

AJUNTAMENT DE REGENCÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 9
A L'ÀMBIT DEL PAU-7 "NOU ACCÉS"

REGENCÓS
Novembre de 2020

ÍNDIX GENERAL

I.	MEMÒRIA	2
1	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	Introducció, antecedents i motivació	3
1.2	Iniciativa, promoció i redacció	3
1.3	Marc urbanístic i Legal	3
1.4	Contingut documental	4
1.5	Tramitació	4
1.6	Àmbit i situació física del terrenys	5
1.7	Estructura de la propietat	7
1.8	Determinacions del planejament vigent	9
2	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	15
2.1	Justificació dels motius de la proposta de la modificació	15
2.2	Descripció de la modificació proposada	15
2.3	Objectius de la proposta de modificació puntual	18
2.4	Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats	19
2.5	Quadre de superfícies	20
2.6	Memòria Social	21
2.7	Sistema d'Actuació	21
2.8	Desenvolupament urbanístic sostenible	22
2.9	Mesures per a facilitar la mobilitat generada	22
2.10	Informe ambiental	22
2.11	Programa de participació ciutadana	23
2.12	Compliment de les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLUC	23
2.13	Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general	23
2.14	Justificació del compliment de la modificació d'espais lliures i equipaments esportius	23
2.15	Agenda i avaluació econòmica financera	24
II.	NORMATIVA URBANÍSTICA	25
III.	PLÀNOLS	28
i.01.	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT S/E	29
i.02a.	PLANEJAMENT VIGENT S/E	29
i.02b.	PLANEJAMENT VIGENT (Sobre base topogràfica) E: 1/1.000	29
i.03.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E: 1/500	29
o.01.	PLANEJAMENT PROPOSAT E:1/500	29
o.02.	PROPOSTA D'ORDENACIÓ (No vinculant) E:1/500	29
o.03.	PROPOSTA D'ORDENACIÓ SOBRE ORTOFOTO (No vinculant) E:1/500	29
o.04.	COMPARATIU E:1/1.000	29

I. MEMÒRIA

1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Introducció, antecedents i motivació

El municipi de Regencós es troba situat al centre-est de la comarca del Baix Empordà i limita, al nord amb el municipi de Pals, a est i sud amb el de Begur, i a l'oest amb els de Torrent d'Empordà i Llofriu. La seva superfície és de 6,29km², es troba a una altitud de 78 metres per sobre del nivell del mar i presenta una població de 269 habitants (2019).

El PAU 7 "Nou accés", objecte de la present proposta de modificació puntual, és un àmbit de sòl residencial previst al POUM vigent de Regencós que es troba situat al sud-oest del nucli de Regencós, més concretament al nord del giratori de la carretera GI-653 de Pals a Begur i la que connecta amb Palafrugell.

Aquest sector està conformat pels terrenys dels àmbits de les Unitats d'Actuació UA3 "Passatge Ponent" i la UA7 Nou Accés de les anteriors NNSS de Regencós, àmbits de sòl residencial en edificacions aïllada (clau 4) i en filera (clau 3). Aquestes unitats d'actuació UA3 i UA7, es varen desenvolupar urbanísticament amb l'aprovació definitiva dels PMU i dels projectes d'urbanització al juny de 2005.

La UA7 va aprovar el seu projecte de reparcel·lació, el va inscriure al Registre de la propietat, va executar les obres d'urbanització i fins hi tots es varen concedir dues llicències d'edificació, les obres de les quals fa anys que es troben paralitzades. L'obra d'urbanització executada es troba recepcionada per l'ajuntament, restant pendent l'execució d'un vial de nova creació que es va preveure al nou POUM i que es corresponia a una servitud de pas existent.

La UA3 té pendent de finalitzar la seva gestió urbanística i l'execució de les obres d'urbanització.

En la revisió de les NNSS que va finalitzar amb el POUM actualment vigent, es reconeix el desenvolupament d'aquestes unitats d'actuació, i tot i això va englobar dins d'un mateix àmbit els terrenys d'ambdós sectors quan tenien una realitat física, urbanística i jurídica molt diferent, amb la UA7 desenvolupada en la seva totalitat i la UA3 té pendent de desenvolupar la gestió i l'execució urbanística.

Per altre banda, la realitat física i jurídica de la UA7, tal i com es justificarà més endavant en l'apartat de la estructura de la propietat, no es corresponen amb l'obra executada, sobre tot pel que fa a la modificació del giratori de la GI-653, així om per la modificació de la tipologia edificatòria del sòl privat.

Aquests fets abans exposats dins d'un mateix àmbit i tenint en compte l'estructura de la propietat, ha motivat que es consideri convenient per part del consistori redactar una modificació puntual del POUM amb l'objecte de dividir els terrenys del PAU-7 "Nou Accés" en dos àmbits, el PAU-7 "Nou Accés" i el PAU-3 "Passatge de Ponent", amb l'objecte de facilitar la finalització i adaptació de l'antiga UA7 amb l'execució del nou vial previst al POUM, respecte el desenvolupament complert i pendent encara de l'antiga UA3.

1.2 Iniciativa, promoció i redacció

La present modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós a l'àmbit del PAU 7 "Nou accés", és promogut per la societat SPV REOCO 4 S.L.U., amb NIF B****073, amb domicili al Carrer Serrano 41, 4º, 28001 de Madrid, i representat pel Sr. JHG.

D'acord amb l'establir a l'article 101.3 del TRLUC, l'ajuntament de Regencós ha d'assumir la iniciativa d'aquesta modificació per a la seva corresponent tramitació.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'arquitecte José María Blázquez Boya, amb número de col·legiat 25882-2, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del TRLUC.

La present Modificació es redacta conforme al que disposa la legislació urbanística a Catalunya, tant pel que fa a les seves determinacions com pel que fa a la seva documentació.

1.3 Marc urbanístic i Legal

El marc legal ve donat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

El reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.

Aquest projecte de modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós s'emmarca en les previsions de l'article 59 i 96 i concordants del TRLUC i els articles 118.1 i 118.4 del RLUC.

El Planejament vigent a Regencós és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 29 de juny de 2006, publicat al DOGC 4765 de 21/01/2006.

Pel que fa al POUM, les modificacions de planejament general venen estipulades en l'article 4 del text normatiu.

La planificació Territorial és la que es desprèn del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, de 14 de setembre de 2010 i la seves modificacions per ACORD GOV/167/2014 (TSJC 173/2014), on l'àmbit de la modificació es troba dins dels nuclis històrics i les seves extensions del Sistema d'Assentaments, amb una estratègia de creixement moderat.

1.4 Contingut documental

La documentació de la present modificació ve regulada pels articles 59 del TRLUC, i 118.1 i 118.4 del RLUC, on s'estableix que han d'incorporar la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

L'art. 96 del TRLUC determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació

D'acord amb el contingut i naturalesa d'aquesta modificació puntual, i atès la configuració viària consolidada del sector, es justifica que la mobilitat generada no es veu afectada en relació a les previsions del POUM vigent.

Pel que fa la memòria social, en tractar-se d'una modificació que no incrementa l'ús residencial d'habitatge previst al planejament vigent, es justifica que en res queda alterat per la present modificació.

Pel que fa al programa de Participació Ciutadana, es cenyirà al que disposa el TRLUC per a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.

D'acord amb tot això, la present modificació conté la següent documentació:

I.- Memòria informativa i de l'ordenació

II.- Normativa urbanística

III.- Plànols d'informació i d'ordenació

1.5 Tramitació

La Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya, recull, al punt 6. b) de la disposició adicional vuitena, les figures de planejament que són objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) simplificada. En el punt tercer s'estableix que s'hauran de sotmetre a AAE simplificada: *"les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del Pla, però que produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència"*.

En el cas que ens ocupa, atès que es tracta d'una modificació puntual en sòl urbà, i que no constitueix una modificació substancial de les estratègies, ni de les directrius i de les propostes o de la cronologia del POUM, ni produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient en no alterar la classificació ni qualificació de sòl no urbanitzable, i no comporta repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, no resulta necessària sotmetre-la al procediment d'avaluació ambiental.

Així doncs, la tramitació de l'expedient queda regulada per l'article 85 del TRLUC, on l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen a l'ajuntament corresponent.

Un cop valorada favorablement pels SSTMM de l'Ajuntament, la modificació del POUM es portarà al Ple de Regencós per a l'assumpció de la iniciativa i la seva aprovació inicial.

Un cop s'hagi acordat l'aprovació inicial per part del Ple de l'Ajuntament, s'ha de posar a informació pública per un termini d'un mes i sol·licitar els informes que corresponguin als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials. D'acord amb els punts 1 i 2 de l'article 73 del TRLUC, l'aprovació inicial de la present modificació puntual, obligarà a l'ajuntament a acordar la suspensió de llicències de l'àmbit sotmès a modificació.

Per últim, la modificació puntual es portarà al Ple de l'ajuntament per a la seva aprovació provisional, per trametre-la a continuació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva, i corresponent publicació al DOGC per a la seva executivitat.

1.6 Àmbit i situació física del terrenys

Els terrenys objecte de la present modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós es troben situats a banda i banda l'avinguda de la Font i el carrer Ponent del municipi de Regencós. Abasta els terrenys de l'àmbit de planejament urbanístic del PAU-7 i afronta, pel costat nord amb el carrer Ample, est amb el casc urbà del municipi, pel sud amb el giratori de carretera GI-653 de Pals a Begur i Palafrugell, i l'oest amb sòl urbà del municipi.

Es tracta d'uns terrenys urbanitzats i on existeixen dues edificacions inacabades en l'Avinguda de la Font, excepte pel que fa als terrenys del costat est, del carrer Ponent, i que eren els que formaven part de l'antiga UA3,.

En els terrenys que engloben l'àmbit de la present modificació tenen una superfície de 7.958,62m².



Ortofoto amb la delimitació de l'àmbit de la modificació



Imatges des del giratori de la GI-653



Imatges des de l'Avinguda de la Font



Imatge des del carrer Ample

1.7 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl privat està conformada per 17 parcel·les cadastrals, amb les següents superfícies cadastrals:



SUPERFÍCIES SEGONS CADASTRE				
	POLÍGON	PARC	REFERENCIA	SUPERF
UA 7	39466	01	3946601EG1434N0001PK	573
		02	3946602EG1434N0001LK	560
		03	3946603EG1434N0001TK	564
		04	3946604EG1434N0001FK	519
	40469	01	4046901EG1444N0001GX	243
		02	4046902EG1444N0001QX	240
		03	4046903EG1444N0001PX	220
		04	4046904EG1444N0001LX	208
		05	4046905EG1444N0001TX	211
		06	4046906EG1444N0001FX	232
	40453	01*	4045301EG1444N0001OX	214
		02*	4045302EG1444N0001KX	241
		03*	4045303EG1444N0001RX	257
		04	4045304EG1444N0001DX	275
		05	4045305EG1444N0001XX	261
		06**	4045306EG1444N0001IX	231
	Subtotal			5.049
UA 3	40461	3**	4046103EG1444N0001QX	1.407
TOTAL SÒL PRIVAT PAU 7				6.456

(*) Parcel·les que contenen vialitat amb el POUM

(**) Parcel·la afectada per espais lliures-ZV

La resta de terrenys que conforma l'àmbit de la modificació, fins els 7.958,62m², són terrenys públics propietat de l'ajuntament de Regencós.

El quadre resum de les finques inscrites al registre de la propietat és:

REGISTRE PROPIETAT	
FINCA	SUPERF
550	573,07
549	559,91
548	563,57
547	519,43
562	242,96
561	239,68
560	220,14
559	207,87
558	210,59
557	232,43
556	213,89
555	240,63
554	256,69
553	275,34
552	260,54
551	230,84
Subtotal	5.047,58
03**	
5.047,58	

L'estructura de la propietat de la totalitat de les finques afectades en la present modificació mesura sobre la base topogràfica recentment aixecada, d'acord amb el plànol de l'estructura de la propietat, és:

SUP. SOL SEGONS TOPOGRAFIC AIXECAT	
PARC	SUPERF
01	566,41
02	556,89
03	559,20
04	513,49
05	237,69
06	238,68
07	218,83
08	206,65
09	208,31
10	238,69
11	194,30
12	232,76
13	255,84
14	277,43
15	264,95
16	235,10
17	1.494,77
18 ELL	236,96
19 V	1.221,67
TOTAL	7.958,62

El quadre comparatiu de les superfícies de sòl privat entre el cadastre, el Registre de la propietat i l'aixecament topogràfic és el següent:

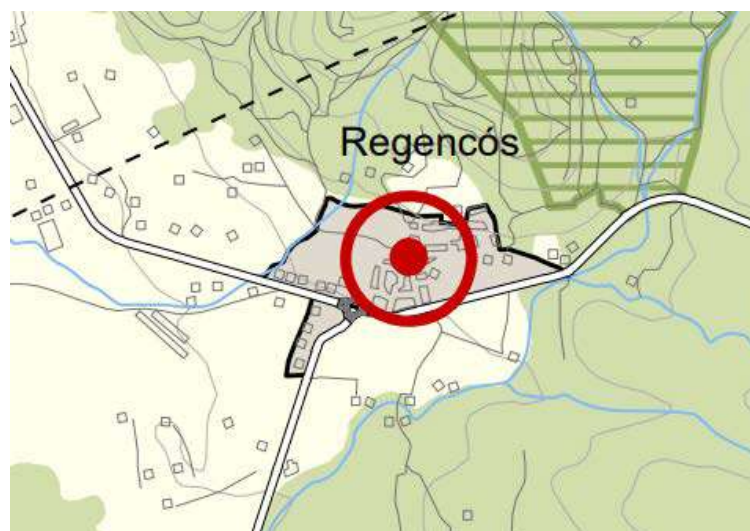
SUPERFÍCIES SEGONS CADASTRE				REGISTRE PROPIETAT		SUP. SOL SEGONS TOPOGRAFIC AIXECAT		
POLÍGON	PARC	REFERENCIA	SUPERF	FINCA	SUPERF	PARC	SUPERF	
39466	01	3946601EG1434N0001PK	573	550	573,07	01	566,41	
	02	3946602EG1434N0001LK	560	549	559,91	02	556,89	
	03	3946603EG1434N0001TK	564	548	563,57	03	559,20	
	04	3946604EG1434N0001FK	519	547	519,43	04	513,49	
40469	01	4046901EG1444N0001GX	243	562	242,96	05	237,69	
	02	4046902EG1444N0001QX	240	561	239,68	06	238,68	
	03	4046903EG1444N0001PX	220	560	220,14	07	218,83	
	04	4046904EG1444N0001LX	208	559	207,87	08	206,65	
	05	4046905EG1444N0001TX	211	558	210,59	09	208,31	
	06	4046906EG1444N0001FX	232	557	232,43	10	238,69	
40453	01*	4045301EG1444N0001OX	214	556	213,89	11	194,30	
	02*	4045302EG1444N0001KX	241	555	240,63	12	232,76	
	03*	4045303EG1444N0001RX	257	554	256,69	13	255,84	
	04	4045304EG1444N0001DX	275	553	275,34	14	277,43	
	05	4045305EG1444N0001XX	261	552	260,54	15	264,95	
	06**	4045306EG1444N0001IX	231	551	230,84	16	235,10	
Subtotal			5.049	Subtotal		5.047,58	17	1.494,77
40461	3**	4046103EG1444N0001QX	1.407	03**		18 ELL	236,96	
TOTAL SÒL PRIVAT PAU 7			6.456	5.047,58		19 V	1.221,67	
						TOTAL	7.958,62	

1.8 Determinacions del planejament vigent

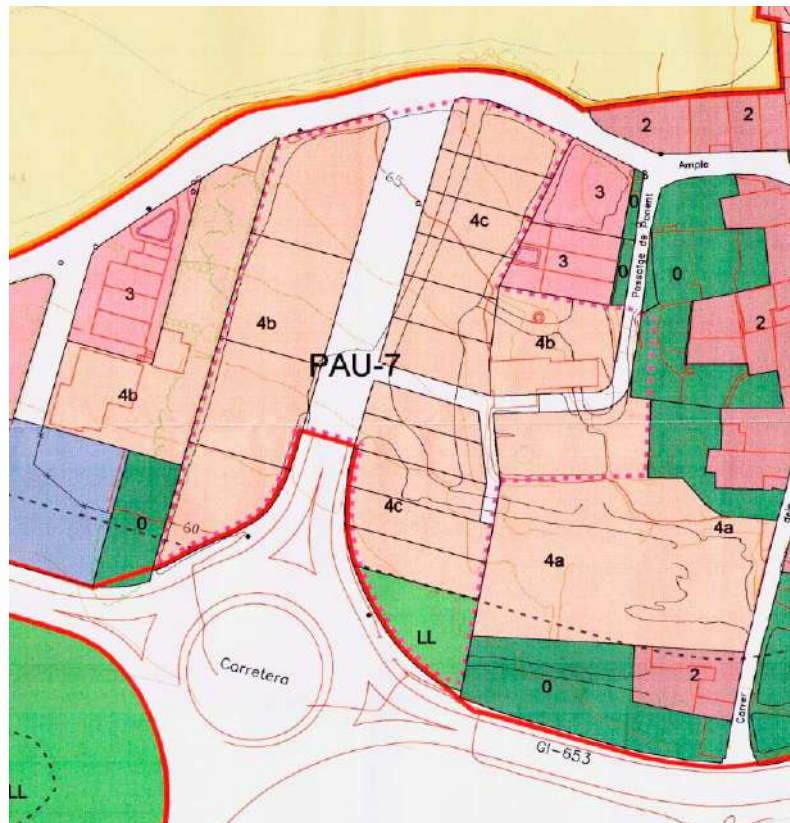
El planejament urbanístic vigent a Regencós és el POUM, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 26 de juny de 2006, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 1765 de data 21 de novembre de 2006.

També, la Modificació puntual números 1, 2, 3 i 4 del POUM per a permetre l'habitatge aparellat en la subzona 4c per tal d'ajustar-se a la fitxa del sector PAU-7 "Nou Accés", que fou publicada al DOGC núm. 5739 de data 21/10/2010.

L'àmbit dels terrenys de la modificació es troba, d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, dins dels nuclis històrics i les seves extensions del Sistema d'Assentaments, amb una estratègia de creixement moderat.



Els terrenys estan classificats de sòl urbà i dins de l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".



La qualificació urbanística dels terrenys és del tipus d'ordenació de zona d'edificació aïllada 4b i 4c, regulada als articles del 260 al 287.

La normativa vigent de les qualificacions urbanístiques proposades en la present modificació és la d'Edificació alineada (Zona 3) i la de Tolerància Industrial (Zona 5).

Els paràmetres principals pel que fa a l'aprofitament de les zones 3 i 5 de les NNUU del POUM vigent són els següents:

SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ ALINEADA (ZONA 3)

Art. 234.- Definició

Són aquelles zones en que l'habitatge, unifamiliar o plurifamiliar es disposa en filera.

Art. 235.- Ordenació.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació en filera. Les alineacions són les grafades en el plànol a escala 1/1.000. S'admet una reculada a vial de 3,00 m.

Art. 236.- Parcel·la mínima.

Es fixa la parcel·la mínima de 200 m².

Art. 237.- Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 6,50 m., corresponent a planta baixa més una planta pis.

Art. 238.- Densitat.

1 habitatge per parcel·la.

Art. 239.- Façana mínima.

Es fixa una façana mínima de 6,00 m

Art. 240.- Fondària edificable.

Es fixa una fondària edificable de 12,00 m.

Art. 244.- Usos permesos.

S'admeten els usos d'habitatge, residencial, hotel·ler, administratiu, comercial, sanitari, sociocultural, restauració, recreatiu, esportiu.

Art. 245.- Places d'aparcament.

Tots els projectes que tinguin per objecte edificacions destinades a habitatge, residència, indústria, comerç; i usos terciaris, preveuran places d'aparcament, en proporció als següents paràmetres: per ús d'habitatge una playa per cada nova unitat, per ús residencial una plaça per apartament o per cada quatre habitacions hotel·leres, per ús industrial i administratiu una plaça per cada 100 metres quadrats, per ús cultural una plaça per cada 200 metres quadrats, per ús esportiu i recreatiu una playa per cada 10 localitats i per ús comercial una plaça per cada 100 metres quadrats, si bé els comerços es regiran pel que disposa la Llei 17/2000 de 29 de desembre.

SECCIÓ SETENA. TOLERÀNCIA INDUSTRIAL (ZONA 5)**Art. 303.- Definició.**

Són aquelles zones en les que es preveu que l'edificació pugui contenir activitats econòmiques.

Art. 304.- Ordenació.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació aïllada o alineada.

Art. 305.- Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima es fixa en 500 m².

Art. 306.- Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m. corresponent a planta baixa.

Art. 307.- Densitat.

1 establiment industrial per cada 500 m². de parcel·la.

Art. 308.- Façana mínima.

Es fixa una façana mínima de 15,00 m.

Art. 309.- Ocupació

Es fixa una ocupació màxima del 70 %.

Art. 310.- Edificabilitat

Es fixa una edificabilitat de 0,80 m²st/m²s.

Art. 311.- Separacions.

Les edificacions seguiran les alineacions definides gràficament o reculades 5,00 m. en edificacions en ordenació aïllada.

Art. 313.- Usos permesos.

S'admeten els usos d'habitatge, administratiu, esportiu, sanitari, assistencial, comercial, industrial, emmagatzematge i tallers.

Art. 314.- Places d'aparcament.

Tots els projectes que tinguin per objecte edificacions destinades a habitatge, residència, indústria, comerç i usos terciaris, preveuran places d'aparcament, en proporció als següents paràmetres: per ús d'habitatge una plaça per cada nova unitat, per ús residencial una plaça per apartament o

per cada quatre habitacions hoteleres, per ús industrial i administratiu una pla per cada 100 metres quadrats, per ús cultural una playa per cada 200 metres quadrats, per ús esportiu i recreatiu una plaça per cada 10 localitats i per ús comercial una plaça per cada 100 metres quadrats, si bé els comerços es regiran pel que disposa la Llei 17/2000 de 29 de desembre.

CAPITOL 3. SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA

- Polígon d'actuació urbanística (PAU) 7-Nou Accés.

1.- Objectius:

Possibilitar la urbanització del nou accés al nucli urbà de ponent.

2.- Superfície:

Presenta una superfície total de 7.809 m2.

3.- Condicions d'ordenació, edificació i usos:

Són aquelles que es regulen en els Plans de Millora redactats.

4.- Condicions de gestió:

S'han redactat els Plans de Millora Urbana així com el projecte d'urbanització, quedant pendent només l'execució de l'obra d'urbanització.

5.- termini d'execució:

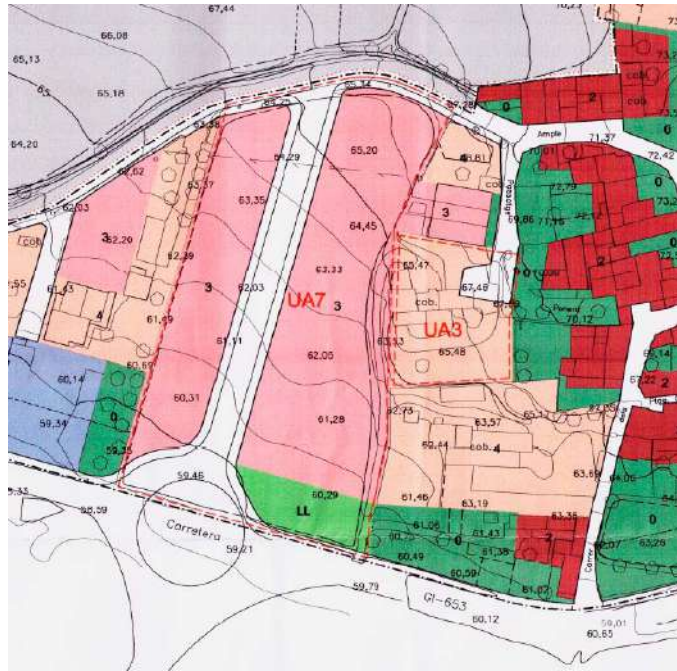
Primer sexenni 2006-2012

A continuació s'inclou una breu informació respecte el planejament derivat desenvolupat i al qual fa referència el POUM i la fitxa del PAU-7 vigent en relació a l'àmbit i la situació dels terrenys objecte de la modificació:

Els terrenys que conformaven l'antiga UA7, que constitueixen més del 82% de la superfície del sector PAU-7 vigent, es troben urbanitzats, reparcel·lats i inscrits al registre de la propietat, dels quals es varen redactar el Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació aprovats pel Ple de l'ajuntament en data 1 de juny de 2005.

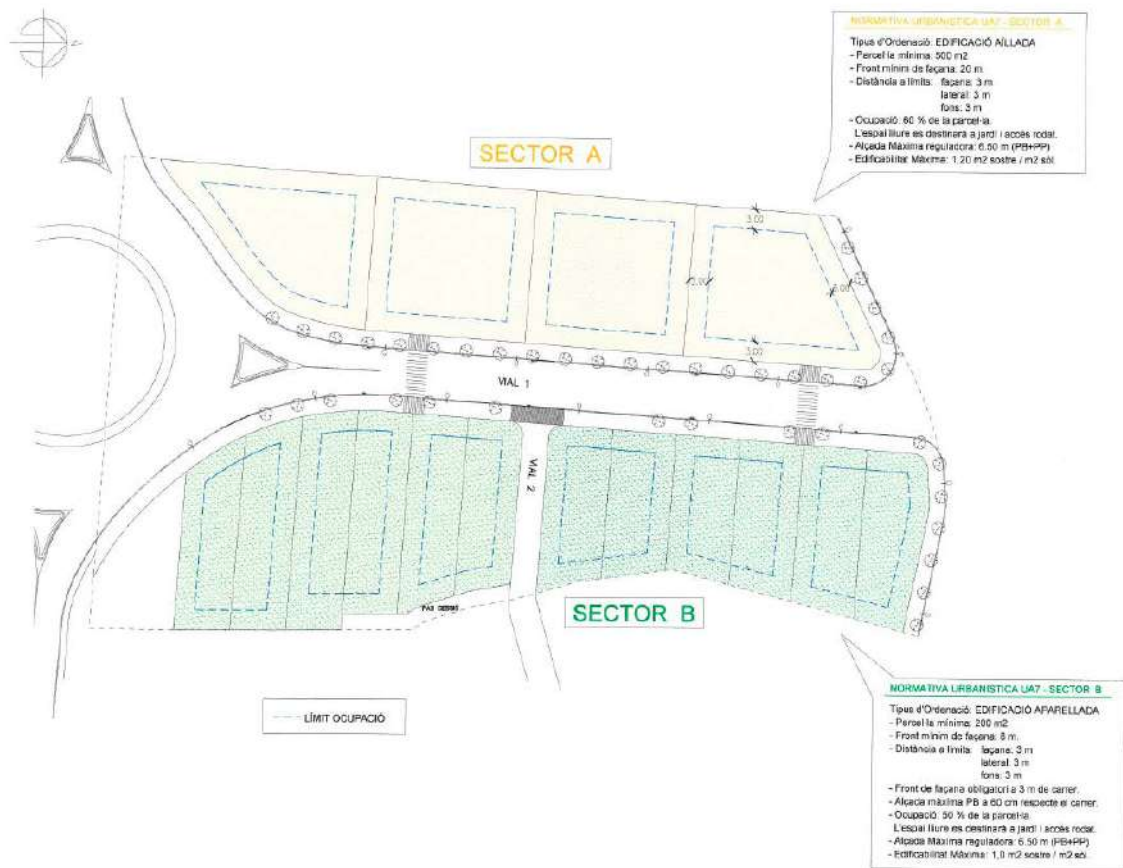
Mentre que els terrenys que conformaven l'antiga UA3, que constitueixen més del 17% de la superfície del sector PAU-7 vigent, tenen el Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització aprovats també en el Ple de l'ajuntament en data 1 de juny de 2005, si bé es troben pendents d'urbanitzar i reparcel·lar.

A efectes informatius, s'inclou l'extracte de les NNSS aprovades per la CUG l'11 de desembre de 1998, que figura al plànol del planejament vigent del POUM, i de les fitxes d'ambdues unitats d'actuació:

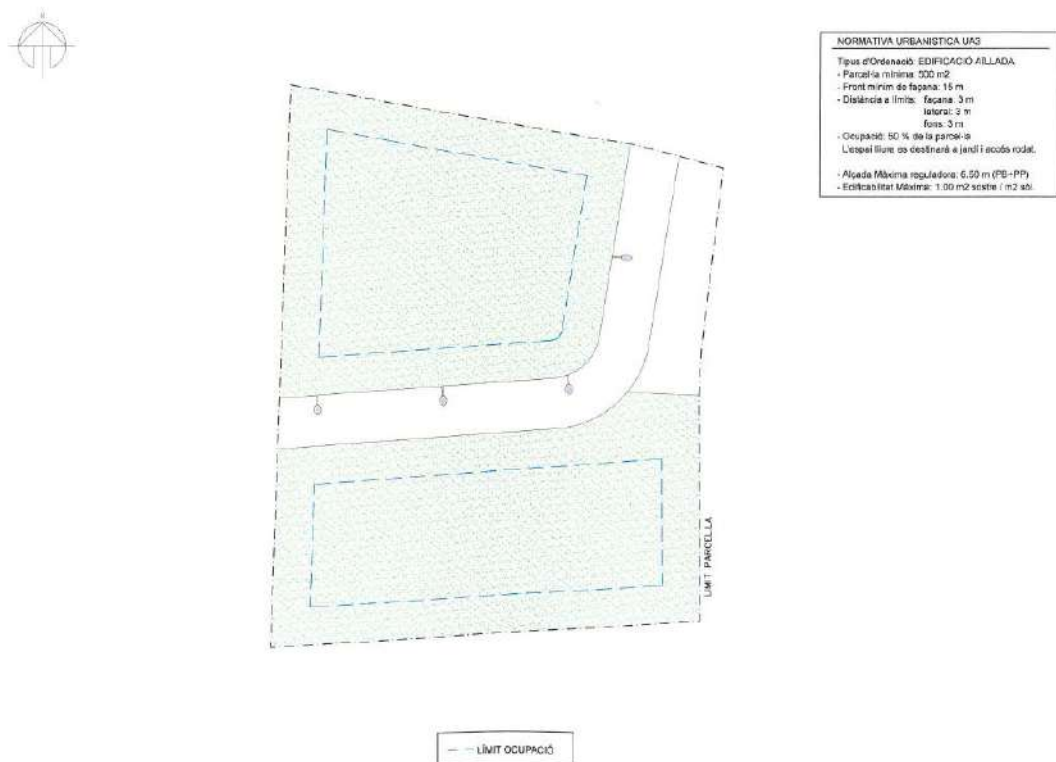


Formalització de les cessions i urbanització de vial.

L'extracte de l'ordenació del PMU de la UA7 desenvolupat és el següent:



I l'extracte de l'ordenació del PMU de la UA3 és el següent:



2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Justificació dels motius de la proposta de la modificació

El principal motiu de la redacció de la present modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós és el de facilitar urbanísticament el desenvolupament de la major part dels terrenys del PAU-7 "Nou Accés", que es corresponen amb l'antiga UA7 i constitueixen més del 82% de la superfície d'aquest sector, i que es troben amb una realitat física i jurídica molt diferent de la resta de terrenys de l'àmbit delimitat pel POUM, i que són els que es corresponen amb l'antiga UA3.

S'escau recordar que aquest sector PAU-7 "Nou Accés" està conformat pels terrenys dels àmbits de les Unitats d'Actuació UA3 "Passatge Ponent" i la UA7 "Nou Accés" de les anteriors NNSS de Regencós, àmbits de sòl residencial en edificacions aïllada (clau 4) i en filera (clau 3).

Les antigues UA3 i UA7 es varen desenvolupar urbanísticament amb l'aprovació definitiva dels PMU i projectes d'urbanització al juny de 2005, amb les previsions de les NNSS vigents. La UA7 va desenvolupar-se amb la reparcel·lació i la seva inscripció al Registre de la Propietat i l'execució de les obres d'urbanització, on fins hi tot es varen concedir dues llicències d'edificació. L'obra executada es troba recepcionada per l'ajuntament, restant pendent l'execució d'un vial de nova creació pel nou POUM i que es correspon a una servitud de pas existent. La UA3 té pendent tramitar la gestió urbanística i l'execució de les obres d'urbanització.

Per altre banda, la realitat física i jurídica de l'antiga UA7 desenvolupada i inscrita no es corresponen amb l'obra executada, tal i com fàcilment es pot veure per la diferència de la dimensió del giratori de la GI-653, a part de de la modificació de la tipologia edificatòria del sòl privat, que va comportar la tramitació d'una modificació puntual al 2010 per tal de permetre l'habitatge aparellat tal i com estava previst al PMU de la UA7.

Així doncs, es proposa dividir el PAU-7 de 7.958,62m² de superfície en dos sectors, el PAU-7 "Nou Accés" de 6.552,17m² de superfície, i el PAU-3 "Passatge de Ponent" de 1.406,45m² de superfície, recuperant la delimitació del planejament anterior, però ajustant-la a la topografia recentment aixecada.

Ahora, i vist els anys que han transcorregut de la urbanització de la part de l'antiga UA7, es proposa ajustar la ordenació del mateix tot recollint les directrius del planejament territorial en el sentit de substituir l'edificació unifamiliar aïllada, d'ocupació extensiva del sòl, per una tipologia entre mitgeres amb l'objecte de, sense incrementar el sostre i la densitat previstes al POUM vigent, concentrar l'edificació en la part més al nord de l'àmbit.

Amb l'objectiu d'incentivar l'interès comercial i l'oferta de sòl en el sector, i per tal de finalitzar la urbanització del nou vial previst pel POUM i enderrocar les obres edificació existent, també es proposa la implantació d'una petita superfície comercial en els terrenys més propers a la carretera GI-653, cosa que és d'interès alhora per part del consistori perquè donarà servei també al habitants del municipi.

Per tal de dur a terme aquesta adaptació a la realitat física i jurídica de les obres executades s'ha realitzat un aixecament topogràfic a data actual, que servirà alhora per a la finalització de les obres del vial de nova creació previst al POUM.

2.2 Descripció de la modificació proposada

A partir de la valoració i proposta descrita anteriorment, es procedeix a descriure la proposta tècnica de la modificació puntual envers al planejament vigent.

En primer lloc es preveu dividir el PAU-7 "Nou Accés" en dos sectors, el PAU-7 "Nou Accés" i el PAU-3 "Passatge de Ponent", tot ajustant-los a la topografia recentment aixecada, i establir una ordenació del nou sector PAU-7 "Nou Accés" amb la zona residencial al nord del sector, penjant del carrer ample, amb la tipologia de Zona d'edificació alineada (clau 3).

La qualificació actual del POUM d'edificació aïllada, subzona 4b, és una qualificació d'edificació aïllada tradicional de parcel·la mínima de 500m² i una ocupació màxima de sòl del 60%, similars a les dues edificacions inacabades en el sector, que tot i per definició es preveu envoltada de jardí, l'aparença exterior conforma un important consum de sòl i un impacte a l'exterior considerable també, a més a més de ser un producte immobiliari d'un cost considerable i per tant difícilment assequible pels habitants del propi municipi atès la conjuntura econòmica actual.

En canvi la zona d'edificació alineada (zona 3), és un producte que permet un resultat edificat més acotat i esperat pel que fa a l'ordenació del conjunt, i en el cas que ens ocupa es proposa situar-lo en la part més al nord allunyant-se de la carretera GI-653, amb continuïtat del carrer ample que és un dels que estructura el creixement històric del nucli, permetrà una millor integració en el mateix. A més a més, en tractar-se d'una tipologia amb un sostre inferior, esdevindrà un producte immobiliari més assequible pels habitants del municipi i amb una sortida i construcció més factible des del punt de vista econòmic. Per tal de poder concentrar al màxim aquesta tipologia en la part nord, i ocupar el mínim consum de sòl amb una tipologia de cruïxa de 6,5 metres, tenint en compte les profunditats actuals respecte el vial i els límits posteriors, es proposa en la present modificació la reducció de la parcel·la mínima de 200m² a 135m², cosa que no té més incidències ni comporta en cap cap un major aprofitament edificable, ans al contrari, atès que comportarà una reducció del sostre potencial per habitatge en 991,62m² de superfície.

En segon lloc, es preveu una zona de tolerància industrial (zona 5) proposada en la parcel·la més al sud del sector, al nord de la zona d'espais lliures i en els terrenys més propers a la carretera GI-653, per a que es pugui implantar una edificació de tipus comercial petit atès que és d'interès tant per part del consistori per abastar el nucli de Regencós, com també per part de la propietat per millorar l'oferta sòl i conseqüentment la viabilitat del sector per la finalització de les obres pendents del nou vial previst al POUM i l'enderrocament de les edificacions inacabades amb llicència.

Atès que aquest tipus d'activitats requereixen tenir un espai per aparcament i és materialment impossible preveure-ho en la mateixa parcel·la, es proposa implantar aquest aparcament en la parcel·la confrontant al costat oest de l'Avinguda de la Font.

En tercer lloc, entre aquesta parcel·la d'aparcament i la carretera GI-653, tot i l'escassa dimensió, s'ha previst destinar els terrenys a espais lliures de nova creació amb l'objecte principal de seguir les previsions del POUM en els terrenys confrontants amb aquesta via, com a espai públic de separació entre la carretera i el sòl urbà privat quan es troben lliures d'edificació com és el cas que ens ocupa. S'havia estudiat la possibilitat de destinar-ho a espai lliure privat (clau 0), però per la configuració general del giratori, els espais lliures al costat est i la configuració general al costat nord de la carretera, es considera que, tot i la seva escassa dimensió, es considera més adequat que sigui un sòl públic d'Espais Lliures de titularitat municipal per a aquests tres terrenys tinguin un tractament d'acabats unitari i conformin una imatge visual de conjunt en aquest punt singular d'entrada al nucli.

En quart lloc, pel que fa al nou PAU-3 "Passatge Ponent", es mantindrà la proposta de zonificació i ordenació de l'actual POUM.

Així doncs, a modificació puntual consisteix de forma resumida en:

- Dividir el PAU-7 "Nou Accés" en dos sectors, el PAU-7 "Nou Accés" i el PAU-3 "Passatge de Ponent", tot ajustant-los a la topografia recentment aixecada.
- Establir una ordenació del nou sector PAU-7 "Nou Accés" amb la zona residencial al nord del sector, penjant del carrer ample, amb la tipologia de Zona d'edificació alineada (clau 3).
- Preveure en els terrenys de sòl privat de la part sud de l'àmbit, a banda i banda de l'Avinguda de la Font, amb la qualificació de Zona de tolerància industrial (Clau 5c). En el terreny al costat est de l'Avda. de la Font es podrà implantar una edificació amb els usos previstos excepte el d'industrial, i el terreny del costat oest de l'Avda. de la Font restarà lliure d'edificació i únicament es podrà emprar per l'ús d'aparcament.
- Es preveu qualificar de sistema d'Espais Lliures (clau ELL) una franja de terreny de forma triangular per tal que faci la funció de franja de separació entre la carretera i el sòl privat urbà, seguin les previsions del POUM en tot el front de la GI-653, per tal que juntament amb el giratori i els espais lliures al costat est de l'Avda. de la Font esdevingui un conjunt de sòls públics amb un tractament d'acabats visual unitari.
- Adaptar la normativa del POUM per tal que aquesta proposat sigui factible modificant els següents article:
 - Reduir la superfície de la parcel·la mínima de Zona d'edificació alineada (clau 3) a 135m² (Art. 236)

- Establir que la parcel·la resultant al costat oest de l'Avinguda de la Font qualificada de Zona de tolerància Industrial (clau 5) resti lliure d'edificació i es destini a aparcament privat del sòl de Zona de tolerància Industrial (clau 5) al costat est de l'esmentada avinguda. (Art. 303, 304 i 313)
- Establir la prohibició expressa de l'ús industrial i tallers en la parcel·la resultant al costat est de l'Avinguda de la Font qualificada de Zona de tolerància Industrial (clau 5). (Art. 313)
- Substituir les dades de la fitxa normativa del PAU-7 "Nou Accés" vigent amb les de la modificació proposada i incorporar la nova fitxa del PAU-3 "Passatge de Ponent". (Art.316)

La proposta gràfica de la modificació és la següent:



La proposta de modificació de la normativa descrita és la següent:

SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ ALINEADA (ZONA 3)

Art. 236.- Parcel·la mínima.

Es fixa la parcel·la mínima de **135m²**.

SECCIÓ SETENA. TOLERÀNCIA INDUSTRIAL (ZONA 5)

Art. 303.- Definició.

Són aquelles zones en les que es preveu que l'edificació pugui contenir activitats econòmiques, **o si es troben lliures d'edificació puguin destinar-se exclusivament a les places d'aparcament de l'activitat**.

Art. 304.- Ordenació.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable, **en les que es preveu que puguin edificar-se**, és el d'edificació aïllada o alineada.

Art. 313.- Usos permesos.

S'admeten els usos d'habitatge, administratiu, esportiu, sanitari, assistencial, comercial, industrial,

emmagatzematge i tallers, així com el d'aparcament vinculades a una activitat existent.

CAPITOL 3. SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA

- Polígon d'actuació urbanística (PAU) 7-Nou Accés.

1.- Objectius:

Possibilitar la urbanització dels sistemes d'espais lliures i del tram de vial pendent d'execució i cessió a l'ajuntament i la implantació de l'edificació de les parcel·les resultants de la nova ordenació.

2.- Superfície:

Presenta una superfície total de 6.552,17m²

3.- Condicions d'ordenació, edificació i usos:

Són aquelles que es regulen en la normativa gràfica i escrita de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

4.- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5.- Termini d'execució:

El termini d'execució es fixa en 4 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

- Polígon d'actuació urbanística (PAU) 3- Passatge de Ponent.

1.- Objectius:

Completar la urbanització i formalitzar la cessió del vial.

2.- Superfície:

Presenta una superfície total de 1.406,45m²

3.- Condicions d'ordenació, edificació i usos:

Les corresponent a la zona d'Edificació Aïllada, subzona 4b i zona d'Espai Lliure Privat (Clau 0) d'acord amb els plànols normatius de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

4.- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5.- Termini d'execució:

El termini d'execució es fixa en 6 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

2.3 Objectius de la proposta de modificació puntual

Per tant, d'acord amb l'abans exposat, es redacta la present modificació puntual del POUM de Regencós amb els següents objectius:

1. Finalitzar urbanísticament el desenvolupament de la major part dels terrenys del PAU-7 "Nou Accés", que es corresponen amb l'antiga UA7 i que es troben amb una realitat física i jurídica molt diferent de la resta de terrenys d'aquest àmbit del POUM, i que són els que es corresponen amb l'antiga UA3.
2. Establir una nova delimitació del PAU-7, de 7.958,62m² de superfície, dividint-lo en dos sectors, el PAU-7 "Nou Accés", de 6.552,17m² de superfície, i el PAU-3 "Passatge de Ponent", de 1.406,45m² de superfície, recuperant la delimitació del planejament anterior, però ajustant-la a la topografia

recentment aixecada.

3. Ajustar la ordenació per tal d'integrar millor l'edificació resultant amb el nucli existent, **tot** concentrant l'edificació residencial en la part més al nord de l'àmbit, i substituint l'edificació unifamiliar aïllada, d'ocupació extensiva del sòl, per una tipologia entre mitgeres.
4. Possibilitar la implantació d'una petita superfície comercial en els terrenys més propers a la carretera GI-653, per millorar l'oferta sòl al municipi i conseqüentment la viabilitat del sector per la finalització de les obres pendents del nou vial previst al POUM i l'enderrocament de les edificacions inacabades amb llicència.
5. Qualificar de sistema d'Espais Lliures (clau ELL) una franja de terreny de forma triangular per tal que faci la funció de franja de separació entre la carretera i el sòl privat urbà, seguin les previsions del POUM en tot el front de la GI-653, per tal que juntament amb el giratori i els espais lliures al costat est de l'Avda. de la Font esdevingui un conjunt de sòls públics amb un tractament d'acabats visual unitari.
6. Mantenir el nombre de plantes, del sostre i de la densitat d'habitatges previstes al POUM vigent, d'acord amb la realitat física de les obres executades.
7. Adaptar la normativa del POUM tot mantenint l'estructura de l'articulat del POUM.

2.4 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats

Tal i com s'estableix en l'article 97.1 del TRLUC, en aquest punt s'exposaran, raonaran i justificaran el motius de la necessitat de la iniciativa, de l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, degudament enumerades i objectivades, i alhora també la justificació que no es troba en cap del supòsits de l'article 97.2, atès que comportaria directament fer-ne una valoració negativa.

Tenint en compte la justificació dels objectius i la descripció de la proposta abans exposada, pel que fa a la concurrència dels interessos públics i privats de la present modificació puntual, d'acord amb l'establert a l'article 97.1 del TRLUC, es consideren els següents:

- a. Finalitzar urbanísticament el desenvolupament de la major part dels terrenys del PAU-7 "Nou Accés" per tal d'integrar-los al creixement del nucli i d'edificar les parcel·les resultants.
- b. Que l'ajuntament obtingui els sòls de cessió obligatòria pendents convenientment urbanitzats dels Espais Lliures, que s'incrementen en 116,35m², i de la viabilitat pendent d'executar.
- c. La nova ordenació permetrà integrar l'edificació resultant d'edificació entre mitgeres en el paisatge edificat del nucli, alhora que facilitar l'oferta de sòl residencial per habitatge a un preu més assequible atenent que la superfície de sostre resultant per habitatge serà de 156m² (12x6,5x2). Aquest fet comportarà l'enderroc de les dues edificacions actualment existents i inacabades i millorar d'aquesta manera la imatge degradant a l'entrada del nucli que això ha comportat durant tots aquests anys.
- d. La previsió d'un petit equipament comercial és un element d'interès manifestat per part del consistori per alhora donar servei als habitants del nucli de Regencós.
- e. Mantenir els criteris i objectius del POUM pel que fa a aquests terrenys.

Per últim, cal recordar que en l'apartat primer de l'article 97 del TRLUC estableix que:

"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la".

I l'apartat segon del mateix article, s'estableixen els casos en els quals cal fer-ne una valoració negativa si:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge,

sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

De la simple lectura d'aquest apartat veiem que la modificació proposada no es correspon a cap d'aquests supòsits de valoració negativa, ja que no comporten cap increment o transformació global dels usos previstos, no altera el model d'ordenació, ni representa una actuació excepcional, ni tampoc es dona cap dels supòsits del subapartat 4, ja que no s'afecten les superfícies i funcionalitat dels espais lliures previstos, i per tant, d'acord amb la valoració exposada, es justifica la concurrència dels interessos públics i privats de l'article 97.1 del TRLUC.

2.5 Quadre de superfícies

El quadre de superfícies del planejament vigent, sobre la base topogràfica recentment aixecada, és:

PLANEJAMENT VIGENT PAU-7 segons topogràfic aixecat

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE (m ² sòl)	%	ÍNDEX D'EDIFIC. (m ² st/m ² sòl)	SOSTRE (m ² st)
VIALITAT	1.498,04	18,82%		
ESPAIS LLIURES (clau LL)	472,10	5,93%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.970,14	24,75%		
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	3.331,86	41,86%	0,80	2.665,49
Zona Edificació aïllada (clau 4c)	2.573,80	32,34%	1,00	2.573,80
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82	1,04%		
TOTAL SÒL PRIVAT	5.988,48	75,25%		5.239,29
TOTAL ÀMBIT	7.958,62	100,00%	0,66	

El quadre de superfícies del planejament proposat és:

PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		ÍNDEX D'EDIFIC. (m²st/m²sòl)	SOSTRE (m²st)
	(m²sòl)	%		
VIALITAT	1.329,30	20,29%		
ESPAIS LLIURES (clau LL)	588,45	8,98%		
SISTEMES TÈCNICS (clau STb)	32,98	0,50%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.950,73	29,77%		
Zona Edificació alineada (clau 3)	2.558,04	39,04%		2.371,08
Zona de tolerància industrial (clau 5)	1.209,86	18,47%	0,80	967,89
Zona de tolerància industrial (clau 5)	833,54	12,72%		
TOTAL SÒL PRIVAT	4.601,44	70,23%		3.338,97
TOTAL ÀMBIT	6.552,17	100,00%	0,51	

PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-3

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		ÍNDEX D'EDIFIC. (m²st/m²sòl)	SOSTRE (m²st)
	(m²sòl)	%		
VIALITAT	187,76	13,35%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	187,76	13,35%		
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	1.135,87	80,76%	0,80	908,70
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82	5,89%		
TOTAL SÒL PRIVAT	1.218,69	86,65%		908,70
TOTAL ÀMBIT	1.406,45	100,00%	0,65	

El quadre comparatiu de sòl entre el planejament vigent i la modificació proposada és:

PLANEJAMENT VIGENT PAU-7					PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-7+PAU-3				DIFERÈNCIA		
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SOSTRE	HABIT.	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABIT.	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABIT.	
	(m²sòl)	%									(m²st)
VIALITAT	1.498,04	18,82%			1.517,06	19,06%				19,02	
ESPAIS LLIURES (clau LL)	472,10	5,93%			588,45	7,39%				116,35	
SISTEMES TÈCNICS (clau STb)					32,98	0,41%				32,98	
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.970,14	24,75%			2.138,49	26,87%	0,00			168,35	
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	3.331,86	41,86%	2.665,49	6	1.135,87	14,27%	908,70	2	-2.195,99	-1.756,79	-4
Zona Edificació aïllada (clau 4c)	2.573,80	32,34%	2.573,80	11					-2.573,80	-2.573,80	-11
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82	1,04%			82,82	1,04%				0,00	
Zona Edificació alineada (clau 3)					2.558,04	32,14%	2.371,08	15	2.558,04	2.371,08	15
Zona de tolerància industrial (clau 5)					1.209,86	15,20%	967,89		1.209,86	967,89	
Zona de tolerància industrial (clau 5)					833,54	10,47%				833,54	
TOTAL SÒL PRIVAT	5.988,48	75,25%	5.239,29	17	5.820,13	73,13%	4.247,66	17	-168,35	-991,62	0
TOTAL ÀMBIT	7.958,62	100,00%			7.958,62	100,00%				0,00	

2.6 Memòria Social

Tenint en compte que la proposta de la present modificació manté el nombre total d'habitatges previst al POUM, no es veu afectat cap paràmetre ni indicador envers al habitatges de la població de la memòria social del POUM vigent. Cal apuntar que, atès que s'ha reduït la superfície de sostre dels habitatges resultant a 156m²/habitatge, que comporta una reducció de 991,62m² de sostre d'habitatge potencial previst, s'afavoriran les mesures que s'esposen en la memòria de facilitar l'accés a l'habitatge de població jove amb un producte més assequible.

2.7 Sistema d'Actuació

Entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, atès l'interès de la propietat en finalitzar el desenvolupament dels sectors, es fixa com a sistema d'actuació en cadascun dels sectors proposats, PAU-7 "Nou Accés" i PAU-3 "Passatge de Ponent", el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els sistemes de cessió obligatòria d'espais lliures i vialitat pendents es podran materialitzar en els

corresponents projectes de reparcel·lació.

L'Administració Actuant serà l'ajuntament de Regencós.

2.8 Desenvolupament urbanístic sostenible

La proposta de modificació de l'ordenament urbanístic, en tractar-se de sòl urbà, no comporta cap modificació significativa de les condicions de sostenibilitat del planejament municipal, ni tampoc respecte l'estudi medi ambiental i socioeconòmic que s'integra en el mateix. En qualsevol cas, el desenvolupament del nou sector PAU-7 "Nou Accés", amb l'enderroc de les dues edificacions actualment existents i inacabades, representa una millora en el paisatge de l'avinguda de la Font, de l'espai públic confrontant i de l'entrada del nucli pel giratori de la carretera GI-653 de Pals a Begur.

2.9 Mesures per a facilitar la mobilitat generada

El vigent POUM de Regencós no inclou dins de la seva documentació l'estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada.

De conformitat amb l'article 59.3c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, els POUM han de contenir la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. Tot i això, en tant que es tracta d'una modificació puntual, d'acord amb l'article 96 del TRLUC i l'article 118.4 del RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, i s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

De conformitat amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ha d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, cosa que no és el cas que ens ocupa.

No s'ha d'incloure tampoc un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret. Es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Tenint en compte que el sostre comercial màxim previst en la present modificació és de 967,89m², essent molt inferior als 5.000m² i que no pot suposar en cap cas un nombre de viatges al dia superior a 5.000, i que es preveu una superfície d'aparcament suficient de 833,84m², es considera que no s'alteren les previsions respecte a la mobilitat del POUM vigent i per tant no s'escau incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

2.10 Informe ambiental

La present proposta de modificació número 9 del POUM de Regencós engloba uns terrenys de sòl urbà urbanitzats, i amb dos edificacions inacabades, amb l'objecte de finalitzar urbanísticament el desenvolupament de la major part dels terrenys del PAU-7 "Nou Accés", que es corresponen amb l'antiga UA7 desenvolupada i que conformen més del 82% de la superfície d'aquest sector. La resta de terrenys també es troben en sòl urbà i són els que es corresponen amb l'antiga UA3, pendents d'urbanitzar i cedir la vialitat prevista.

Els espais públics d'espais lliures i vialitat previstos mantenen quasi en la seva totalitat les previsions del POUM, on només es proposa un petit increment d'espais lliures al sud oest de l'àmbit del nou PAU-7 "Nou Accés" amb l'objecte principal de seguir les previsions del POUM en els terrenys confrontants amb aquesta

via, com a espai públic de separació entre la carretera i el sòl urbà privat quan es troben lliures d'edificació, per tal de donar un tractament d'acabats unitari a l'entrada de l'Avinguda de la Font i que així conformin una imatge visual de conjunt en aquest punt singular d'entrada al nucli.

L'espai de voreres del vial principal de l'Avda. de la Font estan completament urbanitzats i cedits a l'ajuntament, i es mantindran perquè no s'alteren amb la present modificació puntual.

Per tot això, es considera que aquesta modificació no comporta cap modificació de les condicions ambientals de l'àmbit ni del seu entorn pel que fa als residus generats, xarxes d'abastament de serveis i impactes ambientals a considerar.

Per altre banda, des del punt de vista del paisatge urbà, el desenvolupament del nou sector PAU-7 "Nou Accés", amb la concentració de l'edificació residencial a la part nord del sector i amb l'enderroc de les dues edificacions actualment existents i inacabades, representarà una millora en el paisatge de l'avinguda de la Font, de l'espai públic confrontant i de l'entrada del nucli pel giratori de la carretera GI-653 de Pals a Begur.

Per tot l'exposat es considera que la present modificació puntual del POUM no té impactes ambientals a considerar, i per tant no s'ha de sotmetre al procediment d'Avaluació Ambiental, tot i que caldrà s'estarà al corresponent informe de la OTAAA de la Generalitat per tal que l'informin convenientment.

2.11 Programa de participació ciutadana

El procés de publicitat i participació ciutadana s'iniciarà amb l'aprovació inicial i el termini de 30 dies d'exposició pública del document. Un cop acordada l'aprovació inicial d'aquest document de modificació puntual de POUM, s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes. Durant aquest temps la modificació aprovada es podrà consultar en la pàgina web municipal i, si el consistori ho considera convenient, convocarà els veïns a una reunió explicativa.

En aquest període es podran presentar les al·legacions que es creguin oportunes.

Finalitzat aquest termini es portarà al Ple de l'ajuntament per a la seva aprovació provisional i corresponent tramesa a la CTUG per a la seva aprovació definitiva.

2.12 Compliment de les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLUC.

La present modificació no representa cap increment del sostre edificable, atès que es redueix en 991,62m² de sostre; ni de la densitat de l'ús residencial, atès que es manté en els 17 habitatges potencials del POUM vigent; ni tampoc es tracta d'una transformació global dels usos, i que el nou sostre comercial no arriba al 23% del sostre potencial de la modificació, no caldrà incorporar la documentació que s'estableix a l'article 99.1, ni tampoc l'increment de les reserves per a sistemes de l'article 100 del TRLUC.

2.13 Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general

La modificació plantejada, per l'abast, naturalesa, objecte i superfícies afectades, es una modificació puntual del planejament urbanístic general, i s'emmarca en els supòsits previstos en l'article 4 de la seva normativa.

No es tracta de cap modificació de l'estructura general i orgànica del territori, ni es modifica la classificació del sòl no urbanitzable, ni s'interfereix en els compliments dels terminis de vigència del POUM i tampoc es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95.

Per tant, amb l'exposat, es justifica que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

2.14 Justificació del compliment de la modificació d'espais lliures i equipaments esportius

D'acord amb el que disposa l'Article 98.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

En el cas que ens ocupa la modificació manté el sòl dels espais lliures previstos al POUM vigent en la part sud est del sector i únicament es proposa un petit increment d'espais lliures al sud oest de l'àmbit del nou PAU-7 "Nou Accés" amb l'objecte principal de seguir les previsions del POUM en els terrenys confrontants amb aquesta via, com a espai públic de separació entre la carretera i el sòl urbà privat quan es troben lliures

d'edificació, per tal de donar un tractament d'acabats unitari a l'entrada de l'Avinguda de la Font i que així conformin una imatge visual de conjunt en aquest punt singular d'entrada al nucli.

El resultat de la modificació es que es preveu un increment de la superfície destinada a espais lliures en 116,35m².

Per tant, atès que no s'altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures del POUM vigent, es conclou que el document de la present modificació puntual no ha de contenir un estudi quantitatiu i qualitatiu de la modificació del sistema d'espais lliures.

2.15 Agenda i avaluació econòmica financera

La proposta de modificació del POUM modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós a l'àmbit dels terrenys del PAU-7 "Nou Accés", comporta l'actualització de l'agenda prevista inicialment al POUM que finalitzava al 2012.

En la proposta de modificació es preveuen terminis diferents per a cadascun dels sectors, atès que el seu estat de desenvolupament son diferents.

En aquest sentit es preveuen els següents terminis:

- **Polígon d'actuació urbanística (PAU) 7-Nou Accés.**

El termini d'execució es fixa en 4 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

- **Polígon d'actuació urbanística (PAU) 3- Passatge de Ponent.**

El termini d'execució es fixa en 6 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

Tanmateix, es considera que es tracta d'unes actuacions clarament sostenible econòmicament de la que no se'n deriven conseqüències que de forma negativa puguin afectar a l'ajuntament.

Per altre banda, aquesta modificació, atès a la seva naturalesa, tampoc comporta cap impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals relatiu als nous ingressos i despeses de capital (inversions) de caràcter extraordinari, ni als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes

Tampoc pel que fa a altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament de les infraestructures necessàries de l'ordenació d'aquesta modificació.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Per al desenvolupament de la present modificació puntual núm. 9 del POUM de Regencós, a l'àmbit PAU-7 "Nou Accés", es necessari adaptar els articles 236 de la SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ ALINEADA (ZONA 3), l'article 303, 304 i 313 de la SECCIÓ SETENA. TOLERÀNCIA INDUSTRIAL (ZONA 5), la fitxa normativa del PAU-7 "Nou Accés" i la creació de la nova fitxa del PAU-3 "Passatge de Ponent" del CAPITOL 3. SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA, amb les especificacions que es detallen a continuació:

Article 1. Modificació puntual dels articles 236 de la SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ ALINEADA (ZONA 3), l'article 303, 304 i 313 de la SECCIÓ SETENA. TOLERÀNCIA INDUSTRIAL (ZONA 5), la fitxa normativa del PAU-7 "Nou Accés" i la creació de la nova fitxa del PAU-3 "Passatge de Ponent", de les NNUU del POUM de Regencós

- Modificació de l'article 236 de la SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ ALINEADA (ZONA 3)

Art. 236.- Parcel·la mínima.

Es fixa la parcel·la mínima de 135m².

- Modificació dels articles 303, 304 i 313 de la SECCIÓ SETENA. TOLERÀNCIA INDUSTRIAL (ZONA 5)

Art. 303.- Definició.

Són aquelles zones en les que es preveu que l'edificació pugui contenir activitats econòmiques, o si es troben lliures d'edificació puguin destinar-se exclusivament a les places d'aparcament de l'activitat.

Art. 304.- Ordenació.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable, en les que es preveu que puguin edificar-se, és el d'edificació aïllada o alineada.

Art. 313.- Usos permesos.

S'admeten els usos d'habitatge, administratiu, esportiu, sanitari, assistencial, comercial, industrial, emmagatzematge i tallers, així com el d'aparcament vinculades a una activitat existent.

- Modificació de la fitxa del PAU-7 "Nou Accés" del CAPITOL 3. SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA

- **Polígon d'actuació urbanística (PAU) 7-Nou Accés.**

1.- Objectius:

Possibilitar la urbanització dels sistemes d'espais lliures i del tram de vial pendent d'execució i cessió a l'ajuntament i la implantació de l'edificació de les parcel·les resultants de la nova ordenació.

2.- Superfície:

Presenta una superfície total de 6.552,17m²

3.- Condicions d'ordenació, edificació i usos:

Són aquelles que es regulen en la normativa gràfica i escrita de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

4.- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5.- Termini d'execució:

El termini d'execució es fixa en 4 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

- Nova fitxa del PAU-3 "Passatge de Ponent" del CAPITOL 3. SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA

- **Polígon d'actuació urbanística (PAU) 3- Passatge de Ponent.**

1.- Objectius:

Completar la urbanització i formalitzar la cessió del vial.

2.- Superfície:

Presenta una superfície total de 1.406,45m²

3.- Condicions d'ordenació, edificació i usos:

Les corresponent a la zona d'Edificació Aïllada, subzona 4b i zona d'Espai Lliure Privat (Clau 0) d'acord amb els plànols normatius de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

4.- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

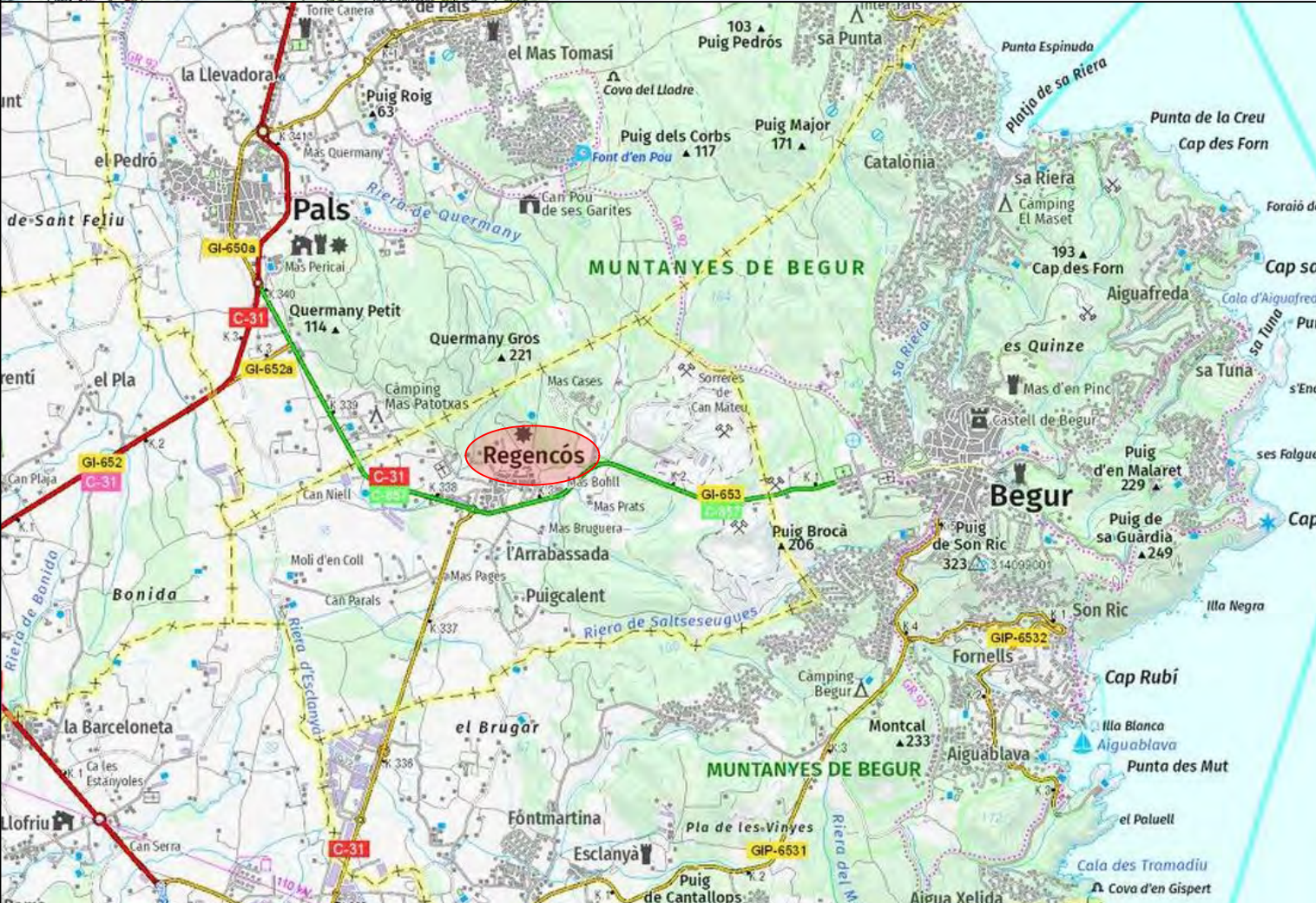
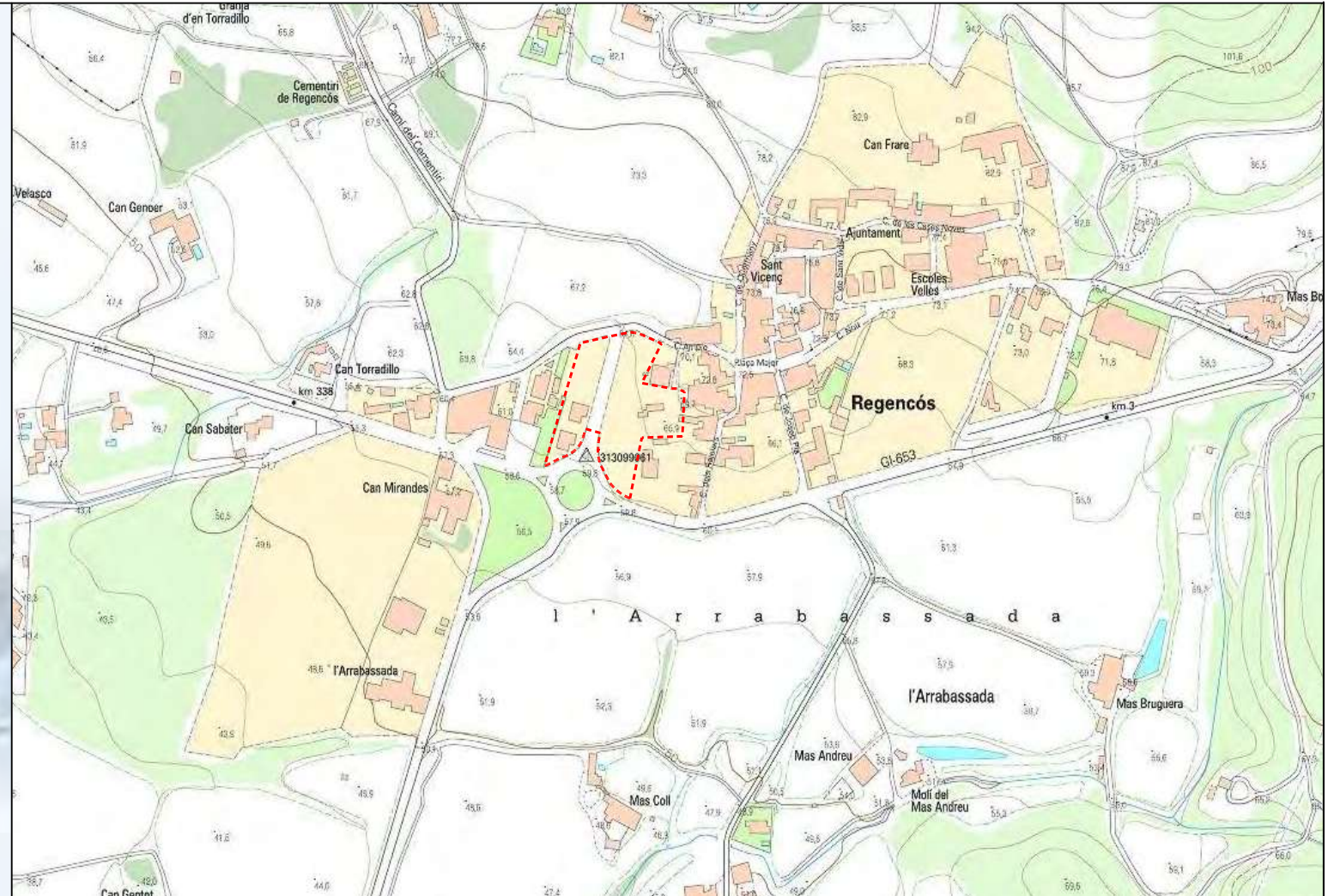
5.- Termini d'execució:

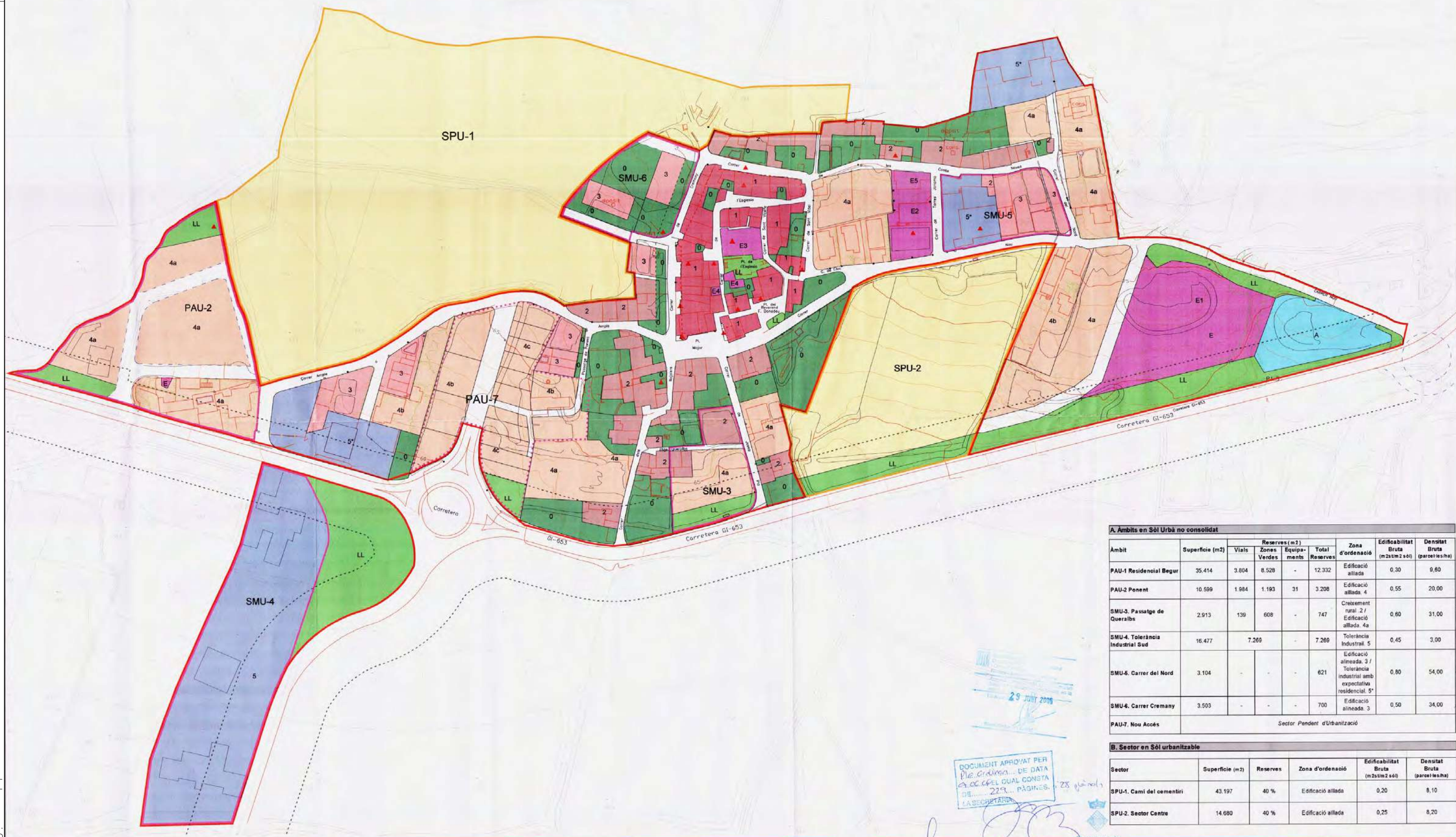
El termini d'execució es fixa en 6 anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM núm. 9 a l'àmbit del PAU 7 "Nou Accés".

III. PLÀNOLS

PLÀNOLS

i.01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	S/E
i.02a. PLANEJAMENT VIGENT	S/E
i.02b. PLANEJAMENT VIGENT (Sobre base topogràfica)	E: 1/1.000
i.03. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E: 1/500
o.01. PLANEJAMENT PROPOSAT	E:1/500
o.02. PROPOSTA D'ORDENACIÓ (No vinculant)	E:1/500
o.03. PROPOSTA D'ORDENACIÓ SOBRE ORTOFOTO (No vinculant)	E:1/500
o.04. COMPARATIU	E:1/1.000





A. Àmbits en Sòl Urbà no consolidat							
Àmbit	Superfície (m2)	Reserves (m2)				Zona d'ordenació	Edificabilitat Bruta (m2/m2 sòl)
		Vials	Zones Verdes	Equipaments	Total		
PAU-1 Residencial Begur	35.414	3.804	8.528	-	12.332	Edificació aïllada	0,30
PAU-2 Ponent	10.599	1.984	1.193	31	3.208	Edificació aïllada, 4	0,55
SMU-3. Passatge de Queralbs	2.913	139	608	-	747	Creixement rural, 2 / Edificació aïllada, 4a	0,60
SMU-4. Tolerància Industrial Sud	16.477	-	7.260	-	7.260	Tolerància industrial, 5	0,45
SMU-5. Carrer del Nord	3.104	-	-	-	621	Edificació alineada, 3 / Tolerància industrial amb expectativa residencial, 5*	0,80
SMU-6. Carrer Cremany	3.503	-	-	-	700	Edificació alineada, 3	0,50
PAU-7. Nou Accés	Sector Pendent d'urbanització						

B. Sector en Sòl urbanitzable					
Sector	Superfície (m2)	Reserves	Zona d'ordenació	Edificabilitat Bruta (m2/m2 sòl)	Densitat Bruta (parcels/ha)
SPU-1. Camí del cementiri	43.197	40 %	Edificació aïllada	0,20	8,10
SPU-2. Sector Centre	14.680	40 %	Edificació aïllada	0,25	8,20

LL ESPAIS LLIBRES

E EQUIPAMENTS COMUNITARIS

E1 EQUIPAMENTS ESPORTIUS

E2 EQUIPAMENTS CULTURALS

E3 EQUIPAMENTS RELIGIOSOS

E4 EQUIPAMENTS ADMINISTRATIS

E5 EQUIPAMENTS SANITARIS-ASSISTENCIALS

E6 CEMENTIRI MUNICIPAL

0 VERD PRIVAT

1 NUCLEI ANTIC

2 CREIXEMENT RURAL

3 EDIFICACIÓ ALINEADA

4 EDIFICACIÓ AÏLLADA

5 TOLERÀNCIA INDUSTRIAL

5* TOLERÀNCIA INDUSTRIAL AMB EXPECTATIVA RESIDENCIAL

SISTEMA DE COMUNICACIÓ

APARCAMENT PÚBLIC

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PREVISIÓ DE NOU VIAL

FUTURA ALINEACIÓ A VIAL

TRAÇA DE L'ANTIGA MURALLA

ELEMENT D'INTERÈS HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

LÍMIT SÒL URBÀ

LÍMIT ÀMBIT EN SÒL URBÀ

LÍMIT SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SECTOR PENDENT D'URBANITZAR

SECTOR PENDENT D'URBANITZAR

SECTOR PENDENT D'URBANITZAR

Consell Comarcal del Baix Empordà

Àrea d'Arquitectura i Urbanisme

Ajuntament de Regencós

1/1.000

ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

24

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE REGENCÓS

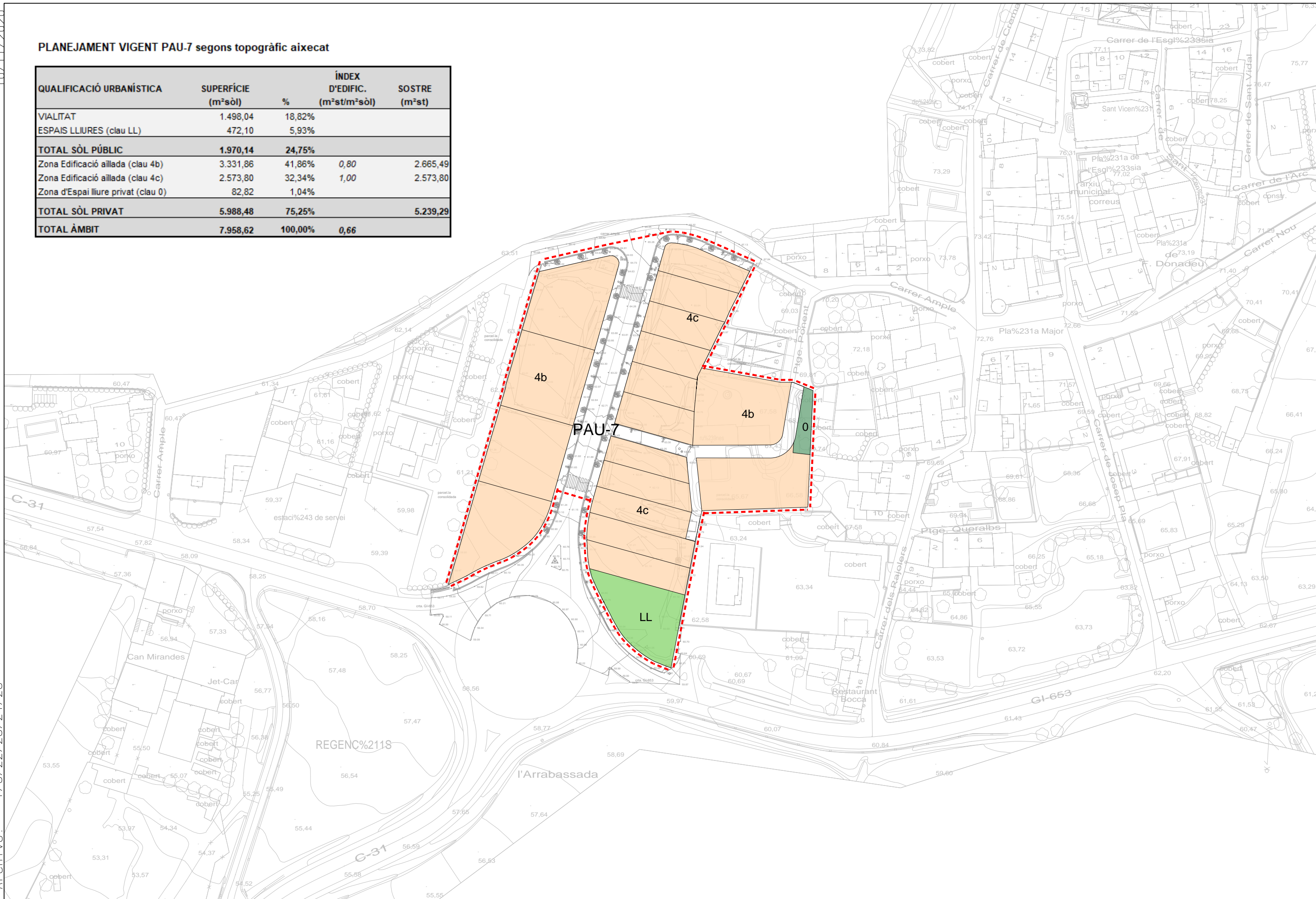
REVISIÓ

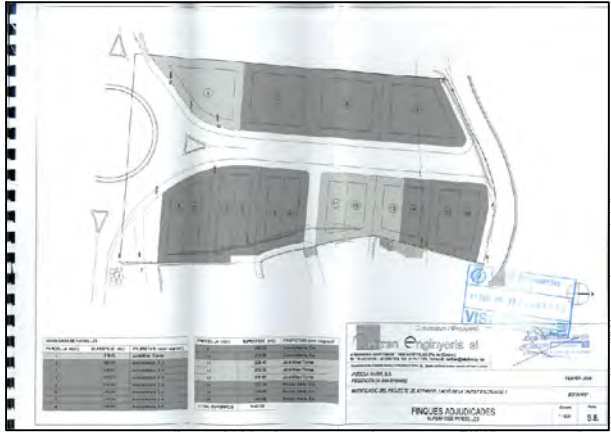
2020

24

PLANEJAMENT VIGENT PAU-7 segons topogràfic aixecat

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE (m²sòl)	%	ÍNDEX D'EDIFIC. (m²st/m²sòl)	SOSTRE (m²st)
VIALITAT	1.498,04	18,82%		
ESPAIS LLIURES (clau LL)	472,10	5,93%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.970,14	24,75%		
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	3.331,86	41,86%	0,80	2.665,49
Zona Edificació aïllada (clau 4c)	2.573,80	32,34%	1,00	2.573,80
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82	1,04%		
TOTAL SÒL PRIVAT	5.988,48	75,25%		5.239,29
TOTAL ÀMBIT	7.958,62	100,00%	0,66	

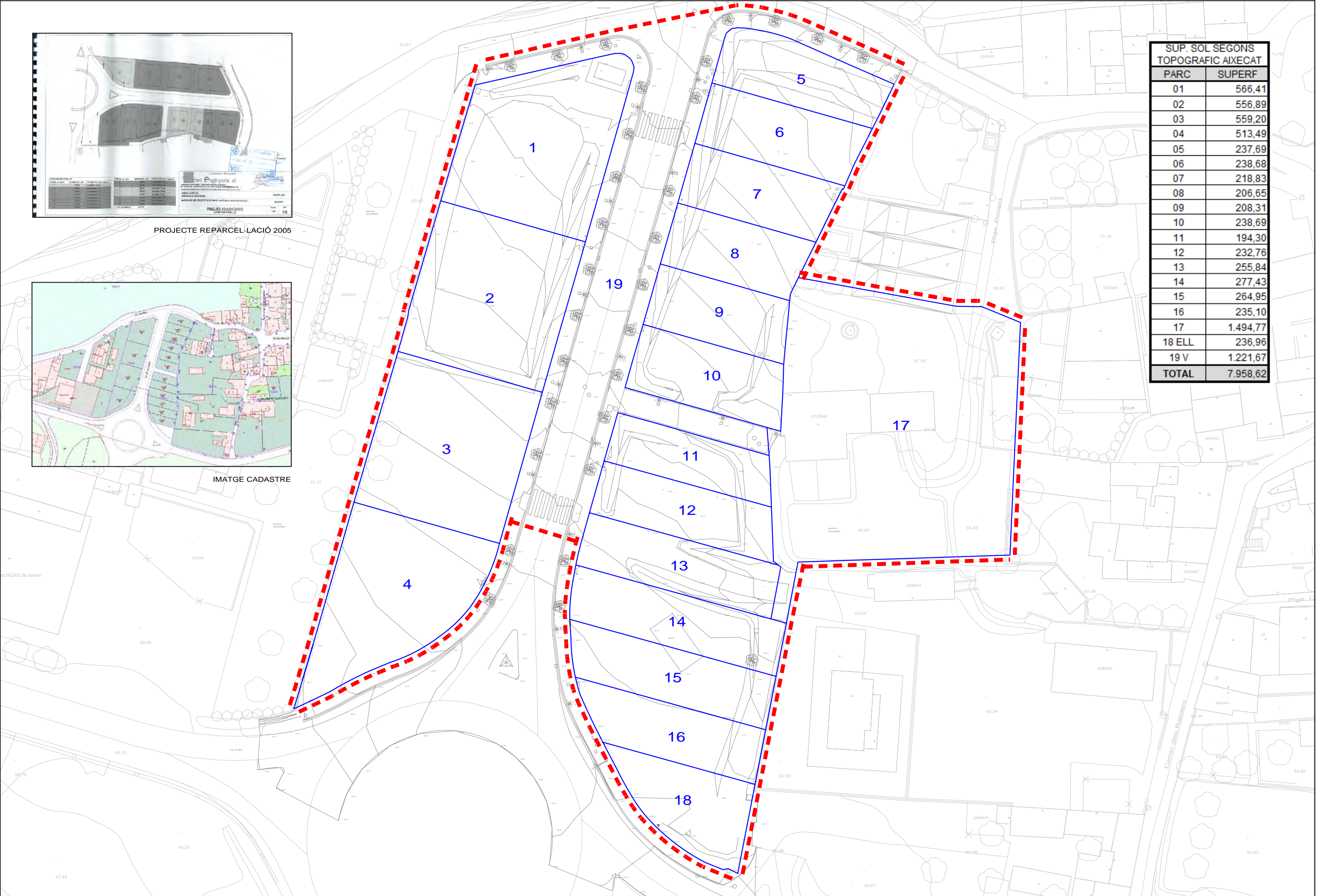




PROJECTE REPARCEL·LACIÓ 2005



IMATGE CADASTRE



SUP. SOL SEGONS TOPOGRAFIC AIXECAT	
PARC	SUPERF
01	566,41
02	556,89
03	559,20
04	513,49
05	237,69
06	238,68
07	218,83
08	206,65
09	208,31
10	238,69
11	194,30
12	232,76
13	255,84
14	277,43
15	264,95
16	235,10
17	1.494,77
18 ELL	236,96
19 V	1.221,67
TOTAL	7.958,62

0 VERD PRIVAT

3* EDIFICACIÓ ALINEADA

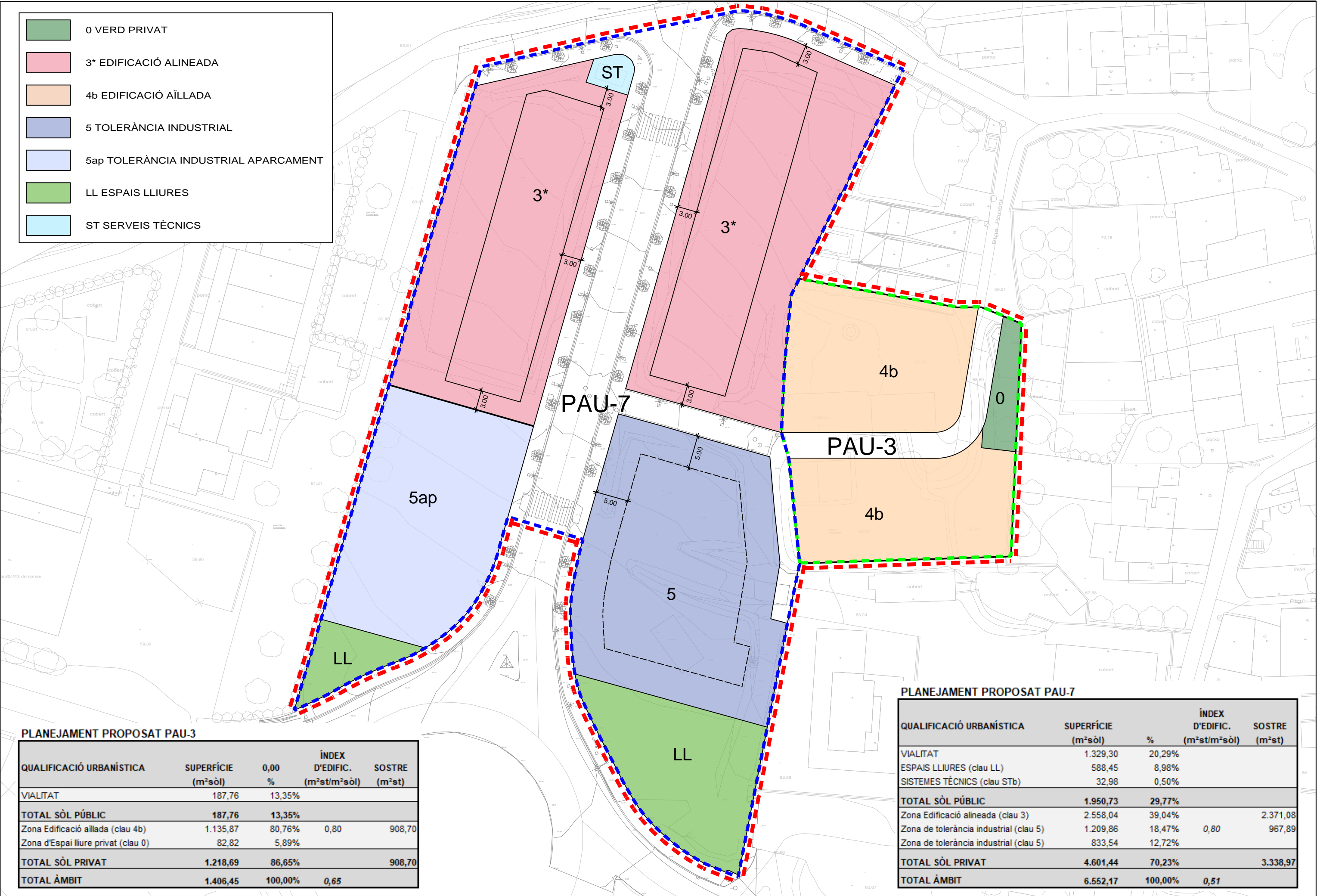
4b EDIFICACIÓ AÏLLADA

5 TOLERÀNCIA INDUSTRIAL

5ap TOLERÀNCIA INDUSTRIAL APARCAMENT

LL ESPAIS LLIURES

ST SERVEIS TÈCNICS



PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-3

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE (m²sòl)	0,00 %	ÍNDEX D'EDIFIC. (m²st/m²sòl)	SOSTRE (m²st)
VIALITAT	187,76	13,35%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	187,76	13,35%		
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	1.135,87	80,76%	0,80	908,70
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82	5,89%		
TOTAL SÒL PRIVAT	1.218,69	86,65%		908,70
TOTAL ÀMBIT	1.406,45	100,00%	0,65	

PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE (m²sòl)	ÍNDEX D'EDIFIC. (m²st/m²sòl)	SOSTRE (m²st)
VIALITAT	1.329,30	20,29%	
ESPAIS LLIURES (clau LL)	588,45	8,98%	
SISTEMES TÈCNICS (clau STb)	32,98	0,50%	
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.950,73	29,77%	
Zona Edificació alineada (clau 3)	2.558,04	39,04%	2.371,08
Zona de tolerància industrial (clau 5)	1.209,86	18,47%	0,80 967,89
Zona de tolerància industrial (clau 5)	833,54	12,72%	
TOTAL SÒL PRIVAT	4.601,44	70,23%	3.338,97
TOTAL ÀMBIT	6.552,17	100,00%	0,51





PLANEJAMENT VIGENT PAU-7					PLANEJAMENT PROPOSAT PAU-7+PAU-3				DIFERÈNCIA		
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE (m²sòl)		SOSTRE (m²st)	HABIT. (unitats)	SUPERFÍCIE (m²sòl)		SOSTRE (m²st)	HABIT. (unitats)	SUPERFÍCIE (m²sòl)	SOSTRE (m²sT)	HABIT. (unitats)
VIALITAT	1.498,04		18,82%		1.517,06	19,06%			19,02		
ESPAIS LLIURES (clau LL)	472,10		5,93%		588,45	7,39%			116,35		
SISTEMES TÈCNICS (clau STb)					32,98	0,41%			32,98		
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.970,14		24,75%		2.138,49	26,87%	0,00		168,35		
Zona Edificació aïllada (clau 4b)	3.331,86		41,86%	2.665,49	1.135,87	14,27%	908,70	2	-2.195,99	-1.756,79	-4
Zona Edificació aïllada (clau 4c)	2.573,80		32,34%	2.573,80					-2.573,80	-2.573,80	-11
Zona d'Espai lliure privat (clau 0)	82,82		1,04%		82,82	1,04%			0,00		
Zona Edificació alineada (clau 3)					2.558,04	32,14%	2.371,08	15	2.558,04	2.371,08	15
Zona de tolerància industrial (clau 5)					1.209,86	15,20%	967,89		1.209,86	967,89	
Zona de tolerància industrial (clau 5)					833,54	10,47%			833,54		
TOTAL SÒL PRIVAT	5.988,48		75,25%	5.239,29	5.820,13	73,13%	4.247,66	17	-168,35	-991,62	0
TOTAL ÀMBIT	7.958,62		100,00%		7.958,62	100,00%			0,00		

