

PLA DE MILLORA URBANA AL MUNICIPI D'ALMACELLES.

CARRER DE SANT ANTONI 169.
CLAU 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
D'ALMACELLES.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS.....	3
2. AGENTS DEL PLA DE MILLORA	3
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	3
4. PLANEJAMENT VIGENT	4
5. PROPOSTA.....	6
6. OBJECTIUS	11
7. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA.	11
8. COMPARATIVA ENTRE EL PARÀMETRES INICIALS I ELS PROPOSATS.	12
9. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.	13
10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	14

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

1. ANTECEDENTS

El terme municipal d'Almacelles està situat a la província de Lleida i a la comarca del Segrià. El nucli urbà està format per un eix principal en el que s'hi troben la plaça major, l'església, l'ajuntament i el casal i a partir del qual es desenvolupa la resta del teixit urbà.

2. AGENTS DEL PLA DE MILLORA

Propietat

Laia Andreu Arfelis.
Héctor Blanc Gonzalez.
Carrer de Sant Antoni, 169
25100-Almacelles, Lleida

LC CONTROL. ARQUITECTURA · INGENIERÍA

C/ Cervantes, 34
22540- Altorricón, Huesca
Tel. 974425634 Fax. 974425901
Correo: josanculleres@altorricon.com

Arquitecto

Pau Forns Agulló nº 28055-0
Iris CullerésVigara, arquitecta col·laboradora.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte d'aquesta modificació es tracta d'una parcel·la situada al carrer de Sant Antoni, nº 169 amb referència cadastral 7527910BG8272N0001ES, que estroba al sector C, clau 3, zona residencial amb perímetres reguladors predeterminats.

Segons les normes urbanístiques del pla d'ordenació urbanística municipal d'Almacelles, març de 2007:

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és l'ordenació de l'edificació aïllada o alineada d'acord amb els perímetres i altures reguladores predefinides pel planejament derivat que ha desenvolupat les Normes Subsidiàries fins el dia d'aprovació d'aquest Pla.

L'objectiu principal del pla en aquesta zona és el manteniment del model d'ordenació dels volums que va donar origen al conjunt d'edificis.

Son objectius complementaris: el manteniment de la regularitat existent, mantenir l'ús unifamiliar o plurifamiliar inicial, evitant la densificació.

És objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

També és objectiu del pla en aquesta zona mantenir els ritmes de composició determinats per la repetició dels perímetres reguladors.

4. PLANEJAMENT VIGENT

Municipal:

Els terrenys objecte de la modificació estan classificats com a sòl urbà.

El planejament municipal vigent en l'àmbit són les normes urbanístiques i els plànols del pla d'ordenació urbanística municipal d'Almacelles, Març de 2007. Alguns dels articles que regulen la clau 3 són:

"Article 161. Sobre el carrer.

1. *Alineació del carrer o vial. L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici, que varia segons l'ordenació originària.*

2. *Alineació de façana. La façana de l'edifici, o del conjunt d'edificis inclòs en un perímetre regulador coincidirà amb aquest perímetre.*

3. *Es permeten les reculades de l'edificació en relació al perímetre regulador.*

4. *Rasant de carrer o vial. És d'aplicació el que es preveu a la zona residencial en illa tancada (1).*

5. *Tanques. Es regula segons el que s'assenyala a la Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2). La tanca pot ser opaca fins 0,50 metres i vegetal fins a 1,70 metres d'altura.*

"Article 162. Sobre l'illa i la parcel·lació.

1. *Parcel·la. Queda prohibida qualsevol modificació de la parcel·lació inicial, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2000. Per a modificar-la caldrà l'aprovació de l'instrument urbanístic corresponent.*

2. *Perímetre regulador. El perímetre regulador és grafiat als plànols d'ordenació sèrie 4, on, sobre la base cartogràfica, es dibuixen els edificis existents actualment, o els espais delimitats com a tals en el projecte que va donar origen a l'ordenació de l'edifici o el conjunt, o els volums ajustats al nombre de plantes màximes determinades pel pla.*

És criteri general del pla el manteniment del ritme de separació dels edificis. Per aquest motiu només es permetran petites variacions.

En cap cas les variacions implicaran un augment de l'ocupació en planta i la intensitat d'edificació.

3. *Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador. Excepte en els casos on el projecte originari defineixi una reculada diferent i en els expressament indicats en els plànols, en general es deixarà un espai intermedi entre l'edifici projectat i els límits de parcel·la de tres metres.*

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

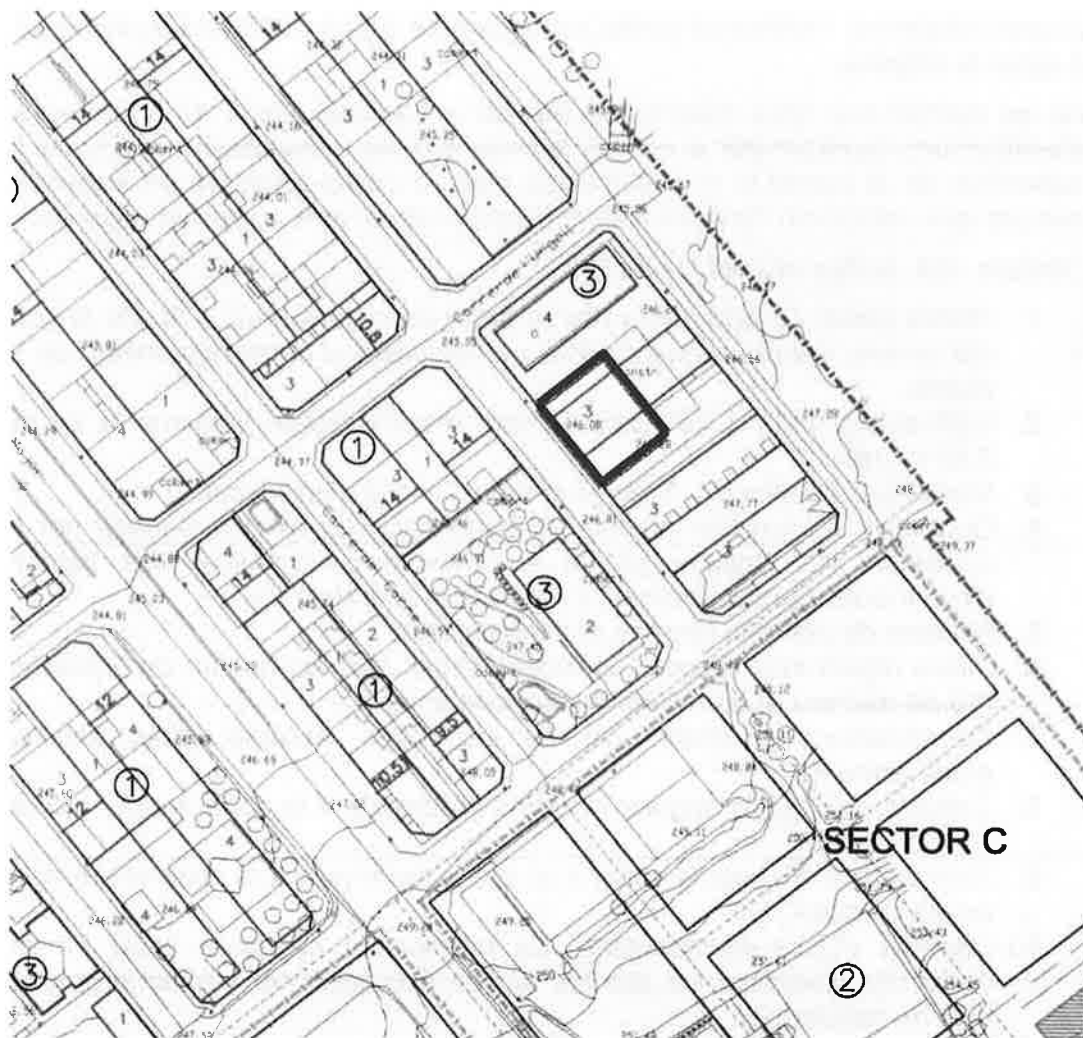
Excepcionalment, l'edificació podrà juxtaposar-se a una edificació contigua per a tapar la mitgera.

No es permet cap tipus d'edificació auxiliar en aquest espai. Amb l'excepció d'edificacions auxiliars per a serveis tècnics que no sobrepassin, el 5% de la superfície de la parcel·la ni tres metres d'altura i dels garatges en soterrani, sempre que solucionin l'enjardinament d'aquest espai amb espècies vegetals.



"Article 163. Sobre el solar i l'edifici.

1. *Planta baixa. La cota de la planta baixa es situarà a +/- 1 m. De la cota del terreny natural. Aquesta cota es mesurarà al centre geomètric de la planta.*
2. *Edificabilitat neta. L'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la és de 2,60 m²/m².*
3. *Modalitats d'edificació. Segons el model inicial d'edificació.*
4. *Ocupació. L'ocupació màxima de cada parcel·la és determinada per la superfície del polígon grafiat a la base cartogràfica dels plànols d'ordenació. Subsidiàriament s'ajustarà al límit del 50%.*
5. *Nombre de plantes. Segons el model inicial.*
6. *Altura reguladora. Segons el model inicial, amb un màxim de 5 plantes (16,50 metres). Subsidiàriament segons zona I.*
7. *Construccions auxiliars. No es permeten, excepte quan s'indica explícitament.*
8. *Coberta. Es regula segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).*
9. *Sotacoberta. Es regula segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).*
10. *Densitat d'usos plurifamiliars. Es permet un habitatge cada 70 m² construïts, excloses les plantes baixes formades per espais segregats d'ús no residencial.*

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)



Plànol ordenació de sòl urbà. Parcel·la a tractar.

-  Perímetre regulador
-  Àmbit de la modificació

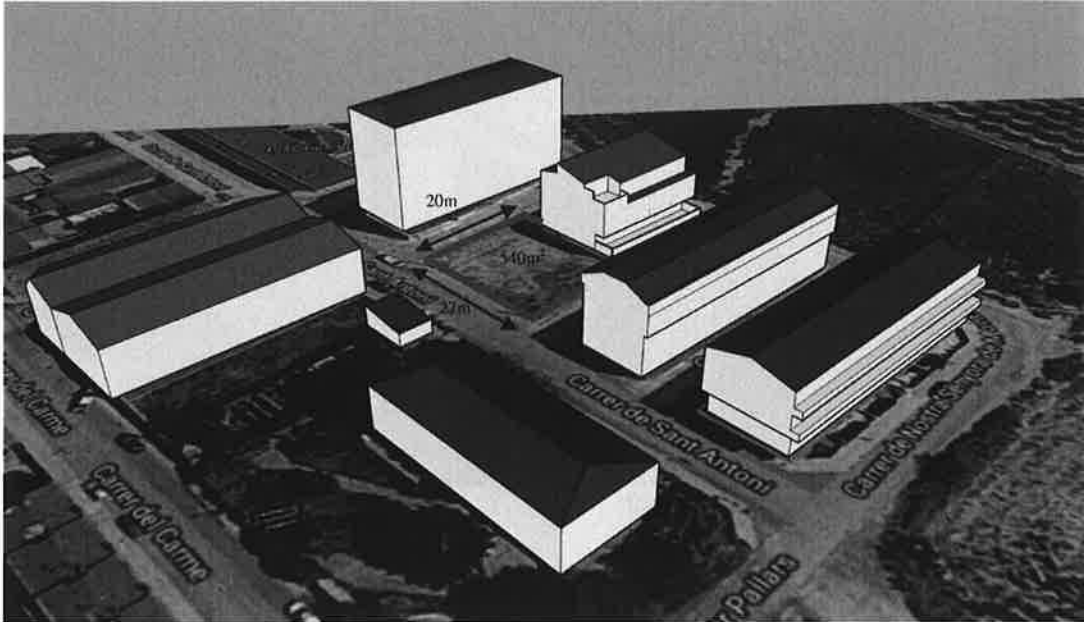
5. PROPOSTA

El solar forma part de l'illa d'edificis delimitada pel carrer de l'Urgell, carrer de Sant Antoni i carrer de Nostra Senyora de Montserrat, amb carrers de serveis intermedis.

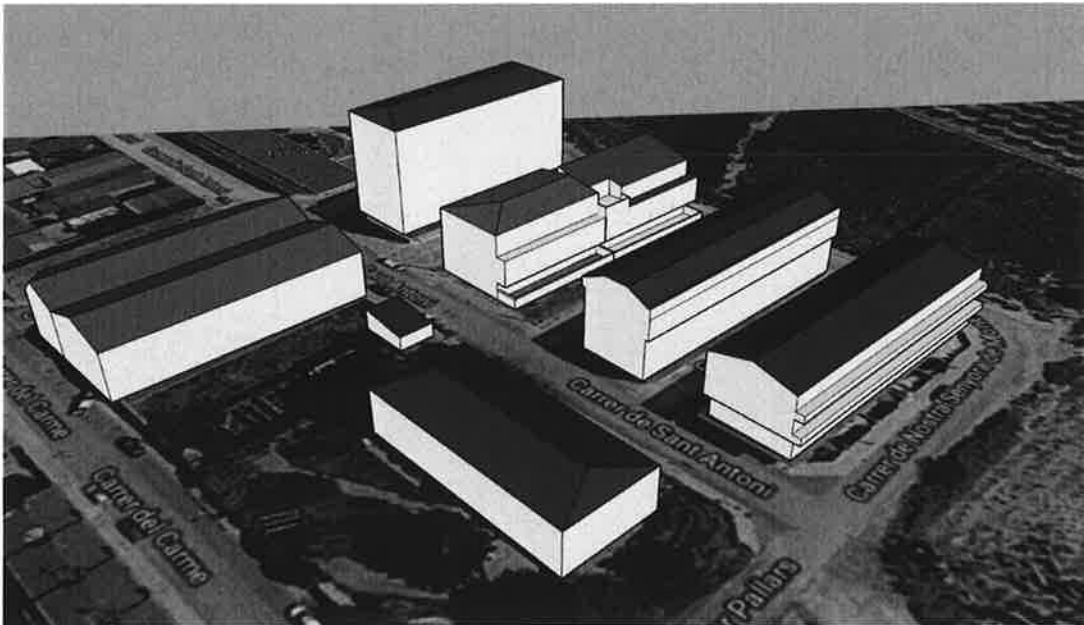
La parcel·la té uns 540 m², forma rectangular i unes mides aproximades de 27mx 20m, actualment es troba lliure d'edificacions. Conta amb tres façanes, una de elles al carrer Sant Antoni, i les altres als carrers de serveis. El quart límit es mitgera compartida amb l'edificació veïna.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

El solar disposa de connexió a les diferents xarxes de subministraments i serveis, (sanejament, aigua potable, electricitat, gas natural i telecomunicacions).

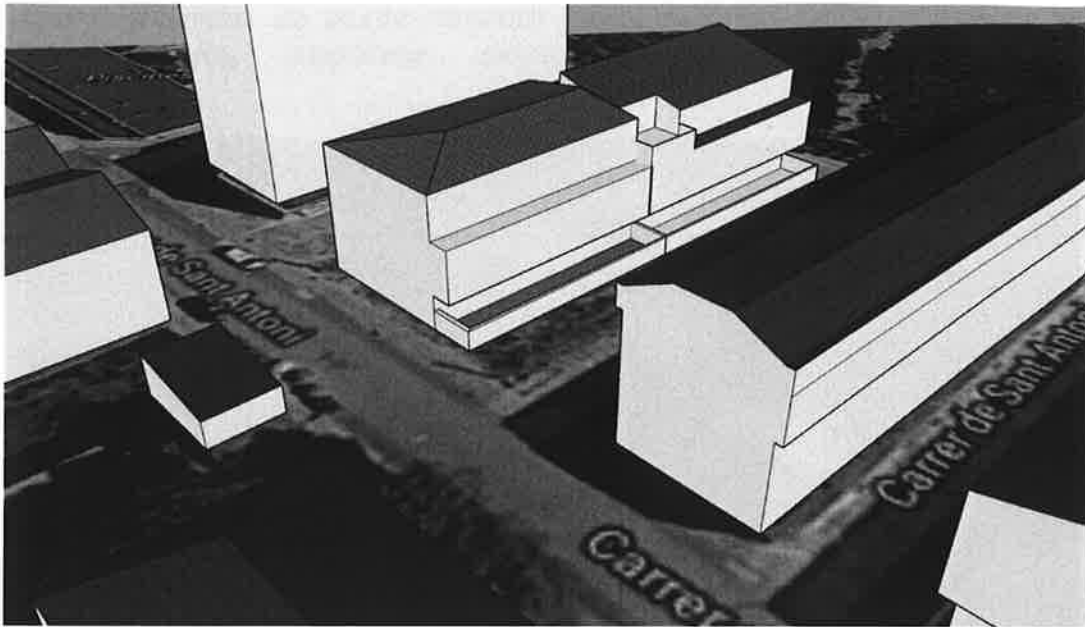


Segons el planejament, s'adjunta imatge volumetria corresponent:



Volumetria pla d'ordenació vigent.

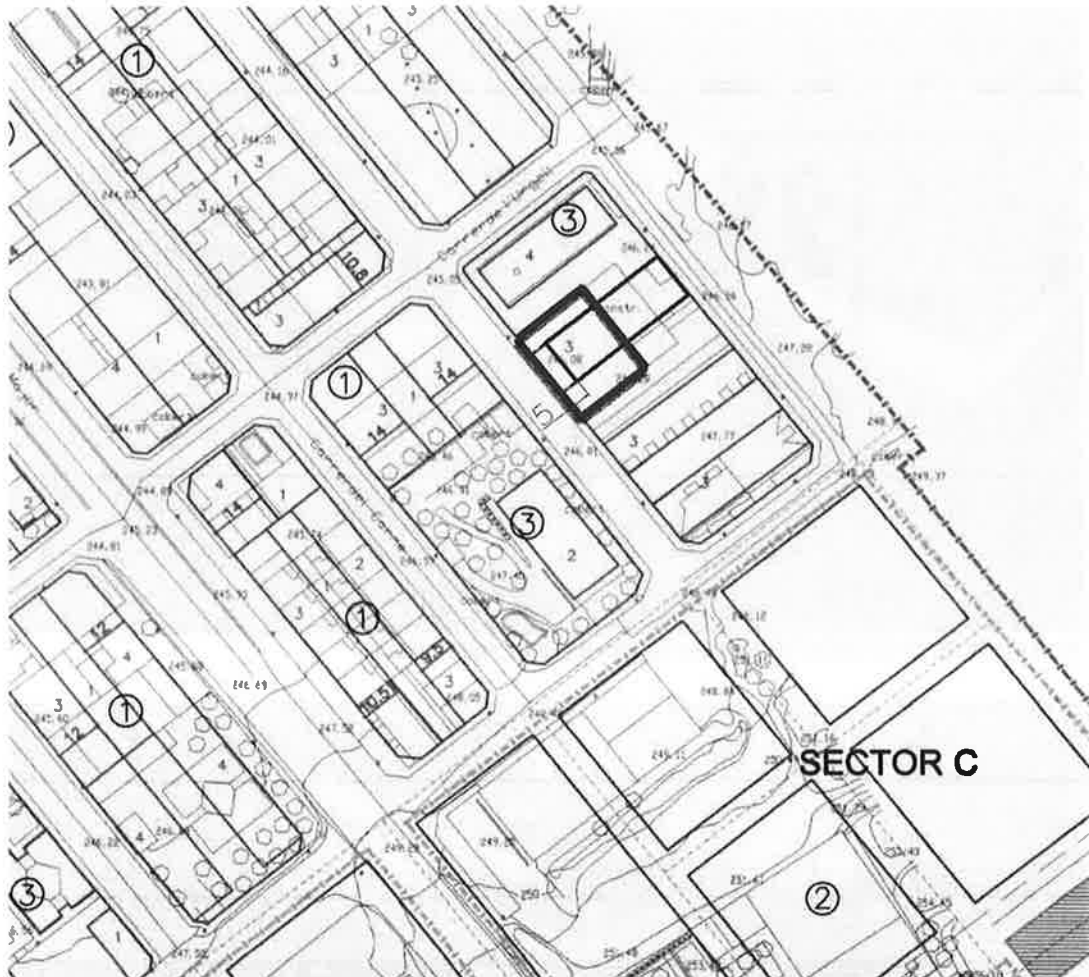
Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)





Volumetria pla d'ordenació vigent.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

El que es proposa amb aquest pla de millora es modificar mínimament el perímetre regulador del planejament.

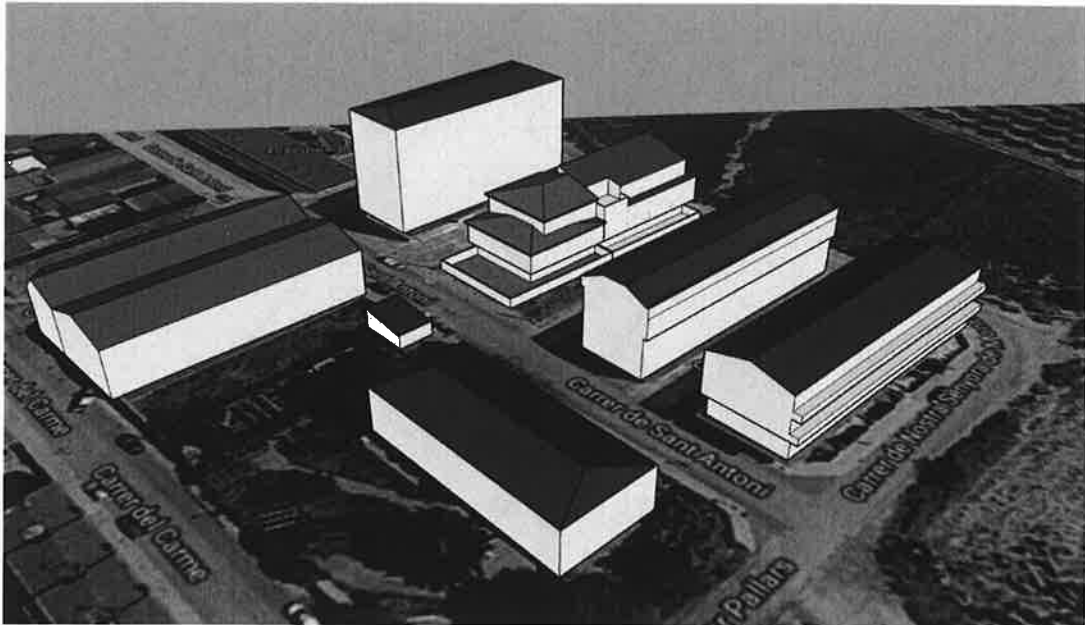


Plànol ordenació de sòl urbà. Proposta modificació perímetre regulador.

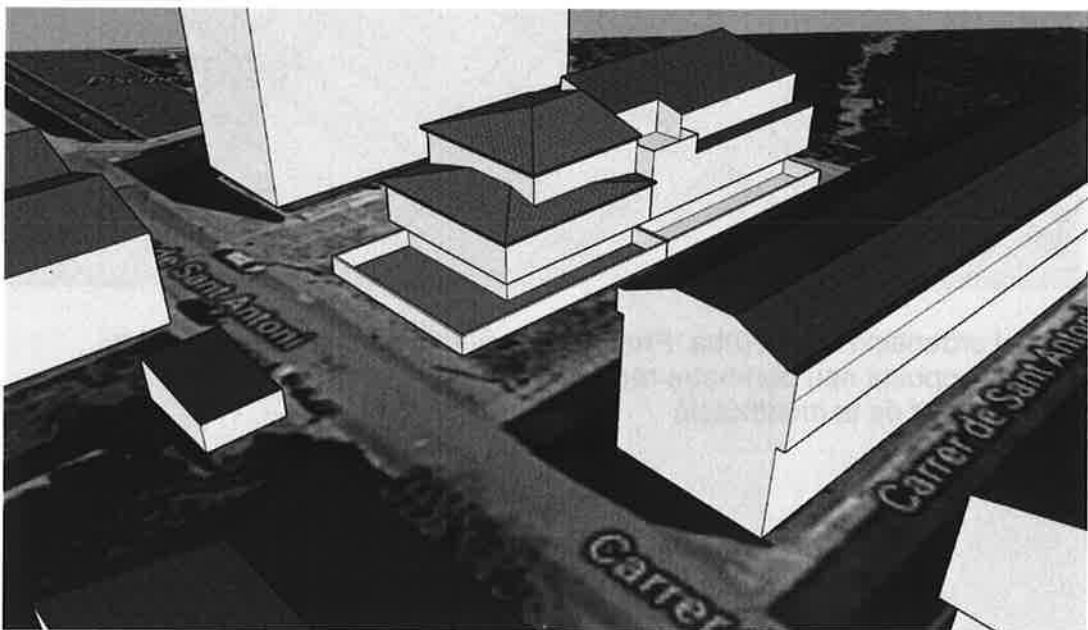
-  Proposta nou perímetre regulador
-  Àmbit de la modificació

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

Segons la proposta, s'adjunta imatge volumètrica corresponent:



Volumètria proposta. Modificació perímetre regulador.



Volumètria proposta. Modificació perímetre regulador.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

6. OBJECTIUS

Aquest document té la consideració de Pla de millora urbana de l'ordenació de la volumetria de l'edificació situada al c/ carrer Sant Antoni, 169 d' Almacelles.

L'àmbit d'actuació és la parcel·la amb aquesta situació.

El objectiu principal es redefinir el límit volumètric de la parcel·la, modificant lleugerament el perímetre regulador, fent compatible l'ordenació de la nova edificació amb els condicionants urbanístics, arquitectònics i culturals de l'entorn.

El seu objecte no altera la qualificació del sòl ni els usos principals. Tampoc els aprofitaments, les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

7. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA.

Com hem vist la zona urbanística 3 es una zona residencial amb perímetres reguladors predeterminats, en la qual trobem diferents tipus d' alineacions de parcel·la que modulen tant edificació aïllada com alineada, on predominen la protecció dels espais intermedis i hi ha com objectiu evitar la densificació.

El present pla de millora proposa una modificació de les alineacions i de la volumetria aconseguint reduir l'ocupació i l' edificabilitat de la parcel·la, contribuint a afavorir l' imatge urbanística.

La parcel·la del núm. 169 esta situada a un extrem del perímetre regulador del sol urbanitzable, compartint mitgera amb una edificació residencial existent.

Té un ample lliure per construir de 20 metres i el que es proposa es modificar aquest ample i reduir-lo cinc metres, amb el fi de reduir els metres construïts, destinant-los a zona enjardinada privada,afavorint que la nova construcció tapi la mitgera veïna.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

8. COMPARATIVA ENTRE EL PARÀMETRES INICIALS I ELS PROPOSATS.

Les modificacions proposades modifiquen el perímetre regulador, disminuint l'edificabilitat, l'ocupació i la densitat respecte el planejament vigent.

	Planejament	Proposta
Edificabilitat	2,60 m ² /m ² 540 m ² de solar = 1404 m ²	0,92 m ² /m ² 540 m ² de solar = 500 m ²
Ocupació màx. de parcel·la	50% 540 m ² de solar = 270 m ²	37% 540 m ² de solar = 200 m ²
Altura reguladora (ARM)	16,50m (PB+ 4PP)	10,00 m (PB + 2PP)
Densitat	1 habitatge cada 70 m ² construïts. 864 m ² construïts habitatge = 12 habitatges.	1 habitatge cada 500 m ² construïts. 500 m ² construïts habitatge = 1 habitatge.
Separacions a vial i parcel·les	Segons perímetre regulador.	Segons proposta nou perímetre regulador.

Àmbits subjectes a suspensió de llicències.

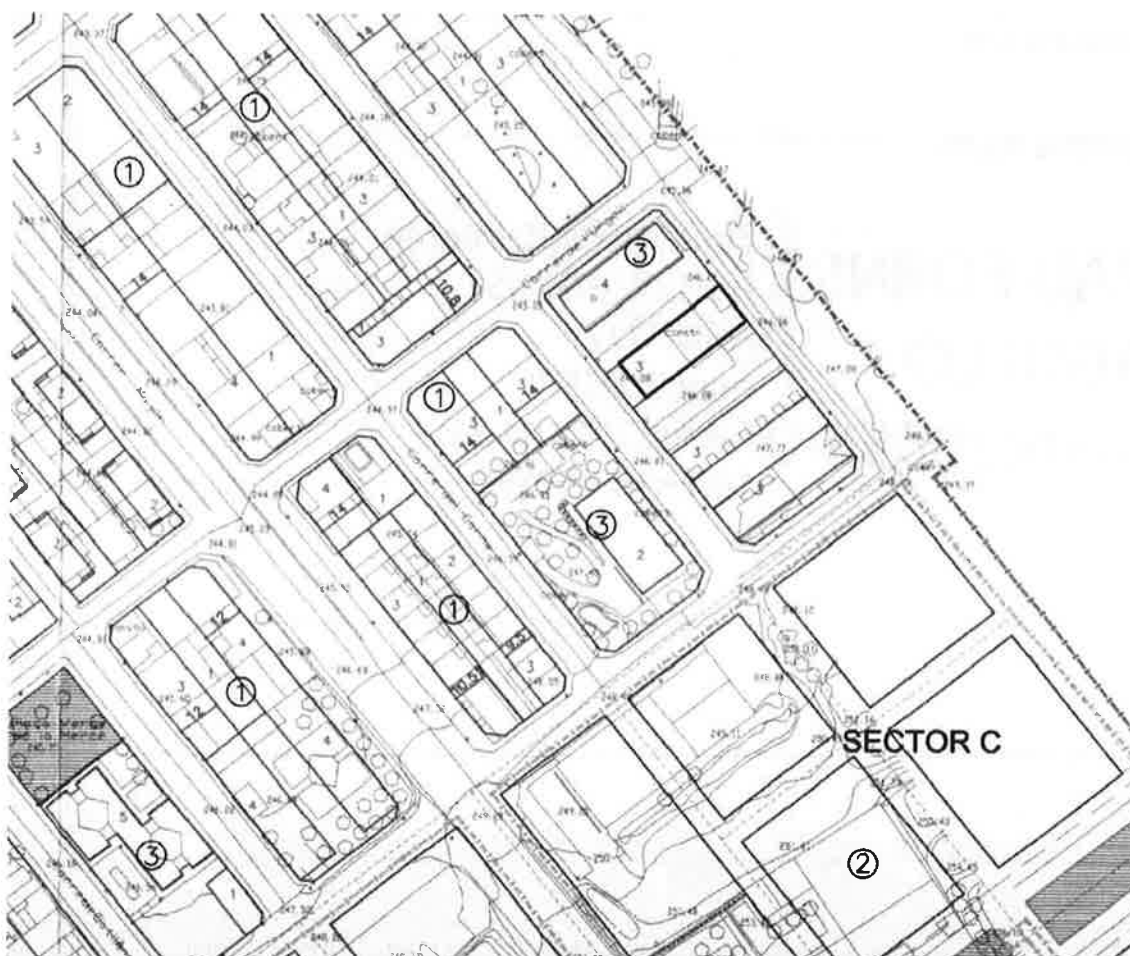
No hi ha suspensió de llicències dins l'àmbit.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

9. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.

Es modifica el perímetre regulador al carrer de sant Antoni, número169, aconseguint reduir l'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la.

El plànol d'ordenació de sol urbà resultant del pla de millora serà el següent:



Plànol ordenació de sòl urbà resultant.

Carrer de Sant Antoni, 169, 25100 ALMACELLES (LLEIDA)

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

No resulta necessari en aquesta modificació l'informe de sostenibilitat econòmica, ja que les mesures proposades no suposen cap impacte en les finances públiques de les administracions responsables, ja que els terrenys són de titularitat privada.

Almacelles, 05 de febrer de 2019

L'ARQUITECTE

Pau Forns Agulló

**PAU FORNS I
AGULLO /
num:28055-0**

Firmado digitalmente
por PAU FORNS I
AGULLO /
num:28055-0
Fecha: 2019.04.26
10:12:16 +02'00'