

(4)

PLAN DE ORDENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN " MAS GASSONS " EN EL
TERMINO DE QUEROL (TARRAGONA).

M E M O R I A

1.- Con el nombre de Urbanización " MAS GASSONS " se redacta este Plan de Ordenación sobre terrenos propiedad de las Sras ADELA DOMINGUEZ MONTERO Y MARIA OLIVAR CARRERAS, que actúan asimismo como promotoras del Plan y de su urbanización; presentan documentación de propiedad de los terrenos objeto del Plan de Ordenación, que son la mayor parte de la finca "MAS-GASSONS" de su propiedad, pues una parte de ella no es objeto del Plan.

El domicilio de las Señoras ADELA DOMINGUEZ MONTERO Y MARIA OLIVAR CARRERAS es calle Concilio de Trento, nº 177-2º -2º y nº 177 - 2º-1º, en BARCELONA, respectivamente.

El Dr. Arquitecto autor del Plan de Ordenación es Don LUIS MARIA ALBIN SOLA, con domicilio en la calle de Gerona, nº 65 - 2º de BARCELONA.

2 - SITUACION, FORMA Y SUPERFICIE.-

La Masía " MAS GASSONS " está situada en el centro E.- término municipal de QUEROL, provincia de Tarragona, de forma sensiblemente cuadrangular (Ver plano del Catastro) y con una superficie de 97 Ha.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA .-

Límites: La parte de finca "MAS GASSONS" que ocupa el Plan de Ordenación del mismo nombre limita:

- al N. con las propiedades de D. AMBROSIO FIGUERAS BELTRAN de D. ISIDRO BRICOLLE SEGURA, D. FEDERICO AMAT ARNAU, y - la parte de la misma finca "MAS GASSONS" no afectada por el Plan de Ordenación.

- al E. con la parte de la misma finca "Mas Gassons" no afectada por al Plan de Ordenación.

- al S. con la propiedad de D. ANTONIO FERRER GASSO.

- y al O. asimismo con la propiedad de D. ANTONIO FERRER GASSO.

Descripción: La finca es en una pequeña parte agrícola - y el resto, bosque; un incendio, hace unos 10 años, atravesó + la finca y destruyó al bosque en una proporción de un 30 %. En el Plano de INFORMACION Y TOPOGRAFIA se puede observar la zona de monte bajo y arial como zonas de bosque destruido por el fuego. El resto del bosque ha experimentado cortes en fecha reciente.

El torrente ABAURADA DE GASSONS, atraviesa la finca de N. a S. resultado cuatro zonas diferenciadas, La Zona E. a la izquierda del torrente, es una parte elevada respecto a este, con suave pendiente, estando la mayor parte del bosque quemada, dos pequeñas vaguadas con desagüe a la parte central del torrente, donde una faja pequeña limítrofe a aquel, se destina a cultivo.

El torrente se abre en varios valles en la zona N. de este, y asimismo en la parte de bosque quemado. Por último, la finca esta formada en al S. y O. por bosque, la zona de cultivo próximo al torrente.

Resultando:

ZONA DE CULTIVO	11 Ha.
ZONA DE BOSQUE QUEMADO...	29 Ha.
ZONA DE BOSQUE	57 Ha.

=====

Geológicamente, el terreno está formado por estratos casi horizontales de rocas y gravas con arenas, siendo estas capas de gravas del orden de los 15-20 m. en la zona N.E. y S.O

4 - A G U A .-

=====

En el punto indicado en el Plano de Información y Topografía, al borde del torrente, afluye un conjunto de fuentes, que dan lugar al nacimiento de aquel, presentando a simple vista y en el mes de agosto, de este año particularmente seco, una cantidad importante de agua, que en la escritura de compra de la finca indica tiene derecho a beneficiarse con un caudal de agua aproximado de 3'5 litros/segundo de la que se alumbra en la propia finca, tal como resulta del acta autorizada a instancia del Sr. VALLESCAR, por D. PELAYO HORNILLOS GONZALEZ, que fue Notario de Montblanc, el 25 de septiembre de 1945, o sea 302'4m³/año; esto corrobora el hecho de que la construcción de una serie de pozos, ha sido acompañado de un caudal de extracción que, por ahora, no ha agotado las bombas.

5 - C L I M A .-

=====

El clima es seco y sano, y a la cota de unos 500-600 m. se los mas aptos para la especie humana. Los vientos del Sur entran por el valle del torrente, los del Norte, en cierto modo, son atenuados por cordillera de montañas.

6 - CALIDAD DE LOS TERRENOS.-

=====

La calidad de los terrenos es buena para la construcción el terreno resiste mas de 2 Kg/cm². El terreno es, asimismo, estable a los cambios de humedad por ser gravas y arenas, principalmente; es muy poroso siendo muy apto para el drenaje.

(7) (4)

7 - COMUNICACIONES EXISTENTES .-

=====

La carretera Santas Creus-Pontons atraviesa la finca siguiendo el torrente y a la mitad de la finca atraviesa el torrente, y sube hasta la parte E. de aquella siguiendo por una paralela al borde N. en dirección Pontons, por el Km. 13.

Esta es la comunicación inmediata, naturalmente, esta comunicación se relaciona con todas las que a esta inciden,

Cerca, a menos de 1 Km. de la finca está ubicada la Histórica Ermita de Valldeu, abierta al culto periódicamente, lugar de reunión comarcal ya tradicional, muy indicado para el servicio religioso.

8 - CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION .-

=====

Varios son los puntos de vista que nos aconsejan la conveniencia de la urbanización:

a) Necesidad de la vivienda eventual, el clima no es demasiado frío y en contacto con la naturaleza.

b) La altitud sobre el nivel del mar, el clima, el paisaje, y la gran cantidad de agua de que dispone.

c) La fácil comunicación con Tarragona, por Santas Creus con Barcelona, por Vilafranca y Vendrell-Pla de Manlleu, y asimismo por La Llacuna, Igualada y Manresa.

A estas condiciones positivas se combinan las negativas de la actual situación, completa insuficiencia agrícola, que en esta zona que dispone de agua, el fondo del valle no dispone de suficiente terreno para aprovecharla y la alta llanura que podría serlo el terreno es poroso y no resultaría apto para el riego. Por otra parte, el resto de bosque no quemado, el ya cortado, no es rentable su limpieza, solo lo será en i

terés inmediato de una urbanización con tubería y depósitos de agua cercano, podría salvar los restos de bosque que queda de la finca, de los desgraciadamente futuros incendios forestales. Por todas estas razones creemos conveniente el destino de esta finca al objeto descrito en este Plan.

9 - IDEA Y CONCEPTO DE LA URBANIZACION .-

=====

Considerando la forma rectangular de la finca objeto del Plan, la orografía y el torrente que discurre en dirección de N. a S. y la manera en que la carretera de Santes Creus a Pontons atraviesa la finca, así como la actual situación de cultivos y bosque, proyectamos establecer un asentamiento de viviendas de baja densidad alrededor de un Centro Cívico y Deportivo con penetraciones verdes naturales que permitan la circulación peatonal independiente de la rodada y unas zonas verdes compactas y extensas de forma que la naturaleza se conserve y se disfrute en su estado natural. Situamos el centro Cívico y Deportivo, aquel con restaurante en la orilla derecha del torrente, y en frente, en la orilla izquierda la zona comercial y la zona de apartamentos, hoteles o mesones. En la parte E. o sea la de bosque quemado, muy apta para construcción y con gran panorámica como CIUDAD JARDIN; En la mayor parte de bosque no quemado la zona de VERDE PUBLICO natural, y asimismo verde público las zonas limítrofes con la carretera en anchura variable desde un mínimo de 4 metros (ver Plano de ZONIFICACION). Las dos vaguadas que comunican esta parte E. con el centro Cívico y deportivo transcurren en buena parte en Parque (Verde Público) y asimismo las penetrantes vaguadas al N, del torrente; la parte O. se destina a CIUDAD JARDIN y a rural la parte sur de torrente cerca del puente de la carretera en una zona próxima a la actual massia que dispone de huerta que se conserva.

10. - SERVICIO RELIGIOSO .-
=====

El servicio religioso se cumple dada la pequeña distancia a la Ermita de Valladosera, que es a pie de unos 15-20 minutos de la Urbanización.

11 - SOLUCION QUE SE PROPONE .-
=====

De acuerdo con la idea de urbanización antes mencionada se proponen, dos zonas de CIUDAD JARDIN separadas por el valle La zona E. con una gran avenida de 14 m. de ancha que incide a la carretera de Pontons a Santes Creus, de forma que el acceso en el tramo recto de la carretera tenga la máxima visibilidad al incidir o cruzar aquella; el resto de calles de anchura variable de 10 m. y 8 m. según el tráfico posible.

Al O. de la urbanización se prevee otra zona de CIUDAD JARDIN, las dos zonas de ciudad jardín rodean el centro y fondo del valle donde se prevee la zona Centro Cívico y Deportiva al O. del torrente y zona de apartamentos y hoteles al E. de aquel.

Un gran parque público presenta el plan al S.E., incluido en el parque y tangente a él se proyecta una zona de colonia forestal de características de "pequeños poblados en el bosque" y a fin de presentar modalidades de uso del suelo, no corrientes en estas latitudes.

Asimismo se destina a zona verde natural el N. de los terrenos donde nacen los manantiales, a fin de que en ningún caso puedan contaminarse las aguas, que son de buena calidad, aunque la disposición geológica de los terrenos la haga muy apta para la depuración.

Al sur de los manantiales se destina a Zona Deportiva y a continuación el restaurante y Centro Cívico, al lado del

torrente de fácil desague para las piscinas cuya agua estará depurada.

Al frente de éste al otro lado del torrente se prevee Zona de Hotel y Apartamentos, con las plantas bajas de éstos a posibles locales comerciales.

X Una línea eléctrica atraviesa la finca y efectua el suministro a ésta, existe además un transformador; esta línea eléctrica no se modifica de trazado y queda reseguída por una calle de la urbanización, por ésta línea eléctrica se prevee el suministro eléctrico que cubre el servicio necesario para la urbanización.

X 12 - ZONIFICACIONES ; DEFINICIONES .-
=====

En defecto. o complemento de las que se presentan en las Ordenanzas para la edificación de este Plan de Ordenación, las definiciones e interpretaciones de los términos empleados serán establecidos por el Arquitecto Municipal y en todo caso por la Comisión de Urbanismo y Arquitectura.

Zona Ciudad Jardín Extensiva : Se denomina Ciudad Jardín Extensiva la formada por edificios de vivienda aislados con el aprovechamiento del suelo que se determina en las Ordenanzas.

Zona Residencial Hotelera - Apartamentos .- Se denomina Zona Residencial de apartamentos y hoteles la formada por edificación aislada de viviendas plurifamiliares de varias plantas, con posibilidad de comercios y tiendas en planta baja así como hoteles e mesones con las características indicadas en las Ordenanzas.

Zona Centro Cívico y Deportivo .- Se denomina Centro Cívico y Deportivo, la zona destinada a local de reunión, y

restaurante, así como pista de tenis, piscinas u otras instalaciones deportivas.

Zona Verde Pública .- Se denomina zona verde pública la que comprende los espacios públicos libres con proporción grandes de vegetación, destinadas a la creación de jardines parques, arbolado, áreas forestales y otras similares, dedicadas al recreo y esparcimiento de los ciudadanos.

Red Viaria .- Es la zona reservada u ocupada por las calles de la urbanización, y asimismo la de protección de la carretera provincial con una faja de zona verde y otra "no edificable" de 25 m. del eje de la carretera.

Zona agrícola .- Comprende la zona apta especialmente para la agricultura y cuyas características explican las Ordenanzas.

Zona Colonia Forestal : En extensión de 2.000 metros cuadrados por vivienda pero de forma que la agrupación de la mayor parte de su superficie es de uso comunitario y solo una pequeña zona es privada y de manera que la edificación origina un pequeño poblado con edificación agrupada ó próxima.

Con todo lo anteriormente expuesto contestamos a la forma de usar el terreno, sobre la conveniencia de la urbanización.

13 - SERVICIOS

Servicio de agua: El suministro previsto es de 150 litros/hora/aía, mas el 10% para riego, para una media de 4 horas/parcela. Al Centro Cívico y Deportivo se la asignan 20 m³ aía y a la de apartamentos-hotel: 40 m³/aía.

La cantidad de agua del manantial muy superior a la que permite la escritura de compra que es de 3'5 litros/segundos

equivalente a $302'40 \text{ m}^3/\text{día}$, y la del pozo de unos $400 \text{ m}^3/\text{día}$ pero del que solo proveemos un uso de $120 \text{ m}^3/\text{día}$.

El agua del manantial se prevé recogerla en un depósito en comunicación con el agua de los pozos y con bombas impulsoras se alimentaran dos depósitos elevados D-1 y D-2, uno para el suministro de la zona B. y otro para el suministro de la zona O.

La red de distribución parte de estos dos depósitos y sigue los distintos viales de forma que la acometida posible del agua queda frente a la fachada a la calle de cada solar; mediante, válvulas adecuadas se establece al posible enlace entre canalizaciones para casos de avería, así como en la red urbana bocas de riego o incendio para casos de emergencia.

X Servicio de electricidad: Sobre la línea de Alta que actualmente suministra electricidad al transformador de la finca se prevee tomas a transformados en mínimo de 4, a fin de que las longitudes de la red de suministro de baja no supere los 700 m. La compañía de fluido eléctrico es F.E.C.S.A.

X El alumbrado público quedará atendido por la red de baja mediante lámparas fluorescentes de 15 W. sostenidas por postes, separados unos de otros por una distancia de 40 m.

X Cálculo de los servicios: Los adjuntos cuadros nos indican los caudales de agua que recogemos, tanto del manantial como del pozo para el suministro de cada sector así como las alturas manométricas y los Kw. necesarios para las bombas de impulsión de origen a depósito elevado.

Para la electricidad, se prevee la necesidad de las viviendas en 3 Kw/vivienda y 20 Kw, zona deportiva, con un factor de reducción de 0'5; más alumbrado público, sin factor de reducción, y el bombeo de impulsión de agua, aunque el cálculo de la potencia de los transformadores es independiente de

las necesidades de las bombas de impulsión del agua, ya que admitimos que su funcionamiento coincide con los períodos de mínima actividad de la red eléctrica y la demanda máxima de fuerza eléctrica para la impulsión del agua es del orden del 25% de la necesidad de la red para otros conceptos.

El resultado según el cuadro es la necesidad de 4 transformadores con las siguientes potencias: T-1 = 80 Kw.; T-2 = 400 Kw.; T-3 = 170 Kw.; T-4 = 100 Kw.

Desaques: Al tratarse de viviendas unifamiliares aisladas, se adopta el sistema separador, con canalizaciones independientes para las aguas pluviales y para las negras. estas, una vez depuradas preventivamente en instalaciones individuales, por procedimientos prefabricados mecánicos o por fosa séptica normales, verterán al pozo de absorción de cada parcela. Las aguas pluviales, en general, irán a las rasas y torrentes existentes.

14 - RESISTENCIA DEL TERRENO .-
=====

La consistencia del terreno es superior a los 2,5 Kg/cm² a la compresión, siendo apto para la edificación en toda esta Urbanización.

Art. 11-2

c) 15 - EJECUCION DE LAS OBRAS Y PREVISIONES PARA SU CONSERVACION
=====

Las obras se ejecutarán en principio por administración por los propietarios de la finca, promotores de este Plan, admi-
nistrándose, sin embargo, contratos parciales.

Para su mantenimiento, se establecerá un canon anual sobre cada parcela que se venda, fondo destinado exclusivamente a la conservación y mejora, en su caso, de las obras ejecutadas. Se entiende que los urbanizadores habrán de responder de

la conservación hasta la fecha en que las obras y servicios sean entregados a las entidades que se mencionan en los párrafos siguientes.

16 - ZONA DE PROTECCION DE LA CARRETERA .-
=====

Consiste en una zona de verde de 4 m. y además una zona "non edificandi" de 25 metros del eje de la carretera, pero de uso Jardín (en la Zona Ciudad-Jardín Extensiva y de apartamentos.)

17 - COMPROMISOS QUE CONTRAERAN LOS URBANIZADORES CON EL AYUNTAMIENTO DE QUEROL (TARRAGONA) .-
=====

X

Los urbanizadores se comprometen a ejecutar a su cargo las obras de urbanización reseñadas y el Ayuntamiento hará su conformidad a no exaccionar a los mismos los arbitrios de solares sin edificar y sobre incremento del valor de los terrenos en cuanto a los terrenos que les son propios y por un período no inferior a veinte años. El Ayuntamiento quedará libre de este compromiso, y por tanto con derecho al cobro, tan pronto se efectue la primera transmisión de propiedad de cada uno de los solares.

X

La conservación de los viales correrá a cargo de los promotores, mientras no esté construida la edificación - comp mínimo en el 30% de los solares de cada sector. Los viales estarán en perfectas condiciones de uso y conservación - en el momento de su entrega al Ayuntamiento, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales. Se extenderá al efecto al acta de recepción correspondiente, que será refrendada por el Pleno Municipal.

Los urbanizadores cederan al Ayuntamiento el uso de

100 m². de dependencias de planta baja en la zona de aparta-
mentos para albergar el servicio médico-sanitario y los di-
versos servicios municipales.

Será de cuenta de los urbanizadores señalar en el
terreno mediante hitos de hormigón de unos 30 cms. de altu-
ra pintados de blanco, los límites de las parcelas.

El servicio de aguas será de cuenta de los urbaniza-
dores, tanto las instalaciones como su conservación, para
lo que se fijaran tarifas, que deberán ser aprobadas por el
Ayuntamiento y demás organismos competentes.

Teniendo en cuenta que las obras del abastecimiento -
de aguas, será en pagó adelantado por los urbanizadores, el
Ayuntamiento no aplicará sobre las mismas gravamen o arbit-
rio de clase alguna.

Se reservará un cupo de agua por los servicios munici-
pales de limpieza de calles, riego de viales y jardines, bo-
cas de incendios y otras necesidades. La cuantía del referi-
do cupo de agua se fijará de común acuerdo en el acta de re-
cepción de las calles de cada sector.

Los gastos de establecimiento de las estaciones -
transformadores de energía eléctrica y de las redes de baja
tensión serán de cuenta de los urbanizadores. En cuanto a -
la conservación de unas y otras, se tratará en su día de en-
comendarlas a la Compañía administradora del fluido, quien
podrá concretar con el Ayuntamiento la forma de pactarla.

Al estudiar la modalidad de la conservación, habrán -
de tener en cuenta las diferentes clases de consumo, que -
pueden ser:

- Consumo propio de los futuros propietarios de sola-
res.

- Consumo de los grupos electro-bombas para la eleva-

ción de agua desde los pozos al depósito general.

- Alumbrado público.

- Aunque inicialmente se utilizaran pozos absorventes, previa depuración biológica en fosas sépticas, se pre-
ve el establecimiento en su día, si es preciso, de una red
de desagüe.

Cuando se haya edificado como máximo el 30% de los so-
lares de cada sector y de acuerdo con lo que establece el
párrafo anterior, previa la redacción del correspondiente
proyecto, deberá construirse la red de desagüe, con su esta-
ción depuradora, de la cual las aguas habrán de salir lim-
pias y en condiciones de ser vertidas a los torrentes exis-
tentes.

El proyecto de red de desagües y estaciones depurado-
ra deberá ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento y
demás organismos competentes.

De acuerdo con el artículo 189 de la Ley sobre el
Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12 de mayo de 1956
solicitan los urbanizadores acogerse y percibir el 80% de
las Cuentas del Tesoro de la Contribución Urbana, con sus
recargos, y el importe total de los arbitrios locales, ordi-
narios y extraordinarios, que recayeran sobre edificaciones

Los beneficios que corresponden a los urbanizadores,
deberán solicitados al Ayuntamiento para su tramitación.

Igualmente, desean acogerse a los beneficios que se
detallan en los artículos 190 a 193 de la mencionada Ley
del Suelo.

18 - COMPROMISOS ENTRE LOS URBANIZADORES Y LOS FUTUROS PRO-
PIETARIOS DE LOS SOLARES .-

Los urbanizadores se comprometen a hacer constar en

los documentos de venta de solares a los futuros propietarios el establecimiento de una servidumbre de pase de conducciones de desagüe, en el caso de ejecutarse una red de saneamiento en el sector que afecta a su finca.

Los propietarios de solares situados en las inmediaciones de alcantarillas estarán sometidos a la servidumbre de pase de tuberías de desagüe, procedentes de fincas de cota más elevada, que hayan de verter a dicha alcantarilla.

Los compradores se obligarán a pagar el importe correspondiente a la red de desagüe, en el caso que ello no se hubiese efectuado en el momento de la compra. De estar ya realizada la red, el importe proporcional de ésta se considerará incluido en el importe de la parcela o solar.

Desde el momento de la adquisición del solar, el propietario se obliga a cumplir cuantas servidumbres públicas y ordenanzas de Policía, limpieza y ornato se impongan por el Ayuntamiento de Querol, así como las Ordenanzas de Edificación de este Plan de Ordenación.

Serán de cuenta del adquirente cuantos gravámenes, arbitrios, cargas, etc., se impongan, tanto al solar como a la edificación, por el Estado, la Provincia, el Municipio o cualquier otra entidad oficial.

El solar adquirido, ya estará señalado sobre el terreno por los urbanizadores, mediante hitos de hormigón.

Serán de cuenta del comprador los servicios complementarios tales los servicios de instalación de agua, luz, el ramal de conducción al interior del solar, la acometida, canon de entrada e instalación de ramal y acometida eléctrica así como los trabajos e instalación para la fosa séptica.

Los propietarios de los solares deberán ejecutar a su cargo

(19)

(15)

las aceras en el plazo máximo de un año, a contar de la terminación del edificio. En caso de incumplimiento, los urbanizadores o el Ayuntamiento construirán dichas aceras, pasando el oportuno cargo al propietario.

e) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS POR LOS PROMOTORES DE ESTE PLAN.

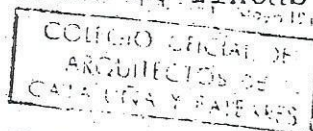
Los promotores se comprometen en esta memoria, además de los fondos iniciales para los gastos de la urbanización a invertir en principio los ingresos de venta de parcelas, para los fines urbanísticos, que este Plan presenta, y de forma que hasta la terminación de los gastos urbanísticos, las parcelas enumeradas en cuadro aparte, responde en todo caso como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos por los promotores de este Plan.

f) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

Además de las garantías que detalla el apartado anterior se acompañan informes de los Bancos Central y de Santander, que garantizan la solvencia de las Sra. ADELA FOMINGUEZ MONTERO Y MARIA OLIVAR CARRERAS; promotoras de esta Urbanización.

g) OTROS PROPIETARIOS AFECTADOS POR ESTE PLAN DE ORDENACION.

Según los datos que obran en el Ayuntamiento de Querol, no existen otros propietarios de fincas que se hallen afectados por esta Urbanización.



REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA
40142, Barcelona, noviembre de 1.973

PROMOTORAS.

EL ARQUITECTO.

Adela Fominguez
Maria Olivar Carreras

LUIS M. ALBIN