



Ajuntament de La Coma i La Pedra

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Relació de modificacions incorporades al Text refós

– Text refós segons acord de la CTUCC de 25 de gener de 2012 –

Abril de 2012

EQUIP REDACTOR DEL PLA

AAUP Jordi Romero i associats SLP

Director del Pla:

Jordi Romero, arquitecte urbanista.

Arquitectes:

Encarna Cortés, arquitecta. Coordinadora dels treballs.

Pau Asens, Borja Iglesias, arquitectes.

Guillem Gascón, Irene Viudas, estudiants d'arquitectura.

Assistència jurídica:

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

Medi ambient:

Sergi Nogués, director-coordinador dels treballs ambientals (Limonium S.L).

Eduardo Soler, enginyer agrònom (Limonium S.L.).

Economia:

Anna Torrella Reñé, economista

Enginyeria:

Xavier Irigoyen, enginyer de CCP (Greccat S.L.)

RELACIÓ DE MODIFICACIONS

ÍNDEX

A. Generalitats.....	pàg. 3
B. Relació d'informes emesos.....	pàg. 5
C. Relació de modificacions.....	pàg. 7

A. Generalitats

TRAMITACIÓ DEL PLA

Aprovació de l'avanç de POUM	28/09/2009
Aprovació Inicial	03/05/2010
Informació Pública 62 al.legacions presentades	13/05/2010 (DOGC)
Aprovació Provisional	11/10/2011
Aprovació Definitiva de la CTU de la Catalunya Central	25/01/2010
Supeditant-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un Text refós	

B. Relació d'informes emesos

- Secretaria general de l'Esport del Departament de Presidència
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural
- Òrgan competent en matèria de paisatge del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Àrea d'aplicació de les directrius territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Agència Catalana de l'Aigua
- Agència de Residus de Catalunya
- Departament d'Ensenyament
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament del departament d'Interior
- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Ocupació
- Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació
- Serveis Tècnics de Vies i Obres de la Diputació de Lleida
- Institut Geològic de Catalunya
- Secretaria d'Estat de Telecomunicacions i per a la Societat de la Informació del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç
- Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura
- Direcció General de Carreteres

C. Relació de modificacions

Relació de prescripcions incorporades al Text refós, i que figuren a l'acord de la Comissió:

1.1 Informes

1.1.1 Cal donar compliment a la totalitat de les prescripcions de la resolució mediambiental, d'11 de juliol de 2011; com també dels informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua, de 14 de setembre de 2010; la Secretaria de la Mobilitat, de 22 de juliol de 2010; el Consell català de l'Esport, de 23 de maig de 2011; el departament de Cultura, de 17 de gener de 2012, així com la Direcció General de Carreteres, de 18 de gener de 2012.

El Text refós recull la totalitat de les prescripcions de la resolució ambiental, amb l'excepció del que pertoca al sector PPU PC1 L'Adell, en virtut de les consideracions de l'informe en el seu punt 4.3.2. Pel que fa a la resta d'informes, han estat recollides la totalitat de les prescripcions que contenien.

1.2 Sistemes

1.2.1 Cal, pel que fa al nucli principal de la Coma, reconèixer als plànols d'ordenació com a sistema viari aquells carrers que s'han qualificat com a sistema d'espais lliures i que en realitat es tracta bé de vials existents o bé de terrenys que per les seves característiques no són propis d'una zona verda.

El Text refós ha estat corregit en el sentit esmentat.

1.2.2 Cal justificar el compliment de l'article 58.1.f del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel que fa a la reserva mínima de sòl destinat a espais lliures a raó de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, tot tenint en compte els espais lliures i el potencial màxim de sostre residencial admès en la totalitat del sòl urbà consolidat en cadascuna de les claus com també en els polígons d'actuació urbanística proposats en sòl urbà no consolidat.

Ha estat inclòs a la Memòria del POUM la justificació del compliment de la reserva mínima de sòl destinat a espais lliures.

1.2.3 Cal concretar en la documentació gràfica tots els equipaments del municipi, com a mínim els esportius, tot qualificant-los amb una subclau específica, tenint en compte el tractament diferenciat que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme respecte a la resta d'equipaments en cas de la seva modificació, i també per poder donar compliment a la documentació requerida en l'Informe del Consell Català de l'Esport de 23 de maig de 2011.

S'ha creat la subclau d'equipaments esportius i ha estat aplicada als equipaments d'aquest tipus existents o previstos pel POUM.

1.2.4 Cal delimitar en la documentació gràfica les franges de protecció dels cementiris de 25m i 50m que determinen els articles 39 i 41 del Reglament de policia sanitària mortuòria, aprovat pel Decret 297/1997, de 25 de novembre.

Han estat delimitades les franges de protecció de 25 i 50 metres.

1.3 Sòl urbà i urbanitzable

1.3.1 Cal, als àmbits PAU LC2 Passeig del Torrent-Sud, PAU LC3 El Molí de Dalt, PAU LC4 La Part-Sud, PAU LC5 L'Estany, PAU LC12 Les Piscines, PAU LC13 Cap del Mas, PAU LP1 La Pedra i PAU LP2 La Pedra II, classificar els seus terrenys com a sòl urbà no consolidat, i en qualsevol cas especificar a les fitxes normatives que es tracta d'actuacions per a l'ajust, ampliació i millora de la vialitat o dels espais lliures als efectes de l'exempció de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 40.2 del reglament de la Llei d'urbanisme.

Les fitxes normatives corresponents als àmbits esmentats han estat corregides en el sentit d'especificar la seva consideració de sòl urbà no consolidat, i el fet que es tracta d'actuacions per a l'ajust, ampliació i millora de la vialitat o dels espais lliures als efectes de l'exempció de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

1.3.2 Cal, pel que fa als plànols d'ordenació de la documentació gràfica, suprimir la concreció de l'ordenació en tots els plans de millora urbana i plans parcials previstos pel POUM, tot excloent la qualificació específica dels terrenys públics i privats, i fixar com a vinculants únicament aquells elements estructuradors que siguin determinants en el futur desenvolupament del seu planejament derivat.

En tots els àmbits de plans parcials urbanístics i plans de millora urbana s'ha suprimit la concreció de l'ordenació, amb excepció dels elements estructuradors determinants.

Nucli de la Coma

1.3.3 Cal, pel que fa al PAU LC1, les Estudelles, traslladar el giratori fins al límit nord del polígon, de manera que la zona d'aprofitament privat quedi agrupada i el giratori generi un eixamplament amb el carrer de vianants adjacent. Així mateix cal classificar els terrenys coma sòl urbà no consolidat, i establir en conseqüència la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'acord amb l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Modificat en el sentit de la prescripció.

1.3.4 Cal classificar com a sòl no urbanitzable la finca per sobre del camí cal Volentari considerant el camí com a límit del sòl urbà.

Modificat en el sentit de la prescripció.

Nucli de La Pedra

1.3.5 Cal reconèixer la realitat existent respecte als habitatges situats a la zona oest del Torrent del Ramosell, ubicats davant de la carretera a la zona de la Gafa i en conseqüència

corregir l'errada material, d'acord amb l'informe dels serveis tècnics municipals, de 10 de novembre de 2011, tot qualificant les parcel·les amb la clau 5.1 en comptes de la clau 10.2, i qualificant el vial d'accés com a sistema viari.

Modificat en el sentit de la prescripció i de l'informe tècnic esmentat.

1.3.6 Cal plantejar com a element vinculant un vial paral·lel a la carretera LV-4021 que doni accés al conjunt del PMU LP1 El Pont de la Pedra i al sòl urbà adjacent, amb una única entreda des de la carretera, a l'alçada de la cruïlla existent d'accés al nucli.

Modificat en el sentit de la prescripció.

1.3.7 Pel que fa al PAU LP1 La Pedra i al PAU LP2 La Pedra II cal completar les fitxes normatives amb els paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat màxima d'habitatges.

Les fitxes normatives han estat completades amb els paràmetres indicats.

1.3.8 Pel que fa al PEU 2 Espai públic del nucli històric de La Pedra, ajustar l'espai destinat a aparcament a les necessitats reals d'afluència al nucli, com també justificar la viabilitat econòmica per a la seva obtenció, i en cas contrari mantenir els terrenys en el règim de sòl d'acord amb les Normes subsidiàries vigents.

S'han mantingut els terrenys en el règim de sòl definit per les Normes subsidiàries vigents, tota vegada que la manca d'un conveni amb la propietat no garantia la viabilitat econòmica per a la seva obtenció.

Estació Hivernal

1.3.9 Cal, pel que fa al PPU EH1 Estació Hivernal del Centre d'Interès Turístic Port del Compte, classificar com a sòl no urbanitzable els terrenys qualificats com a zona de jardins privats, clau 8, on actualment es possibilita la seva edificació, tenint en compte els valors ambientals i paisatgístics dels terrenys, les expectatives de creixement del municipi, així com el romanent de sòl encara per consolidar. Així mateix cal refondre en la normativa del POUM la resta de terrenys que conformen el sector atès que es troba aprovat definitivament, reparcel·lat i en procés d'execució, tot mantenint la seva classificació com a sòl urbanitzable.

S'han classificat com a sòl no urbanitzable els de la clau 8, que desapareix de la regulació del POUM.

1.3.10 Cal, pel que fa al sector urbanitzable anomenat "Modificació PPU EH1 Estació Hivernal del Centre d'Interès Turístic Port del Comte", modificar la denominació, que en comptes de Modificació s'haurà de dir Pla parcial.

S'ha modificat la denominació en el sentit indicat.

1.4 Sòl no urbanitzable

1.4.1 Cal, pel que fa al PEU 1 El Pujol del Racó:

-Eliminar el percentatge del 20% que permet ampliar la masia del Pujol tenint en compte les directrius establertes a la normativa urbanística per a la totalitat de les masies i cases rurals, i considerant que serà el propi Pla especial el que fixi les necessitats d'acord amb el programa exposat, havent de ser informat pels organismes corresponents, entre d'altres el Departament de Cultura per tractar-se d'un element inclòs a l'inventari de patrimoni cultural català.

-Cal eliminar, pel que fa a la planta embotelladora, els paràmetres de sostre i l'alçada reguladora màxima, ja que serà el Pla especial el que defineixi les necessitats d'acord amb el programa de la planta, que es valorarà en el marc de l'avaluació ambiental del PEU.

-Es recomana definir un entorn de protecció per a la millor tutela de la Torre de la Vila.

Han estat eliminats de la regulació d'aquest àmbit, tant la fixació d'un percentatge d'ampliació de la masia del Pujol com la resta de paràmetres, que caldrà que siguin definits pel propi PEU.

També han estat eliminats de la regulació els paràmetres per a la construcció de la planta embotelladora.

S'ha inclòs a la fitxa corresponent l'obligació de definir un entorn de protecció de la Torre de la Vila.

1.4.2 Cal, pel que fa al PEU EH1 Estació Hivernal Port del Comte refondre els paràmetres i la regulació del planejament derivat, pla especial i les seves modificacions, tramitades al llarg de la vigència de les Normes subsidiàries, eliminant la delimitació i previsió del present Pla especial tant a l'apartat normatiu com als plànols d'ordenació. Així mateix, cal preveure un règim transitori que reguli qualsevol actuació en aquest àmbit de forma que haurà d'ajustar-se a les determinacions del planejament vigent mentre no esdevingui executiu el nou planejament proposat.

S'ha eliminat la delimitació i previsió d'aquest Pla especial, i s'ha previst un règim transitori fins que no sigui executiu el nou planejament proposat.

1.4.3 Cal, pel que fa a la Modificació PEU EH1 Estació Hivernal Port del Comte:

-Modificar la denominació, que en comptes de Modificació s'haurà de dir Pla Especial.

-Definir únicament els objectius de manera general, tot eliminant la concreció dels seus paràmetres, els quals seran objecte de desenvolupament i concreció en el marc de la tramitació del Pla especial, on caldrà justificar la seva necessitat, sens perjudici que aquests paràmetres puguin traslladar-se a la memòria del document amb caràcter indicatiu.

-Així mateix cal eliminar aquelles infraestructures grafiades als plànols d'ordenació dins de l'àmbit del Pla especial, atès que no poden tenir caràcter vinculant ni condicionar el procés d'avaluació d'impacte ambiental.

S'ha modificat la denominació del Pla especial, i s'ha eliminat la concreció dels seus paràmetres. S'han traslladat a la memòria del POUM tant l'inventari de construccions existents com el programa indicatiu de necessitats de nou sostre.

Finalment, s'han eliminat les infraestructures grafiades als plànols d'ordenació.

1.5 Catàleg de masies i cases rurals

1.5.1 Cal, bé excloure del catàleg o bé aportar nova documentació que acrediti l'acompliment de tots els requeriments bàsics esmentats a la part valorativa per a poder considerar recuperables les següents ruïnes: cal Bepu Gansola (19), atès que, d'acord amb les imatges aportades, no hi ha prou evidències de la masia, només hi ha un cobert rehabilitat; cal Batsuch (35); cal Traset (36) i el Pelegrí (37), atès que no disposen d'accés rodat preexistent; ca l'Estevet de la Clota (43); cal Barrusca (48); Malés (54); el Castell (69); els Forats (71); el Jou (75), i cal Coix (79), atès que no hi ha prou evidències.

1.5.2 Pel que fa a ca l'Estevet Segal (18), la masia objecte d'inclusió al catàleg no pot admetre 2 habitatges d'acord amb el seu sostre. El segon habitatge que indica la fitxa que existeix, en tot cas es regularà pel seu vincle amb l'explotació ramadera, i si no està legalitzat caldrà fer-ho pel procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme. Això mateix passa amb cal Cabrer (20), entre d'altres.

1.5.3 Cal, bé excloure del catàleg o bé aportar nova documentació, si és el cas, que acrediti l'origen com habitatge familiar les següents edificacions: la Torre de la Vila (41), i Els Hiverns (76).

1.5.4 Cal rectificar els croquis que identifiquen el volum principal pel de cos auxiliar en aquelles construccions annexes o edificacions recents annexes: Planers (10); cal Jepet (57); entre d'altres.

1.5.5 Cal que les fitxes individualitzades indiquin els casos en que les edificacions annexes que no podran acollir usos complementaris de l'edificació principal per tractar-se de coberts precaris de nova construcció o edificacions amb tipologia de granja destinades a activitat agrícola o ramadera: cobert amb teulada d'uralita de can Pujantell (33); cobert de el Borrec (51), entre d'altres.

1.5.6 Cal fer les següents consideracions respecte a la regulació i la informació de les fitxes individualitzades:

- Cal completar la descripció de les masies i cases rurals amb el sostre total existent. Cal completar el croquis amb les pendents de les cobertes i el nombre de plantes de cadascun dels elements edificatoris del conjunt de la masia o cas rural.
- Manquen les dades urbanístiques (qualificació del sòl)
- Manca l'ortofoto
- Cal concretar la categoria de protecció en cas de que es tracti d'una masia inclosa en alguna de les categories establertes per la Llei 9/93 del patrimoni cultural català.
- Cal eliminar la possibilitat d'admetre amb caràcter general l'ampliació del 10% o del 20%, posant en coherència aquest paràmetre amb la normativa urbanística, on s'estableix clarament que amb caràcter general no s'admeten les ampliacions així com els casos concrets en que es poden admetre, i aquests casos concrets són els que hauran de reflectir les fitxes.
- En relació amb els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, cal modificar la regulació, establint que els volums que poden ser utilitzats per aquests usos són únicament els corresponents a l'edificació principal, sent la resta d'edificacions annexes, pallisses i corrals utilitzables per a usos complementaris dels principals i, pel que fa a l'ús d'habitatge, només admetre'l excepcionalment en casos on es justifiqui la singularitat de l'edificació, casos en que s'admetrà aquest ús en substitució de l'habitatge en el cos principal per tal de garantir que no se n'admet més d'un en el conjunt edificatori.

-Pel que fa a les noves edificacions previ enderroc de l'antiga, cal eliminar el paràgraf d'acord amb la part valorativa de la proposta.

1.5.7 Cal modificar la regulació de l'article 305.5.a.IV.1), pel que fa a la divisió horitzontal, d'acord amb la part valorativa de la proposta.

En relació al catàleg de masies i cases rurals, han estat corregides d'acord amb les presents prescripcions. Han estat analitzades en detall les situacions d'aquelles per a les quals no es disposava de documentació gràfica o jurídica suficient per a considerar la seva inclusió. Una vegada analitzada aquesta documentació, s'ha pogut concloure el següent:

Surten del catàleg per no disposar d'accés rodat preexistent Cal Batsuch, Cal Traset i El Pelegrí. Surten del catàleg per no considerar-se recuperables: Ca l'Estevet de la Clota, Cal Barrusca, Malès, El castell, Els Forats i Cal Coix. Es mantenen al catàleg, per haver obtingut nova documentació suficient: Cal Bepu Gansola, El Jou i Els Hiverns. Es modifiquen les condicions de les edificacions de les masies: Planers, Cal Jepet, Cal Pujantell i Cal Borrec. Finalment, la Torre de la Vila s'exclou del catàleg de masies i es manté al de Béns.

1.6 Agenda i avaluació econòmica i financera

1.6.1 Cal, tenint en compte que el sòl urbà del Port del Comte no disposa de cap sistema de depuració executat, establir de manera prioritària l'execució de les EDAR previstes pel POUM, preveient aquesta despesa i com es gestionarà, així com el termini per a la finalització de les obres a l'agenda i avaluació econòmica i financera.

Ha estat afegida la previsió de l'aplicació de Contribucions especials de millora per a la implantació de l'estació depuradora, d'acord amb les previsions municipals.

1.6.2 Cal completar l'avaluació econòmica i financera d'acord amb l'article 76 del reglament de la Llei d'urbanisme, el qual haurà de tenir en compte, entre d'altres, les despeses econòmiques per part de l'Ajuntament que comportaria l'execució del nou pont pròxim a les Fonts del Cardener.

S'ha afegit la consideració que les despeses derivades de la construcció del nou pont pròxim a les Fonts del Cardener tindran un finançament extern exclusivament.

1.7 Normativa urbanística i documentació

1.7.1 Cal esmenar els errors o mancances detectats en el document d'acord amb l'informe annex.

Han estat esmenats, en el sentit que indica l'informe annex, els articles o punts següents: 18; 66.c); 66.d); 98.1.a); 102.3); 106.4 (eliminat); 228.7 (eliminat); 247.3; 305.3.b); 305.5.a.IV.1 (eliminat); 308.d); 309 (varis punts); 318.3.g).

També ha estat establerta la densitat màxima d'habitatges a les fitxes normatives de cadascun dels polígons i sectors delimitats. També s'han introduït modificacions a les condicions d'ordenació del PAU LC3 El Molí de Dalt, i s'ha modificat el redactat de la fitxa del PMU LP2 La Gafa.