



AJUNTAMENT DEL VENDRELL
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://carpetaciudadana.eivendrell.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIO MUNICIPAL EN SESSIO DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024

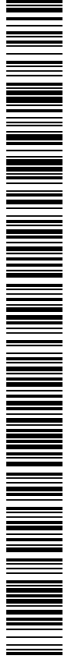


**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU
DEL VENDRELL
EN L'ÀMBIT DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
UA-34 "MAS ASTOR"
DOCUMENT COMPRENSIU**

**FREDERIC PORTA VIDAL, arquitecte
Col. 13292/6 COAC**

Codi Segur de Verificació: d27fa80a-a973-43ef-8a83-e1d359804fac
Origen: Ciutadà
Identificador document original: 71246485
Data d'impressió: 06/08/2024 13:38:13
Pàgina 2 de 9

SIGNATURES
1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024



ÍNDEX

1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
2. CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ
3. PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ
4. ABAST I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA
5. QUADRE COMPARATIU ENTRE PGOU VIGENT I LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
6. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES
7. PLA D'ETAPES
8. PGOU VIGENT
9. ORDENACIÓ PROPOSADA DE L'ÀMBIT



1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la UA-34 "Mas Astor" està envoltat per espai rural qualificat de protecció agrícola o forestal i juntament amb l'UA-33 "Mas Borràs" formava el conjunt del Pla Parcial Coto del Rei. Està travessat per l'autopista AP7 quedant la majoria del sol al sud-est de la mateixa.

2. CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

La modificació que es proposa té per objectiu adequar el planejament a la situació actual, amb un total de 332 parcel·les possibles (quan la UA n'estableix 320), i una d'elles fins i tot amb dos habitatges en règim de propietat horitzontal inscrita al Registre de la Propietat.

Mas Astor és una urbanització inclosa en l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, la promoció i la comercialització dels quals es va iniciar als anys 60 del segle passat, sense el procés adequat de parcel·lació, planejament i gestió urbanística, però que s'ha consolidat i adquirit l'estatut legal adequat en bona mesura gràcies a l'esforç de les persones que viuen a la urbanització, mancants d'ultimar la incipient obra urbanitzadora que va decantar inconclusa pràcticament de manera íntegra la promotora inicial d'aquells anys.

D'altra banda, es tracta també d'una urbanització promoguda i comercialitzada inicialment per a habitatges de segona residència, però que, per la conjuntura del mercat immobiliari de fa unes dècades, s'ha incrementat la tendència a convertir-la de segona residència en primera residència, fent-se cada més evidents les seves mancances en serveis urbanístics bàsics.

Cal tenir en compte també que, d'acord amb l'art. 7.2 del text legal darrerament esmentat, es tracta d'una urbanització amb cessions per a sistemes urbanístics pendents de ser documentades i establertes en el planejament a l'empara de les quals es va dur a terme l'operació de transformació del sòl, la cessió del qual no dona dret a rebre cap tipus de contraprestació o indemnització, entenent-se que la transmissió de les parcel·les i els immobles d'aquestes urbanitzacions s'ha efectuat lliure de les càrregues urbanístiques de cessió de sistemes i que s'han obtingut els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament, si no s'ha estipulat allò contrari als contractes transmissors, com així resulta acreditat en el projecte de reparcel·lació, i s'ha de materialitzar amb aquest com a títol suficient per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat, sense necessitat de consentiment del titular registral.



3. PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'actual PGOU determina els criteris d'ordenació i edificació de l'UA-34 "Mas Astor". En aquesta modificació no se superaran les superfícies previstes per a zones verdes i equipaments definides en el vigent PGOU. La normativa reguladora de l'edificació privada serà les mateixes que les que aquest Pla defineix com a Clau 10b habitatge unifamiliar aïllat.

4. ABAST DE LA MODIFICACÓ PROPOSADA

L'objectiu de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Vendrell en l'entitat UA-34 Mas Astor és la seva adequació a la realitat urbanística existent a l'actualitat.

4.1. L'espai físic de l'àmbit sobre el que el PGOU defineix els límits de l'actuació es va realitzar sobre una cartografia 1:5000 seguint en bona part el límit del vial perimetral i la tanca de l'autopista, amb el que es va obtenir una superfície total de 332.595,00 m² de l'àmbit. Una vegada s'ha realitzat l'aixecament topogràfic i s'ha determinat exactament el límit de propietat amb la línia d'expropiació de la autopista AP-7, s'ha constatat que la superfície de l'àmbit inclòs a la UA-34 és de 324.828,00 m², sensiblement menor.

La MP de la UA-34 ha de resoldre el conflicte quant a la superfície total de l'àmbit i també determinar el nombre de parcel·les tant existents com màximes possibles i d'aquesta manera poder tramitar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació corresponent.

Així doncs la proposta de MP es limita, en conseqüència, a la modificació de la superfície total de l'àmbit (324.828,00 m²). S'amplien les superfícies d'espais lliures i d'equipaments, ajustant el nombre de parcel·les d'acord amb el nombre màxim possible de parcel·les. En tant que actualment hi ha parcel·les que provenen d'agrupacions es consideren divisibles les parcel·les de més de 2.000 m² (amb parcel·les resultants de superfície mínima 1.000 m²) amb la qual cosa el nombre màxim de parcel·les del Sector es situa en 332.

4.2. En tant i que la modificació no implica un increment de sostre màxim edificable (al contrari, el disminueix), no és d'aplicació l'art. 100.1 del vigent TRLUC. Si que s'incrementa en dotze el nombre de parcel·les (i per tant d'habitatges que seran 333 en haver una parcel·la amb dos habitatges legalitzats). S'incrementen en 13 el nombre màxim d'habitatges respecte al PGOU vigent. En conseqüència, d'acord amb

SIGNATURES

1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024

l'art. 100.2 del citat text normatiu, cal un increment de 130 m² (10m²/htge) tant en la superfície dels espais lliures com en la reserva de sòl per als equipaments.

4.3. Existeixen quatre parcel·les P4-M125, P5-M125, P5a-M132 i P1-M137 tenen una cabuda inferior a la superfície mínima. D'aquestes quatre parcel·les n'hi ha tres que estan edificades amb un habitatge unifamiliar.

4.4. A la parcel·la P24-M121 hi ha edificats 2 habitatges en règim de propietat horitzontal, per tant, en situació de fora d'ordenació.

4.5. Les parcel·les 6a i 6b de la M-137 que van ser unificades en el seu moment i la parcel·la resultant està edificada amb dos habitatges per tant en situació de fora d'ordenació.

4.6. Existeixen tres parcel·les a la mançana M-106 i quatre a la mançana M-109 que tenen la major part de la seva superfície dins la zona no edificable per l'afecció de l'AP-7 la qual cosa fa que tinguin un aprofitament inviable.

4.7. Hi ha gran disparitat en la configuració dels encreuaments entre vies: en xamfrà, en arc i en angle recte, sense donar compliment, en molts casos, amb el que estableix l'art. 115 de la normativa del PGOU.

4.8. El pas de l'Autopista AP-7 comporta un risc químic derivat del transport de mercaderies perilloses per carretera generant-se zones d'indefensió dins l'àmbit de l'UA-34

5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

La modificació puntual del pla General d'Ordenació Urbana del Vendrell en l'àmbit de la unitat d'actuació UA-34 Mas Astor modifica els següents aspectes d'acord amb les consideracions exposades:

5.1. Modificació de la superfície total del Sector per a ajustar-la als límits reals principalment respecte de la línia d'expropiació de l'autopista AP-7. Amb una superfície total de 324.828,00 m² segons dues parts: una situada a sud-est de l'autopista AP-7 307.617,00 m² i una altra a nord-oest de l'autopista de 17.211,00 m².

5.2. Modificació del nombre màxim d'habitatges (parcel·les). Als plànols s'expliciten el nombre de finques existents. El total de finques amb



SIGNATURES

1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024

referència cadastral és de 334 unitats, amb un elevat nombre de finques edificades (212), si be el nombre de parcel·les resultants després de la reorganització de l'espai i les divisions possibles de parcel·les que ho permetin és de 332 u. I tenint en consideració els dos habitatges en règim de propietat horitzontal es conclou que el nombre màxim d'habitatges serà de 333 u.

A la nova formulació es respecten les proporcions determinades pel vigent PGOU quan a reserves de sòl per a espais lliures, equipaments i vials, incrementant la superfície del que correspon a espais lliures i a equipaments en 130 m² (10 m² per cada habitatge incrementat) com a mínim per a donar compliment al que determina l'art. 100.2 del vigent Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

- 5.3 Les quatre parcel·les P4-M125, P5-M125, P5a-M132 i P1-M137 5A que no compleixen superfície mínima, en tant que estan ubicades en àmbits de parcel·lació consolidada, d'acord amb l'art. 74.b de la normativa del PGOU, són edificables (n'hi ha tres que ja ho estan).
- 5.4 A la parcel·la P24-M121 els dos habitatges que hi ha edificats en propietat horitzontal sense possibilitat de divisió parcel·laria queden amb la consideració de volum disconforme i per tant únicament s'hi permetran les obres de reparació, manteniment i de supressió de barreres arquitectòniques tal i com estableix l'article 108 del TRLUC.
- 5.5 Respecte de les parcel·les P6a-M137 i P6b-M137 que van ser unificades en el seu moment i on actualment hi ha construïts dos habitatges aparellats, caldrà que el Projecte de Reparcel·lació estableixi revertir aquesta agrupació per a tornar a la situació d'una parcel·la individual per a cada habitatge per a donar compliment amb la normativa que és d'aplicació.
- 5.6 Les tres parcel·les (1.679,54 m²) situades a la cantonada sud del carrer Camí de Roda i carrer Esplai i les quatre parcel·les (2.894,80 m²) situades a la part nord-oest, en tant que tenen un aprofitament inviable per tenir una gran part de la seva superfície dins la zona d'afecció de l'AP-7, passaran a ser les zones verdes ZV8 i ZV9 respectivament, que computen en el total d'espais lliures de la UA-34. El Projecte de Reparcel·lació haurà d'establir les corresponents compensacions.
- 5.7 S'estableix l'arc de circumferència de R = 3,5 m per a resoldre els acords entre les tanques de les parcel·les als encreuament entre vials, d'aquesta manera no hi haurà ocupació de l'espai públic per la majoria de casos que ja estan executats en arc o en xamfrà.



SIGNATURES

1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024

5.8 Finalment, en ser l'UA-34 un àmbit de sòl urbà no consolidat, d'acord amb la Instrucció Tècnica de la DGPC, de 2 d'abril de 2019, a l'interior de les zones d'indefensió (ZIF) no es consideren compatibles aquells usos que puguin derivar en activitats no incloses al punt 4.3 de la ITMMPP.

6. P.G.O.U. VIGENT vs. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES								
	SUPERFÍCIES			OCUPACIÓ		SOSTRE EDIFICABLE		
	M2.	%		M2	%	M2	M2S/M2S	HAB
PARCEL·LA / HAB.	209.774,50	64,580		73.421,08	35,000	125.864,70	0,600	333
EQUIPAMENTS	16.241,45	5,000						
TOTAL AREES EDIFICABLES	226.015,95	69,580		73.421,08	35,000	125.864,70	0,600	333
ZONES VERDES	37.506,37	11,547						
VIALS	61.259,72	18,859						
INFRAESTRUCTURES	45,96	0,014						
TOTAL AREES LLIURES	98.812,05	30,420						
T O T A L	324.828,00	100,000		73.421,08	22,600	125.864,70		333

QUADRE COMPARATIU UA-34 PGOU VIGENT vs PGOU MODIFICAT		
	PGOU	MOD. PUNTUAL
NÚMERO DE PARCEL·LES	320	332
NÚMERO D'HABITATGES	320	333
SÒL PRIVAT	213.830,00 m2	209.774,50 m2
EDIFICABILITAT NETA	0,60 m2/m2s	0,60 m2/m2s
SOSTRE MÀXIM	128.298,00 m2	125.864,70 m2
EDIFICABILITAT BRUTA	0,386 m2s/m2s	0,387 m2s/m2s
SUPERFÍCIE EQUIPAMENTS	15.695,00 m2	16.241,45 m2 (>15.695,00+130,00)
SUPERFÍCIE ESPAIS LLIURES	37.352,00 m2	37.506,37 m2 (>37.352,00+130,00)
SUPERFÍCIE VIALS	65.818,00 m2	61.210,51 m2
INFRAESTRUCTURES		45,96 m2
SUPERFÍCIE UA-34	332.595,00 m2	324.828,00 m2

ÀMBIT UA-34 DEL PGOU EXCLÓS DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	
VIALS (CAMÍ RODA - AV. SOL)	8.092,00 m2
AREES LLIURES (LÍMIT TANCA AP-7)	4.211,66 m2
SUPERFÍCIE	10.303,66 m2

7. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Es proposa mantenir d'acord amb l'article 73.2 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), la suspensió d'atorgament de llicències en tot l'àmbit de l'UA-34 Mas Astor de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial fins que la totalitat de les parcel·les assoleixin la condició de sòl urbà consolidat.



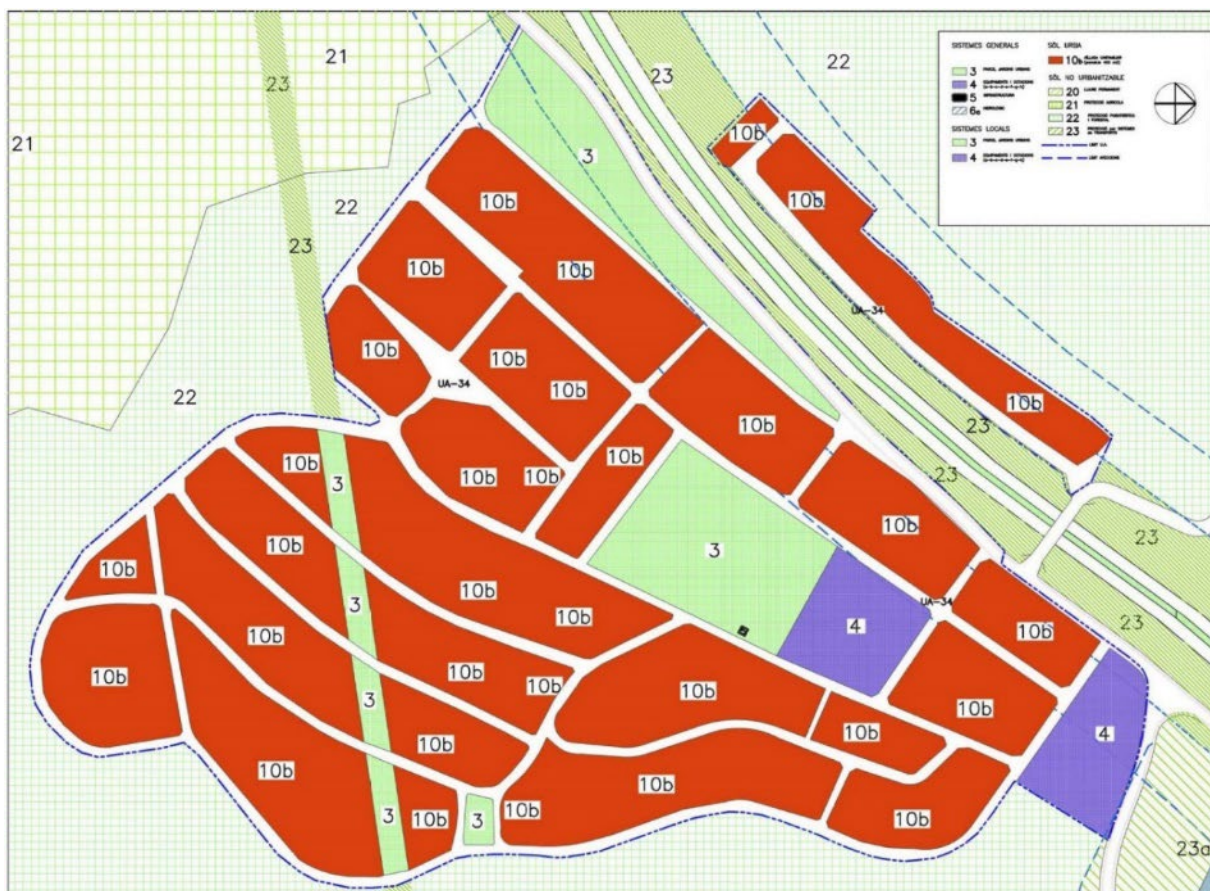
SIGNATURES

1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024

8. PLA D'ETAPES

El pertinent Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització estaran enllestits en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i s'estima aproximadament el termini d'un any per als tràmits de gestió.

9. PGOU VIGENT



Codi Segur de Verificació: d27fa80a-a973-43ef-8a83-e1d359804fac
Origen: Ciutadà
Identificador document original: 71246485
Data d'impressió: 06/08/2024 13:38:13
Pàgina 9 de 9

SIGNATURES
1.- FREDERIC PORTA VIDAL, 13/06/2024 13:53
2.- Tramitació Electrònica. DILIGÈNCIA: PER FER CONSTAR QUE AQUEST PROJECTE HA ESTAT APROVAT PROVISIONALMENT PER LA CORPORACIÓ MUNICIPAL EN SESSIÓ DE DATA 1 DE JULIOL DE 2024



10. ORDENACIÓ PROPOSADA DE L'ÀMBIT



El Vendrell, maig de 2024

FREDERIC PORTA VIDAL - Firmado digitalmente por FREDERIC PORTA VIDAL - DNI 39654830R
DNI 39654830R - Fecha: 2024.06.13 13:53:53 +02'00'

FREDERIC PORTA VIDAL, Arquitecte