

**DOCUMENT RESUM DE LA MODIFICACIÓ, EN COMPLIMENT DE
L'ARTICLE 8.5.a DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DE 3
D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFOS DE LA LLEI
D'URBANISME**

**PLA DE MILLORA URBANA PAU-PRA-3
EXP:59/2020**

Es redacta el present Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica sobre dues parcel·les, concretament la 237 i 238 de la urbanització "EL PLA", amb referències cadastrals 5020932DG0940N0001AM i 5020924DG0940N0001SM respectivament, ocupant una superfície total de 2.347,00 m², per definir la configuració volumètrica, les façanes i la complexió de la urbanització.

OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla de Millora neix de la necessitat de definició i regulació de les parcel·les 237 i 238 a la urbanització "El Pla" al municipi de Prats i Sansor, degut als canvis que ha sofert a causa del Planejament General, el Planejament Derivat i dels expedients de gestió urbanística aprovats al seu dia, en els quals s'ha anat definint diferents qualificacions i paràmetres urbanístics, modificant la seva superfície i edificabilitat, sense en cap cas superar els màxims definits en el Pla Parcial urbanístic inicial.

A més aquest Pla de Millora pretén definir una volumetria a partir dels paràmetres que es desprenen del projecte de delimitació del Polígon d'actuació Urbanística PAU-PRA-3 de les parcel·les 237 i 238, redactat per l'Arquitecte Maties Domenjó i Manaut amb data de 1 de Febrer de 2019 i amb aprovació inicial segon Resolució d'alcaldia del 19 de Febrer de 2019.

En aquest Pla de Millora urbana d'ordenació volumètrica es fixaran, entre altres els paràmetres, la volumetria, composició de les façanes, gàlils i ocupació dels dos habitatges, mantenint en tot moment els paràmetres bàsics del Pla Parcial Urbanístic inicial, sense sobrepassar la edificabilitat definida.

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

D'acord amb el que disposa l'art. 372 del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) correspon al desenvolupament d'un polígon d'actuació urbanística en sòl consolidat, que es proposa anomenar PAU-PRA-3, amb els següents paràmetres resultants:

- Superfície d'aprofitament privat: 2.347,00 m² (1.173,50 m² cada parcel·la)
- Superfície de cessió de vials: 25,00 m²
- Superfície total del polígon: 2.372,00 m²
- Volum màxim: 3.247,60 m³
- Sostre màxim edificable: 1.066,72 m²
- Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges adossats
- Alçada màxima edificacions: 9,10 m
- Separació mínima respecte els vials: 15,00 m
- Separació mínima respecte els llinars de veïns: 5,00 m
- Separació entre parcel·les 237 i 238: adossades
- Ocupació màxima: Justificat en el present Pla de Millora

D'aquesta interpretació s'extreuen les següents conclusions:

L'accés a les dues parcel·les es produeix pel seu costat nord, a través d'una zona cedida de 25 m². La parcel·la original conjunta té forma bàsicament triangular, desenvolupant-se en sentit nord-sud, donant la façana més gran en la orientació sud. En la generació de les dues parcel·les, es divideix aquesta parcel·la en dues que segueixen adoptant la forma triangular de la parcel·la inicial.

Amb aquesta forma cal determinar les separacions de 5,00 metres a llinars de veïns i de 15,00 metres a vial, quedant així restringit el perímetre edificable en el costat més nord, afavorint la zona enjardinada en la façana sud.

La proposta del present Pla de Millora és intentar obtenir una volumetria que aglutini la edificabilitat permesa en un conjunt on s'aprofiti la façana principal amb orientació sud i connexió amb la zona enjardinada.

Es proposa una edificació que es desenvolupa en ambdós parcel·les, la P 237 i P 238 amb un rectangle de mesures 8,00 metres de façana nord i sud, i 15,00 de façana est i oest, connectats per un volum de mesures 2,00 metres de façana nord i sud i 4,00 de façana est i oest.

Els habitatges disposen d'una superfície construïda per planta de 120 m² tan la P 237 com la P 238. El total de m² construïbles permesos per parcel·la és de 533,36 m² que s'han de distribuir amb edificació adossada i una alçada màxima de l'edificació a carener de 9,10 m., fet que fa que la superfície en planta sigui elevada.

Es determina en el present Pla de Millora Urbana la configuració dels dos habitatges adossats resultants sense esgotar la màxima edificabilitat permesa pel Planejament de 533.36 m² per parcel·la.

La línia mitgera de divisió de les dues finques fa de paret mitgera de les dues edificacions, funcionant alhora d'eix a partir del qual les façanes nord i sud, es desenvolupen de forma perpendicular, intentant buscar unes línies perpendiculars a aquest eix, sent les façanes est i oest paral·leles a la línia mitgera de les dues parcel·les.

La coberta a dues aigües també es desenvolupa amb el carener perpendicular a la línia mitgera de les edificacions.

Les edificacions es presenten retranquejades, sent la edificació de la parcel·la 237 la situada més propera al límit nord, degut a la forma del terreny inicial. La façana principal sud, té unadimensió molt generosa podent-se realitzar en el posterior projecte d'edificació una zona de dia amb unes condicions d'assolejament molt favorables. Les dues edificacions estan unides per un porxo amb una paret que divideix els dos porxos que uneix aquestes edificacions.

La ocupació de la parcel·la 237 queda definida en 127,98 m², la mateixa que la parcel·la 238 que es defineix una ocupació en planta de 127,98 m². La resta del terreny queda lliure per jardí.

Prats i Sansor, 16/11/2020