

MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 05 DEL POUM D'ARNES EN UN ÀMBIT URBÀ CONSOLIDAT

Promotor: **Ajuntament d'Arnes**

Situació: Nucli urbà consolidat del municipi d'Arnes

INDEX

1. Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents per la modificació del POUM d'Arnes
2. Promotor de la Modificació Puntual
3. Objecte de la modificació de les POUM d'Arnes
4. Determinacions Urbanístiques vigents del POUM d'Arnes relatives a les zones d'actuació
5. Estructura de la propietat de les zones d'actuació
6. Proposta de la modificació puntual en els diferents àmbits
7. Justificació de la salvaguarda dels interessos públics i privats concurrents en la modificació puntual de les NNSS
8. Consideracions finals

1. Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents per la modificació puntual del POUM d'Arnes.

L'Ajuntament d'Arnes, a instància del propietari de l'immoble del carrer Camí de Santa Madrona, 4 ha detectat un greuge en el POUM aprovat definitivament el 28/02/2013 i publicat en el DOGC el 12/11/2013

Aquesta disfunció suposa, que la parcel·la del carrer Camí Sta Madrona, 4 amb referència cadastral 9225101BF6392E0001EB que, d'aplicació de la normativa de la delimitació de sòl urbà aprovada el 3 d'octubre de 1990, disposava d'una superfície en planta de 616,00 m² edificable en planta baixa i dos plantes pis (1848 m²), hagi quedat reduïda a una superfície en planta 318,00 m² edificable en planta baixa i una planta pis (636 m²). Per tant el POUM ha reduït la edificabilitat a gairebé 1/3 de la que disposava anteriorment. I a banda deixa gairebé el 50% de la parcel·la inedificable destinada a vorera.

La present modificació de POUM es realitza a l'efecte de corregir aquest greuge sense cap pretensió especulativa, amb el benentès que la modificació salvaguarda i respecta els interessos públics i privats concurrents tal com s'estableix en la Llei d'Urbanisme.

2. Promotor de la Modificació Puntual

El promotor de la modificació puntual del POUM d'Arnes és l'Ajuntament d'Arnes

3. Objecte de la modificació puntual del POUM d'Arnes.

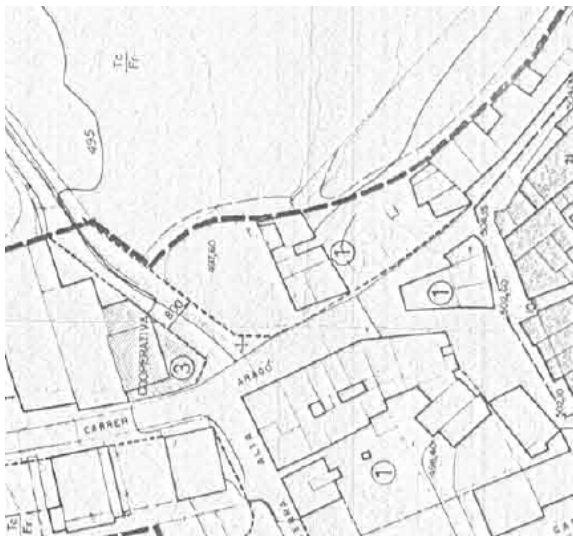
L'objecte de l'actual modificació puntual de Normes Subsidiàries és divers:

- Redefinir el final de l'illa on conflueixen els carrers onze de setembre, carrer Aragó, carrer Camí de Santa Madrona i carrer Terra Alta.
- Adequar la porció edificable, en la mesura de lo possible, a la geometria prèvia de la parcel·la del carrer Camí de Santa Madrona, 4 tal i com es contemplava en l'anterior planejament.
- Augmentar el sistema de zona verda a l'efecte de donar compliment a la llei d'urbanisme pel que respecta a les modificacions de planejament que suposen un increment del sostre edificable.

La present modificació de POUM no preveu cap alteració del redactat de la normativa vigent i per tant seguirà vigent totes les disposicions que s'estableixen pel sistema zona verda i zonificació de la clau 1a i clau 1b.

1. Determinacions Urbanístiques vigents del POUM d'Arnes relatives a la zona d'actuació

L'actuació es proposa a l'efecte de donar resposta al requeriment del propietari del solar del carrer camí de Santa Madrona, 4. Dita parcel·la tenia una superfície de 616.00 m2 segons la descripció cadastral que recull la forma que es preveia en la delimitació de sòl urbà aprovada a l'any 1990.



Delimitació de sòl urbà aprovada a l'any 1990



Parcel·la sol·licitant sobreposada sobre planejament actual

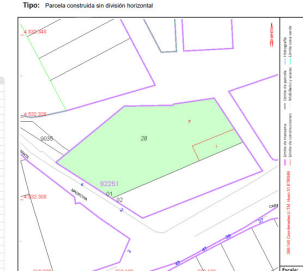
En el planejament anterior la edificabilitat de l'entorn era de planta baixa + 2 plantes pis, mentre que en el planejament actual es de planta baixa + 1 planta pis. Aquest extrem no es modifica en la present modificació puntual de POUM.

La vorera que es proposa en la part posterior de l'illa suposa una càrrega urbanística important que en el planejament anterior no es contemplava. Bona part dels 616.00 m2 edificables en anterioritat, queden sense edificabilitat assignada i l'actual propietat ho considera un greuge comparatiu respecte la gran majoria de solars de la població que no ha sofert una disminució tan significativa.

El planejament actual, estableix que dintre del sòl propietat del sol·licitant de 616,00 m2 actualment es permet edificar una porció de 215,58 m2 en clau 1a i una porció de 103,13 m2 en clau 1b.

2. Estructura de la propietat de les finques afectades per la modificació puntual de POUM

Actuació 1 – Joan Miró, 15

Finca carrer camí Santa Madrona, 4 Superfície gràfica cadastral 616 m² Referència Cadastral 9225101BF6392E0001EB Propietari. Domicili Social.	 GOVERN DE CATALUNYA DEPARTAMENT D'URBANISME I PLANEJAMENT TERRITORIAL CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 9225101BF6392E0001EB DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: CL CAMI STA MADRONA 4 43500 ARNES (TARRAGONA) Classe: URBANO Uso principal: Industrial Superficie construida: 43 m² Año construcción: 1980 <table border="1"><thead><tr><th>Construcción</th><th>Escalera / Planta / Puerta</th><th>Superficie m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bosque</td><td></td><td></td></tr><tr><td>INDUSTRIAL</td><td>1</td><td>43</td></tr></tbody></table> PÁRCELA Superficie gráfica: 616 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin diseño horizontal  COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Registro: CANDESA Código registral único: 43000005458515 Fecha coordinación: 24/02/2021	Construcción	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²	Bosque			INDUSTRIAL	1	43
Construcción	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²								
Bosque										
INDUSTRIAL	1	43								

3. Proposta de modificació puntual en els diferents àmbits.

La modificació que es proposa, pretén ampliar la porció de terreny edificable, incrementant en 116.00 m2 el sòl de clau 1a i en 40.00 m2 el sòl de clau 1b. O sigui s'incrementa en 156 m2 el sòl edificable amb una edificabilitat de 2 (planta baixa i una planta pis) o sigui s'incrementa en 312.00 m2 el sostre respecte al planejament vigent.

Per tal de donar compliment al que es preveu en l'article 100 de la Llei d'urbanisme decret 1/2010, sobre l'ampliació del sistema de zones verdes en les modificacions on es produeix un augment del sostre edificable també es preveu la creació d'una zona verda de 63.00 m2. Amb aquesta superfície de zona verda es dona compliment al requeriment de preveure una reserva mínima de 20 m2 de sistema d'espai lliure públic per cada 100 m2 de nou sostre residencial.

Article 100

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, **en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.** Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Les determinacions urbanístiques que regiran en els àmbits modificats seran les que s'estableixen en la normativa urbanística pel que fa a les claus dels sistemes Vp, i pel que fa a la zona amb aprofitament, la clau 1a i 1b.

4. Justificació de la salvaguarda dels interessos públics i privats concurrents en la modificació puntual de les NNSS

Seguidament es presenta el quadre de superfícies a on s'analitzen les diferències que suposen la present modificació puntual del POUM i on s'acredita que es produeix un increment del sistema de verd públic de 63 m², una disminució del sistema de vialitat de 219 m² i un augment del sòl edificable zona clau 1a de 116 m² i un augment de la clau 1b de 40 m². Per tant hi ha un decrement de sòl de sistemes públics global de 156 m², idèntic a l'augment de sòl destinat a zona edificable. O sigui que la modificació puntual de POUM suposa una millora dels interessos privats en detriment dels interessos públics. Ara bé s'incrementa el verd públic en la quantitat prevista en l'article 100 de la llei d'urbanisme. L'increment del sòl d'aprofitament privat es considera adequat per tal de corregir el greuge denunciat pel propietari del carrer Camí Santa Madrona, 4 i que tot aquest increment el sostre que se li assigna amb la modificació (312m²) encara no arriba, ni de bon tros, al sostre que tenia en el planejament anterior (1848).

Amb la modificació es considera que es dona resposta al sol·licitant sense afectar als interessos generals del municipi.

	sist vials	Sist VP	zona clau 1a	zona clau 1b	
Origen	297	0	216	103	616
modificació	78	63	332	143	616
diferencia	-219	63	116	40	

La edificabilitat de les claus 1a i 1b es defineix pel nombre màxim de plantes admissibles i que abans i després de la modificació puntual es manté per a l'àmbit afectat es de planta baixa i un pis.

5. Consideracions finals

Amb la present Modificació Puntual de POUM l'ajuntament vol donar resposta al requeriment del propietari del carrer camí de Santa Madrona, 4. Aquest veí ha mostrat el seu desacord en el POUM aprovat a l'any 2013 a on es va rebaixar la edificabilitat assignada per la seva parcel·la en el plànol de delimitació urbana passant de 1848 m² a 638m².

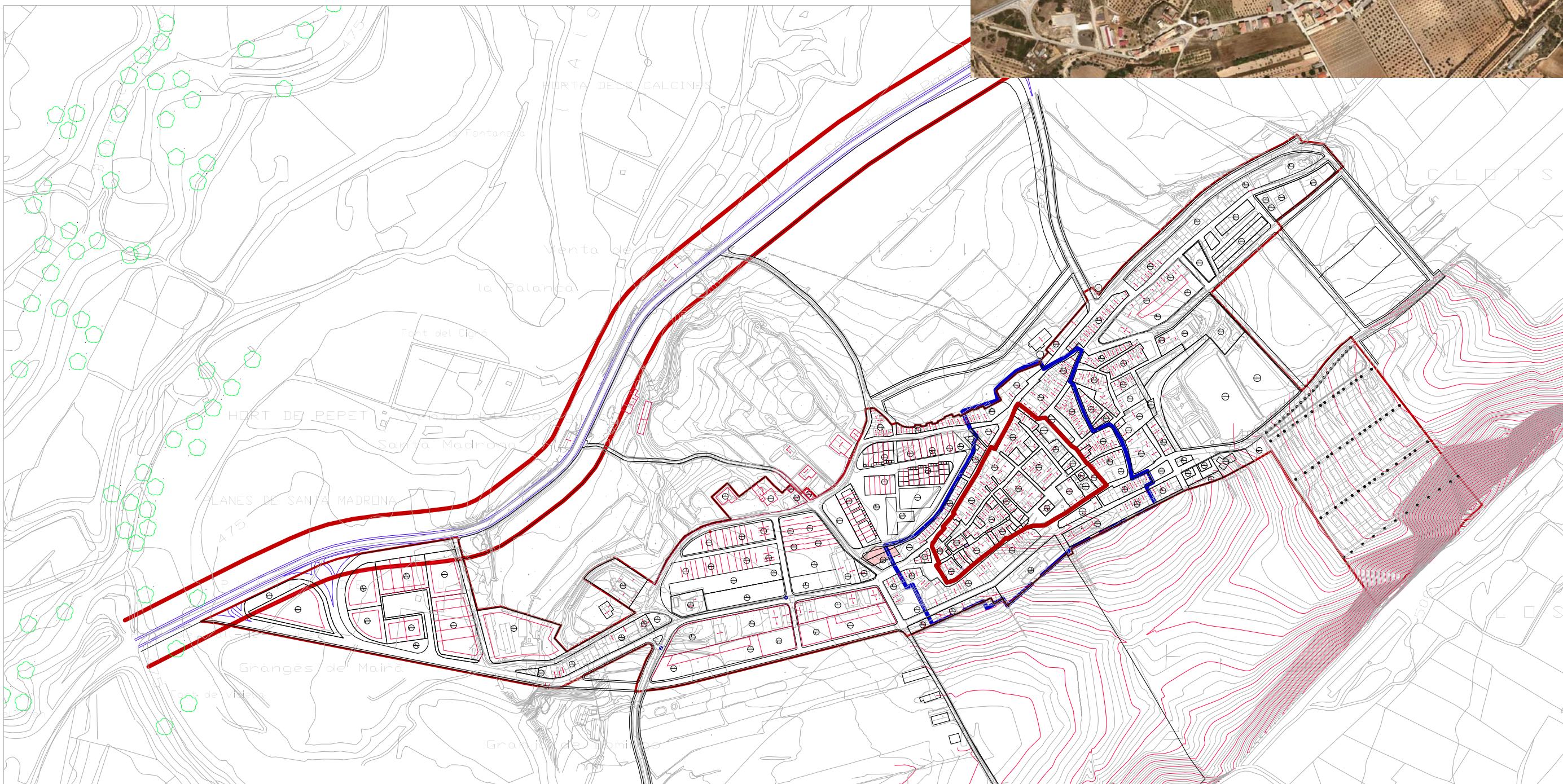
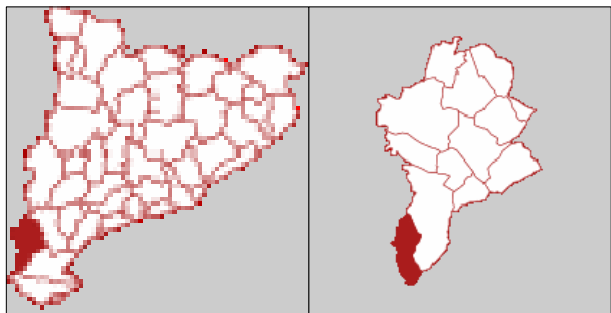
Amb la modificació s'aconsegueix incrementar el sostre a 950 m² (lluny encara del sostre màxim anterior) i a més a més s'incrementa proporcionalment al previst en l'article 100 del TRLUC el sistema de verd públic.

Amb la modificació es redueix les càrregues urbanístiques que es van establir en el POUM. Cal dir que en el planejament anterior el solar afectat pràcticament no tenia que urbanitzar més que una vorera d'ample mitjà d'1,5m, i amb el POUM aprovat aquesta vorera es va incrementar en una superfície important. Al tractar-se de sòl urbà consolidat, al que únicament li manca la materialització d'aquest element urbanístic, la càrrega està íntegrament assumida pel propietari sol·licitant.

Amb tot, es considera suficientment justificades les modificacions proposades, advertint que la modificació puntual suposa una disminució global de sistemes públics de 156 m² a favor del propietari del carrer Camí de Santa Madrona, 4.

Arnes a 17 de novembre de 2022

Lluís Gironés Pedrol
ARQUITECTE



Lluís Gironés i Pedrol
ARQUITECTE

Promotor:
AJUNTAMENT D'ARNES

MODIFICACIÓ POUM D'ARNES

Data
Octubre 2022
Adreça
43597, Arnès (Tarragona)

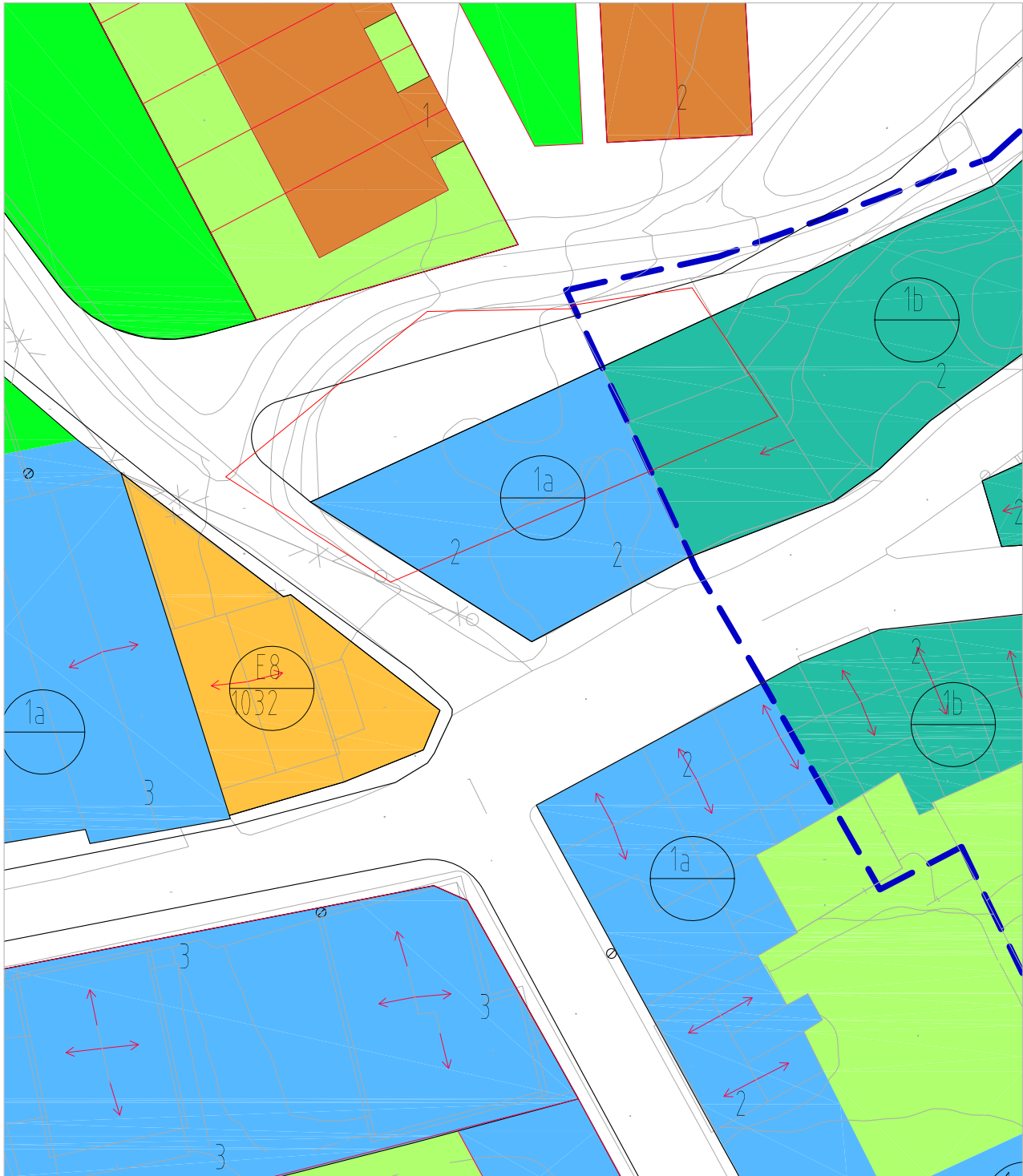
nº Expedient
00000

Escala
1/5000
Nord
N

SITUACIÓ i
EMPLAÇAMENT

01

Normativa actual
superfície illa 1872m²
clau 1a, zona de nucli antic - sup.368m²
clau 1b , zona del conjunt històric i entorn de protecció - sup.1504m²



Proposta modificació
superfície illa 2091m²
clau 1a, zona de nucli antic - sup.484m²
clau 1b, zona del conjunt històric i entorn de protecció - sup.1544m²
Zv, zona verda - 63m²

