



EXPEDIENT D'AFEGIR L'ALTERNATIVA "C" EN L'ÀMBIT D'URBANITZACIÓ DEL PAU-PRU-2A I PAU- PRU-2B PER FACILITAR EL SEU DESENVOLUPAMENT

I N D E X

OBJECTE DE L'ALTERNATIVA "C"	02
MOTIVACIÓ	
PROMOTOR	
EQUIP REDACTOR	
TRAMITACIÓ	03
SITUACIÓ	
JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ECONÒMIC ENTRE ELS DOS ÀMBITS, PAU-PRU-2A I PAU-PRU 2B	
RESUM GLOBAL DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS POLÍGONS ASSENYALTS	04
ACCESSIBILITAT ALS DOS ÀMBITS, AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA D'ACTUACIÓ	05
PROPOSTA	
DATA	

Prullans, 9 d'Abril de 2024.





MEMÒRIA. –

GENERALITATS. –

OBJECTE DE L'ALTERNATIVA "C". -

L'objecte de la present alternativa "C" és ampliar les possibilitats d'ordre d'actuació d'urbanització dels àmbits PAU-PRU-2A i PAU-PRU-2B, sense modificar els aprofitaments, per facilitar la gestió.

MOTIVACIÓ.-

La motivació es deu en que la modificació del planejament, anomenada modificació E, va resultar aprovada definitivament el 4 de maig de 2016 pel Departament de Territori i Urbanisme (exp. 2015/056098/P), en que es va proposar dos alternatives possibles de desenvolupament, o sigui, començant pel PAU-PRU-2A o PAU-PRU-2B.

Atenent el temps transcorregut des de l'aprovació de l'any 2016 a l'actual, han sorgit noves qüestions sobrevingudes, que substancialment correspon a que les canonades de subministrament exterior d'aigua potable al conjunt del PAU-2A i 2B, contenen amiant, per ésser molt antigues, el que ha obligat a replantejar els costos d'urbanització.

Per altre banda, per raons de facilitar l'execució de les obres, en opinió dels promotors, seria més aconsellable començar pel PAU-PRU-2A, deixant preparades les instal·lacions pel subministrament d'aigua potable, pel global de les necessitats del PAU-PRU-2A i 2-b i completar els serveis per aquest cantó, per un proper futur la continuació del PAU-PRU-2B.

PROMOTOR.-

El promotor és l'Ajuntament de Prullans ubicat al Carrer del Puig, 1, Prullans, amb NIF. P2522200A.

EQUIP REDACTOR.-

L'equip redactor és:

Marian Domenjó Torres, Arquitecte, en representació de DOMENJÓ ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP.





TRAMITACIÓ.-

Per correspondre a qüestions que afecten als PAU's, cal procedir d'acord el que disposa l'article 118 i 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

No es modifiquen els aprofitaments urbanístics, mantenint els quins corresponent a cada PAU, sense variar, tanmateix, les cessions de vialitat i espai lliures, únicament es podran ajustar les toleràncies necessàries de l'alçament topogràfic amb els criteris de l'article 4.5 del POUM vigent.

SITUACIÓ.-

L'àmbit dels PAU's estan situats al nord de la població de Prullans. S'acompanya plànol de situació.

JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ECONÒMIC ENTRE ELS DOS ÀMBITS, PAU-PRU-2A I PAU-PRU 2B.-

Es manté el valor de les obres del projecte d'urbanització tramitat el mes desembre de 2007, posant-la al dia, i tanmateix, afegint-hi les obres necessàries per les noves qüestions d'abastiment d'aigua potable, i altres sobrevingudes.

El cost general de la urbanització que consta en l'esmentat projecte, incrementat degut el temps transcorregut, s'estima de 1.170.000,00 €, que correspon substancialment a les següents partides:

- Despeses tècniques, de gestió i varis = 18 % s. 1.170.000,00 € = 210.600,00€, que repartiran en proporció als aprofitaments, que es desglossa amb les següents partides més importants:
- Urbanització, vialitat, aparcaments i connexions amb els sistemes locals més propers, sense incloure espais lliures, ni obres sobrevingudes = 732.824,11 €
- Obres corresponents als espais lliures = 895,20 m2 x 147,598 €/m2 = 132.130,00€
- Obres sobrevingudes per l'abastiment de l'aigua, exterior polígon = 52.295,89€
- Obres per a completar la urbanització del camí amb escales enjardinades del costat llevant = 200 m2 x 210,75 €/m2 = 42.150,00 €

Total costos aproximats de la urbanització = 1.170.000,00 €





Resulta per a cada unitat d'actuació prevista pel POUPM:

- PAU-PRU-2A (5 habitatges) igual a 5/12 parts:
 - Despeses tècniques, de gestió i varis = 87.750,00 €
 - Urbanització, vialitat, aparcaments i connexions amb els sistemes locals més propers, sense incloure espais lliures, ni obres sobrevingudes = 305.343,38 €.
 - Obres sobrevingudes per l'abastiment de l'aigua, exterior polígon = 52.295,89 €
 - Obres per a completar la urbanització del camí amb escales enjardinades del costat llevant = $200 \text{ m}^2 \times 210,75 \text{ €/m}^2 = 42.150,00 \text{ €}$

Total cost urbanització PAU-PRU-2A = 487.539,00 € = 41,67 % aprox.

- PAU-PRU-2B (7 habitatges) igual a 7/12 parts:
 - Despeses tècniques, de gestió i varis = 122.850,00 €.
 - Urbanització, vialitat, aparcaments i connexions amb els sistemes locals més propers, sense incloure espais lliures = 427.480,73 €.
 - Espais lliures = $895,20 \text{ m}^2 \times 147,598 \text{ €/m}^2 = 132.130,00 \text{ €}$

Total cost urbanització PAU-PRU-2B = 682.461,00 € = 58,33 % aprox.

RESUM GLOBAL DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS POLÍGONS ASSENYALTS.-

Dels apartats anteriors, se'n dedueix un equilibri assumible entre els dos conceptes estudiats, tant des del punt de vista d'aprofitament urbanístic, com de l'equilibri econòmic, i un cop integrats en resulten pel PAU-PRU-2A = 42 %, i pel PAU-PRU-2B un 58 % aproximadament.





ACCESSIBILITAT ALS DOS ÀMBITS, AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA D'ACTUACIÓ.-

- Atenent que les cessions administratives ja van estar realitzades en el seu moment a favor de l'Ajuntament, l'accessibilitat tant en un àmbit com l'altre, és a través del camí de Tallendre, i vialitat pels vianants del costat llevant.
- L'agenda d'actuació, serà en dues etapes independents, amb ordre a escollir, la quina s'hi afegit la present alternativa "C".
- Per tal de facilitar la gestió, es proposa en els plànols un esquema de les obres d'urbanització que es fa el resum de les tres alternatives possibles, o sigui, començant pel PAU-PRU-2A o pel PAU-PRU-2B, en els tres casos les obres d'urbanització són equivalents, i es resumeixen en:
 - Connexió amb els sistemes locals en la part baixa del camí de Tallendre, d'igual manera pels dos polígons.
 - PAU-PRU-2A: urbanització de 1.056,74 m2. de vials i aparcaments, i connexió a les obres sobrevingudes per l'abastiment de l'aigua, exterior polígon, i millora de la pavimentació del vial del cantó llevant.
 - PAU-PRU-2B: urbanització de 1.447,13 m2. de vials i aparcaments, 895,20 m2 d'espais lliures.
 - En relació a l'avaluació econòmica, segons la valoració dels punts anteriors, resulta pràcticament proporcional als aprofitaments dels dos PAU's.

PROPOSTA.-

Repartir les càrregues d'urbanització i connexions exteriors de l'aigua potable, i millora de la pavimentació del vial del cantó llevant, alternativa "C" entre el PAU-PRU-2A i el PAU-PRU-2B, d'acord als punts anteriors, en funció dels seus aprofitaments urbanístics.

DATA.-

A Prullans, 9 d'Abril de 2024.

L'ARQUITECTE.-



