

**Modificació puntual
de les
Normes Subsidiàries de planejament
del municipi de
SORT**

**Delimitació del
Polígon d'Actuació Urbanística
PAU 8 B**

“Borda de Quico”

Maig 2011



**Ajuntament de
SORT
(Pallars Sobirà)**

INDEX

- I. **INFORMACIÓ URBANÍSTICA**
- II. **JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA TRAMITACIÓ**
- III. **DADES URBANÍSTIQUES**
- IV. **DISPOSICIONS NORMATIVES**
- V. **PROGRAMA de PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

Documentació gràfica:

Documents gràfics d'Informació urbanística :

- 1.A Pla Director Urbanístic del Pallars Sobirà
- 1.B Planejament vigent
- 1.C Planejament vigent

Documents gràfics de Modificació de les NNSS :

- 2.B Proposta de Modificació
- 2.C Proposta de Modificació

Documents de desenvolupament de la Proposta

- 3. A Ordenació (Planta i Secció)
- 4. B Integració paisatgística (Imatges volumètriques)

I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

INFORME EN RELACIÓ A LA SOL.LICITUD DE REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ D'UNA EDIFICACIÓ (Finca "BORDA de QUICO") EMPLAÇADA EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE SORT

1. Sol.licitud

El propietari de la Finca "Borda de QUICO" sol.licita l'ampliació de l'edificació preexistent, que constitueix actualment un habitatge, per tal de construir un de nou com a residència habitual d'un dels seus fills.

2. Situació

La finca que referirem com a 902-93, s'emplaça en el límit del el sòl urbà i urbanitzable del nucli de Sort, corresponent les següents referències cadastrals:

- 6065 **902** 00CG49F0001ML
- 25261A001000 **93** 0000GA

Límits:

- Nord: Sector "Escorxador", en desenvolupament com a Àrea Residencial Estratègica
- Sud: Hotel "Florido" (Finca 413) dins l'àmbit de Sòl No Urbanitzable
- Est: Sistema d'Equipament i Parc d'Activitats "Salancons"
(Sòl Urbà en desenvolupament de Pla Especial Urbanístic)
- Oest: Camí i riu Noguera Pallaresa

3. Planejament vigent:

- Normes Subsidiàries de planejament (Text refós de data 8/10/1988)

Classificació del Sòl: Sòl No Urbanitzable (Rústic)
Qualificació: Agrícola

Afectació d'una superfície aproximada de 150 m2 destinada a vialitat

- Pla Director Urbanístic del Pallars Sobirà
(Aprovat definitivament en data 1/8/2008)

Determinació com a Sòl de Protecció preventiva
(En base a la reformulació del document de PDU aprovat inicialment, derivada de l'Al.legació de l'Ajuntament de Sort, que redelimita el Parc Territorial de ribera situat a Sud del nucli de Sort i determina el desenvolupament d'un Sector d'Activitats econòmiques supramunicipal, com a ampliació de l'actual Parc d'Activitats "Els Salancons")

4. Característiques

La finca de referència compren un superfície de 2.259 m2, de prat i arbrat, on s'emplaça l'antiga borda que actualment constitueix una casa rural en raó del seu ús actual, que disposa de la totalitat de serveis urbanístics i dels elements funcionals que permeten assolir el nivell d'habitabilitat.

L'edificació actual es troba dins l'àmbit subjecte a l'Impost de Bens Immobles de caràcter urbà, amb ús d'habitatge, amb una ocupació en Planta Baixa de 93,25 m2 i un total de 279,75 m2 de sostre construït.

El conjunt de la finca que envolta l'edificació es troba al Cadastre de Rústica.

Les característiques de la referida edificació juntament amb el seu entorn, recomanen la seva preservació, susceptible d'ésser incorporada al Catàleg de masies i cases rurals per raons arquitectòniques i paisatgístiques.

5. Antecedents administratius

En document de Modificació de les NNSS, amb acord de suspensió de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 11/5/2005, va plantejar la inclusió dins l'àmbit del Sector "Escorxador" de les Finques 413 (Hotel " Florido") i 93-902 "Borda de QUICO"

6. Planejament en tramitació

- Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Alt Pirineu i Aran (Aprovació inicial de Setembre de 2008)

Aquest document preveu el desenvolupament com a A.R.E. del Sector PP 3 (Escorxador), contigu a la finca de referència.

En els treballs previs de redacció, l'Ajuntament va suggerir la possibilitat d'incloure dins l'àmbit del Sector "Escorxador", la Finca referida, considerant l'afectació viària derivada de la connexió de l'ARE amb el Parc d'Activitats "Els Salancons" (Aquest suggeriment va ser desestimat, de tal manera que es manté l'exclusió del Sector en el document aprovat inicialment).

El document de "Risc d'inundabilitat" del Pla Director Urbanístic pel que fa a l'ARE de Sort, determina com a inundable part de la superfície del Sector "Escorxador", així com les àrees contigües de Sòl Urbà i No Urbanitzable (on s'emplaça la Finca de "Borda de de Quico").

(Aquest document, comporta la revisió de les proteccions del riu per tal d'evitar el risc d'inundació de les àrees urbanes i urbanitzables confrontants).

7. Planejament en redacció:

- Treballs previs de redacció del P.O.U.M.

- Modificació de les NNSS als nuclis de població dispersos pendents de Delimitació com a Sòl Urbà i en desenvolupament de les determinacions del P.D.U del Pallars Sobirà.

- Modificació de les NNSS als Sectors d'Activitat Econòmica en desenvolupament del P.D.U del Pallars Sobirà, amb els següents àmbits:

- Delimitació de l' Ampliació del Parc d'Activitats "Salancons" i ordenació de l'àrea contigua amb el ARE (considerant l'iniciativa d'activitat terciària i turística a la Finca 118)
- Delimitació del Parc d'Activitats "La Bastida"
- Redelimitació del Sector Industrial "La Gissera"

8. Conclusions:

La posició de ròtula entre el Parc d'Activitats econòmiques "Els Salancons" i el A.R.E., aconsella formular l'ordenació d'aquest espai, considerant la conservació del caràcter arquitectònic de l'edificació preexistent i el manteniment dels espais exteriors com a verd privat. L'aplicació d'una volumetria adequada tipològicament al territori i a l'origen rural de l'edificació, pot esdevenir compatible amb l' ampliació sol.licitada.

En consideració a la necessitat d'obtenir la superfície de terreny dins la finca de "Borda de Quico" per a garantir l'eixamplament de l'actual camí que connecta el Parc d'Activitats "Salancons", per tal de possibilitar l'enllaç amb la carretera N-260, a través del Sector "Escorxador", caldria plantejar, com a alternativa a l'expropiació, els mecanismes de planejament i de gestió urbanística que permeti aconseguir els següents objectius:

- Cessió gratuïta dels terrenys afectats de vialitat
- Determinació de les condicions de rehabilitació i ampliació de la "Borda de Quico"

9. Alternatives

En consideració als requeriments públics de cessió de vialitat i conservació de la "Borda de Quico", així com als requeriments privats (rehabilitació i ampliació de la referida edificació rural), es poden plantejar diversitat de mecanismes:

1. Tramitació en base al règim de sòl no urbanitzable, per aplicació de l'article 50 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, i Conveni Urbanístic de Cessió de la superfície afectada.
(Alternativa en contradicció amb l'Art.23 de la Normativa del PDU del Pallars Sobirà i amb els Articles 142.2 i 143.4 de les Normes Urbanístiques vigents)

2. Delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística mitjançant les següents figures de planejament alternatives:
 - 2.a) Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació de l'àrea, ajustat a la referida finca o al conjunt de finques 902-93, 413 i 118, en base al règim de sòl no urbanitzable i per aplicació de l'Art. 67 de la Llei 2/2002.
(Alternativa en contradicció amb l'Art.23 de la Normativa del PDU del Pallars Sobirà i amb els Articles 142.2 i 143.4 de les Normes Urbanístiques vigents)

 - 2.b) Modificació de les NNSS en el conjunt de Sectors d'Activitats econòmiques, que entre d'altres té per objecte l'Ampliació del Parc d'Activitats "Salancons" i l'ordenació de l'àrea contigua amb el ARE (Finques 902-93, 413 i 118)
Alternativa en aplicació de l'Art. 94 de la Llei 2/2002, que comporta el canvi de règim urbanístic a Urbà Consolidat.

3. Incorporació de la Finca referida a l'Àrea Residencial Estratègica, com a sòl Urbanitzable.

II. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA TRAMITACIÓ

- Base legal: Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:
(Art. 94 Modificació de les figures del planejament urbanístic)
- L'execució de l'actual Parc d'Activitats "Els Salancons", corresponent a la UA 8, amb l'aportació de la totalitat de serveis urbanístics, aporta condicions de sòl urbà no consolidat als terrenys contigus, en consideració a possibilitat de prolongació de les infraestructures.
- La proposta d'ampliar l'actual parc d'Activitats "Els Salancons", derivat de les directrius del Pla Director Urbanístic del Pallars Sobirà, que ha donat lloc a l'inici de la tramitació administrativa (Avanç de planejament de Gener de 2009)
- El desenvolupament urbanístic del Sector de Sòl Urbanitzable PP3 "Escorxador" com a Àrea Residencial Estratègica en curs de tramitació, que permetrà l'aportació de dotacions comunitàries així com d'habitatge de protecció i assequible.
- El caràcter urbà de l'emplaçament derivat de la disponibilitat de serveis urbans en l'execució dels Sectors contigus.
- La delimitació com a Polígon d'Actuació Urbanística que garanteix la cessió de la superfície destinada a sistema viari i que permet la connectivitat dels sectors annexes amb la travessia urbana de la Carretera N-260.
- La reduïda dimensió de l'actuació, que comporta un aprofitament urbanístic de 2 habitatges, així com la preservació de l'edificació actual de caràcter singular així com del jardí preexistent amb caràcter de verd privat.
- La delimitació com a Polígon d'Actuació garanteix l'aplicació de les càrregues d'urbanització així com la cessió d'aprofitament.

III. DISPOSICIONS NORMATIVES

En base al present document, es proposa la incorporació d'un nou Article a les vigents Normes Urbanístiques :

Polígon d'Actuació Urbanística 8 B

1. L'objectiu del Polígon d'Actuació 8 B és determinar l'ordenació urbanística de la Finca anomenada "Borda de Quico", amb caràcter de sòl Urbà.
2. El règim urbanístic correspondrà a Sòl urbà consolidat en base al desenvolupament del PAU.
3. Les cessions mínimes i obligatòries, així com l'aprofitament urbanístic del Polígon d'Actuació són els següents:

Paràmetres pel desenvolupament del PAU 8 B							
Estat actual				Proposta de Modificació de les NNSS			
Superfícies Estat actual				Superfícies pel desenvolupament del PAU 8A			
Sòl privat inicial	2.259	m2	100,00%	Sòl privat	1.996,00	m2	88 %
Sòl públic inicial	-	m2	0,00%	Vialitat	263,00	m2	12 %
Sup. Total	2.259,00	m2	100%	Sòl públic	263,00	m2	12 %
Sostre preexistent	279,75	m2 st		Sup. Total	2.259,00	m2	100%
Ocupació prreexistent	93,25	m2 Oc.		Coef. d'Edifi. bruta	0,32	m2st/m2sòl	
Ús	1	Habitatge		Ocupació màxima	8 %		
				Nombre màxim d'habitatges	2	habitatges	

4. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat prendran com a referència les corresponents a la Zona de creixement en volumetria opcional, clau II5, i es desenvoluparan mitjançant un projecte unitari que ordeni l'àmbit en consideració als valors paisatgístics de l'entorn.

5. Condicions específiques de parcel.lació i edificació, en aplicació dels paràmetres urbanístic determinats pel PAU 8 B i de les condicions generals de la Zona II5:

5.a Volumetria segons document gràfic

5.b Nombre màxim de plantes PB+1+Sota Coberta

5.c. Parcel.la única e indivisible.

5.d. Màxim Ocupació Construccions auxiliars: 1%

5.e En consideració a les condicions d'inundabilitat, els nivells inferiors (Plantes Baixes) no tindran ús estrictament d'habitatge, destinant-se a Aparcament i espais complementari dels habitatges.

5. El Sistema d'Actuació serà de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

6. Cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic del Polígon delimitat.

7. Càrregues d'urbanització : Serveis urbans

IV. PROPOSTA DE PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA de la Modificació Puntual

1.- Objectius del programa de participació ciutadana

- Facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament.
- Facilitar la formulació d'al·legacions, suggeriments i/o propostes alternatives al llarg de la preceptiva informació pública.

2.- Fonament jurídic

El present Programa de Participació Ciutadana s'insereix en el marc d'allò previst pels articles 8 i 59.3 del Decret legislatiu 1/2005, que disposen que en la memòria de les figures de planejament, s'ha d'incloure, per a la seva aprovació, el Programa de Participació Ciutadana que s'aplicarà en el decurs del procés de formulació i tramitació de la figura de planejament fins a la seva aprovació, amb la finalitat de garantir els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos de planejament i de gestió.

Per tal de garantir els processos de participació en la formació de la modificació puntual de les NNSS, el present programa estableix i relaciona els mecanismes de consulta i participació perquè tots els ciutadans puguin utilitzar-los.

3.- Definició de les mesures i actuacions previstes al programa

L'Avanç de Modificació de les NNSS es tramitarà conjuntament amb l'Informe Ambiental preliminar per tal de sol·licitar els informes preceptius.

Amb l'aprovació inicial, els documents de la Modificació puntual, romandran sotmesos a informació pública i a un procés de participació ciutadana, pel termini d'un mes.

De conformitat amb el que estableix la legislació vigent l'acord d'aprovació inicial es publicarà al Butlletí Oficial de la Província i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

En aquest període es desenvoluparan les actuacions següents:

- 1.- S'exposaran públicament els treballs que contenen el nou ordenament urbanístic. Aquesta exposició s'ubicarà a la seu de l'Ajuntament i en un espai establert a l'efecte per a garantir-ne l'accessibilitat al major nombre possible de ciutadans i ciutadanes.
- 2.- La documentació relativa a l'aprovació inicial, restarà a disposició del públic a la web municipal, on el document aprovat inicialment es podrà consultar en format pdf.
- 3.- Es publicarà als mitjans de comunicació del municipi la informació relativa a aquesta exposició pública.
- 4.- S'establiran els mecanismes per a rebre informació i assessorament, i fer la consulta directa dels documents que contenen aquests treballs.

Un cop publicada l'aprovació inicial, se sol·licitaran els informes preceptius a les corresponents Administracions Públiques.

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

- 1.- Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:
 - a) Informe tècnic, elaborat per l'equip redactor.

- b) Resolució municipal.
- c) Modificacions derivades de les al·legacions, si s'escau.

2.- L'informe a les al·legacions i la resolució municipal, així com els informes sectorials i les modificacions derivades d'uns i altres s'inclouran com a document de la modificació puntual, que serà públic i podrà ser consultat en fase posterior a l'aprovació provisional.

3.- L'Ajuntament informarà als ciutadans del municipi de l'aprovació provisional de la modificació puntual del utilitzant els mitjans abans citats: web i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general.

4.- Posteriorment, a l'aprovació provisional i per tal de procedir a la seva tramesa a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva, l'Ajuntament informarà de l'estat de tramitació de la Modificació puntual, així com, si s'escau, de les modificacions derivades de la tramitació, sempre que no constitueixin modificacions substàncies que serien objecte d'una segona informació pública d'acord amb les determinacions de la legislació vigent.