

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	PAU- 4 (Polígon d'Actuació Urbanística - 4)
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 1)
<u>Desenvolupament:</u> Aquesta revisió mitjançant un Pla d'ordenació urbanística municipal de l'àmbit del t.m. de Pratdip preveu per l'àmbit d'aquesta ordenació existent "Planes del Rei" la redacció d'un Projecte d'urbanització que contempli totes aquelles mancances pel que fa a obres i serveis necessaris per a completar la correcta urbanització, això atenent a quant es disposa als articles 27, 29 i 30 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol. <u>Antecedents de Planejament:</u> La urbanització "Planes del Rei" procedeix d'un Pla parcial que va ser tramitat i aprovat davant la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, encara que el seu desenvolupament posterior ha estat molt mancat en la implantació de la xarxa viària i de la implantació de serveis i instal·lacions necessaris. En canvi, sí ha tingut una considerable consolidació pel que fa a l'edificació. Les Normes Subsidiàries de Planejament de l'àmbit del t.m. de Pratdip vigents consideren aquest àmbit com a sòl urbà, entenent que té una consolidació superior a les 2/3 parts o que compta amb accés rodat, subministrament d'aigua, xarxa d'energia elèctrica, etc., en general compta amb una bona part dels serveis urbans, delimita per tant aquest àmbit com a una Unitat d'Actuació i se li atorga el règim de Sòl urbà. Indica també que la finalitat és la de completar l'obra d'urbanització d'acord amb un projecte actualitzat a la normativa vigent i que haurà d'aprovar l'Ajuntament de Pratdip també amb la finalitat d'obtenir les cessions previstes. Considera necessària la creació d'una entitat de conservació i manteniment amb caràcter indefinit, ajustant-se a la instrucció que regula els aspectes orgànics i funcionals del registre d'entitats urbanístiques col·laboradores en la que es determini, especialment, l'obligatorietat dels propietaris de les parcel·les de conservar i mantenir les obres d'urbanització.		

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	(PAU-4) Polígon d'Actuació Urbanística -4
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 2)
Segons l'article 89 de les Normes Subsidiàries de Planejament, és previst el tipus de Ciutat Jardí-2 (CJ-2). A l'article 91 és previst una UA que indica aquesta clau d'aplicació i unes cessions de vialitat, equipament i zona de parcs i jardins (segons plànol núm. 8). Es preveu com a sistema d'actuació el de compensació. <u>Superfície aproximada de l'àmbit:</u> 649.074,02 m². <u>Classificació del sòl:</u> Atenent a quant es preveu a l'article 30 i a l'article 42 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol s'opta per classificar l'àmbit de Sòl Urbà Consolidat (SUC). <u>Qualificació de sòl:</u> En aplicació de la Clau prevista a la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal dins l'àmbit d'aquesta ordenació existent, és pel que es preveuen les següents qualificacions: Cases Aïllades- 2 (CA-2) Clau 3 Zona Verda Pública (ZVP) Clau 6 Equipament Públic (EP) Clau 9 Equipament Públic serveis tècnics (EP-st) Clau 10 Equipament Privat (Ep) Clau 11 <u>Tipus d'edificació:</u> En aplicació directa de la Normativa prevista i d'acord amb els paràmetres d'edificació en relació al tipus de Cases Aïllades-2 (CA-2) de vivenda unifamiliar aïllada i aparellada.		

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	(PAU-4) Projecte d'Actuació Urbanística -4
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 3)
<u>Superfícies previstes ordenació existent "Planes del Rei"</u> Cases Aïllades-2 (CA-2) 364.559,42 m² Zona verda pública (ZVP)..... 181.237,79 m² Equipament públic (EP)..... 35.704,45 m² Equipament públic-serveis (EP-st) 830,88 m² Equipament privat (Ep)..... 7.007,41 m² Vialitat..... 59.734,07 m² TOTAL ÀMBIT ORDENACIÓ EXISTENT 649.074,02 m² <u>Cessions:</u> Aquest àmbit d'ordenació existent "Planes del Rei" és considerat com a àmbit de Sòl urbà consolidat. És per això que no es preveu cap tipus de cessió en concepte d'aprofitament mig. Aquest àmbit d'ordenació existent està subjecte a les següents cessions: - Zona Verda Pública (ZVP) - Equipament Públic (EP) - Equipament Públic - serveis tècnics (EP-st) - Vialitat. Aquestes cessions es faran en el moment en que l'Ajuntament de Pratdip rebí la urbanització degudament adequada i es completin els serveis urbanístics que hi manquen. <u>Objectius de l'actuació:</u> Tal i com s'ha dit anteriorment, l'objectiu de l'actuació és fer possible la redacció d'un projecte d'urbanització que contempli totes les mancances de serveis i instal·lacions necessàries i la correcta urbanització de la Zona Verda Pública. Un cop això realitzat es podran efectuar les corresponents cessions a l'Ajuntament de Pratdip.		

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	(PAU-4) Polígon d'Actuació Urbanística -4
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 4)
Aquestes obres necessàries s'efectuaran d'acord amb el previst a la Legislació vigent amb la finalitat d'un repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades del present planejament. Edificabilitat prevista: La edificabilitat que es preveu dins l'àmbit de l'ordenació existent "Planes del Rei" ho és atenent a la situació real de l'edificació en cadascuna de les parcel·les i illes de tipus residencial existents, també al grau de consolidació, al tipus d'edificació i al nombre d'habitatges existents o previstos. - Les parcel·les edificades ja existents no es consideren ni disconformes ni fora d'ordenació. - Les parcel·les edificades ja existents, encara que la seva superfície sigui superior a la mínima exigible (600 m²) es consideraran indivisibles a tots els efectes. Una possible proposta de parcel·lació ha de donar compliment a tots els paràmetres previstos per la Clau 3 – Cases Aïllades-2 (CA-2); si això és possible es podrà sol·licitar a l'Ajuntament la llicència de parcel·lació aportant el corresponent projecte. En qualsevol cas l'edificabilitat màxima prevista és de 0,5 m²sostre / m²sòl net. Paràmetres totals de l'Ordenació existent Planes del Rei: - Nombre total de vivendes possibles: Superfície total residencial àmbit 364.559,42 m² de sòl net. Parcel·la mínima 600 m². Núm. vivendes possibles 364.559,42 / 600 = 608 vivendes. - Densitat total àmbit: Nombre total vivendes 608 Superfície total ordenació existent: 649.074,02 m² = 64,91 ha Densitat de vivendes / Ha = 608 viv / 64,91 ha = 9,36 ≈ 9 viv/ha - Façana mínima: 16 m.		

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	(PAU-4) Polígon d'Actuació Urbanística -4
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 5)
Actuacions legalment tramitades: És necessari constatar la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Pratdip a l'àmbit de la urbanització "Planes del Rei" amb l'objectiu de l'alteració de la configuració del vial de sòl urbà previst a les NSP com a continuació del carrer Gardènia, de tal manera que permeti la creació de 6 parcel·les amb accés per l'Av. de Pratdip i la delimitació d'una zona destinada a parcs i jardins per ser cedida al municipi. El Text Refós va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 3 de juliol de 2002 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 20 de novembre de 2002. L'Ajuntament de Pratdip ha efectuat la compra de bona part de l'Equipament Privat (Ep) ubicat confrontant amb el carrer Orquídea; es destina a Equipament Públic (EP). Actuacions puntuals i específiques: - Es prolonga el final del c/. Gardènia fins al límit de l'àmbit. - S'efectuen prolongacions de vialitat amb els següents embrancaments: - c/. Gerani fins al c/. Orquídea - c/. Tulipa fins al c/. Orquídea - c/. Gladiol fins al c/. Narcís Alguns d'aquests embrancaments presenten forts pendents, encara que aquesta és la realitat física i topogràfica de l'estat actual, entenent que tot i així es milloraran les condicions de seguretat del teixit urbà existent. Tant les actuacions legalment tramitades com les puntuals i específiques indicades anteriorment queden reflectides als plànols d'ordenació que s'acompanyen. Planejament a desenvolupar: El previst al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol i bàsicament a quant es preveu a l'article 70 "Projectes d'Urbanització". Al tractar-se d'una ordenació existent de sòl urbà consolidat es considera necessari que el projecte o projectes d'urbanització que es redactin facin referència a les obres per millorar la vialitat (amb la corresponent cessió de restes de vialitat), a les obres de serveis i instal·lacions que hi manquin o sigui necessària la seva renovació o actualització.		

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	ÀMBIT D'ORDENACIÓ EXISTENT	(PAU-4) Polígon d'Actuació Urbanística -4
URBANITZACIÓ "PLANES DEL REI"		(Full 6)
<u>Sistema d'actuació d'aquesta ordenació existent "Planes del Rei":</u> Per al desenvolupament de les obres, serveis i instal·lacions necessàries així com amb la finalitat d'efectuar les corresponents cessions per part dels propietaris de l'àmbit, s'opta pel sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació amb la modalitat de Compensació bàsica, tal i com s'indica als articles 124, 125, 126, 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol. No obstant si l'Ajuntament ho considera i així és sol·licitat i assumit pel conjunt dels propietaris de l'àmbit es podrà optar pel sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació amb la modalitat de Cooperació, d'acord amb el previst als articles 133, 134 i 135 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, sempre amb la finalitat del repartiment just i equitatiu de les càrregues i beneficis derivats del planejament. En qualsevol cas la Junta de Compensació que es creï es podrà transformar en Junta de Conservació, d'acord amb quant és previst a la legislació urbanística d'aplicació vigent. <u>Zona d'estudi d'ordenació volumètrica (en compliment de l'acord de la CTUT - Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 30/10/2008):</u> S'han previst dues zones en les que degut al fort pendent del terreny, per tal de poder consolidar els drets edificadors i obtenir la corresponent llicència d'obres, s'haurà de desenvolupar una reordenació volumètrica conjunta que pot implicar una nova parcel·lació (en aquests casos es podrà optar per aplicar la clau CR). <u>Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments en referència a la urbanització "Planes Del Rei":</u> S'adjunta a continuació còpia d'aquest informe, de data 2 de desembre de 2008, segons el qual un cop revisada la documentació que es va aportar, el seu resultat és favorable, condicionat a resoldre unes mesures.		