

**DOCUMENT RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA , 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**

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" per modificar el Pla de Millora Urbana actual i així millorar la integració de l'edificació en l'entorn

La present modificació del pla de millora urbana actual s'ubica dins del Pla parcial urbanístic "El Pla", situat a llevant del nucli urbà de Prats i Sansor, a 300m del seu límit, i que està configurat com un continu urbà de tipologia aïllada de baixa intensitat, conjuntament amb l'àmbit anomenat "Tartera" del municipi veí de Das.

L'àmbit està format per les parcel·les 237 i 238 limítrofs, emplaçades en la cantonada dels carrers Puig Peric i del Segre, amb una superfície de 1.173,50m² cadascuna. La superfície total és de 2.347,00 m², de titularitat privada, dels promotors del pla.

Actualment ambdues parcel·les es troben lliures d'edificació.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLA DE MILLORA URBANA

3.1 Objectiu del present pla de millora

El present Pla de Millora té per objecte modificar l'actual Pla de Millora (redactat l'octubre del 2020) per adequar-se millor a l'entorn existent i apostar per una arquitectura més sostenible.

A partir de diverses reunions amb el promotor, propietari i amb l'ajuntament de Prats i Sansor es considera tornar a sol·licitar un nou PMU per tal de realitzar modificacions respecte l'actual presentat el 2020 i així millorar els projectes d'edificació d'aquestes dues parcel·les.

Les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla" tenen una forma geomètrica triangular al tractarse de parcel·les en cantonada, això fa que l'edificació tingui més complexitat geomètrica.

Després d'analitzar i estudiar les propostes que permet construir l'actual PMU veiem que no podem aprofitar les condicions de l'entorn i adaptar-nos d'una manera respectuosa al paisatge.

En aquesta línia, l'actual PMU determina una volumetria prismàtica poc flexible amb la forma de la parcel·la que fa que es generin construccions tipus bloc sense aprofitar el màxim l'espai exterior i acaba resultant una pantalla davant les edificacions veïnes que tenen façanes donant a les dues parcel·les.



La volumetria vinculant de l'actual PMU tampoc ens permet orientar l'edificació a sud i així captarla màxima energia solar possible molt necessària en aquest clima, sobretot a l'hivern.

Així doncs, aquest nou pla de millora té com a objectiu millorar els paràmetres urbanístics que permetin edificar d'una manera més sostenible amb la pròpia edificació i amb l'entorn. Per tal de millorar aquests aspectes, es pretén ampliar la ocupació en planta baixa i així aconseguir reduir l'alçada màxima i possibilitar edificar en una orientació més favorable. A més, al baixar l'alçada permet reduir l'impacte volumètric respecte a les edificacions veïnes.

En general, el nou pla pretén crear una edificació més sostenible i més responsable amb el seu entorn per millorar la relació entre el buit i el ple dins dels límits establerts pel planejament vigent.

3.2 Descripció i justificació de la proposta

El present pla de millora proposa:

- Unificar les dues parcel·les a través d'un volum destinat a l'aparcament en planta baixa. Aquest volum quedarà fixat en dimensions tal i com es determina en els planells adjunts en aquest pla de millora. D'aquesta manera aquestes les dues edificacions es mantindran adossades.
- Mantenir la mateixa ocupació de parcel·la respecte el planejament vigent, abans de l'aprovació del Pla de Millora Urbana, un màxim de 484m².
- Limitar l'altura màxima a planta baixa + sotacoberta per tal de mantenir una volumetria respectuosa amb el seu entorn, deixant l'altura màxima en 7,10 m.

Els següents paràmetres que es vol modificar en el present Pla de Millora serien els marcats en groc a la taula: la ocupació i l'alçada màxima reguladora.

P. Vigent	PMU actual	PMU proposta
Superfície	2347m ²	2347m ²
Sostre màxim	1066,72m ² st	646,34m ² st
Habitatges	2 habitatges	2 habitatges
ARM	9,10m	9,10m
Ocupació	484m ²	255,94m ²
Separacions	5 i 15m	5 i 15m

Es proposa una volumetria en la documentació gràfica adjunta no vinculant, però seguint els paràmetres anteriors citats en aquest apartat de proposta.

El present PMU té com a objectiu baixar l'alçada màxima de les edificacions i augmentar la ocupació per tal de obtenir una volumetria resultant diferenciada respecte les parcel·les veïnes al tractar-se també d'una parcel·la amb una configuració geomètrica diferent en cantonada.



Aquest canvi beneficia tant la pròpia parcel·la com les seves colindants, assimilant-se més a altres parcel·les d'aquestes característiques de la pròpia urbanització del Pla de Prats i Sansor.

L'edificabilitat sobre rasant respecte l'actual PMU amb un màxim de 646.34m² no varia, però sí s'elimina en aquest PMU l'edificació sota rasant entenent que davant d'un terreny pla i amb una superfície considerable seria insostenible l'edificació en soterrani.

La unió de les dues parcel·les de forma adossada, com s'ha comentat anteriorment resultaria a partir d'un volum edificat d'aparcament amb un carener perpendicular a la línia de mitgera entre les dues parcel·les per tal d'homogeneïtzar les dues edificacions en aquest punt.

L'entrada de la parcel·la resultaria la mateixa amb la concessió de vials esmentada en el PMU actual.

3.3 Paràmetres urbanístics de la proposta

Paràmetre Unitats

Superfície d'aprofitament privat 2.347,00 m²
(1.173,50 m² cada parcel·la)

Superfície de cessió de vials 25m²

Superfície total del polígon 2.372,00m²

Sostre màxim edificable 646,34m²

(Adoptats en PMU actual)

Nombre màxim d'habitatges 2 habitatges adossats

Alçada màxima d'edificacions 7,10 m²

Separació mínima entre vials 15 m²

Separació mínima respecte llindars de veïns 5m²

Separació entre parcel·les 237 i 238 adossades

Ocupació màxima 484m²

(Definit en Planejament Vigent)

No s'alteren les dimensions del solar, ni dels vials, ni de les infraestructures colindants per tant aquest Pla de Millora només afecta a la definició dels paràmetres urbanístics per a construcció d'habitatges en les parcel·les objectes del Pla.

Prats i Sansor, 03/06/2021

