



Ajuntament de GANDESA

Joaquim Ferrús i Ferré, tècnic municipal de l'Ajuntament de Gandesa, arquitecte col·legiat 33.414-6 per el Col·legi Oficial d'arquitectes de Catalunya,

ANTECEDENTS

L'Ajuntament es propietari dels solars emplaçats al Carrer Povet de la Plana núms. 43,45 i 53 i al Carrer Doctor Ferran núm. 62, procedents del projecte de parcel·lació de la urbanització del Povet de la Plana. (parcel·les 7,8,12 i 21)

RÈGIM DEL SÒL

PLANEJAMENT APROVAT	NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE GANDESA PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ, RESIDENCIAL POVET DE LA PLANA		
DATA PUBLICACIÓ APROVACIÓ PLANEJAMENT MODIFICAT	20 de maig de 1999		
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Urbà ☒ No urbanitzable ☐	CLAU	D1 Residencial unifamiliar aïllada



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LES PARCEL·LES.	
Tipus d'ordenació:	Zona d'ordenació en edificació aïllada.
Parcel·lació:	Queda definida al Pla Parcial. No es podran efectuar en cap cas subdivisions ni agrupacions de les parcel·les projectades al Pla Parcial. Sols s'admet un habitatge per parcel·la.
Ocupació:	La ocupació màxima serà del 30 % en edificació principal i del 5% en edificació auxiliar. En planta segona sols es permet una ocupació del 50% de la superfície màxima d'ocupació permesa en planta baixa.
Separacions als límits de la parcel·la:	Les separacions mínimes a carrer o particions seran de 3 metres, tant per l'edificació principal com per a l'edificació auxiliar.
Alçada reguladora màxima:	El nombre màxim de plantes serà de planta baixa mes dues plantes (PB + 2P). L'alçada màxima serà de 10,50 metres a comptar des de el paviment de la planta baixa fins al començament del ràfec de l coberta. L'alçada màxima de l'edificació auxiliar serà de 4 metres.

Planta soterrani:	La planta soterrani es permesa en una ocupació igual a la de la planta baixa.
Sostre edificable:	El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,75 m²sostre/ m²sòl per a l'edificació principal i 0,05 m²sostre/ m²sòl per a l'edificació auxiliar o secundària.
Garatges:	Superfície útil mínima 14 m². Les dimensions mínimes de la plaça seran de 2,50 m i 4,80 m d'amplada i llargada respectivament. Disposaran una ventilació per comunicació directa amb l'exterior. L'amplada mínima d'accés serà de 2,70 m. Les rampes tindran una pendent màxima del 16 %, que es reduirà al 4% al darrers 3 m. immediats a la sortida de l'espai privat.
Usos: Es permetran les següents usos:	
- Planta Baixa:	Habitatge unifamiliar aïllat. Garatge. Taller artesanals o professionals sense ultrapassar en dos el numero de treballadors. Comercial Bar-Restaurant Religiós Administratiu * NOTA: En qualsevol cas, aquestes activitats hauran de ser compatibles amb l'ús residencial.
- Planta soterrani:	Garatge. No es permet l'ús de: Discoteca, Bar Musical i Industrial.

INFORME

Primer.- Es tracta de quatre solars ubicats en la urbanització residencial Povet de la Plana amb les següents superfícies:

Identificació	Adreça	Superfície
Parcel·la 7	Carrer Povet de la Plana, 43	400,00 m2
Parcel·la 8	Carrer Povet de la Plana, 45	400,00 m2
Parcel·la 12	Carrer Povet de la Plana, 53	400,00 m2
Parcel·la 21	Carrer Doctor Ferran, 62	400,00 m2

Segon.- Atenent a la seva naturalesa i característiques, (habitatge unifamiliar aïllat) es tracta de sols inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

Tercer.- Per tal de procedir a la valoració dels solars, i tenint en compte el valor de mercat estimat en comparació amb d'altres solars de les mateixes característiques ubicats en el municipi s'estima el preu per metre quadrat en cent quinze euros (115 €/m2) en les parcel·les amb façana a un carrer i de cent quaranta dos euros amb cinquanta cèntims (142,50 €/m2) per a la parcel·la ubicada amb testera .

Identificació	Adreça	Preu €/m2	Superfície	Import
Parcel·la 7	Carrer Povet de la Plana, 43	115,00	400,00 m2	46.000,00 €
Parcel·la 8	Carrer Povet de la Plana, 45	115,00	400,00 m2	46.000,00 €
Parcel·la 12	Carrer Povet de la Plana, 53	115,00	400,00 m2	46.000,00 €
Parcel·la 21	Carrer Doctor Ferran, 62	142,50	400,00 m2	57.000,00 €

Quart.- Que els solars no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els facin necessaris per a l'ens local ni actualment ni en el futur.

A petició de l'ajuntament de Gandesa, signo aquest document en ple ús de les meves facultats a 28 de setembre de 2023

El tècnic municipal

Joaquim Ferrús i Ferré
Arquitecte

