



Ajuntament d'Alcover

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 17 DEL POUM

REGULACIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA A LA URBANITZACIÓ RESIDENCIAL REMEI

TEXT REFÓS

FEBER DE 2026

Promotor
Ajuntament d'Alcover (Alt Camp)

Redactor
Aleix Cama Torrell, Arquitecte





ÍNDIX

ÍNDIX.....	3
1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	4
2 REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	4
3 ANTECEDENTS.....	4
4 PLANEJAMENT VIGENT.....	5
4.1 Planejament urbanístic municipal.....	5
4.2 Planejament territorial.....	9
5 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	10
6 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	10
6.1 OBJECTE.....	10
6.2 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	14
7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	14
7.1 NORMATIVA URBANÍSTICA.....	15
7.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	19
8 REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.....	19
8.1 CESSIONS I RESERVES COMPLEMENTÀRIES (ARTS. 96 A 98 TRLUC).....	19
8.2 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA (ART. 59.1.E TRLUC). .	19
8.3 INFORME MEDIAMBIENTAL (ART. 59.1.F TRLUC).....	20
8.4 MEMÒRIA SOCIAL (ART. 59.1.H TRLUC).....	22
8.5 INFORME DE MOBILITAT (59.3.C TRLUC).....	23
8.6 IDENTITAT DELS PROPIETARIS DE DRETS.....	24
8.7 VIGÈNCIA DEL PLANEJAMENT QUE ES MODIFICA.....	24
9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	24
10 RESUM COMPRESIU DE LA MODIFICACIÓ.....	25
11 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	26
ANNEXES.....	29
NOTES SIMPLÉS.....	29



1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El promotor de la present Modificació Puntual del Pla d'ordenació urbanística d'Alcover (en endavant el POUM d'Alcover), és l'Ajuntament d'Alcover.

2 REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El redactor de la present Modificació Puntual del POUM, és Aleix Cama Torrell, arquitecte col·legiat 49.301-5, en tant que arquitecte municipal de l'Ajuntament d'Alcover.

3 ANTECEDENTS

El municipi d'Alcover es troba a l'extrem sud-oest de la comarca de l'Alt Camp, al peu de les Muntanyes de Prades. És al límit amb la comarca del Baix Camp, i confronta amb els termes de Mot-ral, la Masó, Valls, la Selva del Camp, l'Albiol, la Riba, el Milà, el Rourell, Perafort i Vilallonga del Camp. El terme municipal té una extensió de 46 Km².

Alcover disposa d'un POUM vigent al que, amb la seva aplicació, s'han anat trobant disfuncions o efectes indesitjats de l'ordenació i normativa vigent. Per esmenar aquestes disfuncions s'han tramitat o estan en tràmit una vintena de modificacions puntuals del POUM.

La Urbanització residencial Remei es va desenvolupar durant la segona meitat del segle XX en un procés típic d'aquells moments i amb una tramitació que no analitzarem aquí.

En una lectura detallada i després de l'aplicació dia a dia de la normativa urbanística del POUM s'ha constatat que hi ha parcel·les d'aquesta urbanització que no arriben a complir les condicions mínimes de parcel·la i això les fa no edificables. Es tracta de finques que limiten amb parcel·les ja consolidades i que, per tant, són difícilment parcel·lables per a donar-los les condicions mínimes.



4 PLANEJAMENT VIGENT

4.1 Planejament urbanístic municipal

Al municipi d'Alcover, el planejament urbanístic general vigent és el "Pla d'ordenació urbanística municipals d'Alcover" publicat al DOGC núm. 6305 de data 31/1/2013 (Expedient 2012 / 047055 / T).

Aquesta normativa ha estat sotmesa a diverses modificacions puntuals. En el moment de la redacció del document per a l'aprovació inicial, en són executives 17 i n'hi ha d'altres en tràmit. Cap d'aquestes modificacions puntuals afecten directament al tema que ens ocupa.

La regulació de la normativa del POUM que afecta (en verd es remarquen els paràmetres que ens interessin) la Urbanització residencial remei és l'article 123 que, en el seu redactat vigent, literalment diu el següent.

Art. 123. Zona de cases aïllades, clau 5 (Mod. Punt. 4 DOGC 6773 de data 18/12/2014 i MP 18 DOGC 9320 de data 31/12/2024)

"1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada envoltada de jardí, segons diferents densitats.

2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 5a - Alcover
- 5b - Residencial el Remei
- 5c - Masies Catalanes
- 5c* - PAU Masies Catalanes
- 5c** - Mas del Cano
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
- 5e - Mas Llorenç, Muntanyans, La Cabana, Serradalt I i Serradalt II
- 5e* - La Cabana.
- 5f - Antiga UA 17
- 5g - Nord CEIP

3. Condicions de la parcel·lació

- Façana mínima:

- 5a – Alcover	16 m
- 5b - El Remei	16 m
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	20 m
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	16 m



- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	16 m
- 5f - Antiga UA 17	16 m
- 5g - Nord CEIP	5 m
- Superfície mínima:	
- 5a - Alcover	400 m ²
- 5b - El Remei	400 m²
- 5c - Masies Catalanes i PAU Masies Catalanes (5c*)	1.000 m ²
- 5c** - Mas del Cano	700 m ²
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	500 m ²
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	1.000 m ²
- 5e* - La Cabana	850 m ²
- 5f - Antiga UA 17	500 m ²
- 5g - Nord CEIP	600 m ²
- Profunditat mínima:	
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	20 m

4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.	
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.	
- Edificabilitat màxima:	
- 5a - Alcover	0,6 m ² st/m ² s
- 5b - El Remei	0,3 m ² st/m ² s
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	0,2 m ² st/m ² s
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	0,6 m ² st/m ² s
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	0,2 m ² st/m ² s
- 5e* - La Cabana	0,25 m ² st/m ² s
- 5f - Antiga UA 17	0,5 m ² st/m ² s
- 5g - Nord CEIP	0,5 m ² st/m ² s

A la clau 5g - Nord CEIP, els 69 m² del fons de la parcel·la de l'av. de Mont-ral, 37, que en virtut de la modificació puntual núm. 18 del POUM passen de sistema d'equipaments a Zona de cases aïllades (Clau 5g), no generen edificabilitat.

- Ocupació màxima:	
- 5a - Alcover	40 %
- 5b - El Remei	30 %
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	20 %
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	30 %
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	20 %



- 5f - Antiga UA 17 30 %
- 5g - Nord CEIP 30 %
- *Alçada reguladora màxima:*
 - 5a - Alcover 6,5 m
 - 5b - El Remei 6,5 m
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 6,5 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 6,5 m
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 6,5 m
 - 5f - Antiga UA 17 6,5 m
 - 5g - Nord CEIP 6,5 m
- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:*
D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.
- *Nombre màxim de plantes: PB+1*
- *Separacions mínimes:*
Les noves edificacions o les resultants d'una gran rehabilitació se separaran un mínim de (en m):

	Carrer	lateral	fons
- 5a – Alcover	5	3	3
- 5b - El Remei	5	3	3
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	12	5	5
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	5	3	3
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	5	3	3
- 5f - Antiga UA 17	5	3	3
- 5g - Nord CEIP	5	3	3

Al nou carrer de la clau 5c PAU Masies Catalanes les edificacions se separaran 5 m del carrer nou.*

- *Ocupació planta sotterrani:*

Segons l'establert als paràmetres d'edificació aïllada.

- *Construccions auxiliars:*

S'admeten d'acord amb l'establert en l'article corresponent de regulació de l'edificació aïllada, amb un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la.

- *Tanques:*

Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu.



- *Entitats de conservació:*

Les urbanitzacions comptaran amb 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:*

Habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar a les claus 5a i 5d i quan siguin resultat d'un projecte conjunt sobre dues parcel·les iguals o superiors a la superfície mínima.

- *Usos compatibles:*

Petit comerç, oficines i serveis i sanitari-assistencial.

A la clau 5b - el Remei s'admet l'hoteler i el de restauració, si és compatible amb l'activitat residencial.

*A la clau 5c** no s'admet ni restauració ni petit comerç.*

En el PAU Masies Catalanes (clau 5c) s'admeten també els usos hotelers i restauració.*

A la clau 5f s'admet el de restauració, si és compatible amb l'activitat residencial.

6. Altres condicions

Segons l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L fa les següents recomanacions:

- 1. En la part Nord-Est de la Urbanització El Remei, coincidint amb els punts de màxima pendent amb una composició litològica formada per calcàries altament fracturades donant lloc a blocs de mides mètriques, s'han observat zones amb indicis d'inestabilitat. Aquests indicis corresponen a blocs caiguts i zones de desprendiments / esclavissades (veure fotografies 1 a 6). En relació a possibles moviments de vessant, en el reconeixement de camp s'han reconegut processos relacionats amb inestabilitats del terreny.*

Així doncs, considerant els elevats pendents, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant en la zona Nord-est de la urbanització serà mitja- alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

- 2. En el límit Nord de la urbanització Serradalt s'observa un talús amb una inclinació pràcticament vertical i una alçada situada al voltant dels 35 metres. Aquest presenta indicadors d'inestabilitat; a la base del talús s'hi observa l'acció erosiva d'un meandre del Riu Francolí i en el mateix talús s'hi poden observar indicis d'inestabilitat (veure fotografies 7 a 8). Així doncs, considerant la presència d'un talús a la zona nord, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant al talús de la zona Nord de la urbanització serà mitja -alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant*

Per tant en la part Nord-est de la urbanització el Remei i en el límit Nord de la urbanització Serradalt s'haurà de fer un estudi de perillositat específic de moviments de vessant."



Alhora, cal tenir en compte que la normativa del POUM en la seva Disposició Transitòria 4a regula les parcel·les fora d'ordenació amb el següent redactat:

DT 4a. Parcel·les fora d'ordenació

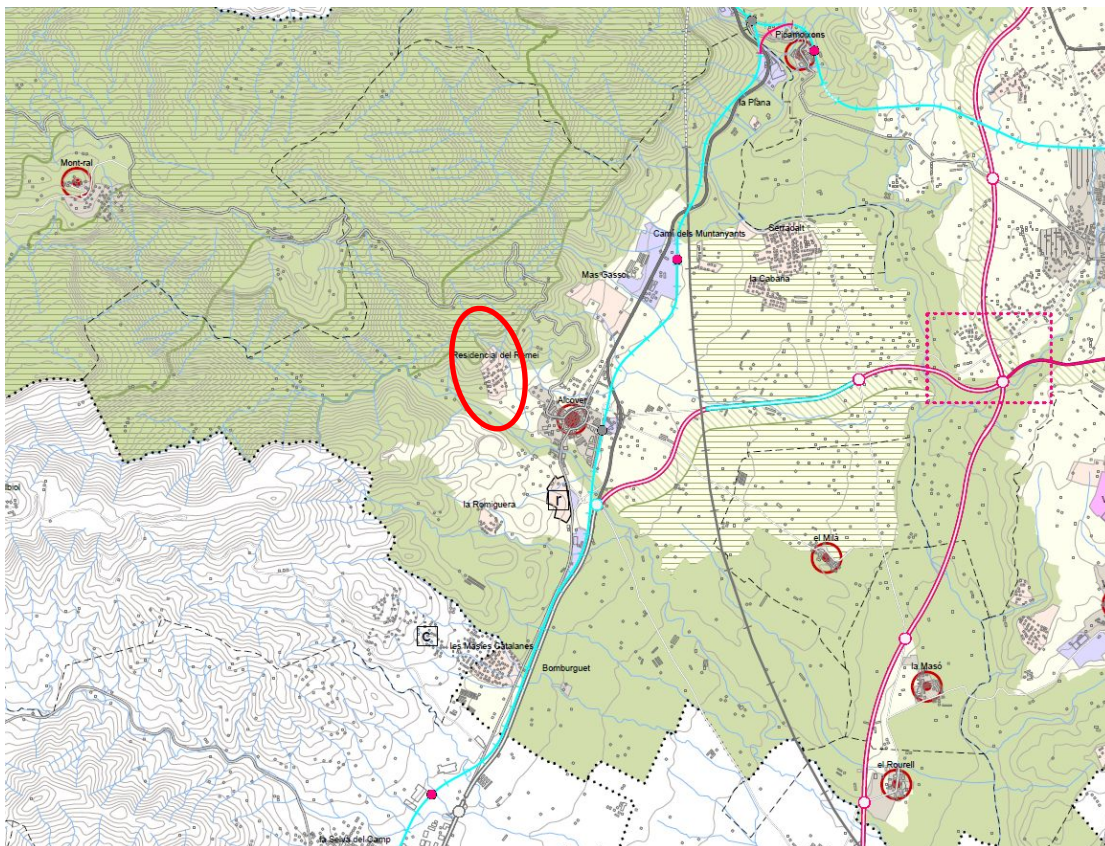
“Les parcel·les existents a les diferents zones edificables amb façana, superfície o mesures inferiors a les mínimes fixades per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades i registrades al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial del present POUM.”

4.2 Planejament territorial

A Alcover regeix el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat.

El TM d'Alcover està afectat per diferents nivells de protecció: PEIN, XN2000, sòls de protecció especial, sòls de preservació de corredors d'infraestructures, sòls d'interès agrari i/o paisatgístic...

Alhora s'hi identifiquen diferents assentaments urbans, reflex dels diferents nuclis històrics i urbanitzacions de la segona meitat del segle XX.



Imatge: Pla territorial parcial del Camp de Tarragona



5 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit afectat per la present modificació abasta els sòls urbans de la Urbanització residencial Remei, que té una superfície d'unes 14,6 ha.

6 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

6.1 OBJECTE

L'objectiu final que justifica la modificació és el de **facilitar la compleció urbana d'un barri consolidat amb fortes mancances** a nivell de qualitat urbana.

La present modificació té per objecte reduir la parcel·la mínima establerta per a la Urbanització residencial Remei per tal de no deixar parcel·les consolidades com a inedificables per raó de les seves dimensions.

La Urbanització residencial Remei és una de tantes de les que es van desenvolupar durant la segona meitat del segle XX. A dia d'avui, segons el POUM els sòls d'aquesta urbanització tenen la consideració de sòl urbà consolidat residencial i no estan inclosos en cap polígon o sector urbanístic.

Tot i que manca per pavimentar algun tram de vorera que s'executa a mesura que es sol·liciten les llicències d'edificació, es pot dir que les parcel·les disposen dels serveis urbanístics necessaris per a tenir la consideració de solar.

El procés de parcel·lació d'aquests sòls ha estat, diguem-ne, tortuós. A dia d'avui s'han cedit els sòls destinats a sistemes, però aquesta cessió no ha estat inscrita al Registre de la propietat.

Tanmateix, existeix encara una finca matriu (veure nota simple als annexos) de la que manquen de segregat algunes parcel·les aïllades amb aprofitament urbanístic. Les parcel·les pendents de segregat són les següents:

- 5804107CF4750S0001BX, c/ les guixeres, 11
- 5804109CF4750S0001GX, c/ les guixeres, 15
- 5804110CF4750S0001BX, c/ les guixeres, 18
- 5804129CF4750S0001EX, av. de la font major, 41
- 5804128CF4750S0001JX, av. de la font major, 10
- 5804127CF4750S0001IX, av. de la font major, 37
- 5803302CF4750S0001QX, av. de la font major, 32
- 5803311CF4750S0001OX, av. de la font major, 14
- 5703315CF4750S0001UX, c/ pla del puig, 10



D'aquestes parcel·les, n'hi ha tres que no compleixen les condicions mínimes de parcel·la, en concret les següents:

- 5703315CF4750S0001UX, amb poc més de 14 ml de façana
- 5803311CF4750S0001OX, amb poc més de 15 ml de façana i 399 m² de superfície
- 5803302CF4750S0001QX, amb poc més de 15 ml de façana

Alhora, s'han detectat múltiples parcel·les amb aprofitament privat residencial de la mateixa urbanització que, d'acord amb les dades cadastrals, no compleixen amb la superfície mínima que són les següents:

- 5701327CF4750S0001OX, amb 365 m²
- 5701303CF4750S0001IX amb 390 m²
- 5901801CF4750S0001JX, amb 374 m²
- 5802508CF4750S0001SX, amb 397 m²
- 5903912CF4750S0001AX, amb 373 m²
- 5903913CF4750S0001BX amb 390 m²
- 5804116CF4750S0001TX, amb 382 m²
- 5804115CF4750S0001LX amb 398 m²

També hi ha les finques següents que no compleixen amb els 16 ml de façana mínim de parcel·la:

- 5701327CF4750S0001OX, amb menys de 15 ml
- 5701318CF4750S0001QX, amb uns 10 ml
- 5701310CF4750S0001ZX, amb menys de 10 ml
- 5901818CF4750S0001TX, amb menys de 14 ml
- 5901814CF4750S0001GX, amb poc més de 14 ml
- 5901804CF4750S0001ZX, amb poc més de 15 ml
- 5901808CF4750S0001AX, amb uns 10 ml
- 5903912CF4750S0001AX, amb poc més de 15 ml
- 5903913CF4750S0001BX, amb uns 15,8 ml
- 5803313CF4750S0001RX, amb uns 15,6 ml
- 5803319CF4750S0001SX, amb poc menys de 15 ml
- 5703317CF4750S0001WX, amb poc més de 12 ml
- 5703316CF4750S0001HX, amb uns 15,5 ml
- 5703314CF4750S0001ZX, amb uns 15 ml
- 5804123CF4750S0001KX, amb poc menys de 16 ml
- 5804106CF4750S0001AX, amb uns 13,5 ml
- 5804105CF4750S0001WX, amb uns 15 ml
- 5804104CF4750S0001HX, amb uns 15,4 ml



De fet, per un motiu o per un altre hi ha 27 parcel·les (que representa un 19,3% de les 140 existents a la urbanització Residencial Remei, segons el cadastre) que no compleixen amb els paràmetres mínims de parcel·la estipulats per la normativa de la zona.

La majoria de les parcel·les esmentades, tot i no complir amb les determinacions mínimes de parcel·la són edificables d'acord amb la DT4a del POUM atès que consten escripturades i registrades al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial del POUM. Tanmateix, com a mínim les parcel·les amb ref. cadastral núm. 5703315CF4750S0001UX, 5803311CF4750S0001OX i 5803302CF4750S0001QX no estan inscrites al Registre de la propietat a dia d'avui.

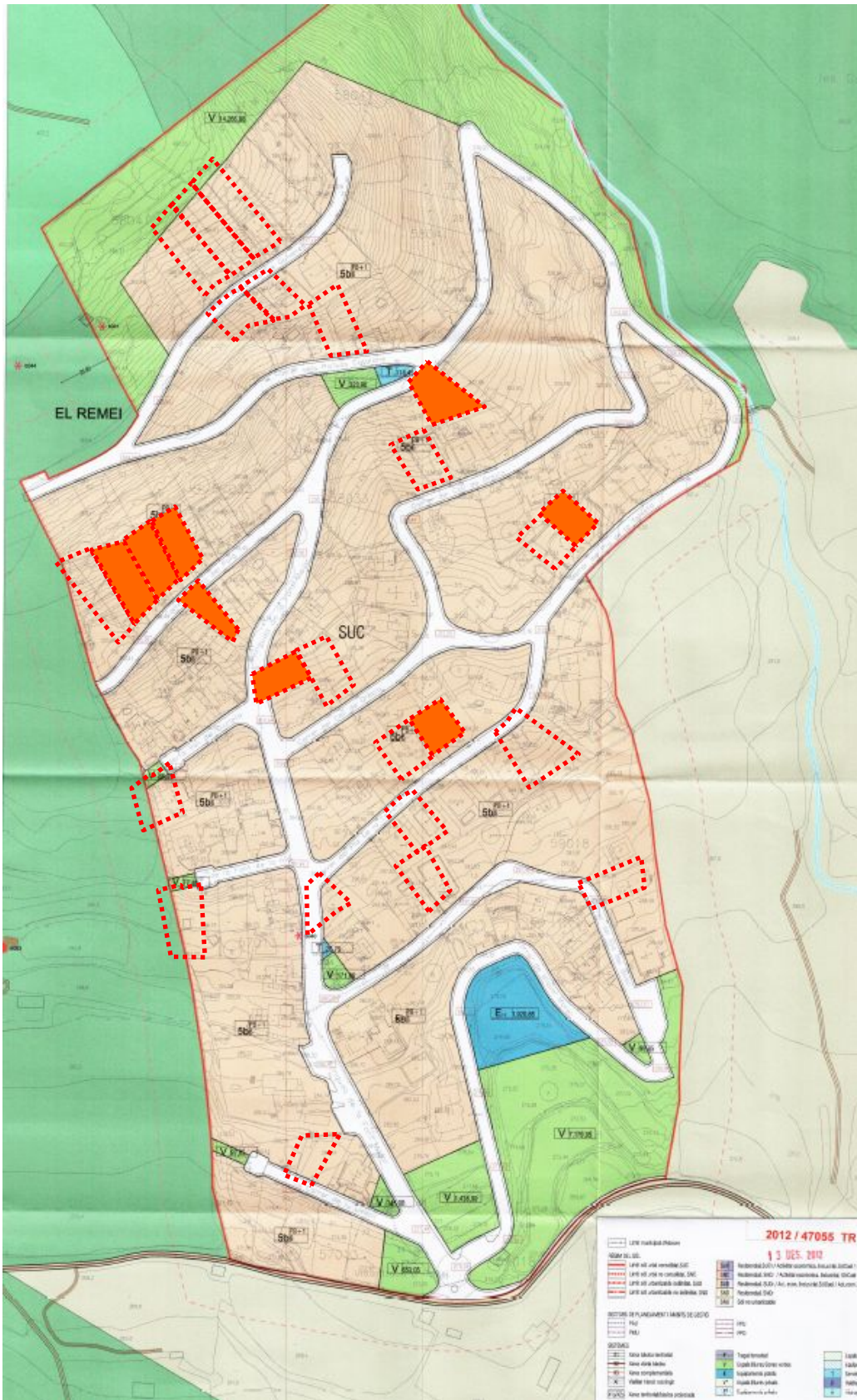
Aquestes parcel·les que registralment encara formen part de la finca matriu, són per tant, inedificables i poden generar responsabilitats patrimonials a càrrec de l'Ajuntament. Així doncs, **el segon objectiu principal de la present modificació és evitar aquestes possibles responsabilitats patrimonials.**

Cal tenir en compte que per a la urbanització Residencial Remei actualment no hi ha delimitat cap polígon que en permeti la gestió urbanística i l'equidistribució de beneficis i càrregues (indemnitzacions en aquest cas). En qualsevol cas tampoc es podrien generar finques resultants que no donessin compliment a les condicions mínimes de parcel·la.

Per tal d'identificar les parcel·les que no compleixen els paràmetres urbanístics vigents actualment (tal com ha requerit la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 28 de gener de 2026) a continuació s'incorpora un plànol que les identifica. Aquestes parcel·les es delimiten amb una línia discontinua vermella.

Ahora, es plasmen a la imatge, amb una trama taronja, les 8 parcel·les no edificables amb la normativa vigent en que encara no s'hi ha edificat la construcció principal (l'habitatge) i que són susceptibles de desenvolupament amb el present canvi normatiu.





Identificació les parcel·les que actualment no compleixen amb les condicions mínimes de parcel·la.
 Font: Elaboració pròpia sobre el plànol d'ordenació del POUM d'Alcover.



6.2 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La present modificació observa l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i una utilització racional del territori i el medi ambient i conjumina les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

Així doncs, la present modificació de planejament compleix amb l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible que versa l'article 3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant la Llei d'urbanisme):

“Art. 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
3. *L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.”*

Amb aquesta modificació s'evita la dispersió en el territori, s'afavoreixin la rehabilitació i la renovació del sòl urbà de Residencial Remei i es consolida un model de territori preexistent i, per tant, evitant noves ocupacions de sòl. En resum es potencia la compleció urbana.

7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La modificació es ceneix a la normativa urbanística del POUM i consisteix en reduir la superfície i la façana mínima de parcel·la estipulada per a la Sub-zona corresponent a la urbanització Residencial Remei, la Clau 5b – El Remei.

D'una banda, amb la nova superfície mínima fixada de 365 m² s'assegura que totes les parcel·les existents compleixen amb el mínim establert.

De l'altra, es fixa una façana de parcel·la mínima de 13,5 metres lineals. Així només queden per sota d'aquest valor les sis parcel·les següents:

- 5701318CF4750S0001QX, amb uns 10 ml



- 5701310CF4750S0001ZX, amb uns 10 ml
- 5901808CF4750S0001AX, amb uns 10 ml
- 5703317CF4750S0001WX, amb uns 12,2 ml

En qualsevol cas, s'ha comprovat que la parcel·la 5901808CF4750S0001AX, la única de les quatre finques esmentades, va ser inscrita al Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM i, per tant, se li pot aplicar la DT4a que la considera edificable. (Veure nota simple al annexos)

7.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

La present Modificació puntual modifica l'article 123 que regula la zona de cases aïllades (Clau 5). Aquest article resultarà amb el següent redactat (en blau es ressalten les modificacions introduïdes):

Art. 123. Zona de cases aïllades, clau 5 (Mod. Punt. 4 DOGC 6773 de data 18/12/2014 i MP 18 DOGC 9320 de data 31/12/2024)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada envoltada de jardí, segons diferents densitats.

2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 5a - Alcover
- 5b - Residencial el Remei
- 5c - Masies Catalanes
- 5c* - PAU Masies Catalanes
- 5c** - Mas del Cano
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
- 5e - Mas Llorenç, Muntanyans, La Cabana, Serradalt I i Serradalt II
- 5e* - La Cabana.
- 5f - Antiga UA 17
- 5g - Nord CEIP

3. Condicions de la parcel·lació

- *Façana mínima:*
 - 5a – Alcover 16 m
 - **5b - El Remei 13,5 m**
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 16 m



- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	16 m
- 5f - Antiga UA 17	16 m
- 5g - Nord CEIP	5 m
- Superfície mínima:	
- 5a - Alcover	400 m ²
- 5b - El Remei	365 m²
- 5c - Masies Catalanes i PAU Masies Catalanes (5c*)	1.000 m ²
- 5c** - Mas del Cano	700 m ²
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	500 m ²
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	1.000 m ²
- 5e* - La Cabana	850 m ²
- 5f - Antiga UA 17	500 m ²
- 5g - Nord CEIP	600 m ²
- Profunditat mínima:	
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	20 m

4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.	
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.	
- Edificabilitat màxima:	
- 5a - Alcover	0,6 m ² st/m ² s
- 5b - El Remei	0,3 m ² st/m ² s
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	0,2 m ² st/m ² s
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	0,6 m ² st/m ² s
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	0,2 m ² st/m ² s
- 5e* - La Cabana	0,25 m ² st/m ² s
- 5f - Antiga UA 17	0,5 m ² st/m ² s
- 5g - Nord CEIP	0,5 m ² st/m ² s

A la clau 5g - Nord CEIP, els 69 m² del fons de la parcel·la de l'av. de Mont-ral, 37, que en virtut de la modificació puntual núm. 18 del POUM passen de sistema d'equipaments a Zona de cases aïllades (Clau 5g), no generen edificabilitat.

- Ocupació màxima:	
- 5a - Alcover	40 %
- 5b - El Remei	30 %
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	20 %
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	30 %
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	20 %



- 5f - Antiga UA 17 30 %
- 5g - Nord CEIP 30 %
- *Alçada reguladora màxima:*
 - 5a - Alcover 6,5 m
 - 5b - El Remei 6,5 m
 - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 6,5 m
 - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 6,5 m
 - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 6,5 m
 - 5f - Antiga UA 17 6,5 m
 - 5g - Nord CEIP 6,5 m
- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:*
D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.
- *Nombre màxim de plantes: PB+1*
- *Separacions mínimes:*
Les noves edificacions o les resultants d'una gran rehabilitació se separaran un mínim de (en m):

	Carrer	lateral	fons
- 5a – Alcover	5	3	3
- 5b - El Remei	5	3	3
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	12	5	5
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	5	3	3
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	5	3	3
- 5f - Antiga UA 17	5	3	3
- 5g - Nord CEIP	5	3	3

Al nou carrer de la clau 5c PAU Masies Catalanes les edificacions se separaran 5 m del carrer nou.*

- *Ocupació planta sotterrani:*

Segons l'establert als paràmetres d'edificació aïllada.

- *Construccions auxiliars:*

S'admeten d'acord amb l'establert en l'article corresponent de regulació de l'edificació aïllada, amb un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la.

- *Tanques:*

Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu.

- *Entitats de conservació:*



Les urbanitzacions comptaran amb 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:

Habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar a les claus 5a i 5d i quan siguin resultat d'un projecte conjunt sobre dues parcel·les iguals o superiors a la superfície mínima.

- Usos compatibles:

Petit comerç, oficines i serveis i sanitari-assistencial.

A la clau 5b - el Remei s'admet l'hotelera i el de restauració, si és compatible amb l'activitat residencial.

*A la clau 5c** no s'admet ni restauració ni petit comerç.*

En el PAU Masies Catalanes (clau 5c) s'admeten també els usos hotelera i restauració.*

A la clau 5f s'admet el de restauració, si és compatible amb l'activitat residencial.

6. Altres condicions

Segons l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L fa les següents recomanacions:

- 1. En la part Nord-Est de la Urbanització El Remei, coincidint amb els punts de màxima pendent amb una composició litològica formada per calcàries altament fracturades donant lloc a blocs de mides mètriques, s'han observat zones amb indicis d'inestabilitat. Aquests indicis corresponen a blocs caiguts i zones de desprendiments / esclavissades (veure fotografies 1 a 6). En relació a possibles moviments de vessant, en el reconeixement de camp s'han reconegut processos relacionats amb inestabilitats del terreny.*

Així doncs, considerant els elevats pendents, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant en la zona Nord-est de la urbanització serà mitja- alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

- 2. En el límit Nord de la urbanització Serradalt s'observa un talús amb una inclinació pràcticament vertical i una alçada situada al voltant dels 35 metres. Aquest presenta indicadors d'inestabilitat; a la base del talús s'hi observa l'acció erosiva d'un meandre del Riu Francolí i en el mateix talús s'hi poden observar indicis d'inestabilitat (veure fotografies 7 a 8). Així doncs, considerant la presència d'un talús a la zona nord, la litologia i la presència d'indicis d'inestabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant al talús de la zona Nord de la urbanització serà mitja -alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant*

Per tant en la part Nord-est de la urbanització el Remei i en el límit Nord de la urbanització Serradalt s'haurà de fer un estudi de perillositat específic de moviments de vessant."



7.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

La present modificació puntual no afecta els plànols d'ordenació del POUM.

8 REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

La redacció i tràmit d'una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 de la Llei d'urbanisme. D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La modificació que ens ocupa no està inclosa en cap de les excepcions plantejades per la Llei d'urbanisme.

8.1 CESSIONS I RESERVES COMPLEMENTÀRIES (ARTS. 96 A 98 TRLUC)

Les determinacions que resulten de la Modificació Puntual no representen cap canvi pel que fa a la classificació del sòl, no comporten increment del sostre edificable, ni suposen transformació global dels usos previstos pel planejament ni del sòl urbà, ni del sòl urbanitzable, ni del sòl no urbanitzable. Tampoc es produeix cap alteració en la zonificació o ús urbanístic dels espais lliures, zones verdes ni equipaments previstos en el planejament vigent. En conseqüència **no es preveu cap increment de les cessions ni reserves complementàries de terrenys regulades als articles 96, 97, 98, 99 i 100** del Text refós de la Llei d'urbanisme.

8.2 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA (ART. 59.1.E TRLUC)

AGENDA

De conformitat amb l'article 99 de la Llei d'urbanisme, es preveu l'agenda i programació d'aquest pla, establint un termini concret per la seva execució, proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Les determinacions de la present Modificació puntual seran d'implementació immediata un cop aquesta sigui executiva.

No es preveu gestió urbanística per a la implementació de la present.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'article 59 de la Llei d'urbanisme, estableix al seu apartat 1.e) que la documentació dels POUM es formalitzarà amb el document anomenat "[...] avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar [...]".



En el mateix article 59, a l'apartat 3.d) es diu que la memòria l'ha d'integrar "l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Les modificacions previstes en el present document no impliquen canvis substancials de les previsions establertes al POUM vigent pel que fa a la gestió econòmica municipal.

Així, la modificació no implica l'obligació de l'administració d'adquirir sòls en base als pressupostos públics. Tampoc implica noves despeses en serveis municipals afegits als que es presten actualment. En qualsevol cas, no s'empitjoren les finances municipals i es pot considerar que les milloren en tant que faciliten la compleció urbana de parcel·les actualment buides.

En conclusió, la modificació no té un impacte negatiu en les finances públiques de l'Administració per la implantació i manteniment d'infraestructures i/o els serveis.

8.3 INFORME MEDIAMBIENTAL (ART. 59.1.F TRLUC)

D'acord amb la DA 8a de 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, les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 són les següents:

"...

5. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.



Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

*c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica**, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

*Segon. **Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.***

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

...”

Així doncs, atesos els apartats 6.c) de la DA 8a de la Llei 16/2015 i l'article 8.2. de la Llei 6/2009, com que cap de les modificacions que s'introdueixen per **la present modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient, aquesta no està subjecta al tràmit d'avaluació ambiental, atès que s'afecten únicament sòls classificats d'urbans** que no estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.



A més, d'acord amb l'article 8.2. de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, les modificacions de planejament urbanístic si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental.

A aquests efectes, **el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental.** El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada.

8.4 MEMÒRIA SOCIAL (ART. 59.1.H TRLUC)

La Memòria social té per objecte avaluar les demandes de la població a la qual afecta, establint les necessitats de benestar i estratègiques d'homes i dones i altres col·lectius, i la valoració de l'impacte social i de gènere del planejament, i definir els objectius de producció d'habitatge protegit.

NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL

La proposta de Modificació de les Normes Subsidiàries **no afecta als objectius generals de producció d'habitatge protegit** que té programats l'Ajuntament d'Alcover, ni a les necessitats de benestar i estratègiques dels diferents col·lectius.

IMPACTE DE GÈNERE

Els informes (o estudis) d'impacte de gènere són un dels mecanismes per l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, per garantir, entre d'altres, el dret a la igualtat efectiva de gènere en l'àmbit col·lectiu. La seva finalitat és integrar la perspectiva de gènere a actuacions concretes, analitzant les possibles diferències de gènere en cada cas. Estan regulats per la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la seva incorporació a la Llei d'urbanisme es produeix a través de la disposició addicional divuitena.

El principal factor d'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, llegit com la facilitat de generar situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere.

La generació de cantonades amb menor visibilitat, carrerons sense sortida o trams llargs i tancats de carrer amb poca activitat, o simplement un enllumenat insuficient, són figures urbanes poc adequades des del punt de vista de la seguretat. També ho són els carrers amples i sense obstacles, que fomenten l'excés de velocitat i faciliten l'impacte entre vehicles o d'aquests amb vianants i bicicletes, o la presència de



vegetació frondosa. Justament el cas de la Urbanització Residencial Remei és un exponent clar de la majoria d'aquests problemes.

La present modificació no afecta directament sobre els aspectes esmentats atès que no afecta a l'ordenació volumètrica dels edificis i no afecta a sòls qualificats de sistemes d'espais lliures, xarxa viària o equipaments i, per tant, no s'afecten els espais públics ni les condicions d'urbanitat.

En qualsevol cas, no s'empitjoren i es pot considerar que es milloren les condicions de seguretat en l'espai públic en tant que faciliten la compleció urbana de parcel·les actualment buides i indirectament s'augmenta el transit veïnal. Amb més població al barri es millora la seguretat i la sensació de seguretat de les persones que hi transitin, sobretot les més vulnerables.

IMPACTE SOBRE COL·LECTIUS MÉS DESAFAVORITS

Entenem per col·lectius més desafavorits aquells grups de persones que per raó de la seva condició física, cultural, social o qualsevol altre tret diferencial puguin tenir un gaudi desigual de l'espai col·lectiu, bé per una situació de risc, o per una dificultat afegida.

De forma semblant a l'impacte de gènere, els col·lectius amb major risc per la seva seguretat per abús, menyspreu o tracte desigual han de trobar en l'espai col·lectiu el marc per una vida digna i amable. Les mateixes mesures que són bones per minimitzar la diferència de gènere ho són per als col·lectius més desafavorits.

La present modificació no afecta sobre els aspectes esmentats atès que no afecta a l'ordenació volumètrica dels edificis i no afecta a sòls qualificats de sistemes d'espais lliures, xarxa viària o equipaments, més enllà de facilitar la compleció urbana i, de retruc, fer més viva la urbanització.

8.5 INFORME DE MOBILITAT (59.3.C TRLUC)

D'acord amb l'article 3.1.b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, **la present modificació puntual no està subjecta a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, atès que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

A més, cal tenir en compte que les determinacions que es desprenen de la present modificació puntual no representen un canvi significatiu en la mobilitat actual, és per això que no s'adjunta a la present modificació cap estudi de mobilitat.



8.6 IDENTITAT DELS PROPIETARIS DE DRETS

D'acord amb l'article 99.1.a) del la Llei d'urbanisme les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Aquesta modificació no implica cap dels supòsits esmentats atès que no hi ha augment de sostre, no hi ha augment de la densitat residencial i no es modifiquen els usos principals ja estan admesos amb el planejament vigent.

8.7 VIGÈNCIA DEL PLANEJAMENT QUE ES MODIFICA

El planejament que es modifica que és el POUM d'Alcover, aprovat en data 29 de novembre de 2012 (publicat al DOGC en data 31 de gener de 2013) té una vigència superior als cinc anys i per tant la present no està subjecte a les disposicions de l'article 99.2.a) de la Llei d'urbanisme.

9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida per la Llei d'urbanisme, i que regula aquestes funcions al seu article 8.

Amb posterioritat a la seva aprovació inicial, la Modificació puntual serà sotmesa a informació pública durant el termini d'un mes.

Atès que la present modificació puntual no està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental de plans i programes i per la seva transcendència, a nivell de participació ciutadana, el tràmit que se li donarà és el següent:

- Aprovació inicial
- **Un mes d'informació pública**
- **Al·legacions de la ciutadania**
- **Emissió dels informes de les administracions**
- Aprovació provisional
- Aprovació definitiva

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida per la Llei d'urbanisme que regula aquestes funcions al seu article 8.



Entre d'altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 de l'esmentat article 8 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu que compti amb un plànol d'identificació dels àmbits en què l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.

Així, en els apartats "Àmbit de la modificació", "Suspensió de llicències" i "Resum comprensiu de la modificació" del present document es dona compliment al contingut d'aquest precepte.

10 RESUM COMPRESIU DE LA MODIFICACIÓ

ANTECEDENTS

La Urbanització residencial Remei es va desenvolupar durant la segona meitat del segle XX.

En una lectura detallada i després de l'aplicació dia a dia del POUM s'ha constatat que hi ha parcel·les d'aquesta urbanització que no arriben a complir les condicions mínimes de parcel·la i això les fa no edificables. Es tracta de finques que limiten amb parcel·les ja consolidades i a les que, per tant, no se'ls pot donar les condicions mínimes de parcel·la.

PROMOCIÓ I REDACCIÓ

Aquesta Modificació puntual es redacta per promoció de l'Ajuntament d'Alcover i la redacten els seus serveis tècnics municipals (Aleix Cama Torrell, arquitecte).

ÀMBIT

L'àmbit afectat per la present modificació abasta els sòls urbans de la Urbanització residencial Remei, que té una superfície d'unes 14,6 ha, al TM d'Alcover.

Gràficament, es pot comprovar l'àrea afectada per la present Modificació a l'apartat "Suspensió de llicències".

OBJECTIUS

L'objectiu final que justifica la modificació és el de facilitar la compleció urbana d'un barri consolidat amb fortes mancances a nivell de qualitat urbana.

El segon objectiu de la present modificació és evitar possibles responsabilitats patrimonials, atès que hi ha parcel·les privades amb aprofitament que registrament encara formen part de la finca matriu i són ineducables i insegrables per no complir amb les condicions superfície i façana mínima de parcel·la.



DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La modificació consisteix en reduir la superfície i la façana mínima de parcel·la estipulada per a la Sub-zona corresponent a la urbanització Residencial Remei, la Clau 5b – El Remei.

Es fixa una superfície mínima de parcel·la de 365 m² i una façana mínima de parcel·la de 13,5 metres lineals assegurant que totes les parcel·les existents a la urbanització seran edificables.

Per a fer-ho es modifica l'article 123.3 de la normativa urbanística pel que fa a la regulació de la sub-zona de cases aïllades Clau 5b - El Remei.

Es modifica només la normativa articulada del POUM sense afectar la documentació gràfica.

DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ

La present Modificació puntual serà d'executivitat immediata un cop publicada al DOGC, sense necessitat de desenvolupament urbanístic concret, gestió urbanística, ni agenda d'implementació.

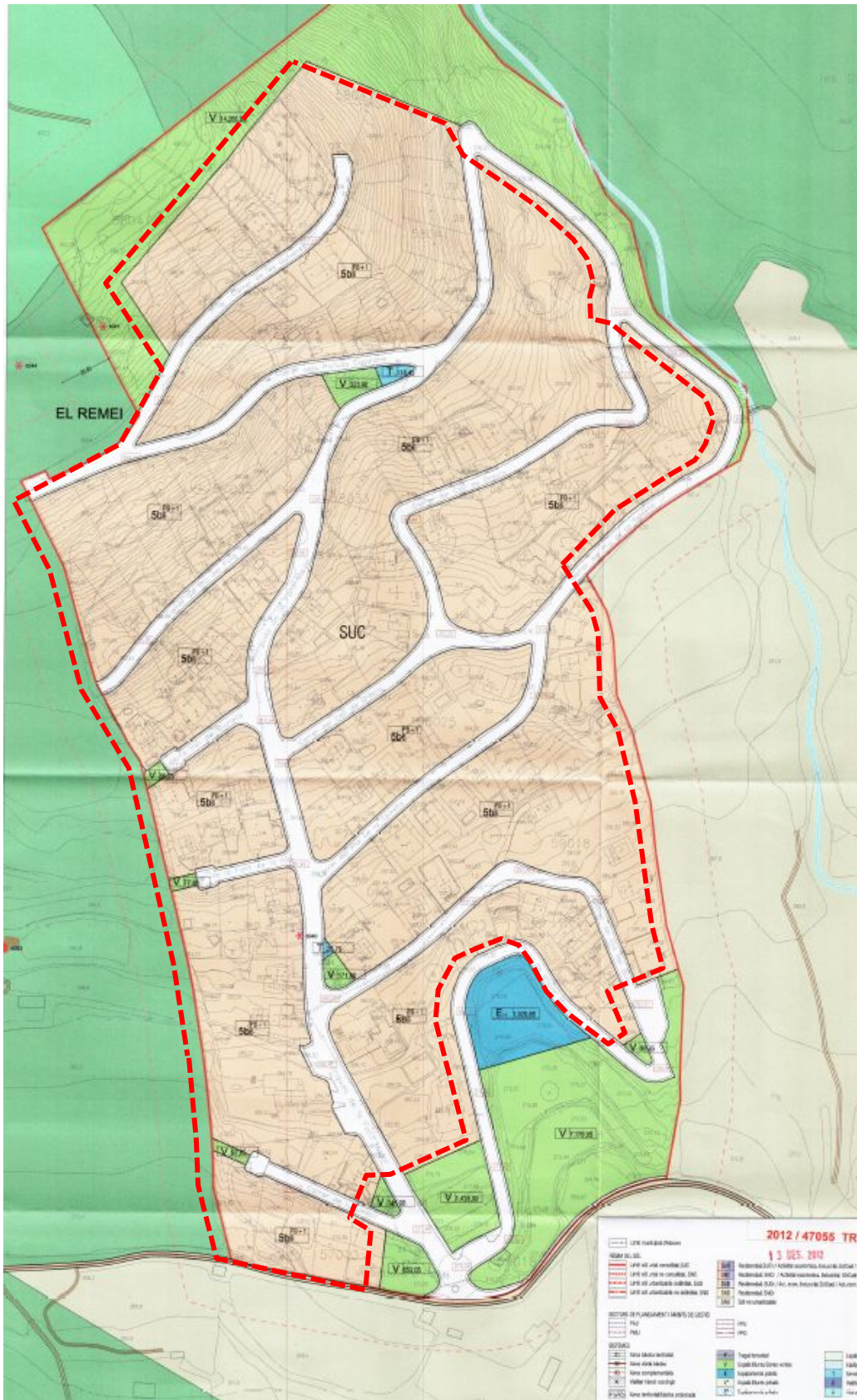
11 SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial de la present modificació obliga l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Tot això d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que permet tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

La suspensió afecta als sòls qualificats amb la Subclau 5b - El remei, situats a la Urbanització residencial Remei. A continuació es presenta el plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments (amb una línia de ratlletes vermelles):





Àmbit de suspensió d'aquestes grafiat amb ratlletes vermelles sobre el plànol d'ordenació del POUM d'Alcover.



Alcover

L'arquitecte municipal,



ANNEXES

NOTES SIMPLES



Registre de la Propietat de Valls



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE VALLS
CRISTINA LOPEZ DESCALZO, Registradora de la Propietat
Ctra. Montblanc, 2, 3-A 43800--VALLS

Fecha: Valls, 24 de abril de 2023.

Solicitante: HIDALGO ALBERT, MANEL

DATOS DE INSCRIPCIÓN
FINCA NÚMERO 4957 DE ALCOVER
CODIGO REGISTRAL ÚNICO 43008000045255

DESCRIPCIÓN

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Alcover, partida Guixeras, Costa de Ripoll y Camí del Remei; secano, yermo, olivos y algarrobos. Mide, después de haberse practicado varias segregaciones, seis hectáreas, cincuenta áreas, seis centiáreas, setenta y seis decímetros cuadrados. Linda: Norte, con propiedades de Próspero Gomis Barbera, Sebastián Malapeira Ferré y barranco; Sur, carretera de Alcover al Remei, Rosa Mateu Catalá, José Catalá Punsoda y Francisco Masdeu Girona; Este, con barranco, José Catalá Punsoda y José Basora Piñol; y Oeste, de Próspero Gomis Barberá y Ursula Juncosa Rosell. Dichos linderos se han visto modificados según las segregaciones practicadas en dicha finca, pues limita además con las porciones segregadas.

No coordinado con catastro

TITULARIDAD

RESIDENCIAL REMEI SA, con C.I.F. A08691149, en cuanto a la totalidad del **PLENO DOMINIO**
- Adquirida por Aportacion Social, en escritura otorgada en Reus, de fecha 03 de julio de 1980, ante su Notario Don Jose Javier Cuevas Castaño.
- Inscripción 2ª. En la fecha 18 de febrero de 1981, al tomo 1128, libro 119, folio 73, del ayuntamiento de Alcover.

CARGAS

NO hay cargas registradas

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE VALLS
CRISTINA LOPEZ DESCALZO, Registradora de la Propietat
Ctra. Montblanc, 2, 3-A 43800--VALLS

Fecha: Valls, 10 de febrero de 2026.

Solicitante: **AJUNTAMENT D'ALCOVER**

DATOS DE INSCRIPCIÓN
FINCA NÚMERO 5810 DE ALCOVER
CODIGO REGISTRAL ÚNICO 43008000053731

DESCRIPCIÓN
URBANA. PARCELA DE TERRENO número OCHENTA Y DOS, sita en el término de Alcover. Urbanización RESIDENCIAL REMEI. Mide: según título y Registro, seiscientos cincuenta y un metros cuadrados: pero en realidad seiscientos cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte. calle de la Urbanización, en línea curva: Sur, parcela número sesenta y nueve: Este, parcela número ochenta y tres: y Oeste, consortes Antonio Martínez y Aurora Guerrero.

Referencia catastral: NO CONSTA

No coordinado con catastro

TITULARIDAD

Doña **ROSA MARIA MADORRAN SAENZ**, con N.I.F. 40011938B, en cuanto a una mitad indivisa del **PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Compra, en escritura otorgada en Valls, de fecha 09 de junio de 1994, ante su Notario Don Juan Suarez Sánchez-Ventura.
- Inscripción 2ª, practicada con fecha 13 de julio de 1994, al tomo 1266, libro 133, folio 45, del ayuntamiento de Alcover.

Don **JOSE MARIA ROIG ROSICH**, con N.I.F. 39.627.560-D, en cuanto a una mitad indivisa del **PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Compra, en escritura otorgada en Valls, de fecha 09 de junio de 1994, ante su Notario Don Juan Suarez Sánchez-Ventura.
- Inscripción 2ª, practicada con fecha 13 de julio de 1994, al tomo 1266, libro 133, folio 45, del ayuntamiento de Alcover.

CARGAS



C.S.V.: 24300828A10E4C4F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4





INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay cargas registradas

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIA.- Se advierte que la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridas después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, están sujetas al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto Ley.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN** La información puesta a su disposición es para su uso



C.S.V.: 24300828A10Z4C4F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

