquesta modificació de la superfície queda amparada per l'article 20 del POUM i pel Criteri 5 de les Disposicions complementàries del POUM, als creixements extensius, del text refós-abril 2011, en els quals es diu:

### **article 20. Precisió dels límits**

*1. Tenint en compte les previsions toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.*

*2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:*

*a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.*

*b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:*

- *Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.*
- *Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.*
- *Límits físics i partions de propietat.*
- *Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.*

*c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.*

*3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.*

**article 25. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació.**

*1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.*

*2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.*

*3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del DL 1/2005.*

**Criteri 5. Criteris sobre la definició dels Polígons d'Actuació**

*- Els polígons s'han delimitat amb el criteri d'agrupar conjunts homogenis de propietats i propietaris a fi i efecte de garantir i facilitar les despeses derivades de les obres d'urbanització que han de permetre la transformació dels camins en carrers. La delimitació dels polígons, en general, té per objecte agrupar funcionalment, espais que comparteixen un accés o que provenguin d'una subdivisió parcel·laria anterior.*

*- La possible modificació dels polígons haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.*

*- S'admetrà la possible subdivisió dels polígons d'actuació en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl ingestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.*

*- La delimitació dels polígons pel semi-eix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat. L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescablat en el moment de l'execució de l'altra part del semi-eix del carrer.*

*- El reajust dels polígons d'actuació no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen*

*substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust. S'entén que es mantenen substancialment les condicions aprovades en els següents casos:*

*1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny*

*2.- Que els reajustos en el sistema viari d'un polígon d'actuació no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial*

*3.- Que les variacions en el sistema viari no facin mes gravosa la despesa urbanitzadora en els polígons confrontants.*

*- Les modificacions sobre els polígons d'actuació no emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005*

La present divisió poligonal es redacta amb l'objectiu d'efectuar un repartiment equilibrat entre les dos parcel·les resultants, en quan a càrregues i beneficis, així com també quedin compensades les superfícies en quan a sistemes.

Així, el polígon existent quedarà dividit en dos nous polígons el PA-LET 1919/1h.1 i el PA-LET 1919/1h.2. El primer respondrà a la superfície establerta per la propietat amb l'objectiu de garantir la possibilitat d'edificar-hi en un futur proper, l'habitatge que en correspondria i que segueixi amb la tipologia establerta per la present normativa.

Mentre que el segon sector quedaria lliure, amb l'objectiu de que es desenvolupés, provablement, per un tercer, fent la venda prèviament del total del sector resultant.

## **CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ VIGENT**

El polígon d'actuació PA-LET 1919/1h queda recollit al POUM de Tortosa, aprovat definitivament el 28/07/2006 i publicat el seu text refós al DOGC en data 22/10/2007.

L'àmbit contempla dos classificacions de sòl diferents. Per a la zona destinada a habitatge, aquest quedarà regulat per la clau 4, les condicions de l'edificació les determina el Títol V del POUM. Mentre que els espais lliures que formen part de l'àmbit queden regulats per la clau V (sistema de parcs i jardins urbans).

El POUM contempla una edificabilitat màxima del polígon de 3.549 m<sup>2</sup>, en quan a condicions de gestió i execució, es contempla que el polígon s'executi pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes per la LU, ja sigui per compensació o concentració.

D'acord amb la LU, el termini per l'inici de la construcció dels habitatges previstos per aquest polígon era de 12 anys a partir de l'aprovació definitiva del POUM.

## OBJECTIUS I CONVIVÈNCIA DE LA DIVISIÓ POLIGONAL

L'objecte d'aquesta divisió poligonal és la de definir la parcel·lació del Polígon d'Actuació Avda Barcelona-c/ Solsona PA PA-LET 1919/1h, inclòs als POUM de Tortosa, aprovat el 2007, amb l'objectiu de desenvolupar l'urbanització i edificació del mateix polígon.

La part promotora d'aquesta divisió poligonal és la propietària en totalitat de l'àmbit d'actuació i planteja com a objectiu la divisió del polígon amb dos polígons nous, de manera que es puguin desenvolupar de forma independent, garantint en moment una compensació vers l'aprofitament, amb l'objectiu, en un primer moment, de mantenir el sector PA-LET 1919/1h.1 com a part de la propietat existent i plantejar sobre el PA-LET 1919/1h.2, el desenvolupament del sector ja sigui per iniciativa pròpia o de tercers.

## DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

Inclou el sòl, localitzat dintre de la Unitat Funcional Territorial (UFT) de La Petja i qualificat de zona residencial amb edificació unifamiliar, identificat amb la clau 5 del POUM de Tortosa del març de 2007, que s'especifica en els plànols de la sèrie 6 – Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extenius – a escala 1/.2000. El polígon d'actuació també inclou la vialitat necessària per garantir l'accés a les parcel·les incloses en el mateix.

El polígon delimita a est amb el PA-PET 1919/2i, a nord i sud amb sòl urbà clau 4. Al oest, delimita amb el Carrer Barcelona.

## SITUACIÓ I DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

El polígon delimita a est amb el PA-PET 1919/2i, a nord i sud amb sòl urbà clau 4. Al oest, delimita amb el Carrer Barcelona.

Segons estableix el POUM de Tortosa, el Polígon d'Actuació compta amb una superfície total de 1.896 m<sup>2</sup>, tenint en compte que es realitza una adaptació de la superfície total de l'àmbit per tal que aquesta respongui a la realitat física de l'entorn, la superfície total de l'àmbit passa a ser de 1905,30 m<sup>2</sup>.

Coordenades UTM dels nous límits definits per al PA:

Sòl amb qualificació clau 4: Residencial edificació en fronts o amb filera

X=291272.0524 Y=4518759.1308

X=291246.0190 Y=4518759.7856

X=291247.2193 Y=4518772.1506

X=291267.3606 Y=4518771.3704

X=291268.6309 Y=4518804.3504

X=291250.4120 Y=4518805.0405

X=291251.5128 Y=4518816.3802

X=291283.0289 Y=4518814.2281

X=291281.0406 Y=4518762.8303

X=291271.7306 Y=4518761.6402

Sòl amb qualificació V: Sistema de parcs i jardins urbans

X=291250.4120 Y=4518805.0405

X=291247.2193 Y=4518772.1506

X=291267.3606 Y=4518771.3704

X=291268.6100 Y=4518804.3512

## ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En aquesta divisió poligonal únicament es veu afectada una parcel·la cadastral, ja que la totalitat de l'àmbit correspon al mateix propietari, no obstant com que aquesta es troba dividida amb dos classificacions diferents, compta amb les següents dos referències.

Núm.	Superfície parcel·la	Referència cadastral
01	1.996 m <sup>2</sup>	1391406BF9118G0001SL
02	2.471 m <sup>2</sup>	1391406BF9118G0000AK

La parcel·la actual es veu afectada pel PA-LET1919/1h i pel PA-PET1919/2i. L'objecte d'aquesta divisió poligonal és únicament l'àmbit corresponent al PA-LET1919/1h.

El polígon PA-LET1919/1h és una única finca amb dos propietaris amb la mateixa participació del 50%.

## USOS DEL SÒL I EDIFICACIONS EXISTENTS

La parcel·la sobre la que es planteja l'actuació compta amb un habitatge existent, tot i que aquest queda fora de l'àmbit del projecte d'actuació i de la present divisió poligonal. El mateix passa amb la zona destinada a piscina.

Pel que fa estrictament a l'espai que afecta l'àmbit, actualment hi ha un ús de zona enjardinada i alguna zona de cultiu de cítrics, tot plegat de petita escala.

La resta de parcel·la, que es troba afectada pel PA-PET 1919/2i, no és objecte d'aquesta divisió poligonal i té majoritàriament ús agrícola, amb cultiu de secà.

## CARACTERÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT EXISTENT

Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i els percentatges de sòl d'aprofitament privat queden establertes pel POUM de la següent manera:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Vialitat	88 m <sup>2</sup>	5%
	Verd públic	625 m <sup>2</sup>	33%
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>713 m<sup>2</sup></b>	<b>38%</b>
RESERVES DE SÒL PRIVAT	Residencial	1.183 m <sup>2</sup>	62%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.183 m<sup>2</sup></b>	<b>62%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1.896 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Amb l'adaptació de les superfícies a la realitat, les reserves de sòl públic i sòl privat queden de la següent manera:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Vialitat	84,90 m <sup>2</sup>	4%
	Verd públic	625,50 m <sup>2</sup>	33%
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>710,40 m<sup>2</sup></b>	<b>37%</b>
RESERVES DE SÒL PRIVAT	Residencial	1.194,85 m <sup>2</sup>	63%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.194,85 m<sup>2</sup></b>	<b>63%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1905,25m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Els percentatges de sòl públic i sòl privat es mantenen tal i com es preveu al POUM, permetent una diferència màxima del  $\pm 5\%$ .



**Fitxa PA 11. Polígon d'actuació Avda Barcelona-c/ Solsona**

**Codi: PA-LET1919/1h**

**1. Àmbit:**

- a. Inclou el sòl situat al sud-est de la cruïlla de l'Avinguda de Barcelona i el carrer de Solsona, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.896 m<sup>2</sup>.

**2. Objectius:**

- a. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:**

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	88 m <sup>2</sup>	4,64%
	Espais lliures	625 m <sup>2</sup>	32,96%
	SÒL PÚBLIC	713 m <sup>2</sup>	37,61%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.183 m <sup>2</sup>	62,39%
	SÒL PRIVAT	1.183 m <sup>2</sup>	62,39%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del DL-1/2005.

- b. La densitat serà la que resulti de les condicions anteriors, aplicant les condicions de la zona residencial d'exemple en illa tancada als aprofitaments lucratiu resultants .

- c. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

- d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació en fronts tradicionals, clau 4, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 3.549 m<sup>2</sup>.

**4. Condicions de gestió i execució:**

- a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- b. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 12 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

**5. Règim transitori d'edificació i usos:**

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

## LLEI D'URBANISME I POU M

- Tant la divisió poligonal com el polígon d'actuació ha de complir amb l'establert pel Text Refòs de la Llei d'Urbanisme 1/2010 del 3 d'agost en els següents articles:

**Article 42. Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat.**

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

**Article 118. Polígons d'actuació urbanística.**

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.

5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.

6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

**Article 93. Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors**

Els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.
  - Referent a la normativa municipal, la present divisió poligonal contempla els següents punts establerts pel POUM:

**Article 20. Precisió dels límits**

1. Tenint en compte les previsions toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:

- a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
- b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
  - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
  - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
  - Límits físics i partions de propietat.
  - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
- c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.

3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

**Article 23. Polígons d'actuació urbanística**

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del DL 1/2005.

2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005 .

4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 del DL 1/2005.

5. Altrament, el Pla, manté vigents la delimitació de Polígons d'Actuació provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.

6. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer (a tots els efectes es considerarà l'eix del carrer assenyalat en el planejament i no l'eix del carrer existent en el moment de l'execució de l'obra), a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponent contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

7. Pel que fa a la regulació i execució dels polígons d'actuació que el POUM delimita específicament pels creixements extensius s'estarà al que es regula en les disposicions complementàries d'aquest Pla Municipal.

**Article 25. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació**

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no

inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del DL 1/2005.

**Criteri 5. Criteris sobre la definició dels Polígons d'Actuació**

- Els polígons s'han delimitat amb el criteri d'agrupar conjunts homogenis de propietats i propietaris a fi i efecte de garantir i facilitar les despeses derivades de les obres d'urbanització que han de permetre la transformació dels camins en carrers. La delimitació dels polígons, en general, té per objecte agrupar funcionalment, espais que comparteixen un accés o que provinguin d'una subdivisió parcel·laria anterior.

- La possible modificació dels polígons haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.

- S'admetrà la possible subdivisió dels polígons d'actuació en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl ingestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.

- La delimitació dels polígons pel semi-eix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat. L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescabalcats en el moment de l'execució de l'altra part del semi-eix del carrer.

- El reajust dels polígons d'actuació no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust. S'entén que es mantenen substancialment les condicions aprovades en els següents casos:

1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny

2.- Que els reajustos en el sistema viari d'un polígon d'actuació no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial

3.- Que les variacions en el sistema viari no facin mes gravosa la despesa urbanitzadora en els polígons confrontants.

- Les modificacions sobre els polígons d'actuació no emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005

## FITXES NORMATIVES

### Planejament vigent

#### Sector PA-LET 1919/1h

##### Definició

L'àmbit referent a l'edificació comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada, que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. L'ordenació es realitza de forma conjunta i unitària o de forma individualitzada.

L'àmbit que correspon espais lliures, formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

##### Per a la zona d'edificació

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Edificació en filera

##### Per a la zona d'espais lliures

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Sistema de parcs i jardins urbans

##### Objectius

Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures.

##### Condicions d'ordenació

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	84,90 m <sup>2</sup>	4%
	Espais lliures	625,50 m <sup>2</sup>	33%
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>710,40 m<sup>2</sup></b>	<b>37%</b>
RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Residencial	1194,85 m <sup>2</sup>	63%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1194,85 m<sup>2</sup></b>	<b>63%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1905,25 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Sostre màxim		<b>3584,55 m<sup>2</sup></b>	

##### Condicions de gestió i execució

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del DL-1/2005.

La densitat serà la que resulti de les condicions anteriors, aplicant les condicions de la zona residencial d'eixample en illa tancada als aprofitaments lucratis resultants .

Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació en fronts tradicionals, clau 4, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V del POUM.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

## Usos

### Clau 4b

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: habitatge plurifamiliar, residencial especial, comerç petit, restauració, magatzems, indústria I, educatiu, assistencial, sanitari, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcaments.

### Clau V (espais lliures)

Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265 del POUM.

Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

## Divisió proposada

### Sector PA-LET 1919/1h.1

#### Definició

L'àmbit referent a l'edificació comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada, que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. L'ordenació es realitza de forma conjunta i unitària o de forma individualitzada.

L'àmbit que correspon espais lliures, formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

#### Per a la zona d'edificació

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Edificació en filera

#### Per a la zona d'espais lliures

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Sistema de parcs i jardins urbans

#### Objectius

Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures.

#### Condicions d'ordenació

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	39,70 m <sup>2</sup>	4,6 %
	Espais lliures	273,20 m <sup>2</sup>	31,8%
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>312,90 m<sup>2</sup></b>	<b>36,4%</b>
RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Residencial	547,10 m <sup>2</sup>	63,6%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>547,10 m<sup>2</sup></b>	<b>63,6%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>860,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Sostre màxim		<b>1641,30 m<sup>2</sup></b>	

#### Condicions de gestió i execució

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del DL-1/2005.

La densitat serà la que resulti de les condicions anteriors, aplicant les condicions de la zona residencial d'eixample en illa tancada als aprofitaments lucratiu resultants .

Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació en fronts tradicionals, clau 4, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V del POUM.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.



**Usos**

Clau 4b

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: habitatge plurifamiliar, residencial especial, comerç petit, restauració, magatzems, indústria I, educatiu, assistencial, sanitari, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcaments.

Clau V (espais lliures)

Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265 del POUM.

Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

Sector PA-LET 1919/1h.2

**Definició**

L'àmbit referent a l'edificació comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada, que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. L'ordenació es realitza de forma conjunta i unitària o de forma individualitzada.

L'àmbit que correspon espais lliures, formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

Per a la zona d'edificació

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat  
Qualificació: Edificació en filera

Per a la zona d'espais lliures

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat  
Qualificació: Sistema de parcs i jardins urbans

**Objectius**

Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures.

**Condicions d'ordenació**

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	45,20 m <sup>2</sup>	4,3%
	Espais lliures	352,30 m <sup>2</sup>	33,7%
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>397,50 m<sup>2</sup></b>	<b>38%</b>
RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Residencial	647,75 m <sup>2</sup>	62%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>647,75 m<sup>2</sup></b>	<b>62%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1045,25 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Sostre màxim		<b>1943,25 m<sup>2</sup></b>	

**Condicions de gestió i execució**

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del DL-1/2005.

La densitat serà la que resulti de les condicions anteriors, aplicant les condicions de la zona residencial d'eixample en illa tancada als aprofitaments lucratiu resultants .

Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació en fronts tradicionals, clau 4, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V del POUM.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

**Usos**

Clau 4b

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: habitatge plurifamiliar, residencial especial, comerç petit, restauració, magatzems, indústria I, educatiu, assistencial, sanitari, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcaments.

Clau V (espais lliures)

Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265 del POUM.

Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA

**article 156. Zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4**

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Zona d'edificació en fronts tradicionals	Clau 4a
Zona d'edificació en filera	Clau 4b

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	60 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. 217	5,50 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	15 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals
Front principal i secundari	art. 232	Segons NNUU generals

## 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

## 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art. 244	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art. 245	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. tográf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

## 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepasarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals

Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

## 5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.  
 (2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

## EQUILIBRI POLIGONAL

Per tal de desenvolupar l'equilibri poligonal, es pren com a premissa la divisió del sector actual en dos polígon més petits, que quedin compençats a nivell de superfícies.

El sector PA-LET 1919/1h.1 ve determinat pels requeriments de la part promotora amb l'objectiu de deixar l'espai restant de la parcel·la, sobre la que no té repercussió aquest polígon d'actuació, amb uns límits correlatius a la realitat física de l'àmbit i que responguin a les necessitats i l'ús que en dona la propietat actual.

De manera que la divisió entre l'àmbit de clau V entre un polígon i l'altre ve determinat per aquest primer condicionant.

La resta de claus del sòl en venen determinades per tal de crear una compensació vers la superfície d'aprofitament establerta des d'un principi.

El sector PA-LET 1919/1h.1, quedarà per a la mateixa propietat promotora de la present divisió poligonal.

En ambdós polígons resultants es contempla una superfície de cessió per a l'Ajuntament que garanteix el 10% de l'aprofitament, així com garanteix la superfícies mínima de parcel·la i el front mínim de parcel·la, de manera que la premissa més restrictiva acaba sent el front mínim de parcel·la (5,5 m), a partir del qual s'estableix l'aprofitament total.

Així la cessió per a l'Ajuntament al polígon PA-LET 1919/1h.1 acaba sent del 14% i per al polígon PA-LET 1919/1h.2 del 12%.

En quan a les càrregues establertes per al fer el balanç poligonal, s'estableix per a vialitat un rati de 60€/m<sup>2</sup>, tenint en compte que l'àmbit d'actuació es troba urbanitzat i suposaria l'ampliació d'una franja de 20 cm de vorera i la reposició de la vorera existent.

Pel que fa a l'espai de parcs i jardins públics, Clau V, s'estima un rati de 100 €/m<sup>2</sup>, considerant que s'ha de desenvolupar l'urbanització d'una petita plaça, però amb l'objectiu que garanteixi uns requisits mínims.

A aquests ratis, s'ha computat un 15% de costos de gestió d'urbanització.

Pel que fa als ingressos, s'ha realitzat un estudi de mercat sobre el mateix àmbit i s'estableix un rati de 165€/m<sup>2</sup> de sòl urbanitzable.

A ambdós polígons resultants com el polígon inicial s'han aplicat els mateixos ratis ja que no es preveu una distinció en quan a tipologia d'aprofitament.

<b>SECTOR PA-PET1919/1h</b>			
PREVISIÓ DE DESPESES	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
VIALITAT (C)	84,90	60	5.094,00
ESPAIS LLIURES PÚBLICS (V)	625,50	100	62.550,00
<b>TOTAL URBANITZACIÓ</b>			<b>67.644,00</b>
GESTIÓ (15% DESPESES URB.)			10.146,60
<b>TOTAL DESPESES</b>			<b>77.790,60</b>
Repercussió despeses per €/m2 sostre			40,83
PREVISIÓ D'INGRESSOS	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
Residencial habitatge	1.195	165	197.150,25
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>197.150,25</b>
<b>INGRESSOS REALS</b>	<b>Ingressos - 13% AM</b>		<b>171.520,72</b>
Repercussió ingressos per €/m2 sostre			90,03
<b>APROFITAMENT SECTOR</b>	<b>INGRESSOS - DESPESES/m2 (€/m2)</b>		<b>49,20</b>

<b>SECTOR PA-PET1919/1h.1</b>			
PREVISIÓ DE DESPESES	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
VIALITAT (SX)	39,70	60	2.382,00
ESPAIS LLIURES PÚBLICS (SV)	273,20	100	27.320,00
<b>TOTAL URBANITZACIÓ</b>			<b>29.702,00</b>
GESTIÓ (15% DESPESES URB.)			4.455,30
<b>TOTAL DESPESES</b>			<b>34.157,30</b>
Repercussió despeses per €/m2 sostre			39,72
PREVISIÓ D'INGRESSOS	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
Residencial habitatge	547,10	165	90.271,50
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>90.271,50</b>
<b>INGRESSOS REALS</b>	<b>Ingressos - 14% AM</b>		<b>77.566,50</b>
Repercussió ingressos per €/m2 sostre			90,19
<b>APROFITAMENT SECTOR</b>	<b>INGRESSOS - DESPESES/m2 (€/m2)</b>		<b>50,48</b>

<b>SECTOR PA-PET1919/1h.2</b>			
PREVISIÓ DE DESPESES	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
VIALITAT (SX)	45,20	60	2.712,00
ESPAIS LLIURES PÚBLICS (SV)	352,30	100	35.230,00
<b>TOTAL URBANITZACIÓ</b>			<b>37.942,00</b>
GESTIÓ (15% DESPESES URB.)			5.691,30
<b>TOTAL DESPESES</b>			<b>43.633,30</b>
Repercussió despeses per €/m2 sostre			41,74
PREVISIÓ D'INGRESSOS	m2	PREU UNITARI €/m2	IMPORT EUROS
Residencial habitatge	647,75	165	106.878,75
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>106.878,75</b>
<b>INGRESSOS REALS</b>	<b>Ingressos - 12% AM</b>		<b>94.173,75</b>
Repercussió ingressos per €/m2 sostre			90,10
<b>APROFITAMENT SECTOR</b>	<b>INGRESSOS - DESPESES/m2 (€/m2)</b>		<b>48,35</b>



### Equilibri poligonal

D'acord amb l'article 123 del DECRET 305/2006, de 18 juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme la diferència de l'aprofitament mitjà de cadascun dels polígons respecte l'aprofitament mitjà del polígon inicial, no pot ser en més o menys superior al 15%.

*Article 123.*

*Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística desectors de planejament derivat.*

*123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.*

*L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.*

En aquest cas, la divisió poligonal queda de manera que el polígon PA-LET 1919/1h.1 té un aprofitament del 50,48 €/m<sup>2</sup>, el polígon PA-LET 1919/1h.2 té un aprofitament corresponent a 48,35 €/m<sup>2</sup>.

I el polígon inicial PA-LET 1919/1h suposa un aprofitament de 49,20 €/m<sup>2</sup>, de manera que en ambdós casos queden equilibrats, amb menys d'una diferència del 15%, sent el PA-LET 1919/1h.1 un 3% superior respecte el global i un 2% inferior el sector PA-LET 1919/1h.2.

### FONAMENT DE DRET I TRAMITACIÓ

La tramitació de la present divisió poligonal es realitza seguint l'article 119 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

- L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

L'Ampolla, 8 de gener de 2024  
 Jordi Queral Llaberia  
 Arquitecte

# Divisió poligonal polígon d'actuació PA-LET 1919/1h de Tortosa

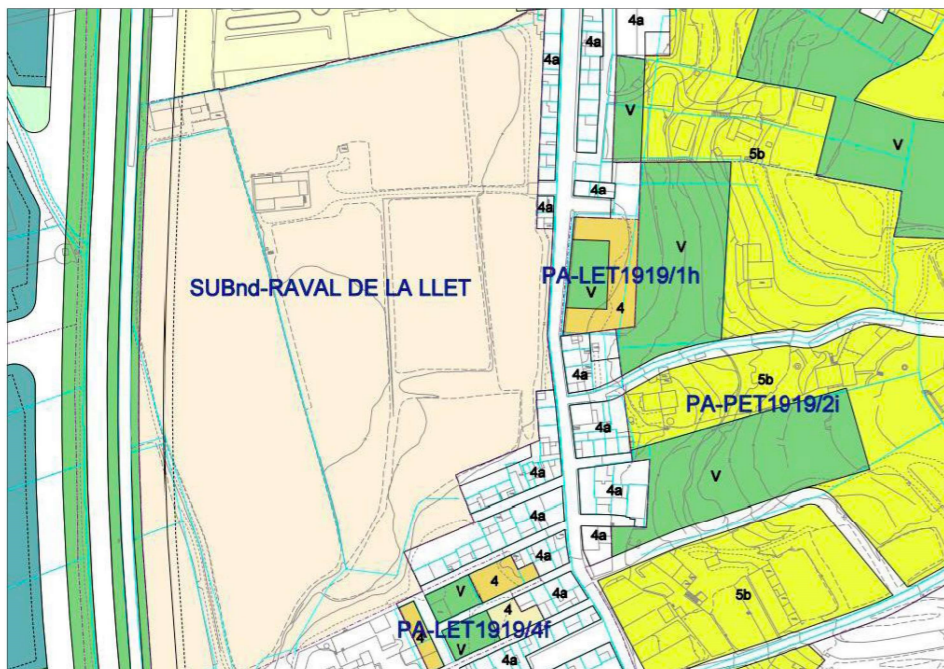
Avd. Barcelona / c. Solsona. Tortosa (43500)

SOQ Arquitectura & Enginyeria, S.L.P

Arquitecte - Jordi Qeral i Llaberia



[www.soqarquitectura.com](http://www.soqarquitectura.com)



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1391406BF9118G0015L

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL SOLSONA 6  
43500 TORTOSA (TARRAGONA)

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 384 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	150001	244
VIVIENDA	101001	98
DEPORTIVO	100001	42

**PARCELA**

Superficie gráfica: 4.487 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 8 de Marzo de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1391406BF9118G0000AK

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL SOLSONA 6  
43500 TORTOSA (TARRAGONA)

Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	G. Algodón seco	00	2.471

**PARCELA**

Superficie gráfica: 4.487 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

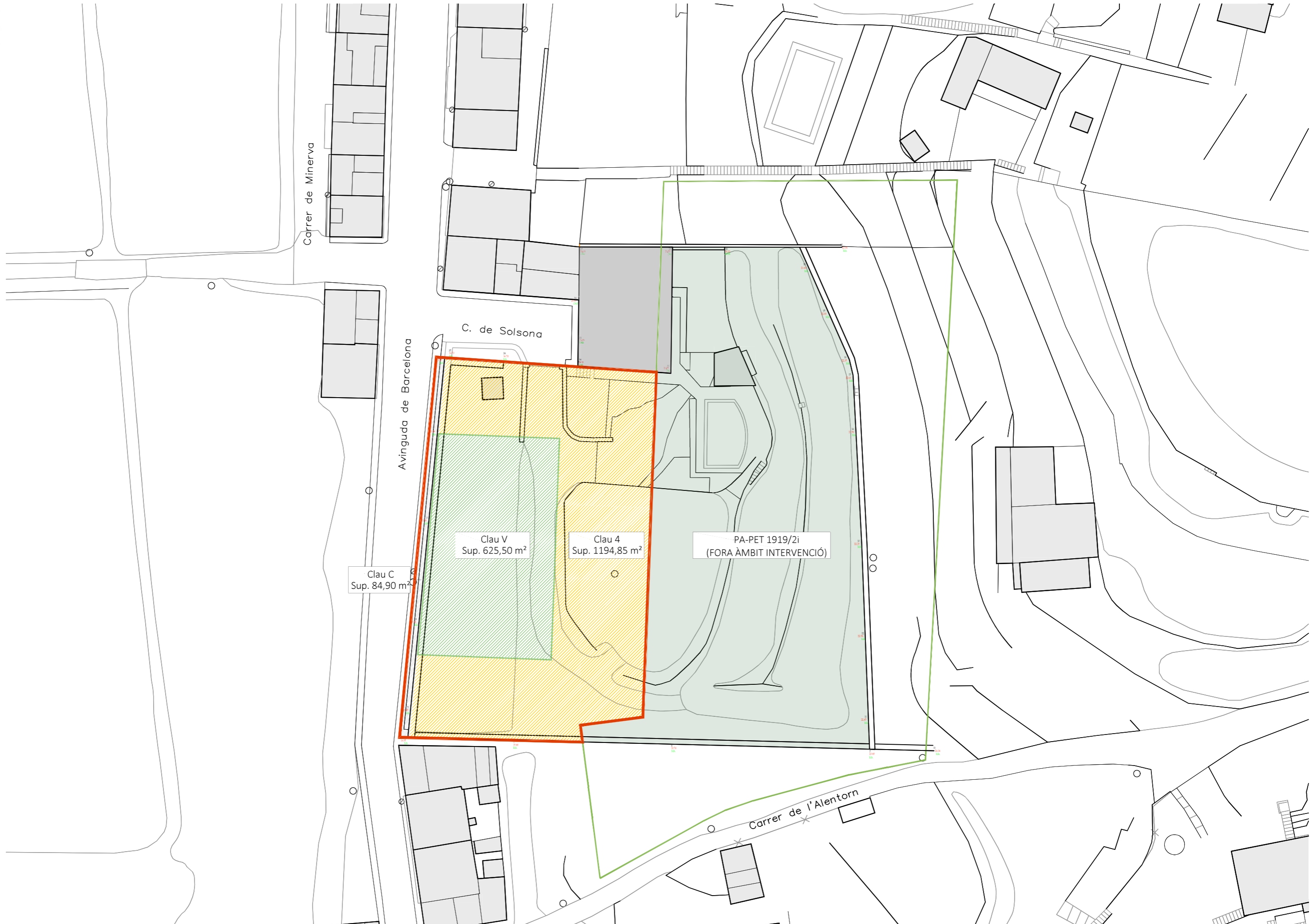
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

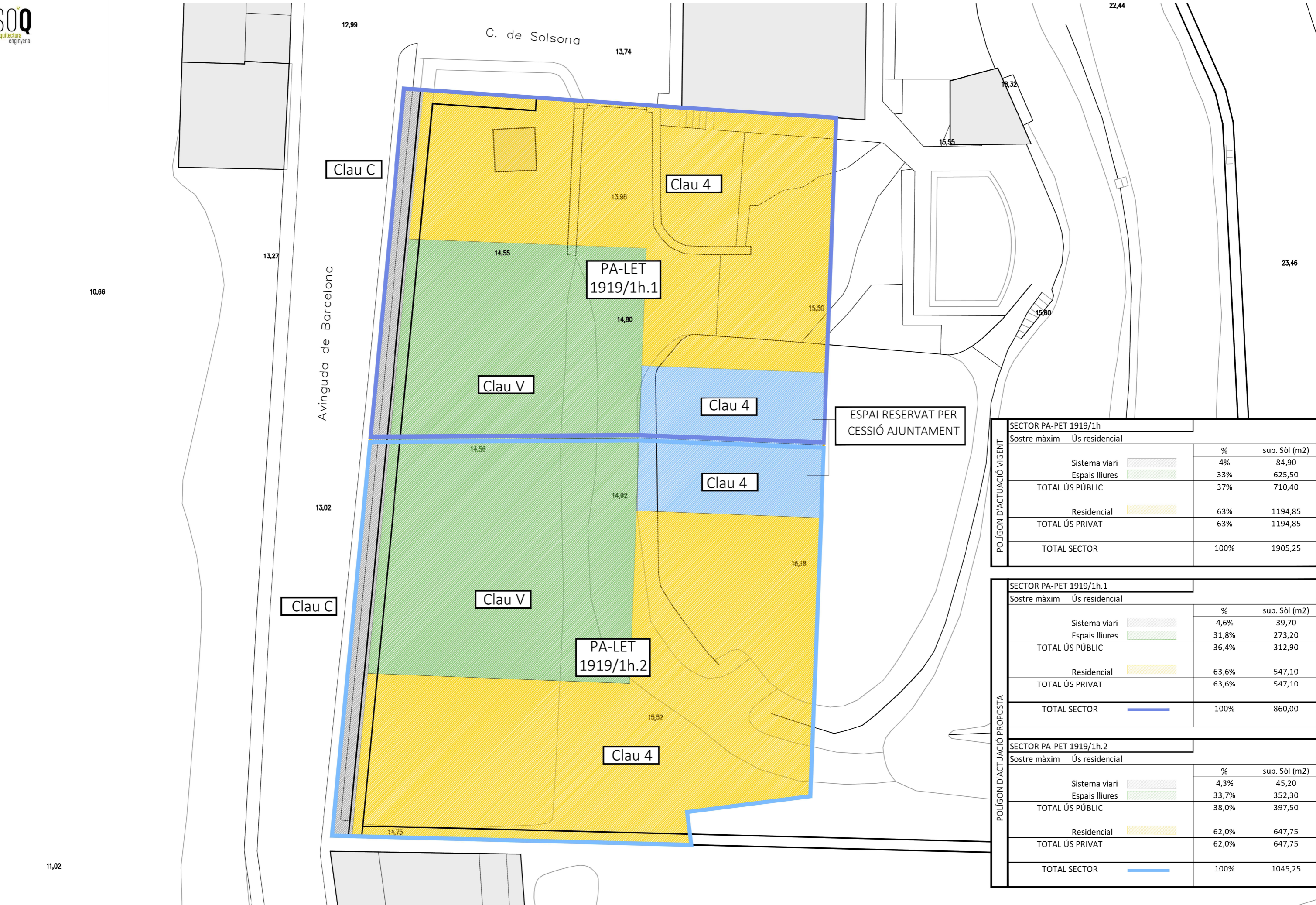
Lunes, 12 de Septiembre de 2022



		PA-LET 1919/1h segons POUM		PA-LET 1919/1h segons Divisió Poligonal	
<b>Paràmetres urbanístics del sector segons POUM i segons l'Avanç de Reparcel·lació</b>					
Superfície del sector	<b>POUM</b>		<b>Divisió poligonal</b>		
	edificabilitat	sostre màx.	edificabilitat	sostre màx.	
Sostre màxim Ús residencial	%	sup. Sòl (m2)	%	sup. Sòl (m2)	
Sistema viari	5%	86,95	4%	84,90	
Espais lliures	33%	625,40	33%	625,50	
<b>TOTAL ÚS PÚBLIC</b>	<b>38%</b>	<b>712,35</b>	<b>37%</b>	<b>710,40</b>	
Residencial	62%	1183,60	63%	1194,85	
<b>TOTAL ÚS PRIVAT</b>	<b>62%</b>	<b>1183,60</b>	<b>63%</b>	<b>1194,85</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>100%</b>	<b>1895,95</b>	<b>100%</b>	<b>1905,25</b>	







SECTOR PA-PET 1919/1h			
Sostre màxim Ús residencial		%	sup. Sòl (m2)
Sistema viari	<div style="width: 4%;"></div>	4%	84,90
Espais lliures	<div style="width: 33%;"></div>	33%	625,50
<b>TOTAL ÚS PÚBLIC</b>		<b>37%</b>	<b>710,40</b>
Residencial	<div style="width: 63%;"></div>	63%	1194,85
<b>TOTAL ÚS PRIVAT</b>		<b>63%</b>	<b>1194,85</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>100%</b>	<b>1905,25</b>

SECTOR PA-PET 1919/1h.1			
Sostre màxim Ús residencial		%	sup. Sòl (m2)
Sistema viari	<div style="width: 4.6%;"></div>	4,6%	39,70
Espais lliures	<div style="width: 31.8%;"></div>	31,8%	273,20
<b>TOTAL ÚS PÚBLIC</b>		<b>36,4%</b>	<b>312,90</b>
Residencial	<div style="width: 63.6%;"></div>	63,6%	547,10
<b>TOTAL ÚS PRIVAT</b>		<b>63,6%</b>	<b>547,10</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>100%</b>	<b>860,00</b>

SECTOR PA-PET 1919/1h.2			
Sostre màxim Ús residencial		%	sup. Sòl (m2)
Sistema viari	<div style="width: 4.3%;"></div>	4,3%	45,20
Espais lliures	<div style="width: 33.7%;"></div>	33,7%	352,30
<b>TOTAL ÚS PÚBLIC</b>		<b>38,0%</b>	<b>397,50</b>
Residencial	<div style="width: 62.0%;"></div>	62,0%	647,75
<b>TOTAL ÚS PRIVAT</b>		<b>62,0%</b>	<b>647,75</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>100%</b>	<b>1045,25</b>