
Títol del projecte

Text refós Projecte urbanització
Urbanització Molí d' en Llorenç

Localització

Carretera N-260 · 17851 La Garrotxa (Girona)

Client

Ajuntament de Maià de Montcal

Document:

Annex 1
Adaptació planejament

Expedient: 0721
Data: juny 2011

Arquitectes:
Jordi Solé Sans, Xavier Roman Viñas

Rosa Sensat 3 08005
Barcelona
t · 902 021 910
f · 931 633 451
projectes@sole-roman.com

**SOLÉ
ROMAN
ARQUI-
TECTES**

ANNEX 1: ADAPTACIÓ AL PLANEJAMENT

Com s'ha exposat el projecte desenvolupa el document del POUM aprovat definitivament el 16 de març de 2011, pendent de validació del Text Refós i de publicació, en el que es defineix el límit de l'àmbit, s'ajusta el traçat, amplex de vials, delimitació d'espais lliures de l'àmbit, base que s'utilitza per la redacció del projecte d'urbanització.

S'adjunta plànol d'ordenació del POUM i plànol de traçat de vialitat que són coincidents.

Descripció

La urbanització de Molí d'en Llorenç, està situada al sud del terme municipal de Maià de Montcal, allunyada del nucli urbà i recolzada al sud de la Crta. C-260; concretament entre els punts quilomètrics 3 i 4, des d'on s'hi accedeix directament pels dos extrems de la urbanització. Un accés des de la zona de sòl urbà que limita amb el parc esportiu privat, i l'altre accés es troba a l'extrem est de la urbanització

La urbanització es troba en un entorn boscós ocupat bàsicament per alzines pròpies de la zona. Cal destacar l'existència, a la banda est, d'un rierol anomenat de la Font Pudosa en la zona qualificada de Parc Urbà, al costat de l'equipament esportiu privat.

A continuació s'adjunta les determinacions del POUM per l'àmbit del Molí del Llorenç :

PAU 04. POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 4

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon a l'àmbit del Molí d'en Llorenç amb major grau de consolidació, pendent de reurbanitzar. A aquest àmbit li és d'aplicació la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

El sòl es troba totalment parcel·lat, amb algunes edificacions existents. Pràcticament la totalitat dels terrenys van ser adquirits per diferents propietaris en els anys 70-80.

L'àmbit global té una superfície de 159.864,16 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la d'executar la renovació dels serveis existents, i la de completar els que manquen.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica.

Paràmetres bàsics del PAU 4

N Habitatges màxims **179**

Índex Edificabilitat bruta : **0,22 m2 sostre / m2 sòl**

En relació al compliment de diferents aspectes ambientals, caldrà tenir en compte el següent :

Zones de sensibilitat acústica:

Les propostes d'ordenació hauran d'adaptar el mapa als nous creixements previstos, tot tenint en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll (art. 9.7 Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica).

En qualsevol cas, les noves construccions en aquest sector hauran de realitzar-se de manera que les dependències sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors o altres dependències assimilables) es compleixin els objectius de qualitat establerts en el mapa de capacitat acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Superfície d'aprofitament:	85.234,98 m²	53,32%
Parcel·la mitjana edificació lliure · Clau 6b1	85.234,98 m ²	53,32%

Les cessions per a espais lliures i equipaments públics son les definides a la documentació gràfica i corresponen a les següents superfícies :

Superfície de sistemes:	74.629,18 m²	46,68%
Sistema viari	28.618,41 m ²	17,90%
Sistema serveis tècnics	936,00 m ²	0,59%
Sistema espais lliures	45.074,77 m ²	28,20%

En el conjunt en l'àmbit es preveu una superfície de sistemes d'espais lliures de 45.074,77 m², que suposa un 28,20 % del total de l'àmbit. Superfície aquesta superior a la suma dels estàndards mínims de cessió de sistemes per a l'àmbit.

Atès que en les NNSS ja venia qualificat aquest espai com a zona verda i tenint en compte que l'àmbit es troba completament parcel·lat, es considera el manteniment de l'espai de sistema com a espai lliure.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 43 del DL TRLUC 1/2010, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que podrà, d'acord amb la Llei 3/2009, ser destinat a l'execució d'obres d'urbanització en el sector.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'una urbanització inclosa en les determinacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, l'art. 6 regula els estàndards urbanístics i les reserves per a habitatges de protecció pública.

En aquest cas, el planejament no preveu cap increment de sostre ni de densitat per la qual cosa tampoc es considera reserva per la construcció d'habitatges de protecció pública.

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

