

AJUNTAMENT D'ALCOVER



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM**

CONSISTENT EN :

- A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2,  
(ARTICLE 125)
- B) MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 MAS GASSOL.  
(ARTICLE 131)
- C) MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

FEBRER 2014

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Serveis Tècnics Municipals  
Antoni Traguany i Royo, Arquitecte

2014-33-1

## CONTINGUT

Els documents que integren la primera modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Situació i àmbit
- 1.3. Identificació dels elements a modificar
- 1.4. Identificació cadastral de les finques a modificar
- 1.5. Determinacions del planejament vigent

### 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM. Descripció de l'ordenació.
- 2.2. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat segons Llei 3/2012
- 2.3. Normativa aplicable
- 2.4. Quadre de dades

### 3. NORMES URBANISTIQUES

### 4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1. Situació
- I.2. Planejament vigent amb indicació de la intervenció. Zona A
- I.3. Planejament vigent amb indicació de la intervenció. Zona B
- I.4. Ortofoto i cadastral. Estructura de la propietat
- O.1. Planejament proposat. Zona A
- O.2. Planejament proposat. Zona B

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona en sessió de data 29.11.2012, i donada la conformitat al Text Refós per part del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 14.1.2013, essent publicat al DOGC número 6305 de data 31.1.2013, als efectes de la seva executivitat.

### 1.2 . Situació i àmbit

En el plànol I.1, podem observar la situació dels llocs d'actuació . En els plànols I.2 i I.3 observem el planejament vigent amb indicació de les zones d'actuació A i B respectivament. En el plànol I.4 tenim els plànols cadastrals i les ortofotos dels dos àmbits.

### 1.3 . Identificació dels elements a modificar

Les modificacions proposades són les següents:

- A) Ajustament dels paràmetres gràfics i escrits de la clau 7c2, amb modificació de l'article 125.
- B) Modificació de l'àmbit del PAU4. Mas Gassol, amb modificació de l'article 131.
- C) Modificació de l'article 46.

### 1.4 Identificació cadastral de les finques a modificar

- A) Una part es propietat privada ( comprada a l'Ajuntament ) i actualment edificada i les altres segueixen sent de propietat municipal. Aquesta illa és la única amb la clau 7c2.

<b>ZONA A. CLAU 7c2</b>	
<b>PROPIETARI</b>	<b>REF. CADASTRAL</b>
01. PROPIETAT PRIVADA	7618529CF4771H0001QI
02. PROPIETAT MUNICIPAL	7618528CF4771H0001GI
	7618527CF4771H0001YI
	7618526CF4771H0001BI
	7618525CF4771H0001AI
	7618524CF4771H0001WI
	7618523CF4771H0001HI
	7618522CF4771H0001UI

- B) La modificació proposa solament la reducció de l'àmbit del PAU 4 excloent la totalitat del sòl corresponent al Pla Parcial inicial de Mas Gassol, i per tant la totalitat de les parcel·les cadastrals que en formen part, ja siguin privades o públiques.

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

Les parcel·les cadastrals que queden afectades per la modificació són les mateixes que ja hi havia inicialment en el POUM, i s'identifiquen a continuació.

<b>ZONA A. CLAU 7c2</b>	
<b>PROPIETARI</b>	<b>REF. CADASTRAL</b>
01. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000320000LX (POL.3 PL·LA 32)
02. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000330000LI (POL.3 PL·LA 33)
03. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000490000LP (POL.3 PL·LA 49)
04. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000480000LQ (POL.3 PL·LA 48)
05. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000500000LG (POL.3 PL·LA 50)
06. PROPIETAT PRIVADA	43005A003000520000LP (POL.3 PL·LA 52)

### 1.5 Determinacions del planejament vigent

- A) Tal i com ja s'ha indicat anteriorment la clau 7c2, regula una illa en la zona industrial corresponent a l'antic Pla Parcial de Roques Roges III, inicialment tot de propietat municipal, i està regulada en la documentació gràfica en el plànol O3.i) i en l'article 125, que passem a reproduir, i en el qual s'indica en color vermell les modificacions a realitzar:

## **TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPITOL III.**

#### **REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**

#### **Art. 125. Zona d'indústria, clau 7**

##### **1. Definició**

Aquesta zona ordena l'edificació industrial.

##### **2. Subzones**

S'estableixen les subzones següents:

- 7a - Gran indústria (7a1 i 7a2)
- 7b - Indústria mitjana (7b1 i 7b2)
- 7c - Petita indústria (7c1, 7c2 i 7c3)

##### **3. Condicions de la parcel·lació**

- Façana mínima:
  - 7a1 i 7a2 50 m
  - 7b1 30 m
  - 7b2 16 m

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

- 7c1 i 7c3 14 m
- 7c2 12 m
- Superfície mínima:
  - 7a1 35.000 m<sup>2</sup>
  - 7a2 8.000 m<sup>2</sup>
  - 7b1 1.500 m<sup>2</sup>
  - 7b2 1.000 m<sup>2</sup>
  - 7c1 600 m<sup>2</sup>
  - 7c2 400 m<sup>2</sup>
  - 7c3 300 m<sup>2</sup>
- Fondària mínima:
  - 7a1 i 7a2 60 m
  - 7b1 40 m
  - 7b2 16 m
  - 7c1, 7c2 i 7c3 28 m

#### 4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:  
Serà el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures.
- Edificabilitat màxima:
  - 7a 0,9 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b1 1,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b2 1,0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7c1 1,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7c3 1,63 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

A la clau 7c2 serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima:
  - 7a1 70 %
  - 7a2 60 %
  - 7b1 i 7b2 60 %
  - 7c1 i 7c3 70 %

A la clau 7c2 serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació.

- Alçada reguladora:
  - 7a1 14 m
  - 7a2 12 m
  - 7b1 12 m

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

- 7b2 10 m
- 7c1 i 7c3 12 m
- **7c2 10 m**

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran que sobresurtin les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especial connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment de l'edificabilitat.

A la clau 7a2 es pot arribar a permetre una alçada màxima de fins a 35 m en un 20%, com a màxim, de la superfície edificable per a necessitats específiques degudament justificades.

Atenent a les característiques d'aquesta subzona, els elements tècnics de les instal·lacions industrials que justificadament requereixin sobrepassar aquesta limitació d'alçada quedaran sotmesos a autorització especial en el marc d'un PMU o un PEU que hauran d'incloure un estudi paisatgístic i d'impacte que tindrà en compte materials, volums, unitats agrupades,...

- Nombre màxim de plantes: PB+2
- Separacions mínimes (en m):

	carrer	lateral	fons
- 7a1 i 7a2	10	6	6
- 7b1	10	5	5
- 7b2	5	4	4
- 7c1	6	5	5
- <b>7c2</b>	<b>6</b>		
- 7c3	6	3	3

- Construccions auxiliars:

A les zones 7a (1 i 2) i 7b (1 i 2) s'admeten construccions auxiliars de superfície màxima 150 m<sup>2</sup> en planta baixa i una altura màxima de 3,30 m, mesurada damunt de sostre, sense que ultrapassin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

- Agrupament de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les.

- Alçades lliures:

Les alçades lliures mínimes seran:

- PB: 3,50

- PP: 2,50

- PS: 2,20, no és permès habitatges ni en locals d'ús permanent de personal.

- Reculades:

Es permeten per motius compositius però s'ha de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm adjacents a la mitgera.

- Espais no edificables:

Els espais no edificables de cada parcel·la només es podran dedicar a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure, amb pont grua si és el cas, o espais enjardinats, verds o d'arbreda. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts i

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

lleugers que no impliquin una obra permanent d'edificació en aquest cas l'aparcament no representarà més d'un 10% de la superfície de la parcel·la

La superfície dels talussos i desmunts estarà cobert completament amb plantes vivaces herbàcies.

Les parcel·les que limiten amb sòl d'equipaments o zones verdes hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m confrontant amb els sòls amb aquest ús.

- Conjunts d'edificació:

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificador, així com el destí i la urbanització dels espais lliures.

- Tanques:

L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,5 m. i de les diàfanes o transparents de 3,20 m, en el cas que el carrer tingui pendent es dividirà aquesta perquè no superi mai l'alçada màxima.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi, la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevol edificació.

A la clau 7a1 les tanques que limiten a zones verdes i/o equipaments tindran solament una part massissa de 0,40 m essent la resta fins a 2,00 m amb vegetació d'arbusts

Es respectaran els marges de pedra existents com a límit en el camí de Mas Garriga

- Entitat de conservació:

El conjunt de les diferents fases del polígon industrial Roques Roges es constituirà en una Entitat de conservació que compleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

## 5. Condicions d'ús

- Ús principal:

Magatzems, garatges, tallers, estacions de servei i indústries.

- Usos compatibles:

Comercial i oficines i serveis associats a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.

A les subzones 7a i 7b s'admet l'ús d'habitatge, amb el nombre màxim d'un per indústria, que s'integrarà a les construccions auxiliars permeses.

A la clau 7a1 també s'admet el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural (formació) i l'esportiu, justificant la compatibilitat.

L'ús comercial admès s'adequarà al que determina la normativa sectorial vigent sobre equipaments comercials.

A la clau 7b i 7c s'admet la restauració, excepte a la zona de la paperera.

Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquids del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre).

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125). B) MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131). C) MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

- B) El PAU4 Mas Gassol està regulat en la documentació gràfica en el plànol O3.g) i en l'article 131 que passem a reproduir, identificant els elements a modificar en color vermell.

### TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPITOL III.

#### REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

##### Art. 125. PAU 4 - Mas Gassol

###### 1. Objectius:

El sector Mas Gassol està urbanitzat i te les cessions fetes. Per tal de millorar la mobilitat i comunicació amb el nucli d'Alcover es proposa construir un vial que els uneixi, de manera alternativa a la C-14. El nou vial no té cap mena d'incidència sobre l'ordenació, però millora la comunicació amb el municipi.

###### 2. Àmbit:

Situat al nord del nucli urbà, al costat de la C-14.

###### 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

###### 4. Superfícies:

Vialitat		57.715,12 m <sup>2</sup>	22,42 %
Existent	51.641,22 m <sup>2</sup>		
Nou vial	6.073,90 m <sup>2</sup>		
Verd públic		48.818,20 m <sup>2</sup>	18,97 %
Existent	45.464,40 m <sup>2</sup>		
Nou vial	3.353,80 m <sup>2</sup>		
Equipament		9.497,10 m <sup>2</sup>	3,69 %
Equipament privat		11.015,03 m <sup>2</sup>	4,28 %
Residencial		130.361,50 m <sup>2</sup>	50,64 %
Total àmbit		257.406,95 m <sup>2</sup>	

###### 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús no varia: residencial unifamiliar, d'acord amb els paràmetres de la zones clau 5d i 4b2.

###### 6. Condicions d'urbanització:

El nou vial es situarà fora del domini públic de la C-14, a la que anirà paral·lela, i estarà format per dos carrils per a vehicles i un carril per a bicicletes, a més de la zona per a vianants. Tanmateix la zona que quedi entre la C-14 i el nou vial s'enjardinarà.

El projecte d'urbanització que el desenvolupi es tramitarà de la forma legalment establerta i complirà tant en posició com en definició geomètrica amb la legislació sectorial, tant pel que fa al traçat com a la seva connexió amb la C-14.

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.



## 7. Cessions:

- Cessió del nou vial, per millorar la connexió amb el municipi, i de la zona verda que queda entre aquest i la C-14 d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

## 8. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

C) L'article 46 regula les piscines i les construccions auxiliars dins del paràmetre general d'ordenació i ús. Identifiquem els elements a modificar en color vermell.

## TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPITOL I.

#### PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I LA URBANITZACIÓ SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ

##### Art. 46. Piscines i construccions auxiliars

1. Les piscines i les seves instal·lacions auxiliars hauran de separar-se de la façana de la via pública una distància mínima de 3.5 metres, del fons de parcel·la, i de les seves partions laterals una distància mínima d'1 metre. En el cas de proximitat a línies de conducció d'energia elèctrica s'hauran de respectar les distàncies de 3.5 metres establertes al Reglament electrotècnic de baixa tensió, Instrucció BT-31, corresponents als espais de protecció volum 1 i volum 2.

2. Les barbacoes, d'obra o fixes, no hauran de respectar les determinacions sobre separacions mínimes a les partions amb d'altres parcel·les quan és justificat l'acord amb el veí afectat.

3. En habitatges unifamiliars les tanques que separin espais lliures privats del sòl no urbanitzable podran ser opaques i d'una alçada màxima de 2,50 m. Sobre aquestes tanques s'hi podran recolzar cobertes que no sobrepassin l'alçada de la tanca i que sobresurtin cap a l'interior un màxim d'1,50 m, amb finalitat de disposar d'un espai cobert i obert que pugui allotjar petits elements auxiliars com ara barbacoes, piques, llenyets, armaris d'eines,... en cap cas és podrà tancar. Aquest cobert computarà com ocupació i com a sostre.

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual de les NSP. Descripció de l'ordenació

En els apartats següents passem a justificar la conveniència i oportunitat d'aquest document de planejament de forma preferent per les següents raons, d'utilitat pública i d'interès social

#### A) ZONA A

- La zona industrial delimitada dins de la clau 7c2, es regula tal i com ja s'ha indicat per els paràmetres gràfics del plànol O3.i) i per l'article 125 de les normes urbanístiques. En el planejament vigent es proposen dues pastilles de naus en parcel·les petites de manera que la longitud de les mateixes no superin els 100 metres, tot d'acord amb les condicions que fa fixar el Pla Parcial Roques Roges III, amb una separació entre elles de 6,00 metres. La normativa del POUM no fixa l'edificabilitat, fent referència solament al compliment dels paràmetres urbanístics gràfics (separacions, ocupació resultant i nombre de plantes) el que dona lloc a un sostre molt superior al que es preveia en la normativa del Pla Parcial aprovat que era de 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, i que va servir de base per a la concessió de la llicència de la nau existent.
- Per altra part la zona construïda pertany tota ella a una sola empresa, que ara amb necessitats d'ampliació, està interessada en la compra davant de l'Ajuntament de la resta de les parcel·les dins de la clau 7c2.
- Per necessitats del procés industrial la viabilitat de l'ampliació de la mateixa passa necessàriament per la continuïtat dels edificis, sense deixar aquest espai intermedi.
- Per tant la proposta de modificació passa per definir gràficament les separacions al vial principal, lateral i posterior, i dibuixar les propostes edificatòries d'acord amb aquests gèlibers indicats, amb la supressió de la separació intermèdia. Es definirà l'IEN d'acord amb les previsions inicials del Pla Parcial, fixant-lo com a màxim en 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Tanmateix es fixarà l'alçada reguladora en 12,00 metres en lloc dels 10,00 inicialment previstos, per tal de permetre la continuïtat de les edificacions i adaptar-la les rasants existents.

#### B) ZONA B

- En el POUM es defineix un Polígon d'Actuació Urbanística denominat PAU4 Mas Gassol, quin objectiu era delimitar un àmbit de gestió que permetés la construcció d'un vial que unís la zona residencial amb el nucli urbà d'Alcover, com a mesura alternativa i més segura al pas per la C-14, sense que tingués cap mena d'incidència sobre l'ordenació existent. ( antic pla parcial totalment urbanitzat i amb les cessions realitzades).
- La proposta del POUM obligava a la suspensió de llicències dins de tot l'àmbit de Mas Gassol, cosa que sembla contradictòria amb la realitat urbana de la zona, i que

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

provocava una paralització de l'activitat constructiva, amb la impossibilitat de concessió de llicències.

- Davant la situació creada, l'Ajuntament creu oportú que s'ha de reduir l'àmbit del PAU4, excloent la totalitat de la zona ja urbana de l'antic pla parcial de Mas Gassol, i definir la gestió del nou àmbit pel sistema d'expropiació, amb aplicació posterior de les despeses d'expropiació a les persones propietàries que resultin especialment beneficiades, d'acord amb el contingut de l'article 109.4 del DL 1/2010 modificat segons la Llei 3/2012. Igualment les despeses d'urbanització, projectes i altres, s'aplicaran per contribucions especials als mateixos propietaris indicats anteriorment.
- D'aquesta manera es podran seguir concedint llicències a tota la zona de Mas Gassol, i mantenir la prioritat del nou vial d'accés a la mateixa, a executar d'acord amb les previsions de la legislació vigent.
- Es suprimirà l'article 131 i es crearà un nou article que denominarem 136.bis dins dels àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat.

### C) ARTICLE 46

- Es proposa una nova redacció de l'article de referència de manera que s'interpreti més correctament, sobre tot pel que fa als apartats 2 i 3.
- En l'apartat 2, es concretarà que es parla d'edificacions aïllades i/o aparellades.
- En l'apartat 3 es concretarà que els habitatges són en filera, i que la separació de les tanques de fons serà envers qualsevol tipus de sòl, i no solament respecte del sòl no urbanitzable, ja que sinó con compleix la funció per a la es va redactar aquest article.

## 2.2. Requeriments establerts pel D.L. 1/2010 modificat segons Llei 3/2012.

Les determinacions que resulten de la modificació puntual no suposen cap increment del sostre edificable ja sigui industrial i/o residencial, ni de la densitat dels habitatges existents, i per tant no cal aplicar cap de les previsions de cessions que preveu la legislació vigent en aquestos casos.

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que aquesta modificació no altera cap dels elements que conformen la xarxa viària i que ja foren analitzats en el document del POUM aprovat recentment, per tant no es creu necessari realitzar cap estudi de mobilitat, ni cap altre dels documents previstos en la legislació vigent, com poden ser la memòria social i els documents ambientals, ja que no s'afecta cap nou sòl que sigui no urbanitzable.

## 2.3 .Normativa aplicable

Es modifiquen els articles 46, 125 i 131 que es poden observar en el document número 3 del present document.

## 2.4 Quadre de Dades

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

## A) ZONA A

En els plànols I.2 i O.1 de la documentació gràfica es detallen les actuacions proposades. En el quadre següent es justifica que la proposta presentada no suposa cap increment de l'aprofitament urbanístic.

	POUM VIGENT				
	ILLA SUP. M2S	M2S EDIFICABLE	M2S LLIURE EDIFICACIÓ	IEN * M2ST/M2S	M2ST
CLAU 7c2	6.341,78	3.629,60	2.712,18	1,717	10.888,84

\* És el resultat amb l'aplicació dels paràmetres d'edificació ( separació i nombre de plantes )

	POUM MODIFICAT				
	ILLA SUP. M2S	M2S EDIFICABLE	M2S LLIURE EDIFICACIÓ	IEN * M2ST/M2S	M2ST
CLAU 7c2	6.341,78	3.779,60	2.562,18	1,200	7.610,14

Per tant la proposta de modificació suposa una reducció del sostre indicat en el planejament vigent, i que es correspon amb el previst al pla parcial inicial.

## B) ZONA B

Veure el quadre del nou article 136.bis.

Alcover, a 17 de febrer de 2014

Antoni Traguany Royo, arquitecte

### 3. NORMES URBANÍSTIQUES

## TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPITOL I.

#### PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I LA URBANITZACIÓ

##### SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ

#### Art. 46. Piscines i construccions auxiliars

1. Les piscines i les seves instal·lacions auxiliars hauran de separar-se de la façana de la via pública una distància mínima de 3.5 metres, del fons de parcel·la, i de les seves partions laterals una distància mínima d'1 metre. En el cas de proximitat a línies de conducció d'energia elèctrica s'hauran de respectar les distàncies de 3.5 metres establertes al Reglament electrotècnic de baixa tensió, Instrucció BT-31, corresponents als espais de protecció volum 1 i volum 2.

2. Les barbacoes, d'obra o fixes, no hauran de respectar les determinacions sobre separacions mínimes a les partions amb d'altres [parcel·les, en el cas d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats](#) quan és justificat l'acord amb el veí afectat.

3. [En habitatges unifamiliars en filera les tanques de fons i laterals fins als 1,50 metres, que separin espais lliures privats de qualsevol tipus de sòl podran ser opaques i d'una alçada màxima de 2,50 m.](#) Sobre aquestes tanques s'hi podran recolzar cobertes que no sobrepassin l'alçada de la tanca i que sobresurtin cap a l'interior un màxim d'1,50 m, amb finalitat de disposar d'un espai cobert i obert que pugui allotjar petits elements auxiliars com ara barbacoes, piques, llenyers, armaris d'eines,... en cap cas és podrà tancar. Aquest cobert computarà com ocupació i com a sostre.

## TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPITOL III.

#### REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

##### SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ (SU)

#### Art. 225. Zona d'indústria, clau 7

##### 1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial.

##### 2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 7a - Gran indústria (7a1 i 7a2)
- 7b - Indústria mitjana (7b1 i 7b2)

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

- 7c - Petita indústria (7c1, 7c2 i 7c3)

### 3. Condicions de la parcel·lació

- Façana mínima:
  - 7a1 i 7a2 50 m
  - 7b1 30 m
  - 7b2 16 m
  - 7c1 i 7c3 14 m
  - 7c2 12 m
- Superfície mínima:
  - 7a1 35.000 m<sup>2</sup>
  - 7a2 8.000 m<sup>2</sup>
  - 7b1 1.500 m<sup>2</sup>
  - 7b2 1.000 m<sup>2</sup>
  - 7c1 600 m<sup>2</sup>
  - 7c2 400 m<sup>2</sup>
  - 7c3 300 m<sup>2</sup>
- Fondària mínima:
  - 7a1 i 7a2 60 m
  - 7b1 40 m
  - 7b2 16 m
  - 7c1, 7c2 i 7c3 28 m

### 4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:  
Serà el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures.
- Edificabilitat màxima:
  - 7a 0,9 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b1 1,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b2 1,0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7c1 1,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7c2 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7c3 1,63 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

- Ocupació màxima:
  - 7a1 70 %
  - 7a2 60 %
  - 7b1 i 7b2 60 %
  - 7c1 i 7c3 70 %
  - 7c2 70 %

Sempre dins del gàlib indicats en la documentació gràfica.

- Alçada reguladora:
  - 7a1 14 m
  - 7a2 12 m
  - 7b1 12 m
  - 7b2 10 m
  - 7c1, 7c2 i 7c3 12 m

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran que sobresurtin les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especial connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment de l'edificabilitat.

A la clau 7a2 es pot arribar a permetre una alçada màxima de fins a 35 m en un 20%, com a màxim, de la superfície edificable per a necessitats específiques degudament justificades.

Atenent a les característiques d'aquesta subzona, els elements tècnics de les instal·lacions industrials que justificadament requereixin sobrepassar aquesta limitació d'alçada quedaran sotmesos a autorització especial en el marc d'un PMU o un PEU que hauran d'incloure un estudi paisatgístic i d'impacte que tindrà en compte materials, volums, unitats agrupades,...

- Nombre màxim de plantes: PB+2
- Separacions mínimes (en m):

	carrer	lateral	fons
- 7a1 i 7a2	10	6	6
- 7b1	10	5	5
- 7b2	5	4	4
- 7c1	6	5	5
- 7c2	6	3	3
- 7c3	6	3	3

- Construccions auxiliars:

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

A les zones 7a (1 i 2) i 7b (1 i 2) s'admeten construccions auxiliars de superfície màxima 150 m<sup>2</sup> en planta baixa i una altura màxima de 3,30 m, mesurada damunt de sostre, sense que ultrapassin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

- Agrupament de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les.

- Alçades lliures:

Les alçades lliures mínimes seran:

- PB: 3,50

- PP: 2,50

- PS: 2,20, no és permès habitatges ni en locals d'ús permanent de personal.

- Reculades:

Es permeten per motius compositius però s'ha de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm adjacents a la mitgera.

- Espais no edificables:

Els espais no edificables de cada parcel·la només es podran dedicar a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure, amb pont grua si és el cas, o espais enjardinats, verds o d'arbreda. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts i lleugers que no impliquin una obra permanent d'edificació en aquest cas l'aparcament no representarà més d'un 10% de la superfície de la parcel·la

La superfície dels talussos i desmunts estarà cobert completament amb plantes vivaces herbàcies.

Les parcel·les que limiten amb sòl d'equipaments o zones verdes hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m confrontant amb els sòls amb aquest ús.

- Conjunts d'edificació:

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificador, així com el destí i la urbanització dels espais lliures.

- Tanques:

L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,5 m. i de les diàfanes o transparents de 3,20 m, en el cas que el carrer tingui pendent es dividirà aquesta perquè no superi mai l'alçada màxima.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi, la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevol edificació.

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.



A la clau 7a1 les tanques que limiten a zones verdes i/o equipaments tindran solament una part massissa de 0,40 m essent la resta fins a 2,00 m amb vegetació d'arbusts

Es respectaran els marges de pedra existents com a límit en el camí de Mas Garriga

- Entitat de conservació:

El conjunt de les diferents fases del polígon industrial Roques Roges es constituirà en una Entitat de conservació que acompleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

## 5. Condicions d'ús

- Ús principal:

Magatzems, garatges, tallers, estacions de servei i indústries.

- Usos compatibles:

Comercial i oficines i serveis associats a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.

A les subzones 7a i 7b s'admet l'ús d'habitatge, amb el nombre màxim d'un per indústria, que s'integrarà a les construccions auxiliars permeses.

A la clau 7a1 també s'admet el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural (formació) i l'esportiu, justificant la compatibilitat.

L'ús comercial admès s'adequarà al que determina la normativa sectorial vigent sobre equipaments comercials.

A la clau 7b i 7c s'admet la restauració, excepte a la zona de la paperera.

Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquids del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre).

## SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

### Art. 131. PAU 4 – Mas Gassol

Suprimit.

## SECCIÓ 4. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

### Art. 136.bis. PAU 4 – Nou accés a Mas Gassol

#### 1. Objectius:

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.  
A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

El sector Mas Gassol està urbanitzat i te les cessions fetes. Per tal de millorar la mobilitat i comunicació amb el nucli d'Alcover es proposa construir un vial que els uneixi, de manera alternativa a la C-14.

## 2. Àmbit:

Situat al nord del nucli urbà, al costat de la C-14, des de la cruïlla entre la carretera C-14z i la C-14, fins al límit de Mas Gassol.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

## 4. Superfícies:

Vialitat	6.073,90 m <sup>2</sup>	64,43%
Verd públic	3.353,80 m <sup>2</sup>	35,57%
Total àmbit	9.427,70 m <sup>2</sup>	

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà de el viari i per a espais lliures. No té cap tipus d'aprofitament urbanístic.

## 6. Condicions d'urbanització:

El nou vial es situarà fora del domini públic de la C-14, a la que anirà paral·lela, i estarà format per dos carrils per a vehicles i un carril per a bicicletes, a més de la zona per a vianants. Tanmateix la zona que quedi entre la C-14 i el nou vial s'enjardinarà.

El projecte d'urbanització que el desenvolupi es tramitarà de la forma legalment establerta i complirà tant en posició com en definició geomètrica amb la legislació sectorial, tant pel que fa al traçat com a la seva connexió amb la C-14.

Tanmateix definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament de les zones verdes.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament de l'enllumenat públic i el sanejament corresponent a la recollida de les aigües pluvials, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització que s'imputaran als propietaris de l'àmbit de l'antic pla parcial de Mas Gassol, per ser-ne els beneficiaris directes i exclusius de l'actuació, hi seran a més de les indicades anteriorment, les de connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, així com totes les derivades de les expropiacions.

## 7. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el d'expropiació.

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.

#### 4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

---

Modificació puntual núm.1 del POUM d'Alcover.

A) AJUSTAMENT DELS PARÀMETRES GRÀFICS I ESCRITS DE LA CLAU 7c2, (ARTICLE 125).B)MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU4 . MAS GASSOL. (ARTICLE 131).C)MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46.