DILIGÈNCIA

Aprovació inicial per JGL el 20/11/2023

Calafell, a data de signatura electrònica

El secretari

ALEXANDRE PALLARÈS CERVILLA
SECRETARI

Fecha: 2023.11.28 15:21:17 +01'00'

SECTOR DE SEGUR DE DALT LES VILLES

CALAFELL
(BAIX PENEDÈS)

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL

JUNY 23

UBBU ARQUITECTURA, S.L.P.

c/ València 362, bajos izqda / 08009 Barcelona
934502950 / *ubbu@ubbu.es*

PARE LEZCANO MARC - 46571191D 2023.07.26 10:48:15 +02'00'

CASTEJON PEDREIRA MARCOS - 52778735Z 2023.07.26 10:48:41 +02'00'

SECTOR DE
SEGUR DE DALT
LES VILLES

CALAFELL
(BAIX PENEDÈS)

ÍNDEX

JUNY 23

MEMÒRIA

NORMATIVA

GESTIÓ DE PLANEJAMENT I
PLA D'ETAPES

AVALUACIÓ ECONÒMICO
FINANCERA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEXOS

MEMÒRIA **9**

MEMÒRIA INFORMATIVA **11**

1. Antecedents 13

2. Justificació de la iniciativa 16

2.1. Conveniència del desenvolupament del planejament 16

2.2. Necessitats urbanes del sector de planejament 17

2.3. Adequació a les directrius del planejament 17

2.4. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible 18

2.5. Adequació a les necessitats de les persones en paràmetres d'accessibilitat 18

3. Situació i àmbit del planejament 20

4. Topografia, estat i usos actuals 22

5. Situació respecte a les infraestructures i serveis 25

6. Estructura de la propietat 30

7. Planejament urbanístic vigent 35

7.1. Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona 35

7.2. Pla Territorial Parcial del Penedès 37

7.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell 39

8. Marc legal i urbanístic d'aplicació 44

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ **47**

1. Criteris i objectius de la proposta 49

2. Justificació del contingut de la proposta 51

3. Proposta d'ordenació 53

3.1. Definició general de l'ordenació 53

3.2. Sistemes 55

3.2.1. Comunicacions viàries (1) 55

3.2.2. Espais lliures i zones verdes (3) 58

3.2.3. Equipaments (4) 59

3.3. Zonificació 60

3.3.1. Habitatges unifamiliars aïllats (XU) 60

3.3.2. Condominis d'habitatges (CU) 62

3.3.3. Ordenació volumètrica específica (OV) 63

3.3.4. Activitats dotacionals privades (AD) 66

3.3.5. Generació d'energia elèctrica fotovoltaica (EF) 67

3.4. Xarxes de serveis 68

4. Quadre resum dels paràmetres urbanístics 72

ANNEX Compliment informe municipal de data 19 de maig de 2023 73

NORMATIVA 81

Títol 1. Disposicions generals 85

Títol 2. Règim urbanístic del sòl 89

Títol 3. Normes de l'edificació 90

Títol 4. Definició dels sistemes i condicions d'urbanització 96

GESTIÓ DE PLANEJAMENT I PLA D'ETAPES **103**

1. Iniciativa i polígons d'actuació 105
2. Sistema d'actuació 105
3. Pla d'etapes 105
4. Compromisos adquirits pels promotors 105
5. Garanties de compliment de les obligacions 106

AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA **107**

VIABILITAT ECONÒMICA **109**

1. Estimació dels costos d'urbanització 111
2. Estimació dels costos d'edificació 112
3. Estimació dels valors de mercat 112
4. Estimació del vaslor del sòl i justificació de la viabilitat econòmica 113
5. Comparació amb la viabilitat econòmica del planejament vigent 115

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA **117**

1. Criteris d'avaluació 119
2. Estimació de les despeses municipals generades 119
3. Estimació dels ingressos municipals generats 120
4. Balanç econòmic i conclusions 122

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació

Plànols d'Ordenació

Plànols Indicatius

ANNEXOS

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)

Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)

Informe mediambiental

SECTOR DE SEGUR DE DALT LES VILLES

CALAFELL (BAIX PENEDÈS)

MEMÒRIA

JUNY 23

MEMÒRIA INFORMATIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

ANNEX

MEMÒRIA INFORMATIVA

JUNY 23

1. Antecedents
2. Justificació de la iniciativa
3. Situació i àmbit del planejament
4. Topografia, estat i usos actuals
5. Situació respecte a les infraestructures i serveis
6. Estructura de la propietat
7. Planejament urbanístic vigent
8. Marc legal i urbanístic d'aplicació

1. ANTECEDENTS.

El desenvolupament de la present **modificació del Pla Parcial del sector de Segur de Dalt, les Villes, aprovat definitivament per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* en sessió de 7 de setembre de 2006**, publicat al *DOGC* número 4.886 en data 18 de maig de 2007, **respon a les determinacions del *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell*, aprovat definitivament per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* en sessió de 5 de maig de 2011**, publicat al *DOGC* número 5.990 en data 24 d'octubre de 2011.

El planejament general estableix com a **objectiu per a l'àmbit de planejament de les Villes, previst en el planejament anterior i considerat en execució, completar el seu desenvolupament introduint les modificacions necessàries en el Pla Parcial per tal de fer efectives les reserves d'habitatge protegit determinades pel *POUM* en aquest sector**.

El Pla Parcial aprovat es va redactar per l'iniciativa privada de *Promotora de las Villas de Segur, SA*, propietària majoritària del sector en el seu moment.

Aquell planejament derivat ordenava la realitat construïda al sector, originada inicialment pel Pla Parcial de Segur de Dalt aprovat definitivament per la *Comissió Provincial d'Urbanisme* en data 23 de novembre de 1965, que també va aprovar posteriorment, el 21 de febrer de 1975, la modificació de la seva zonificació.

A partir d'aquesta zonificació, a finals de la decada dels 70 i principis dels 80 es va iniciar la comercialització de la venda de les parcel.les del sector, en paral.lel a l'execució del Projecte d'Urbanització aprovat per la *Comissió Provincial d'Urbanisme* el 29 de juliol de 1981.

Aquesta comercialització i les obres de la urbanització es van aturar a consecuència de la recessió del mercat immobiliari.

En data 13 d'agost de 1987, el Ple de l'Ajuntament va aprovar un Estudi de Detall que modificava alguns dels paràmetres urbanístics del planejament vigent. En aquest marc es va establir un conveni entre la promotora i l'Ajuntament per finalitzar la urbanització. Aquest acord es va incloure, com a document de gestió, en la revisió del planejament general de Calafell aprovada definitivament en data 19 d'abril de 1989.

Amb aquest recorregut històric ens trobem davant un **sector parcialment urbanitzat amb carències, parcel.lat i amb algunes edificacions unifamiliars ja consolidades**. A més, **es va procedir a la ocupació directa del sòl per a implantar l'equipament educatiu de l'escola la Ginesta**, just per sobre l'autopista C-32 a l'accés de l'ámbit, sobre els terrenys de l'antic club esportiu, un equipament que es va implantar conjuntament amb els treballs inicials d'urbanització del sector. **El sistema viari actual no ha sigut cedit formalment**, de manera el desenvolupament del planejament permetrà resoldre la gestió final del sector.

La modificació del planejament planteja, en un primer moment, **identificar les parcel.les que ja disposen d'edificacions amb les obres bàsiques d'urbanització, per limitar el teixit d'habitatges unifamiliars previst pel Pla Parcial a la consolidació d'aquesta zona vinculada al carrer de Taüll i a una operació única per la promoció d'habitatges adossats en un règim de condomini** a la zona dels actuals carrers de la Marca Hispànica i de la Vall d'Aran.

D'aquesta manera **el desenvolupament del planejament resol la situació actual dels habitatges en situació irregular que no disposen de la condició de sòl urbà, permetent a la vegada completar les carències d'urbanització relatives al subministrament de serveis i integrar-los en un nou barri** on la modificació del planejament **incorpora l'ús plurifamiliar als usos residencials vigents limitats als habitatges unifamiliars per a generar un teixit més heterogeni i complet** que abasti a diferents sectors de població i a altres models familiars, i **que permeti una millor adequació de les reserves d'habitatge protegit requerides pel planejament general**.

Aquestes determinacions es plantejen com a resposta al temps transcorregut des de l'aprovació del Pla Parcial a l'any 2006 i des de la seva incorporació al planejament general a l'any 2011, situació que ha implicat la **variació dels objectius i els criteris de viabilitat econòmica del sector vinculats a la modificació de la situació del mercat immobiliari, de la demanda d'habitatges al territori i dels criteris de sostenibilitat d'ocupació del sòl**.

Per aquesta raó, la modificació del Pla Parcial promogut per *Inmobiliaria y Proyectos, SL*, propietari majoritari del sector que reuneix les parcel.les propietat de *Promotora de las Villas de Segur, SA* i del senyor i senyora Orbaneja i Desvalls, juntament amb altres propietats individuals, **no es limita a incorporar les reserves d'habitatge protegit determinades pel *POUM* al planejament derivat aprovat amb anterioritat, sinó que, a més, preten introduir diferents models d'habitatges per ampliar la proposta d'edificacions unifamiliars (aïllats, aparellats i adossats) del planejament vigent, incorporant edificacions plurifamiliars amb habitatges de menor superfície més adaptats per acollir la reserva d'HPO requerida i per respondre a la demanda real d'habitatges del municipi.**

Completant la diversificació de les tipologies d'habitatges, **es proposa la introducció d'altres usos residencials, complementant als habitatges, corresponents a una dotació residencial com a residència per a persones grans**, vinculada a la seva situació en un entorn natural privilegiat.

La substitució parcial del model d'unifamiliars per **estructures residencials menys extensives permet limitar l'ocupació del sòl i dotar d'una major presència d'espais lliures (públics i privats) integrant d'una millor manera l'ordenació del sector com a límit i transició amb el sòl no urbanitzable de l'entorn amb valor com a connector agro-forestal**.

En tot moment **es mantenen els paràmetres urbanístics determinats pel planejament general pel sector del PPU en execució les Villes** en allò referent a la posició de les zones verdes i els equipaments, ampliant, a més, les seves superfícies.

Amb la voluntat de minimitzar les intervencions al sòl no urbanitzat, a la meitat oest de l'ambit, la proposta de modificació de planejament preveu **mantenir la xarxa actual de camins rurals existents al territori que connecta amb el teixit urbà de l'altra banda de l'autopista C-32 com a *vies verdes*, permetent a les parcel.les privades existents únicament l'ús de camp solar fotovoltaic de baix impacte paisatgístic per al proveïment d'una comunitat energètica de proximitat** (Km 0), que inclogui entre d'altres, la resta d'usos del sector.

En data 14 d'abril de 2023 es va presentar a l'Ajuntament la documentació referent a la modificació del Pla Parcial, en resposta a la qual es va emetre el *Decret d'Alcaldia 2023/3820* en data 25 de mag de 2023, que va resoldre suspendre el termini de l'expedient fins que no s'incorporessin una sèrie d'esmenes resolent els defectes relacionats en la valoració urbanística de l'informe de l'arquitecte municipal de data 19 de maig de 2023.

La present modificació del Pla Parcial resol els defectes indicats i incorpora les esmenes relacionades i justificades a l'annex *Compliment de l'informe municipal de data 19 de maig de 2023* de la memòria.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA.

2.1. Conveniència del desenvolupament del planejament.

El planejament general vigent considera el sector de les Villes com sòl urbanitzable en execució atenent al planejament derivat, Pla Parcial, aprovat definitivament amb anterioritat però no desenvolupat.

Per tant, l'objectiu principal del planejament en aquest àmbit és acabar de desenvolupar el planejament previst.

Aquesta determinació cobra més importància tractant-se d'un sector amb un desenvolupament ja iniciat als anys 80 que mai va ser completat, ni en termes d'urbanització, ja que no es van completar i per tant no es van recepcionar total o parcialment les obres, ni es van produir les corresponents cessions de sistemes públics (més enllà de l'ocupació directa dels terrenys per l'equipament docent o de l'ús públics dels vials), ni en termes d'edificació, ja que existeixen parcel.les comercialitzades a particulars, a més de les pertanyents a la propietat original, que no van ser edificades.

Es tracta, doncs, d'un sector amb obres parcials d'urbanització i serveis incomplets, amb 22 habitatges, majoritàriament autoconstruïts, amb uns equipaments públics situats a un sòl ocupat sense expropiació o cessió prèvia, en un sòl pendent del seu desenvolupament com a urbà on no s'han produït les cessions de sistemes públics.

Aquesta situació requereix del desenvolupament del planejament derivat per consolidar el sòl i garantir els paràmetres urbanístics mínims de la trama urbana. L'estructura de propietat del sòl, amb un propietari ampliament majoritari, garanteix el compliment dels objectius previstos.

L'aprovació del Pla Parcial actual l'any 2006 recollia les propostes anteriors que van generar el sector urbanitzable, de manera que es tractava d'una ordenació extensiva basada en edificacions unifamiliars aïllades sobre parcel.les individuals, seguint criteris d'ocupació del sòl dels anys 80 i mantenint la urbanització prevista inicialment. L'única determinació de la proposta d'ordenació del planejament va ser introduir la possibilitat d'aparellar i adossar un cert percentatge dels habitatges unifamiliars previstos.

Malgrat la justificació de la viabilitat econòmica del Pla Parcial, aquest planejament ha esdevingut ineficaç, fins a aquest moment, a l'hora d'afrontar la inversió necessària per a la seva urbanització i gestió ja que no s'ajusta a una nova realitat del mercat immobiliari.

Per tant, una vegada compresa la conveniència del desenvolupament del planejament tal com indica el *POUM*, es considera necessari **plantejar una sèrie de modificacions a la proposta per tal d'adaptar-la als nous criteris de densitat residencial i sostenibilitat** que permetran al promotor del sector afrontar la seva reparcel.lació i urbanització.

Les modificacions consensuades amb l'Ajuntament, diversifiquen els usos residencials previstos i minimitzen la intervenció en els sòls menys transformats concentrant l'edificació i la urbanització en la meitat est de l'àmbit de manera que es millora la seva adequació al planejament territorial afavorint la connectivitat ecològica del corredor de sòl no urbanitzable entre l'àmbit i la urbanització existent de Mas Romeu a l'oest.

Estem parlant, per tant, del desenvolupament d'un sector ja previst pel planejament general amb una ordenació definida, les modificacions de la qual són compatibles amb el planejament territorial, de manera que la coincidència de la voluntat pel seu desenvolupament immediat per part de la propietat majoritària del sector, juntament amb les necessitats i realitats del teixit residencial actual, aconsellen el seu desenvolupament conjunt per a resoldre les mancances i demandes actuals que la urbanització planteja i oferir nous models residencials assequibles.

2.2. Necessitats urbanes del sector de planejament.

Abans d'establir uns objectius per a la modificació del Pla Parcial, s'han analitzat les necessitats i demandes actuals en termes d'infraestructures i habitatge per tal de garantir l'oportunitat de desenvolupament de l'ordenació prevista.

S'entén que aquestes necessitats no han de centrar-se únicament en la demanda residencial, sinó que han d'incloure l'objectiu de donar resposta a les mancances actuals a nivell d'estructura urbana d'aquesta zona.

Quant a la integració de l'ordenació del sector en la trama urbana general hem de tenir en compte que el planejament general vigent, adequant-se a les determinacions del planejament territorial, va qualificar com a sòl no urbanitzable els sectors contigus a les Villes, de manera que la xarxa viària original que relacionava la totalitat del sòl urbanitzat de Segur de Calafell per sobre de l'autopista C-32 ha quedat reduïda a la xarxa interna del sector de les Villes, una vegada que el sòl a desenvolupar s'ha limitat a aquest sector.

Per tant, la urbanització del sector ha d'entendre's de manera autònoma, responent a les seves necessitats pròpies, ja que els límits de l'àmbit coincideixen amb la transició amb el sòl no urbanitzable i constitueixen el límit del sòl urbà pendent de desenvolupament.

Amb aquest criteri es planteja la proposta de modificació del Pla Parcial, que simplifica la xarxa viària adaptant-la a la realitat construïda i a les necessitats dels usos residencials plantejats, ja que no es requereix garantir l'accés a totes les parcel.les unifamiliars resultants que constituien la totalitat del sòl privat del Pla Parcial aprovat ni tampoc la connexió viària del sector amb el sòl no urbanitzable.

La proposta d'urbanització de la modificació si que haurà de resoldre la continuïtat amb la xarxa de camins rurals del territori, centrant-se en el camí que permet la connexió amb el carrer d'Alaska al sud de l'autopista, que haurà de funcionar com a recorregut per a vianants amb caràcter de *via verda* donant continuïtat al carrer de Boí.

El desenvolupament del sector consolidarà i completarà la urbanització preexistent, regularitzarà la situació actual dels habitatges actuals i permetrà establir la cessió definitiva del sistema d'equipaments públics corresponent a l'escola la Ginesta i al sistema viari.

La introducció de nous models residencials reduint l'extensió del teixit d'habitatges unifamiliars del planejament vigent permet fer front a un ventall més ampli de necessitats, amb habitatges plurifamiliars amb programes funcionals de menor superfície (1 i 2 habitacions) més compatibles amb la demanda d'habitatges de protecció i assequibles per millorar l'accessibilitat al mercat residencial limitat en la zona als habitatges residencials de major superfície. Aquesta oferta residencial basada en els habitatges aïllats també impedeix el desenvolupament de determinades dotacions residencials, tipus residència, per a determinats col.lectius com la gent gran, per exemple, que no disposen d'alternatives per a mantenir la seva residència al municipi i no donen resposta a la capacitat d'atracció territorial d'una localització com la proposada a la modificació del planejament.

La localització del sector en un entorn urbà perifèric però formant part de l'estructura urbana general també permet plantejar la implantació del camp solar fotovoltaic com a complement dels espais lliures concentrats a la meitat oest de l'àmbit, amb una proposta amb caràcter didàctic i interpretatiu per la seva integració en la trama urbana i per la seva vinculació directa amb el subministrament energètic del desenvolupament del planejament.

2.3. Adequació a les directrius del planejament.

En el marc de les determinacions de l'article 84 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme*, es planteja la següent justificació de l'article 9 de la *Llei d'urbanisme* i dels articles 5 a 7 del mateix reglament.

L'àmbit no inclou cap zona inundable o de riscos naturals, tal com determina a l'estudi per a la identificació de riscos geològics inclós al *POUM*, o tecnològics. Entre aquests riscos trobem els següents:

- Risc d'incendi forestal. Malgrat al municipi de Calafell el risc d'incendi forestal és alt, tal com determina el *Decret 64/1995*, de 7 de març, i el *Pla Infocat* aprovat pel Govern (*acord GOV 141/ 2014*, de 21 d'octubre), l'ordenació compacta la zona d'edificacions per plantejar una franja perimetral mínima de 25 m de manteniment vegetal controlat als espais lliures del sector.

- Risc tecnològic. Al municipi es registren diferents àrees de vulnerabilitat en front el risc tecnològic derivat del risc per transport de mercaderies perilloses, ja que es troba creuat per diferents vies de comunicació important (C-31 i C-32). El traçat d'aquestes no implica cap mena de perill a l'àmbit, ja que malgrat la proximitat de l'autopista C-32, el desnivell existent minimitza les possibles afectacions.

La proposta no afecta als sòls d'interès natural de protecció especial que envolten l'àmbit, ni als seus valors paisatgístics, ni és present a l'entorn sòl d'alt valor agrícola o patrimonis culturals, i defineix entre els seus objectius donar resposta a la seva situació en un àmbit de transició completant el sòl urbanitzat al nord de l'autopista C-32 i l'entorn no urbanitzat generant una façana urbana consolidada de caràcter paisatgístic.

Quant als sòls amb pendents superiors al 20%, tant el planejament territorial com el municipal estableixen l'objectiu de desenvolupar el sector, no tractant-se en cap moment d'una alteració de la seva classificació. Per altra banda, la present modificació amplia el percentatge de zones verdes del planejament vigent, pertanyents al sistema d'espais lliures o a parcel.les d'aprofitament privat, lliures d'edificació, reduint per tant l'afectació dels sòls amb pendents superiors al 20%.

2.4. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

L'impacte ambiental global de la proposta d'ordenació és compatible amb l'entorn, introduint la regulació normativa del planejament una sèrie de mesures per tal de minimitzar els possibles efectes adversos del desenvolupament del planejament en el mediambient.

La urbanització del sòl actual és un desenvolupament ja programat pel planejament general aprovat l'any 2011 incorporant el planejament derivat aprovat l'any 2006, de manera que el teixit urbà plantejat a l'ordenació com a estratègia d'ocupació del territori estructura la seva sostenibilitat en completar el creixement de les diferents urbanitzacions de la zona de Segur de Calafell fins al límit establert pel planejament territorial, definint diferents graus d'intervenció per a garantir l'existència d'un connector biològic completant el sòl no urbanitzable entre el sector i la urbanització de Mas Romeu.

2.5. Adequació a les necessitats de les persones en paràmetres d'accessibilitat.

La modificació del Pla Parcial respon a les necessitats dels itineraris per a vianants de la xarxa viària com a criteri principal per a integrar l'ordenació del sector a la resta de sòl urbà minimitzant la naturalesa d'urbanitzacions satèl.lit sense relació ni continuïtat amb els nuclis ja consolidats.

Per tant, la modificació de l'ordenació del sector preveu generar recorreguts accessibles, amb prioritat per als vianants, plantejant paviments i tractaments superficials adequats a la circulació restringida de vehicles sobre una plataforma única que aniran reduint la seva presència al llarg de l'eix viari principal conformat per l'accés pel carrer de les Garrigues i la seva continuació pel carrer de Boí.

La topografia de l'àmbit i el traçat actual dels vials determina els seus pendents que es mantenen a la proposta per minimitzar els moviments de terres generals i l'alteració de les rasants naturals, de manera que no es transforma la topografia de la zona. Les pendents generals de les rasants viàries no superen el 6%, excepte al tram del carrer de les Garrigues entre l'escola i el carrer de la Marca Hispànica, on supera lleument el 10%.

L'únic nou traçat viari és, precissament, una nova connexió del carrer de Taüll amb el carrer de les Garrigues per tal de substituir la connexió actual que no compleix criteris de funcionalitat ni d'accessibilitat, plantejant un nou recorregut amb pendents més adequades.

L'equipament públic està situat a la zona inferior amb menors pendents i més pròxima al sòl residencial existent, garantint la seva accessibilitat.

El dimensionat del carrer de les Garrigues i la rotonda situada al punt més alt de la proposta permetran la implantació de recorreguts de transport públic, així com millorarà l'accessibilitat i funcionalitat de l'accés a l'equipament docent, tant per als vehicles particulars com per als col.lectius que podran maniobrar correctament sense afectar a la circulació del vial.

Amb aquests criteris es mantenen les consideracions de l'*Ordre TMA/851/2021*, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats en relació als itinerais per a vianants accessibles, ampliant, en la mesura que sigui possible la secció de les voreres actuals i la resta d'espais per a vianants.

3. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLANEJAMENT.

El municipi de Calafell es situa a la part central de la costa del Baix Penedès, limitant a l'est amb Cunit i a l'oest amb el Vendrell (capital de comarca). Cap a l'interior limita amb Bellvei, i amb Castellet i la Gornal a la comarca de l'Alt Penedès.

Els terrenys objecte de l'àmbit del Pla Parcial es troben situats a la part oriental del terme municipal, al nord de la urbanització Segur de Calafell, entre les urbanitzacions de les Brises a l'est, Mas Romeu a l'oest i Calafell Parc al nord.

L'àmbit es delimita al sud per l'autopista C-32, entre els túnels del Mirador i de la Granja, creuant-la lleugerament al seu extrem sudoest on el traçat de la carretera discorreix sota el túnel de la Granja.

L'autopista interromp la continuïtat amb el teixit urbà del nucli, que es produeix pel carrer de les Garrigues a traves d'un túnel.

L'ajust del límit sud de l'àmbit adaptat al tancament del domini públic associat a l'autopista C-32 i al límit actual dels terrenys de l'escola, implica una petita variació de l'àmbit definit pel Pla Parcial aprovat l'any 2006, quan el procés expropiatori dels terrenys del domini públic de l'autopista s'estava produïnt.

La superfície final de l'àmbit s'estableix en 195.145 m2.

Aquesta superfície és lleugerament inferior als 197.882 m2 definits pel Pla Parcial i incorporats al planejament general per al sector. Aquesta precisió, que respon plenament als criteris establerts per l'article 6.2.2 de les normes urbanístiques del *POUM* per la delimitació de sectors als planejaments que els despleguin, es troba dins del límit del 3-5% permès per l'article 6.2.1 per alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació del planejament general:

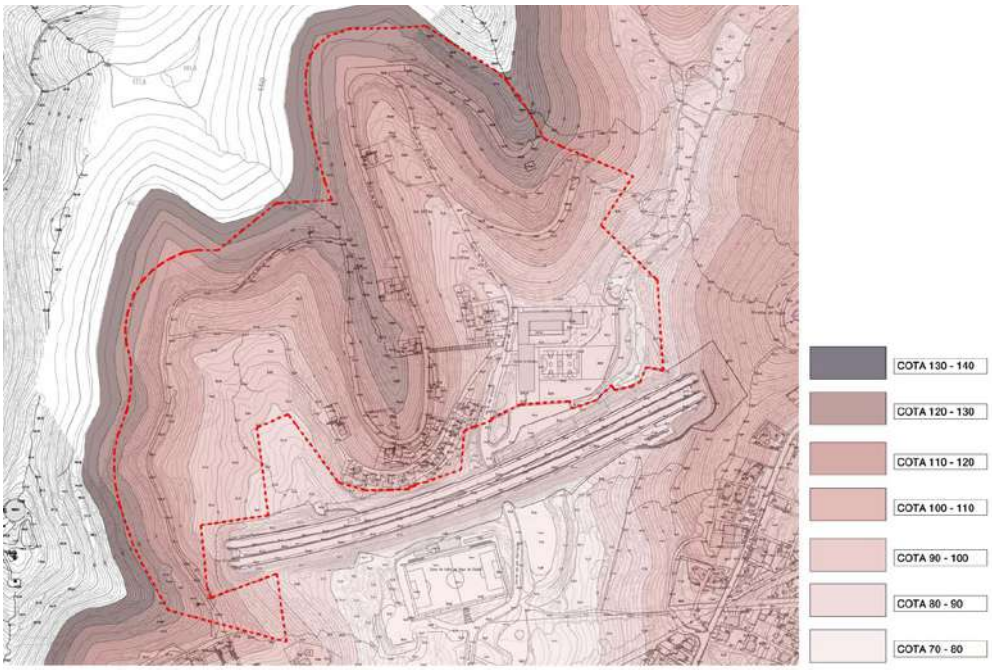
195.145 m2 = 197.882 m2 - 1,38%

4. TOPOGRAFIA, ESTAT I USOS ACTUALS.

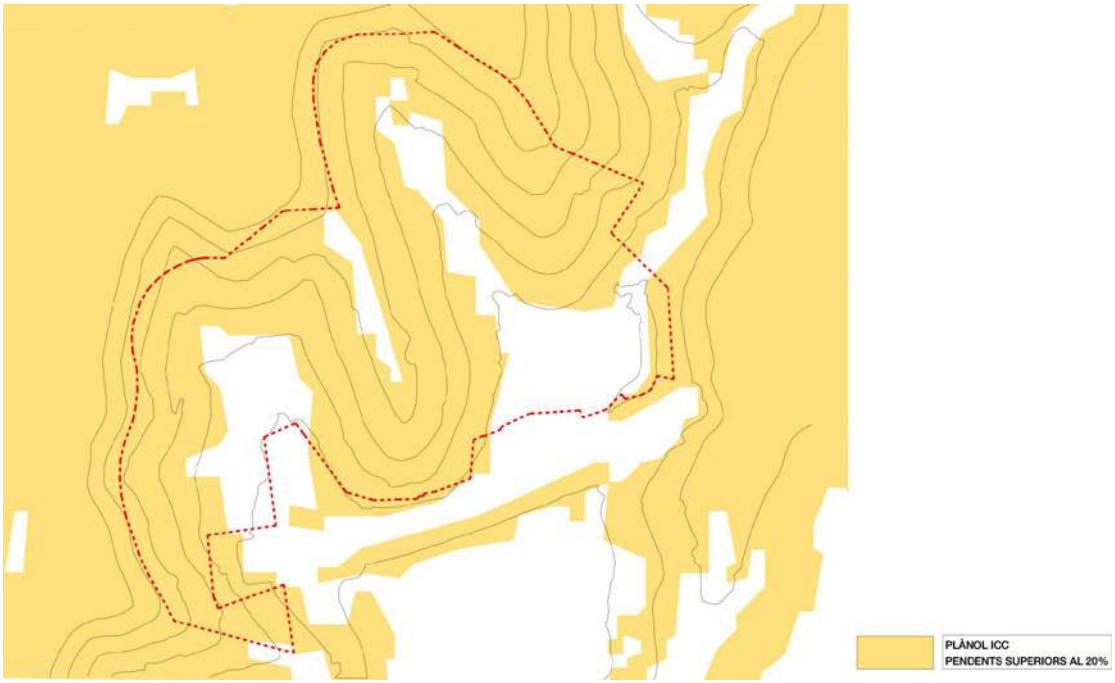
L'àmbit s'assenta sobre una de les vessants orientades nord-sud de les muntanyes de la Quadra de Sant Miquel, carenada pel camí Morraler.

Geològicament es situa sobre la serralada Litoral Catalana, formada en aquesta zona per calcàries cretàciques que constitueixen el massís del Garraf i que a mesura que avança cap al sud va perdent alçada. Les torrenteres i punts baixos es reomplen amb materials detrítics mal consolidats.

La seva topografia en pendent presenta un relleu suau, sense escarpaments, desenvolupant-se aproximadament entre les cotes +70 i +130 de la vessant sud de l'anomenada Serra del Mig. La vessant es replega sobre si mateixa, enfatitzant uns paisatges clarament concaus i convexes, que reorienten els vessants principals en la direcció est-oest.



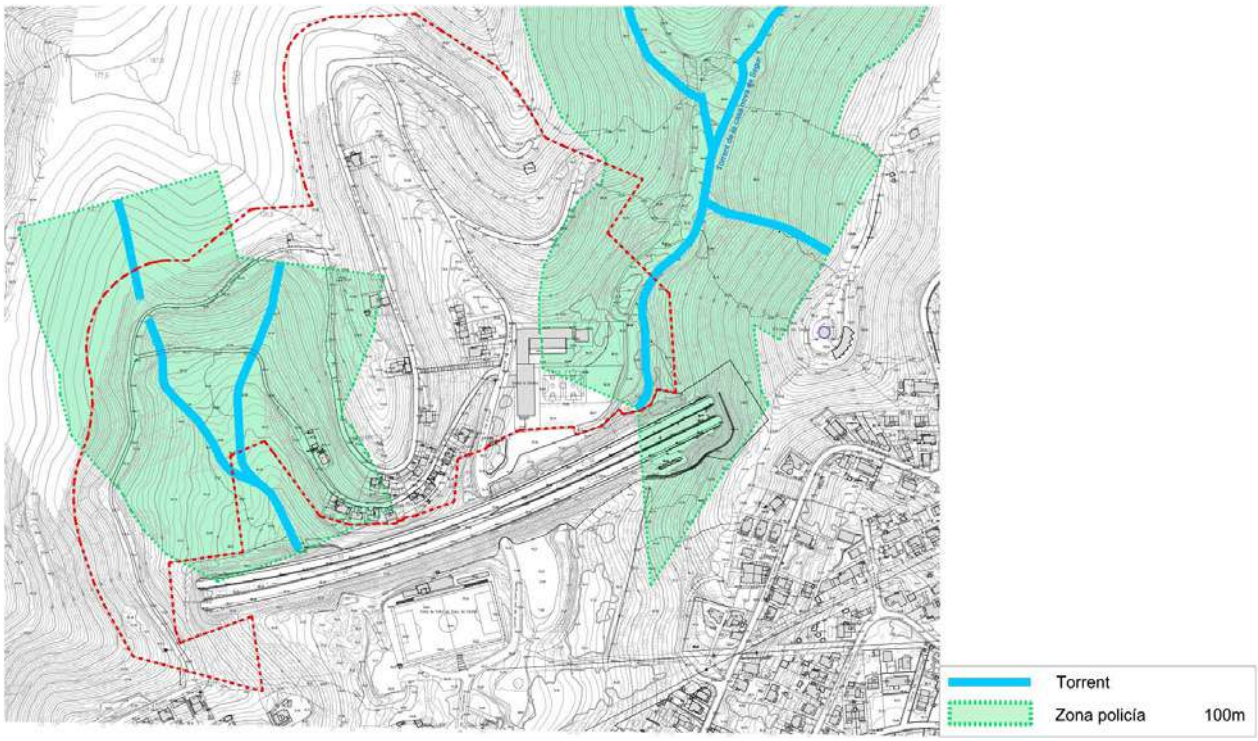
Els pendents que en resulten són, en general, força acussats superant el 20%, trobant-se puntualment pendents del 30%. A les cotes més baixes d'aquestes vessants es suavitza el pendent.



Segons l'estudi per a la identificació de riscos geològics inclós al *POUM*, l'absència d'escarpaments a la zona i la poca susceptibilitat de les litologies implicades fan que sigui poc probable el desencadenament de despreniments o esllavissades, sense haver-se observat indicis d'esdeveniments recents. Tampoc s'han observat indicis de morfologies càrstiques, amb una baixa perillositat enfront esfondraments.

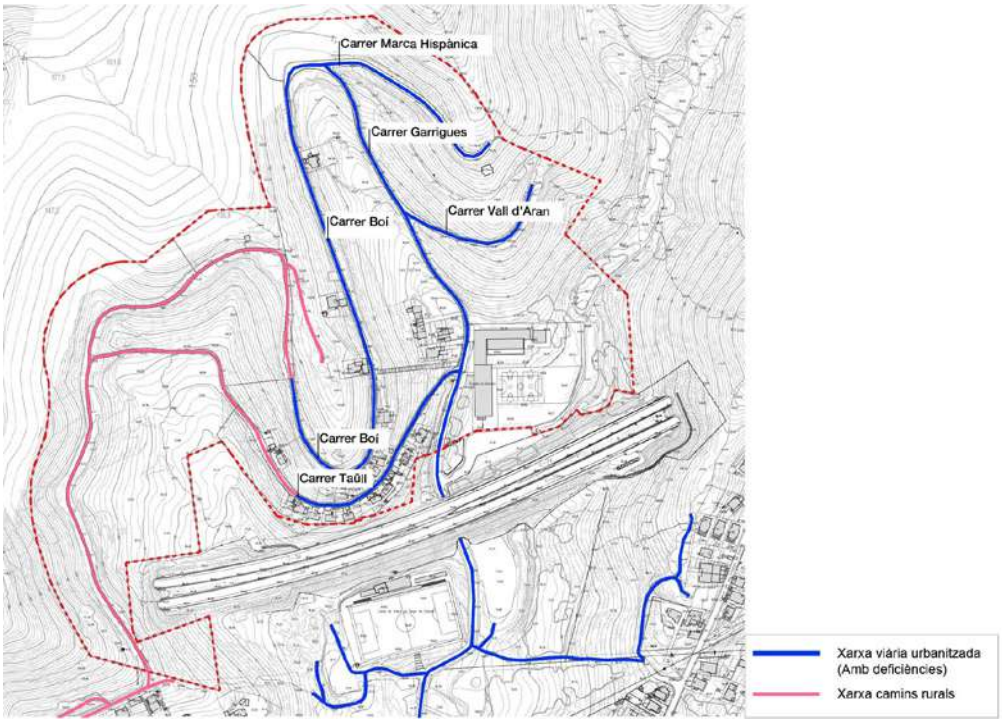
L'extrem sudest de l'àmbit està creuat pel torrent de la Casa Nova de Segur que neix a la urbanització de les Brises, existint un altre petit torrent a la part oest del sector que té la seva capçalera sobre la carena de la serra que limita el sector.

L'autopista interromp el desguàs natural del torrent de la Casa Nova de Segur, que es canalitza per creuar-la. Un altre col.lector creua l'autovia conduint el torrent de la part oest del sector.



Segons l'estudi per a la identificació de riscos geològics del *POUM*, a la zona tampoc s'han reconegut indicis de fluxos torrencials o de corrents hiperconcentrats, ni de cons de dejecció associats, de manera que la perillositat natural enfront fluxos torrencials ha de considerar-se molt baixa.

Actualment l'àmbit disposa d'un traçat viari resultant d'anteriors ordenacions, bastant consolidat en la part més oriental del sector, corresponent als carrers de les Garrigues, de la Vall d'Aran, de la Marca Hispànica i de Boí, i resolt únicament el moviment de terres a la resta.

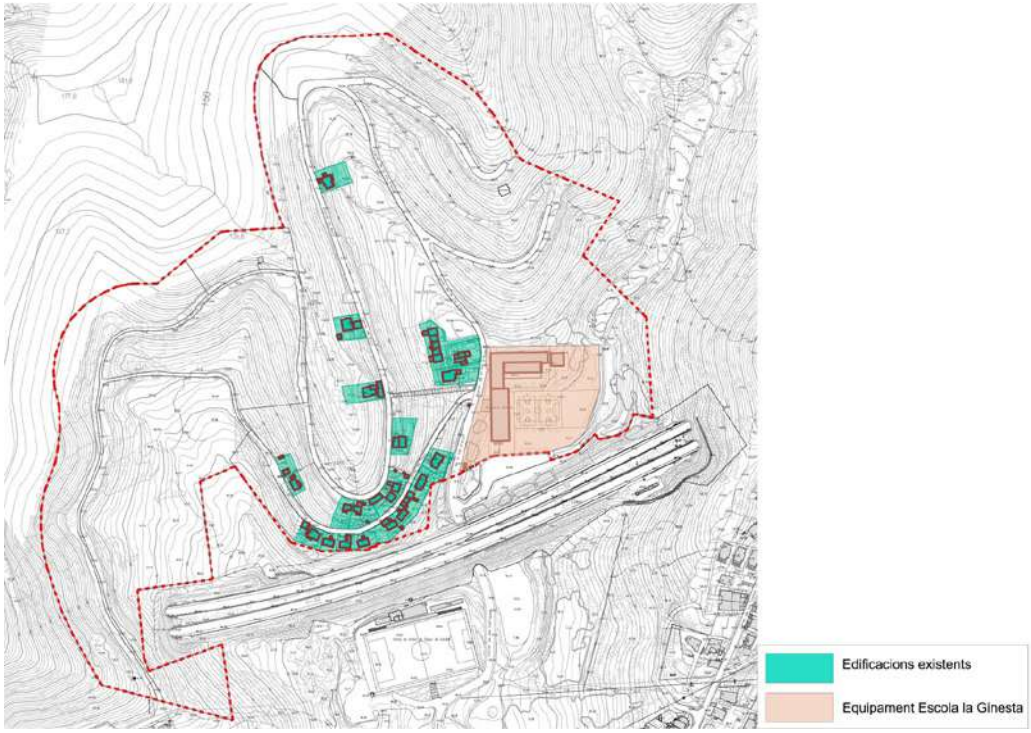


Les ordenacions anteriors van generar una estructura de parcel.les per a edificacions unifamiliars a la banda central de l'àmbit, amb parcel.les de superfície inferior als 800 m2.

L'existència d'una edificació dispersa i no massa adequada de 22 d'habitatges unifamiliars provinents de la comercialització de parcel.les a l'inici dels anys 80, majoritàriament autoconstruïts, altera puntualment la topografia original.

Aquestes edificacions es concentren principalment al carrer Taüll i al tram del carrer Garrigues front a l'equipament educatiu, presentant unes desendreçades alineacions sobre els vials.

L'escola la Ginesta es troba a l'interior de l'àmbit, just a la sortida del túnel sota l'autopista que dona accés al sector, situada front a l'inici del carrer de Taüll al lloc on prèviament hi havia un club esportiu.

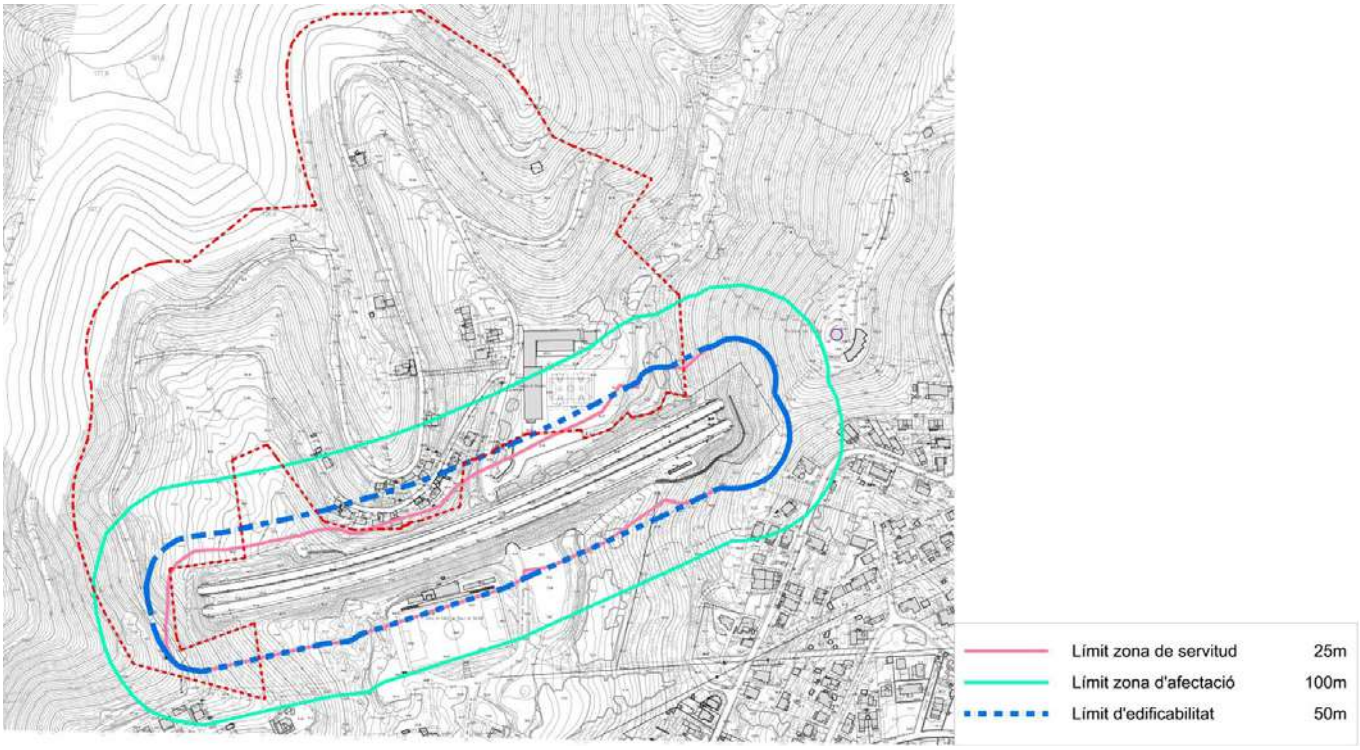


5. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.

Tal i com ja s'ha comentat, el límit sud de l'àmbit queda definit per la infraestructura de comunicació viària corresponent a l'autopista C-32.

L'existència de la zona de domini públic de l'autopista com a límit del sector implica l'establiment de zones de servitud i d'afectació a 25 i 100 m respectivament, així com d'una línia límit d'edificació situada a 50 m de l'aresta exterior de la calçada segons indica el *Decret Legislatiu 2/2009*, de 25 d'agost, pel qual s'aprova la *Llei de Carreteres*.

Les parcel.les més properes a l'autopista, ja edificades amb anterioritat al traçat de l'autovia, quedan incloses dins del límit d'edificació.



L'autopista discorreix elevada front a l'equipament educatiu a l'extrem est de l'àmbit, amb un talús d'entre 6 i 13 metres que desguasa a una cuneta que recull l'aigua d'escorrentia cap al col.lector del torrent de la Casa Nova de Segur que creua l'autopista.

El tram d'autopista front a les edificacions unifamiliars existents discorreix uns 13 m per sota de les parcel.les privades, de manera que a l'extrem oest de l'àmbit ja queda soterrada al túnel de la Granja.

Existeix una línia elèctrica d'alta tensió recorrent la part sud de l'autopista, que genera també una servitud, establerta per una banda de 25 m d'ample, que afecta a la part de l'àmbit situada al sud de l'autopista.

L'àmbit es va urbanitzar parcialment a principis dels anys 80, quan es va produïr la parcel.lació actual, de manera que ja disposa d'un traçat viari, més o menys consolidat resultat de les anteriors ordenacions.

El traçat viari de la part est de l'àmbit pretenia tenir continuïtat amb la xarxa viària dels contigus sectors urbanitzables del planejament general anterior, actualment desclassificats, de manera que actualment es plantejen sense sortida com *cul-de-sacs*.

Aquesta urbanització pateix les deficiències derivades de l'estat d'abandonament de les xarxes de serveis en no haver-se completat els treballs.

La urbanització dels carrers consolidats corresponents als carrers de les Garrigues, de la Marca Hispànica, de la Vall d'Aran i del primer tram del carrer de Boí, respon a l'asfaltat i encintat amb rigola de formigó del seu traçat.

Aquestes calçades en general tenen una secció de 5 m, 7 m al carrer de la Marca Hispànica, amb voreres previstes de 80 cm.

El carrer de Boí i de les Garrigues es connecten mitjançant una escala que salva el desnivell existent i permet el pas dels serveis.

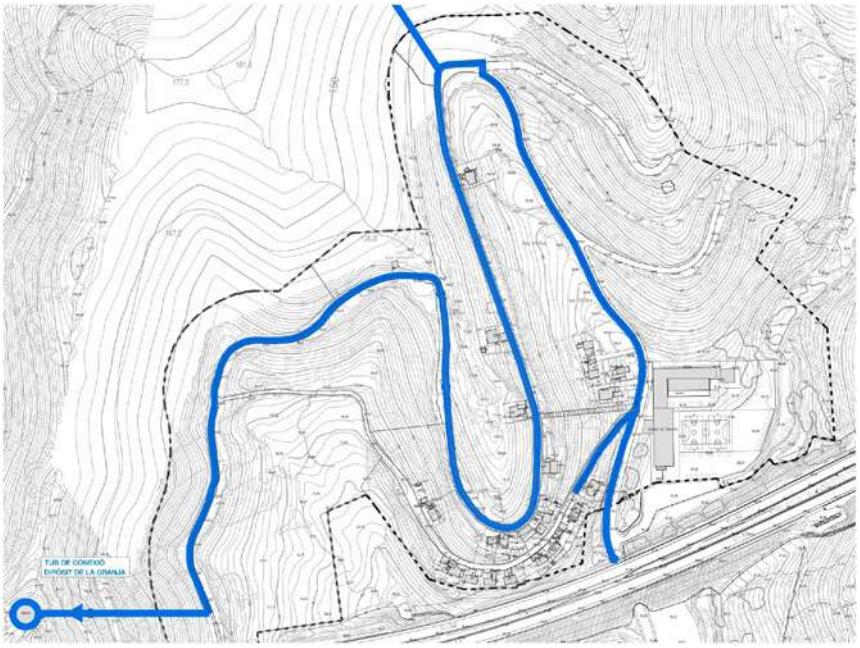
El carrer de Taüll, resultat d'una promoció aïllada desenvolupada a l'any 1981, disposa d'una amplada total de 4 m sense voreres i amb uns criteris d'urbanització molt precaris.

La urbanització dels carrers comporta també l'existència de deterrminats elements de les xarxes d'aigua potable, baixa tensió, enllumenat i clavegueram.

- Subministrament d'aigua potable.

  El subministrament es produeix des del dipòsit de la Granja, depenent de la gestió de *Saur-Sorea (Serveis d'Aigües i Clavegueram)* de l'Ajuntament de Calafell, situat a la cota +172 a l'oest de l'àmbit.

  L'escomesa segueix el camí rural continuació del carrer de Boí amb una canonada de fibrociment de diàmetre 150. Segons continua el carrer de Boí la canonada va disminuint la seva secció, 100, 80, fins a la sortida de l'àmbit al carrer de les Garrigues. La xarxa es completa amb la canonada de l'inici del carrer de Taüll.



- Subministrament elèctric.

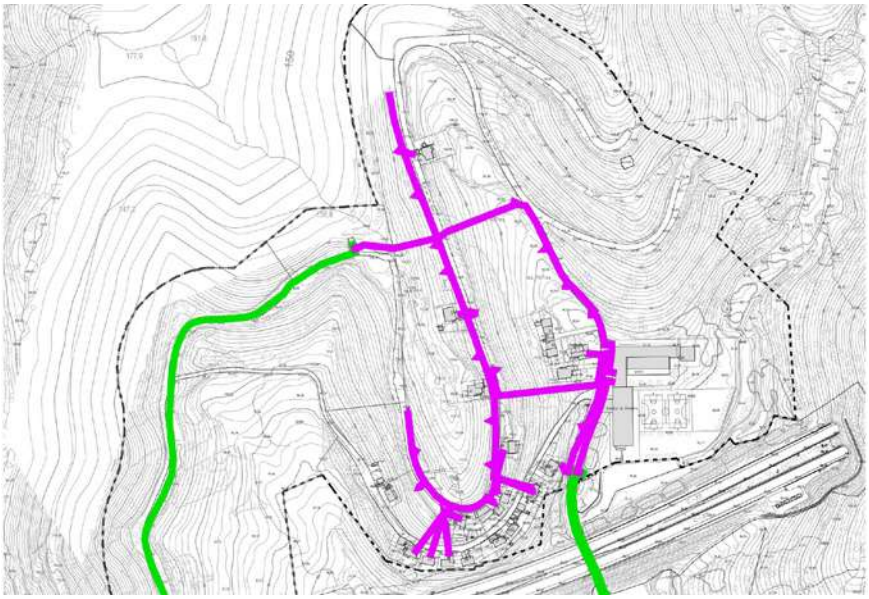
  L'escomesa de mitja tensió del sector arriba soterrada, des de la línia aèria situada al sud de l'autopista, fins a una estació transformadora situada al carrer de Boí a la part central del àmbit, pel camí rural que connecta el carrer amb el teixit urbà al sud de l'autovia. Es tracta d'un subministrament de la companyia *Enher-Tarragona*.

  La xarxa de baixa tensió que parteix des de l'ET creuant terrenys privats fins al començament del carrer de la Vall d'Aran.

Des d'aqui la xarxa va recorrent els diferents vials distribuint una sèrie d'armaris de distribució segons la parcel.lació prevista inicialment. Aquest armaris es troban actualment en mal estat degut al seu abandonament.

Els habitatges del carrer de Taüll es distribueixen des de la xarxa del carrer de Boí a través de parcel. les privades.

Existeix altra escomesa de MT per carrer de les Garrigues fins l'estació transformadora que dona servei únicament a l'equipament docent.



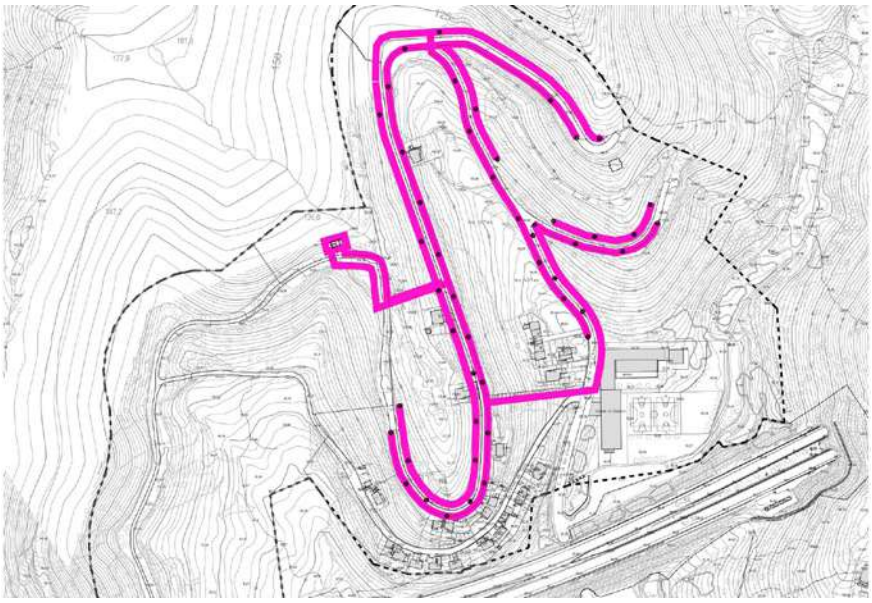
- Enllumenat públic.

Des de l'ET parteixen dues línies d'enllumenat, creuant terrenys privats, fins a donar servei a una sèrie de columnes situades en ambdues voreres. Al carrer de la Marca Hispànica, de major secció, es van disposar bàculs.

L'existència de dues línies independents, una per a cada costat dels vials, permetia la seva regulació horària.

L'estat d'abandonament provoca que les columnes d'enllumenat estiguin malmeses actualment.

El carrer de Taüll no disposa d'enllumenat.



- Subministrament de telefonia.

  La xarxa es limita a una línia aèrea al carrer de Taüll.

- Sanejament.

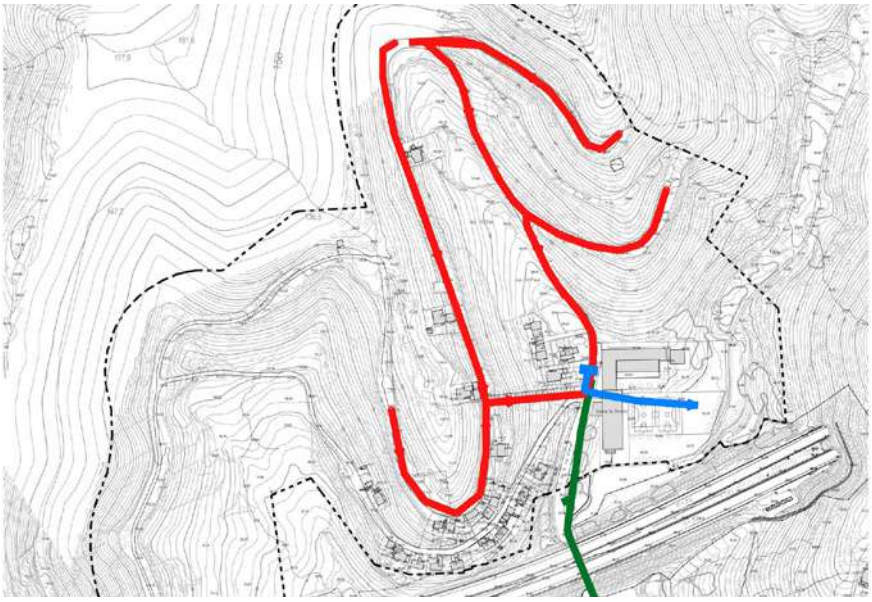
  Existeix una xarxa de sanejament de col.lectors de formigó de diàmetre 300 per a l'evacuació de les aigües residuals.

  Aquesta xarxa es connecta, mitjançant un col.lector de diàmetre 400 a la trobada del carrer de Taüll amb el de les Garrigues, amb la xarxa general del municipi.

  La xarxa del carrer de Boí conflueix al punt superior de l'escala que connecta el carrer de Boí amb el de les Garrigues, per on baixa fins al col.lector general del carrer de les Garrigues.

  Als carrers de la Marca Hispànica i de la Vall d'Aran, la xarxa també es connecta amb la del carrer de les Garrigues.

  El carrer de Taüll no disposa de xarxa de sanejament, de manera que les seves parcel.les edificades requereixen de sistemes autónoms de depuració.



Al carrer de les Garrigues, front a l'equipament docent, existeix una recollida d'aigües pluvials que, creuant la parcel.la de l'escola, desguassa al torrent de la Casa Nova de Segur abans del col.lector que creua l'autopista.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

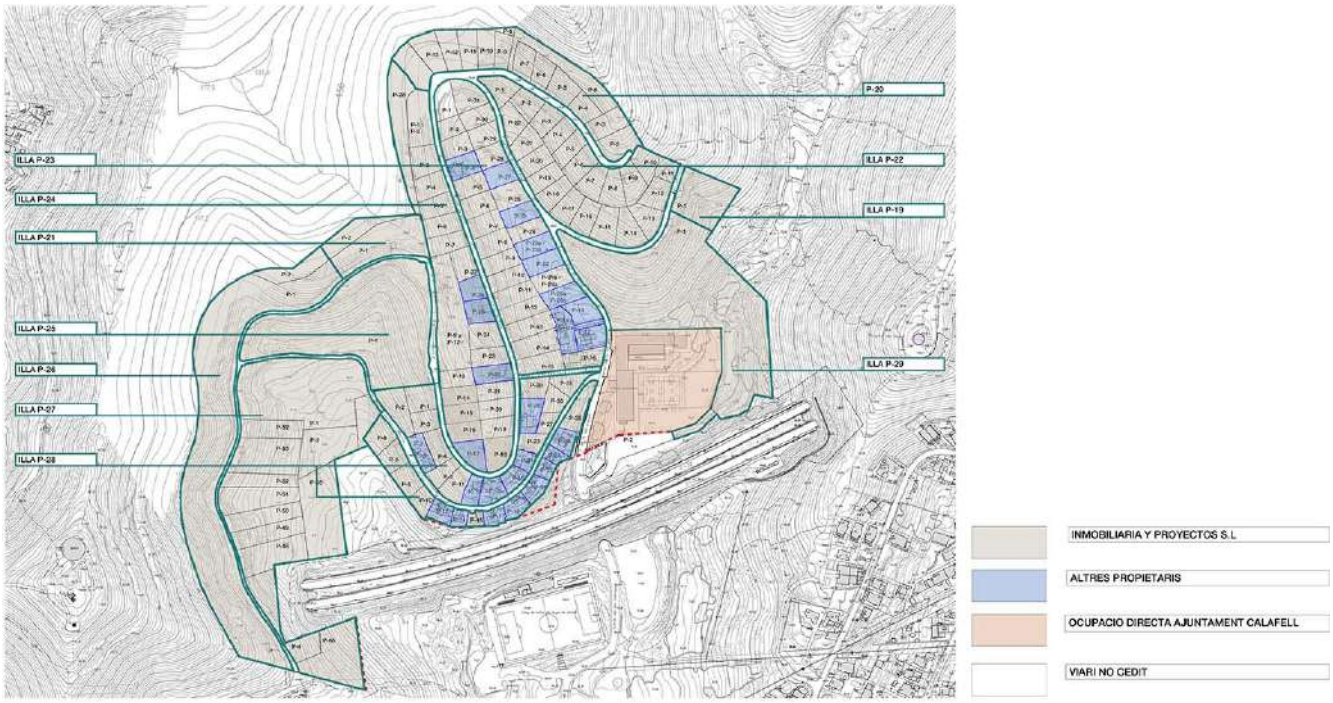
Responent a les determinacions que l'article 102 del *Text refós de la Llei d'Urbanisme* exigeix per als plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, es descriu la següent estructura de propietat del sòl del sector segons les diferents illes definides al Pla Parcial actual:

illa	parcel.la	referència cadastral	superfície (m2)		propietari	
19 (32352)	1	3235201CF8633N0001PI	2.477,06	1,27%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
20 (30369)	1	3036901CF8633N0001DI	130,35	0,07%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	3036902CF8633N0001XI	935,80	0,48%		
	3	3036903CF8633N0001II	812,90	0,42%		
	4	3036904CF8633N0001JI	597,50	0,31%		
	5	3036905CF8633N0001EI	774,50	0,40%		
	6	3036906CF8633N0001SI	607,00	0,31%		
	7	3036907CF8633N0001ZI	646,50	0,33%		
	8	3036908CF8633N0001UI	1.771,00	0,91%		
	9	3036909CF8633N0001HI	559,25	0,29%		
	10	3036910CF8633N0001ZI	644,75	0,33%		
	11	3036911CF8633N0001UI	705,10	0,36%		
	12	3036912CF8633N0001HI	732,60	0,38%		
	13	3036913CF8633N0001WI	890,30	0,46%		
	14		981,00	0,50%		
21 (28352)	1	2835202CF8623N0001RR	2.992,34	1,53%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	2835201CF8623N0001KR	1.074,60	0,55%		
22 (30354)	1	3035401CF8633N0001AI	726,82	0,37%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	3035402CF8633N0001BI	661,23	0,34%		
	3	3035403CF8633N0001YI	650,28	0,33%		
	4	3035404CF8633N0001GI	633,35	0,32%		
	5	3035405CF8633N0001QI	638,58	0,33%		
	6	3035406CF8633N0001PI	752,13	0,39%		
	7	3035407CF8633N0001LI	709,30	0,36%		
	8	3035408CF8633N0001TI	731,29	0,37%		
	9	3035409CF8633N0001FI	749,66	0,38%		
	10	3035410CF8633N0001LI	641,54	0,33%		
	11	3035411CF8633N0001TI	416,92	0,21%		
	12	3035412CF8633N0001FI	717,76	0,37%		
	13	3035413CF8633N0001MI	731,24	0,37%		
	14	3035414CF8633N0001OI	860,60	0,44%		
	15	3035415CF8633N0001KI	823,53	0,42%		
	16	3035416CF8633N0001RI	715,55	0,37%		
	17	3035417CF8633N0001DI	714,55	0,37%		
	18	3035418CF8633N0001XI	660,50	0,34%		
	19	3035419CF8633N0001II	629,13	0,32%		
	20	3035420CF8633N0001DI	648,88	0,33%		
	21	3035421CF8633N0001XI	658,69	0,34%		
	22	3035422CF8633N0001II	684,11	0,35%		

23 (29355 i 30348)	1	2935501CF8623N0001XR	661,42	0,34%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	2935502CF8623N0001IR	648,59	0,33%		
	3	2935503CF8623N0001JR	695,56	0,36%		
	4	2935504CF8623N0001ER	663,77	0,34%	Francisco Lara Moreno	
	5	2935505CF8623N0001SR	664,64	0,34%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	6	2935506CF8623N0001ZR	669,29	0,34%		
	7	2935507CF8623N0001UR	672,43	0,34%		
	8	3034819CF8633S0001LH	758,85	0,39%		
	9	3034818CF8633S0001PH	662,38	0,34%		
	10	3034817CF8633S0001QH	678,59	0,35%		
	11	3034816CF8633S0001GH	726,88	0,37%		
	12	3034815CF8633S0001YH	652,00	0,33%		
	13	3034814CF8633S0001BH	930,05	0,48%		
	14	3034813CF8633S0001AH	883,10	0,45%		
	15	3034812CF8633S0001WH	653,02	0,33%		
	16	3034811CF8633S0001HH	716,07	0,37%		
	17	3034810CF8633S0001UH	691,93	0,35%	Francisco Linares Ferro	
	18	3034809CF8633S0001WH	436,64	0,22%	Ginés Sánchez Serrano	
	18bis	3034808CF8633S0001HH	475,93	0,24%	Norberto Munuera Pérez	
	19	3034807CF8633S0001UH	690,10	0,35%	Concepción B. Fernández	
	20a	3034806CF8633S0001ZH	646,97	0,33%	Cecilio Larraz Álvarez	
	20b				José Amezua Asereda	
	21a	3034805CF8633S0001SH	708,65	0,36%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	21b	3034804CF8633S0001EH				
	22	3034803CF8633S0001JH	677,76	0,35%	José Alonso Pérez	
	23a	3034802CF8633S0001IH	679,41	0,35%	Agustín Miranda Martínez	
	23b				José Saladich Puig	
	24	3034801CF8633S0001XH	618,46	0,32%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	25	2935508CF8623N0001HR	634,36	0,33%	Ramón Bertrán Amargos	
	26	2935509CF8623N0001WR	754,67	0,39%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	27	2935510CF8623N0001UR	591,35	0,31%	Natalia Díaz Insense	
	28	2935511CF8623N0001HR	586,95	0,30%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	29	2935512CF8623N0001WR	616,41	0,32%		
	30	2935513CF8623N0001AR	612,93	0,31%		
	31	2935514CF8623N0001BR	841,64	0,43%		

24 (29361, 29334 i 28352)	1	2936101CF8623N0001AR	1.276,11	0,65%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2					
	3	2936102CF8623N0001BR	811,78	0,42%		
	4	2936103CF8623N0001YR	717,70	0,37%		
	5	2936104CF8623N0001GR	678,23	0,35%		
	6	2936105CF8623N0001QR	700,37	0,36%		
	7	2936106CF8623N0001PR	704,55	0,36%		
	8	2933401CF8623S0001IS	3.113,72	1,60%		
	9					
	10					
	11					
	12					
	13	2933402CF8623S0001JS	574,70	0,29%		
	14		606,66	0,31%		
	15	2933416CF8623S0001QS	634,04	0,32%		
	16	2933415CF8623S0001GS	626,30	0,32%		
	17	2933414CF8623S0001YS	676,00	0,35%	Jaime Masalleras Figa	
	18	2933404CF8623S0001SS	819,85	0,42%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	19	2933403CF8623S0001ES	612,65	0,31%		
	20	2933405CF8623S0001ZS	641,39	0,33%		
	21	2933406CF8623S0001US	628,37	0,32%		
	22	2933407CF8623S0001HS	647,12	0,33%	CaixaBank, SA	A08663619
	23	2933408CF8623S0001WS	650,54	0,33%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	24	2933409CF8623S0001AS	789,85	0,40%		
	25	2933410CF8623S0001HS	602,18	0,31%	Manuel López Gómez	
	26	2933411CF8623S0001WS	517,37	0,31%	Valer Peña Tejeiro	
	27	2933412CF8623S0001AS	666,60	0,34	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	28	2835201CF8623N0001KR	2.098,23	1,08%		
25 (28341)	1	2834101CF86230001OS	13.986,20	7,17%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
26 (25336)	1	2533607CF8623S0001PS	18.235,50	9,34%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2		1.004,20	0,51%		
27 (28316)	1	2831601CF8623S0001FS	7.590,65	3,89%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	2831602CF8623S0001MS	1.963,00	1,01%		
	3	2831644CF8623S0001JS	1.876,60	0,96%		
	4	2831648CF8623S0001US	1.780,50	0,91%		
	5	2831649CF8623S0001HS	1.207,45	0,62%		
	6	2831650CF8623S0001ZS	1.256,84	0,64%		
	7	2831651CF8623S0001US	1.687,82	0,86%		
	8	2831652CF8623S0001HS	1.112,48	0,57%		
	9	2831662CF8623S0001PS	985,61	0,51%		
	10	2831663CF8623S0001LS	2.313,26	1,19%		
	11	2831652CF8623S0001HS	6.004,65	3,08%		
	12		786,93	0,40%		

28 (29324 i 28316)	1	2932401CF8623S0001ES	686,01	0,35%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	2932409CF8623S0001YS	1.009,90	0,52%		
	3	2932402CF8623S0001SS	575,73	0,30%		
	4	2831654CF8623S0001AS	717,57	0,37%		
	5	2831655CF8623S0001BS	609,44	0,31%		
	6	2932410CF8623S0001AS	665,61	0,34%		
	7	2932403CF8623S0001ZS	571,00	0,32%	José Ortiz Palomo	
	8	2831656CF8623S0001YS	635,20	0,33%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	9	2932411CF8623S0001BS	535,79	0,27%		
	10	2831657CF8623S0001GS	463,83	0,24%		
	11	2932412CF8623S0001YS	659,05	0,34%		
	12	2831604CF8623S0001KS	448,60	0,23%	Mª Antonia i Rosa Costa	
	13	2932404CF8623S0001US	458,36	0,24%	Juan Gambín Martínez	
	14	2831605CF8623S0001RS	259,40	0,14%	Juan Carrión Mañas	
	15	2831606CF8623S0001DS	239,46	0,12%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	16	2932405CF8623S0001HS	579,63	0,30%	Ángel Miguel Vargas M.	
	17	2831607CF8623S0001XS	355,90	0,20%	Salvador Capellades Zaplanas	
	18	2932406CF8623S0001WS	429,61	0,22%	Carlos Luis Saona Santos	
	19	2831608CF8623S0001IS	449,00	0,24%	Lázaro Galdón López	
	20	2831609CF8623S0001JS	447,00	0,24%	Mª Soledad Bernal Saura	
	21	2932407CF8623S0001AS	376,00	0,19%	Antonio Menor Jordán	
	22	2831610CF8623S0001XS	304,57	0,16%	CaixaBank, SA	A08663619
	23	2932408CF8623S0001BS	455,37	0,23%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	24	2831611CF8623S0001IS	285,77	0,15%	Pedro Marco Vicente	
	25	2831612CF8623S0001JS	503,15	0,26%	Joaquin Clos Orfila	
	26	2932413CF8623S0001GS	672,66	0,34%	Nicolás Martín Indias	
	27	2932408CF8623S0001BS	352,57	0,18%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	28	2831613CF8623S0001ES	797,13	0,41%		
	29	2932408CF8623S0001BS	544,65	0,28%		
	30		519,10	0,27%		
	31		578,80	0,30%		
29 (3133)	1	3133302CF8633S0001ZH	18.060,79	9,26%	Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236
	2	3133303CF8633S0000YG	384,24	0,20%		
equipament		3133301CF8633S0001SH	11.287,41	5,78%	Promociones Deportivas Segur de Dalt, SA (ocupació directa de l'Ajuntament de Calafell)	
viari			13.543,06	6,94%		
		total	***195.145,00***	***100,00%***		



L'estructura de la propietat actual comporta un augment significatiu de la propietat del promotor impulsor del planejament derivat, *Inmobiliaria y Proyectos, SL* (79,57%) respecte al propietari majoritari impulsor del Pla Parcial vigent, *Promotora las Villas de Segur, SA* (70,60%), i es correspon amb parcel.les individuals sense edificar o amb terrenys pendents d'urbanitzar, excepte el cas de dues parcel.les amb edificacions residencials resultat de petites promocions.

Juntament amb el propietari majoritari existeixen 30 petits propietaris titulars de parcel.les individuals, la major part ja edificades (20).

El sòl corresponent als actuals vials no està cedit a l'Ajuntament, pel que pertanyerien a la finca matriu original propietat de José Orbaneja Aragón i Carmen Desvalls Trias, ja que les diferents operacions de compravenda que van donar lloc a l'estructura de propietat actual van ser segregacions de la finca rústica matriu.

Per aquesta raó, aquests restes no generen dret a aprofitament urbanístic ja que es corresponen al sistema públic de l'ordenació que va donar lloc a la parcel.lació del planejament original, tal com es pot comprovar atenent que a nivell cadastral no formen part de cap parcel.la, i que mantindran la seva condició actual de vial amb els ajustos de traçat determinats pel planejament.

Entenent que la finca matriu no existeix actualment a efectes pràctics, ja que depèn únicament de la formalització de la cessió d'aquests vials actuals, es planteja que aquests vials pertanyen proporcionalment a la totalitat dels propietaris actuals, a l'espera de realitzar la seva cessió juntament amb la resta de sòls dels sistemes definits per la modificació del pla parcial responent a les determinacions del planejament general.

En relació al sòl d'equipaments actuals sobre els terrenys de l'antic club esportiu, l'Ajuntament de Calafell va procedir a la seva ocupació directa a la sessió de la Comissió de Govern de data 09/09/03.

D'aquesta manera, atenent únicament als propietaris de sòl amb dret d'aprofitament, obtenim el següent quadre:

propietari		sòl privat àmbit (m2)	
Inmobiliaria y Proyectos, SL	B08155236	155.272,54	91,17%
propietaris parcel.les individuals		15.041,99	8,83%
	total	*170.314,53*	*100,00%*

7. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.

7.1. *Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (2010).*

En data 12/01/10, el *Govern de Catalunya* va aprovar definitivament el *Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona*. L'acord de Govern i la normativa del pla van ser publicats en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de data 03/02/10.

Al nucli de Calafell se li atorga una estratègia d'*assentament de creixement moderat*.

Les zones de Segur de Calafell i de la Serra del Mig, on es troba el sector, estan considerades com *àrees especialitzades d'ús residencial*.

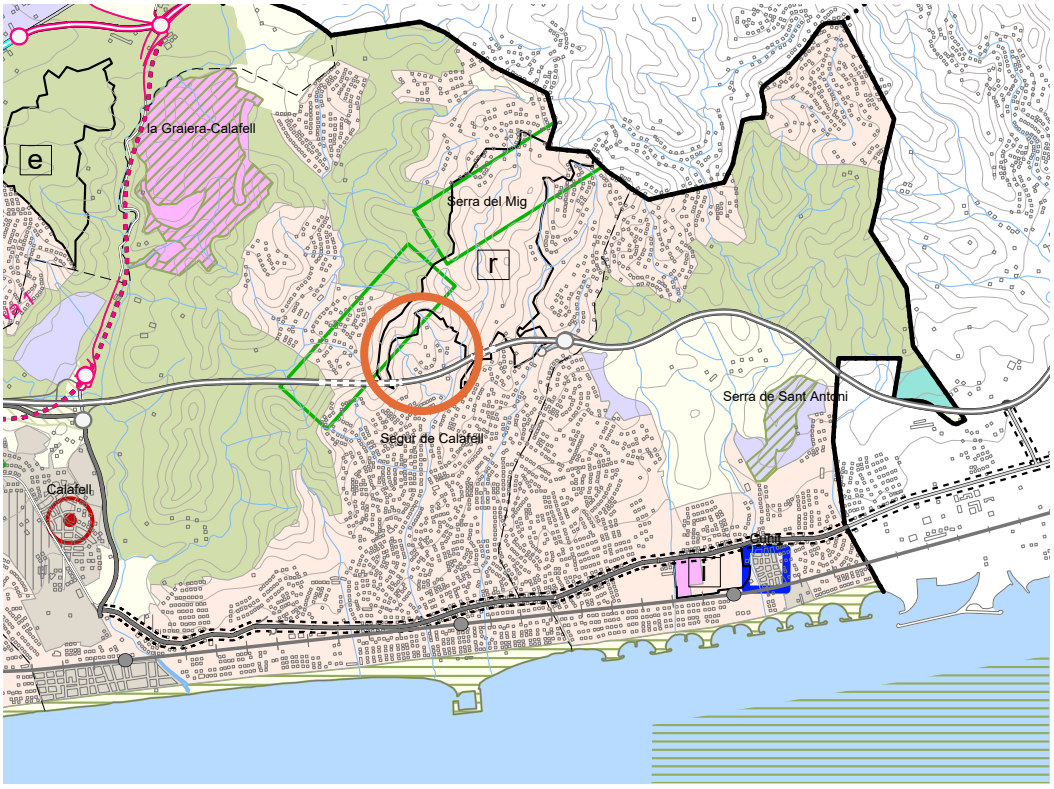
Aquesta *àrea especialitzada* no ocupa únicament les urbanitzacions existents amb diferents graus de desenvolupament i consolidació, sinó que **forma un continu entre les urbanitzacions de Mas Romeu i les Brises, ocupant els espais lliures entorn al torrent de la Casa Nova de Segur**.

Precisament **en aquesta zona el planejament territorial delimita un àmbit amb estratègia de *reducció o extinció*** per reorientar el desenvolupament de les àrees especialitzades previstes pel planejament urbanístic vigent en aquell moment, ja que comportava una extrema contradicció amb els criteris de planejament territorial pel seu escàs grau de consolidació i per la gran afectació dels valors territorials que comportava.

Per aquestes raons, **el planejament urbanístic vigent al municipi aprovat amb posterioritat va considerar socialment rendible abordar la extinció de les urbanitzacions residencials incloses als sectors II-C i II-E de Segur de Dalt, mantenint el sector de les Villes que quedava fora de la delimitació d'aquesta estratègia per part del planejament territorial.**

Aquesta estratègia, una vegada eliminats els sectors sense consolidació, permet afavorir la connectivitat ecològica entre els sectors de Mas Romeu, les Villes i les Brises, tal com determina i assenyala la documentació gràfica del planejament territorial, **proposant el *condicionament de les zones verdes* on el planejament urbanístic vigent havia classificat el sòl de manera continua** en l'extensió del teixit residencial, creant una barrera a la connectivitat ecològica.

Per tant, **l'ordenació del sector de les Villes**, com a sector urbanitzable encara no desenvolupat, **permetrà el tractament i concentració d'espais lliures a la seva zona oest per l'interès de la biodiversitat i el paisatge**, completant els sòls no urbanitzables actuals entre la urbanització de Mas Romeu i el sector de les Villes.



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- Sòl no urbanitzable costaner
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre)
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (marítim)

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic
- Sòl de riscos i afectacions

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- Sòl de protecció preventiva

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Nuclis històrics i les seves extensions
- Centre urbà (dins continus urbans)

ÀREES ESPECIALITZADES*

- Ús residencial
- Ús industrial i / o logístic
- Ús comercial, lúdic i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns
- Sectors no delimitats

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Creixement potenciat o estratègic
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Canvis d'ús i reforma interior
- Millora urbana i compleció

ÀREES ESPECIALITZADES

- i Intensificació urbana
- x Extensió
- r Reducció o extinció
- e Estratègia específica
- c Centralitat

7.2. *Pla Territorial Parcial del Penedès (en tramitació).*

La comarca del Baix Penedès està inclosa a l'abast territorial d'aquest planejament territorial en tràmit, juntament amb les comarques de l'Alt Penedès, el Garraf i determinats municipis de la comarca de l'Anoia, en resposta al reconeixement de la vegueria del Penedès per part del Parlament de Catalunya en l'any 2017.

Fins aquest moment aquest territori ja va ser planificat per tres plans territorials parcials encara vigents: el *Metropolità de Barcelona*, el de les *Comarques Centrals* i el del *Camp de Tarragona*.

Concretament, la comarca del Baix Penedès està inclosa al *Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona*, de manera que mentrestant no sigui vigent el *Pla Territorial Parcial del Penedès*, aquest planejament territorial determina el paràmetres territorials de referència.

Indepedendenment, l'**avanç de propostes del planejament territorial del Penedès** inclou el terme municipal de Calafell al sistema plurimunicipal d'assentaments Vendrell, **qualificant el sòl que limita a l'àmbit per l'est, nord i oest com *sòl de protecció especial d'interès natural* a preservar, per on es delimita el *connector agro-forestal longitudinal litoral oest*.**

E.1 Preservar

Sòl de protecció especial

- PEIN XN2000
- Alt interès agrícola
- Interès natural

Sòl de protecció territorial

- Risc i vulnerabilitat
- Interès agricola mitjà
- Estratègic
- Mosaic

E.2 Potenciar

- Connector agro-forestal
- Connector fluvial
- Separador urbà

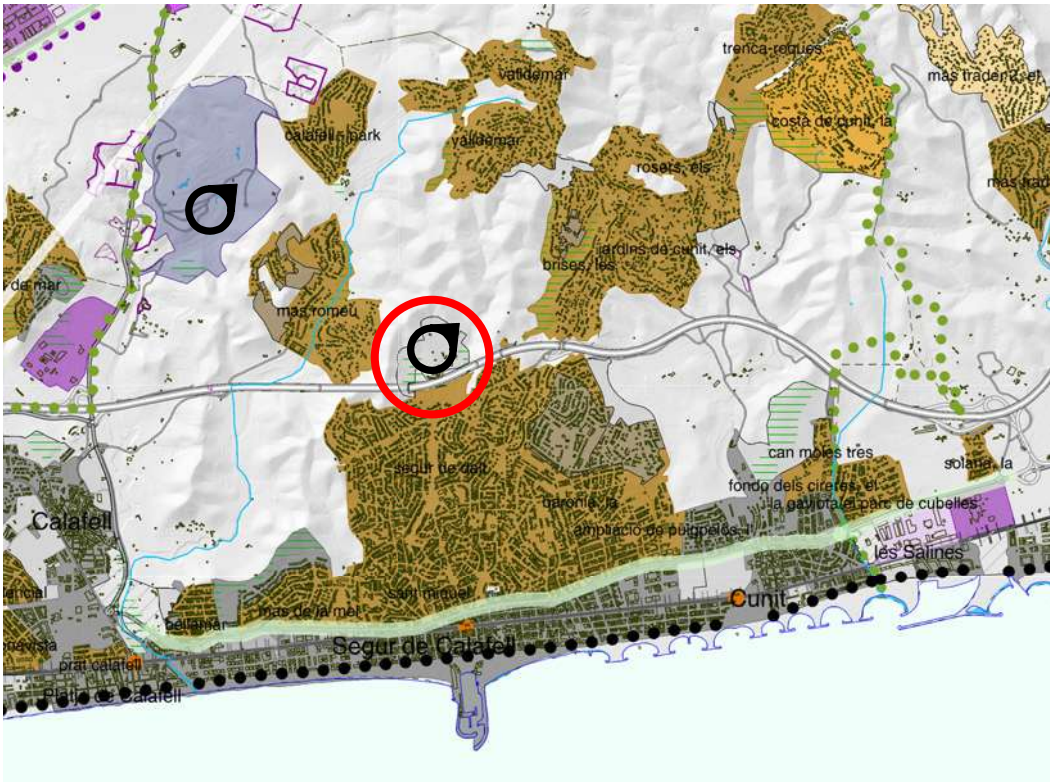
E.3 Protegir

- Espai periurbà
- Espai de potencial interès

Element amb valor

- Fita de referència cim
- Mirador (prominencia espai públic)
- Fons escènic
- Geomorfologia singular
- Arbre monumental
- Construcció amb valor reconegut

L'estratègia d'assentament definida pel sector és la de **reduir l'ocupació del sòl en tractar-se d'un àrea poc consolidada deslligada del nucli urbà, estratègia compatible amb la proposta de la modificació del Pla Parcial que redueix el sòl privat del sector i limita l'ocupació de les zones privades introduint usos més densos amb menor ocupació del sòl.**



A.1 Territorials

Zona de reforçament nodal

A.2 Supramunicipals

Nova centralitat

Zona de nova centralitat

Sector amb capacitat d'acollida adeqüada / A potenciar / PDU en estudi

Estació ferroviària existent

Estació ferroviària prevista

Morfologia urbana

Àmbit morfologia urbana

Àrea funcional principal d'activitat econòmica

Àmbit àrea funcional principal d'activitat econòmica

Àmbit a reciclar

Àmbit a potenciar

A.3 Locals

Completar

C Compleció

A Adequació

M Manteniment caràcter rural

Reformar

I Intensificació

D Diversificació noves tipologies

T Transformació d'usos

E Equipar

Reduir

R Reducció

D Desclassificació

S Serveis bàsics EO

7.3. *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell (2011).*

El planejament municipal és el *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell (POUM),* aprovat definitivament per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* en sessió de 24 de gener de 2011, donant conformitat en sessió de 5 de maig de 2011 al text refós requerit anteriorment.

A l'Annex normatiu del *POUM* s'incorporen les fitxes dels diferents àmbits d'actuació (sectors i polígons).

Dins del sòl urbanitzable s'identifica com a **Pla parcial urbanístic en execució el *PPU 7 les Villes***, amb l'objectiu d'acabar de ***desenvolupar l'àmbit de planejament previst en el planejament anterior, e introduir les modificacions necessàries en el Pla Parcial per tal de fer efectives les reserves d'habitatge protegit determinades per aquest POUM en aquest sector*** (4.362 m2 de sostre).

Determina per tant el següent aprofitament urbanístic i percentatges mínims de sòl per a usos públics:

sostre total	*43.622 m2*
sostre per a usos residencials	*43.622 m2*
quantitat d'habitatges	*198 habitatges*
cessió d'aprofitament	*10% aprofitament urbanístic*

sistema viari	*12%*
sistema d'espais lliures i zones verdes	*26%*
sistema d'equipaments	*6%*

El *POUM* indica que ***l'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació es considera vinculant en allò que fa referència a la posició i grandària de les zones verdes i els equipaments***, situació que la proposta d'ordenació manté augmentant la seva superfície.

Text refós

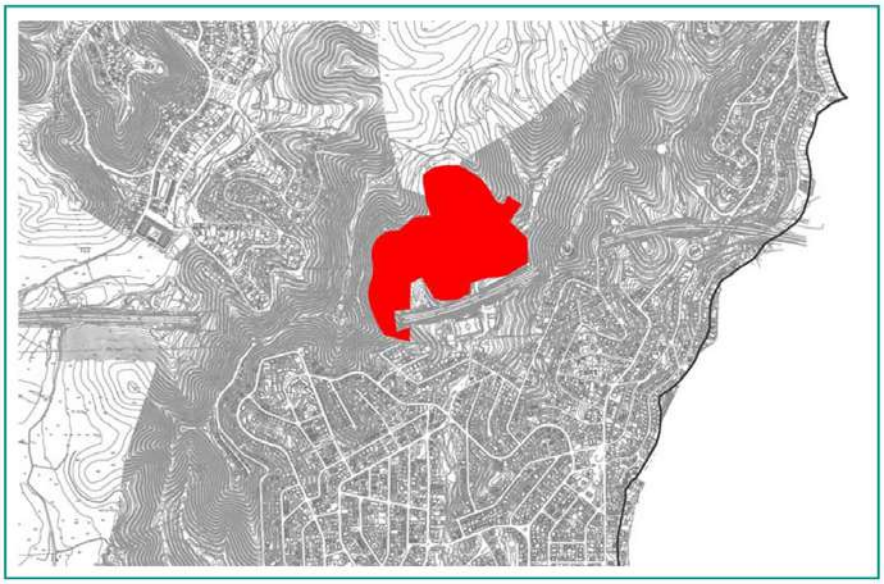
PPU en execució **7. Les Villes**

Règim del sòl Sòl urbanitzable delimitat

Objectiu Acabar de desenvolupar l'àmbit de planejament previst en el planejament anterior, e introduir les modificacions necessàries en el Pla Parcial per tal de fer efectives les reserves d'habitatge protegir determinades per aquest POUM en aquest sector.
Constituir una entitat de conservació d'acord amb el que s'estableix en l'article 68.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Àmbit Àmbit ubicat sobre l'autopista C32; concretament sobre el camp de futbol de Segur de Calafell.

Superfície total 197.882 m^2



Aprofitament urbanístic

Sostre total 43.622 m^2 sostre

Sostre per a usos residencials 43.622 m^2 sostre

Quantitat d'habitatges 198 habitatges

Cessió d'aprofitament 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Text refós

Percentatges mínims de sòl per a usos públics

Total	44%
Sistema viari	12%
Sistema d'espais lliures i zones verdes	26%
Sistema d'equipaments	6%
Sistema d'habitatge dotacional	

Sostre de protecció pública

Total	4.362 m^2
Règim general	4.362 m^2

Ateses la localització del sector i la tipologia residencial amb les quals s'ha desenvolupat, no s'ha considerat adient ubicar-hi la totalitat de la reserva des sostre de protecció que correspon al sostre residencial de nova implantació del sector.
La resta de la reserva de sostre per a habitatge de protecció pública que correspon al sostre residencial de nova implantació del sector s'ha tingut en compte per al càlcul de les reserves mínimes i obligatòries establertes per l'article 66.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tal i com queda justificat en la Memòria social d'aquest POUM.

Usos permesos

D'acord al que indica el Pla parcial urbanístic de les Villes aprovat definitivament el 7 de setembre de 2006 i publicat el 18 de maig de 2007 al DOGC.

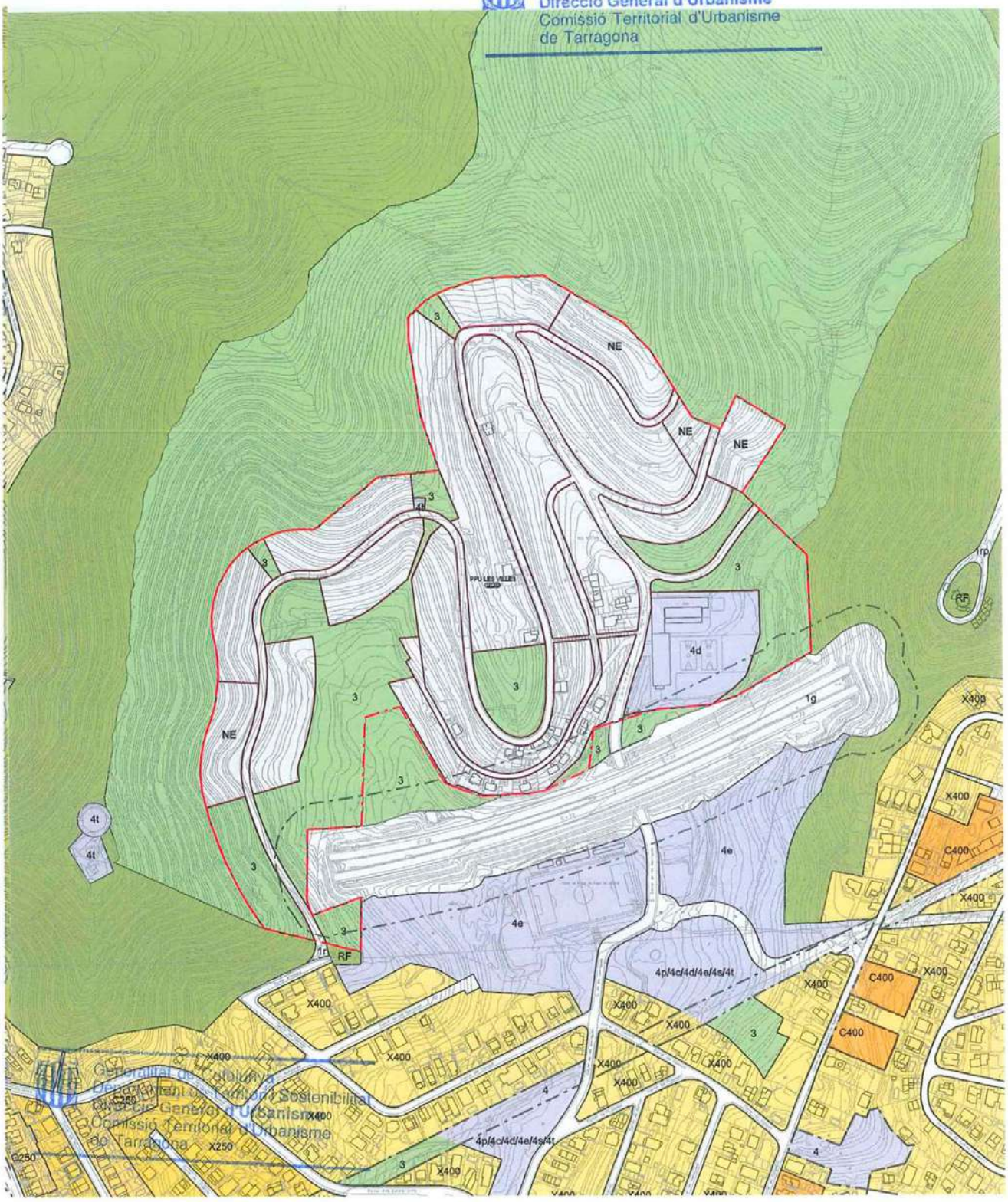
Terminis d'execució i sistema d'actuació

Programació 1r sexenni.
El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Condicions específiques d'ordenació

L'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació es considera vinculant en allò que fa referència a la posició i grandària de les zones verdes i els equipaments. No obstant això, es podrà ajustar l'alineació sempre que aquesta s'hagi dibuixat com a indicativa.
D'acord al que indica el Pla parcial urbanístic de les Villes aprovat definitivament en data de 7 de setembre de 2006 i publicat el 18 de maig de 2007 al DOGC, que s'haurà de modificar per tal d'incorporar la reserva d'habitatge protegit.
Es realitzarà un estudi d'integració paisatgística.
El sector ja té construït un equipament docent fruït d'una cessió anticipada del Pla parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Àmbit	Alineació vinculant	Alineació indicativa	Gàlib vinculant	Gàlib indicatiu			
Vialitat	Equipament	Zones verdes	Sòl privat	NE	No edificable		
Línia de ribera de mar	Servitud de trànsit	D.P.M.T.	Ferrocarril zona protecció	límit edificació			

POUM
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell

PPU 7. Les Villes - 1/5.000 - PPU en execució

El **Pla Parcial aprovat definitivament** per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* de data 7 de setembre de 2006, **estableix la següent qualificació del sòl per a les zones del sector**:

Article 14. Qualificació del sòl.

2. Zones

Les zones i les seves claus compreses en el Pla parcial són:

Zona	*4*	*Ordenació residencial oberta unifamiliar.*
Subzona	*4a1*	*Subzona intensitat 1. Vivienda unifamiliar aparellada.*
	4c1	*Subzona intensitat 3. Vivenda unifamiliar aïllada.*
	4e1	*Subzona especial. Vivenda unifamiliar adossada.*

8. MARC LEGAL I URBANÍSTIC D'APLICACIÓ.

Les determinacions que no siguin explicitades en aquesta modificació del planejament derivat queden regulades pel planejament i les normatives de rang superior, amb el següent ordenament jurídic vigent en matèria urbanística pel desenvolupament del planejament:

- ***Reial Decret Legislatiu 7/2015***, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el **Text refós de la *Llei del sòl*** (publicat al BOE del 31/10/15).

- ***Decret Legislatiu 1/2010***, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la *Llei d'urbanisme*, i les seves modificacions**.

  Atenent a l'article 81.1.a), **l'aprovació definitiva del planejament derivat *que afecta llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal*, correspon als ajuntaments, *un cop vist l'informe de la comissió territorial competent.* Les prescripcions d'aquest informe fonamentades en motius d'interès supramunicipal i de legalitat són vinculants.**

  L'informe de la comissió territorial ha de ser sol.licitat per part dels ajuntaments *un cop el pla parcial urbanístic hagi estat objecte d'aprovació inicial*, segons l'article 87.1.

  L'article 85.1 estableix que *en el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.*

  L'iniciativa privada de la modificació del planejament derivat requereix, com a documentació específica, *l'estructura de la propietat del sòl, la viabilitat econòmica de la promoció, els compromisos que s'adquireixen i les garanties de compliment de les obligacions contretes*, tal com estableix l'article 102.1. L'article 102.3.a) especifica que s'hauran de *citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries de terrenys que hi siguin compresos*.

- ***Decret 305/2006***, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el ***Reglament de la Llei d'urbanisme***.

- ***Decret 64/2014***, de 13 de maig, pel qual s'aprova el ***Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística***.

- ***Llei 6/2009***, de 28 d'abril, d'***avaluació ambiental de plans i programes***.

  Aquesta llei determina les diferents tramitacions d'avaluació ambiental que han de seguir els instruments de planejament urbanístic.

  El present instrument urbanístic es correspon amb una modificació del planejament derivat *(Pla Parcial Urbanístic)* que desenvolupa un sector de sòl urbanitzable delimitat definit pel planejament general *(POUM)*.

  Entre els instruments urbanístics de planejament urbanístic derivat i les seves modificacions que han de ser sotmesos a avaluació ambiental figuren els plans parcials de delimitació, el planejament urbanístic per a la implantació en sòl no urbanitzable de determinades actuacions, i **el planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.**

  En aquest cas, **cap de les actuacions previstes per la modificació del pla parcial requereixen la seva avaluació d'impacte ambiental**, tal com determina el *Reial Decret Legislatiu 1/2008*, de 11 de gener, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes*, ja que el camp solar previst en cap moment supera una superfície de 10 Ha, **i per tant ha d'entendre's que no te efectes significatius sobre el medi ambient** tal com ho determina l'article 6.2 de la llei.

L'article 8, **determina els plans i programes sotmesos a avaluació ambiental si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.**

Els planejaments derivats que han de sol.licitar aquesta decisió prèvia són els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no hagi estat objecte d'avaluació ambiental.

El planejament general que estableix el sector de desenvolupament de les Villes és el *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell*, aprovat definitivament en data 05/05/11, que va ser objecte d'avaluació ambiental disposant d'informe d'avaluació ambiental i memòria ambiental que van rebre la conformitat de l'òrgan ambiental mitjançant resolució del Director dels *Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge* a Tarragona de data 30/09/10.

Per tant, **es determina que la modificació del Pla Parcial de les Villes no requereix la seva tramitació d'avaluació ambiental.**

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

JUNY 23

1. Criteris i objectius de la proposta
2. Justificació del contingut de la proposta
3. Proposta d'ordenació
4. Quadre resum dels paràmetres urbanístics

1. CRITERIS I OBJECTIUS DE LA PROPOSTA.

L'objectiu primer d'aquesta proposta és el de **consolidar la urbanització i la condició de les edificacions existents al sector de les Villes, seguint les determinacions del planejament general de Calafell i la legislació urbanística vigent**. Tot adequant la proposta de l'ordenació a una realitat que faci viable el desenvolupament del sector.

El punt de partida és el **Pla Parcial aprovat del sector les Villes de Segur de Dalt**, que recollia els següents objectius generals per la seva proposta:

- **Adequar la proposta a les determinacions fixades pel planejament general i la legislació urbanística vigent**, adequant-se als límits del sector.

- **Ordenar el conjunt del sector de forma unitària**, mitjançant la definició i consolidació dels carrers, l'emplaçament dels espais lliures i els sòls reservats per a equipaments i dotacions.

- **Ajustar l'ordenació urbanística als criteris de viabilitat econòmica**, buscant la correspondència entre els beneficis i les càrregues de la urbanització que falta per portar a terme, es a dir, fixant els percentatges de solars edificables adequats als costos derivats de les cessions i de la urbanització dels carrers i espais lliures.

- **Solucionar els serveis i infraestructures necessàries** pel sector.

Aquests objectius es mantenen, independentment que les modificacions plantejades sobre la proposta d'ordenació requereixen l'anàlisi de les diferents tipologies d'edificació, introduïdes per garantir uns criteris de viabilitat econòmica adaptats a la realitat actual, amb uns criteris d'integració particulars que comparteixen la voluntat original del planejament,

El **planejament general incorpora**, a més, **el següent objectiu per a modificar la proposta** del Pla Parcial:

- **Fer efectives les reserves d'habitatge protegit definides** pel *POUM*.

Atenent als 15 anys transcorreguts des de l'aprovació del Pla Parcial i als més de 10 respecte a l'aprovació del *POUM*, **per a completar els objectius anteriors és necessari l'anàlisi de la realitat actual del territori i les seves demandes urbanístiques per adaptar l'ordenació heretada de la proposta inicial dels anys 70 a un model que permeti garantir una correcta adequació a la situació actual i la viabilitat del seu desenvolupament**.

Precisament els requeriments territorials han provocat que el sector, més enllà de la discontinuïtat provocada pel traçat de l'autopista C-32, quedi desvinculat de l'estructura de creixement urbà representat pels diferents sectors urbanitzables recollits pels planejaments urbanístics anteriors al nord de l'autopista.

L'inici de la urbanització del sector de les Villes i l'existència de parcel.les edificades requereixen del desenvolupament del sector, al contrari de la situació de la resta de sectors desclassificats pel planejament general, però el sector ha d'entendre's d'una manera pràcticament autónoma respecte a la resta de trama urbana, comunicant-se a través del túnel del carrer de les Garrigues sota l'autopista.

Aquesta **relació específica del teixit urbà del sud de l'autopista permet plantejar uns objectius d'aprofitament urbanístic diferents a l'extensió del model de creixement que ha anat colonitzant la totalitat del sòl urbà de la zona de Segur de Dalt, permetent una major flexibilitat per a adaptar-se a diferents models residencials i dotacionals que ampliïn la resposta unitària que, fins aquest moment, ofereix el model d'habitatges unifamiliars de la resta del territori.**

Amb el criteri de diversificar i oferir nous models residencials al sector **es plantejen els següents objectius per la modificació de la proposta:**

- **Reduir l'ocupació del sòl privat amb models edificatoris més compactes i sostenibles ambiental i energèticament** front a les edificacions unifamiliars aïllades.

- **Adaptar l'edificabilitat del sector reduint el seu sostre màxim proposant models residencials amb menor superfície construïda**.

- **Plantejar actuacions que permetin un major control de la seva imatge des del projecte arquitectònic amb criteris unitaris i univocs**, evitant la multiplicitat de respostes particulars.

- **Limitar el creixement de la tipologia d'habitatges unifamiliars actual a les parcel.les lliures del carrer de Taüll i al tram del carrer de Boí situat immediatament per sobre**, evitant el creixement extensiu d'aquest model.

- **Proposar un grup d'habitatges unifamiliars en règim de condomini per tal d'unificar les actuacions vinculades a les edificacions i al tractament dels seus espais lliures privats oferint una imatge unitària i controlada** a la zona de major visibilitat i permetent vincular la seva urbanització pròpia al seu desenvolupament.

- **Introduir models residencials plurifamiliars per acollir les reserves d'habitatge de protecció pública requerides pel planejament general** (4.362 m2 sostre) **i complementar l'oferta d'habitatges unifamiliars per augmentar la cohesió social del sector** diversificant els perfils dels seus residents.

- Aprofitar els valors paisatgístics i de qualitat ambiental del sector per a **implantar usos de dotacions privades (residència de gent gran) atenent a la disposició de sòl objecte d'actuacions prèvies pendent de desenvolupar** front a altres localitzacions que requeririen la transformació de nou sòl.

- **Mantenir la situació dels sistemes d'espais lliures i equipaments, augmentant la superfície de les zones verdes** en localitzacions rellevants de la trama urbana plantejada.

- **Minimitzar el grau d'urbanització del sector adaptant-ho en la mesura del possible a la realitat construïda actual.**

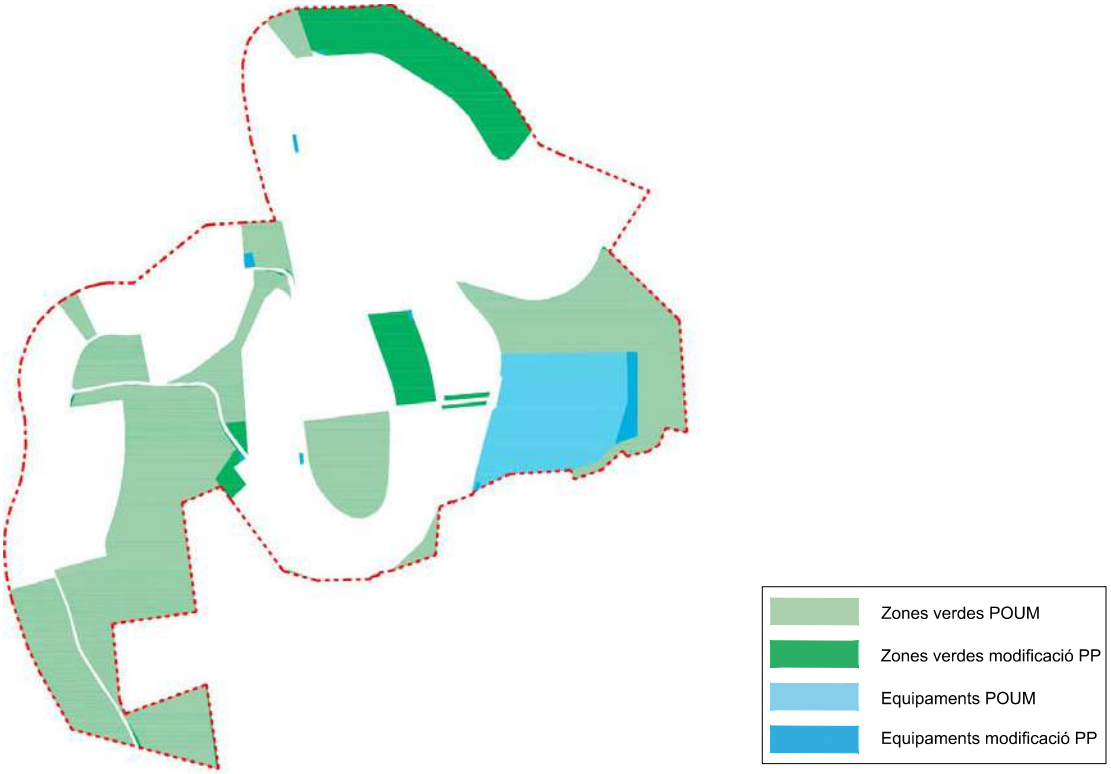
- **Prioritzar els eixos i espais cívics per a vianants i la seva convivència pacifica amb els vehicles**, reduint progressivament la seva circulació des de l'accés al sector i **millorant la funcionalitat de la xarxa viària per a permetre el transport públic.**

- Aprofitar la reducció de l'ocupació del sòl per a **plantejar sistemes de producció d'energíes renovables de Km 0 pel subministrament del sector, compatibles amb l'estructura d'espais lliures i recorreguts per a vianants** amb caràcter paisatgístic i de lleure *(vies verdes)*.

2. JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DE LA PROPOSTA.

El *POUM*, a més de fixar els percentatges mínims de sòl per a usos públics, determina que **l'ordenació dibuixada als plànols d'ordenació, d'acord al que indica el Pla Parcial de les Villes aprovat definitivament en 2006, es considera vinculant en allò que fa referència a la posició i grandària de les zones verdes i els equipaments**.

Per aquesta raó, **la modificació proposada del Pla Parcial manté la totalitat dels terrenys definits a l'ordenació prèvia com a sistemes d'espais lliures i zones verdes, i sistema d'equipaments, augmentant la reserva d'espais lliures en reduir tant la superfície del sistema de comunicacions viàries com la de zones privades**.



La comprovació de la superfície dels terrenys destinats a reserva dels sistemes públics en l'ordenació proposada augmenta els valors mínims establerts pel *POUM:*

Sistemes generals	*POUM*	*modificació Pla Parcial*		*diferencial*
Sistema de comunicacions viàries	12%	8,95%	17.474,03 m2	-5.943,37 m2
Sistema d'espais lliures i zones verdes	26%	33,57%	**65.508,10 m2**	+14.770,40 m2
Sistema d'equipaments docents	6%	6,11%	**11.914,65 m2**	+205,95 m2

Aquestes reserves determinades pel planejament són superiors a les reserves mínimes del sistema d'espais lliures i d'equipaments establertes per la *Llei d'Urbanisme* per a la redacció d'instruments de planejament:

Reserva espais lliures		àmbit (m2)	sostre (m2st)	superfície (m2)
article 58.1.f.	20 m2 x 100 m2 st		37.160,75	7.432,15
article 65.3.a.	10% àmbit	195.145,00		19.514,50
			Reserva mínima segons *Llei d'Urbanisme*	**19.514,50**

Reserva equipaments		àmbit (m2)	sostre (m2st)	habitatges	superfície (m2)
article 65.3.b.	20 m2 x 100 m2 st		37.160,75		7.432,15
	20 m2 x habitatge			173	3.460,00
	5% àmbit	195.145,00			9.757,25
Reserva mínima segons *Llei d'Urbanisme* *(1)*					**9.757,25**

1) L'article 65.3.b. exigeix com a reserva el valor mínim corresponent al sostre o al nombre d'habitatges, amb el mínim del 5% de la superfície del sector.

3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

3.1. Definició general de l'ordenació.

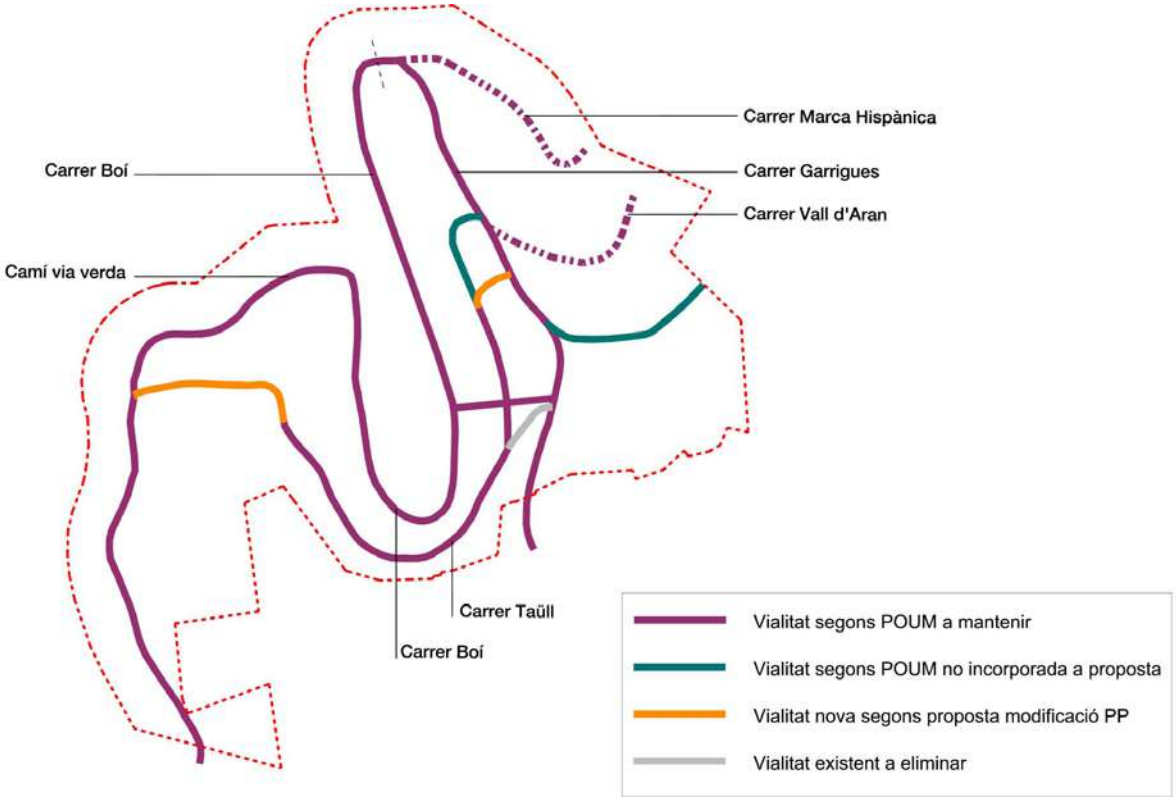
L'ordenació plantejada **manté pràcticament la delimitació de zones privades i sistemes públics determinada pel Pla Parcial aprovat definitivament** recollit pel planejament general.

Atenent que l'annex normatiu del *POUM* estableix pel sector 7 Les Villes (PPU en execució) que ***l'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació es considera vinculant en allò que fa referència a la posició i grandària de les zones verdes i els equipaments*, les variacions introduïdes per la proposta de modificació que ara es presenta no afecten en cap moment a les zones verdes i equipaments determinats pel *POUM***, com ja s'ha indicar a l'apartat anterior.

Entenent que la proposta d'ordenació del Pla Parcial recollia bàsicament la xarxa viària ja executada, emplaçava el sistema d'equipaments en la localització actual de l'escola la Ginesta i establia el repartiment de la resta de sòl entre zones verdes i parcel.les unifamiliars, la modificació segueix aquests criteris en línies generals.

Quant a l'estructura dels sistemes públics, **la modificació planteja variar el traçat de la connexió prevista del carrer de Taüll amb el carrer de les Garrigues**, adjustant lleugerament la proposta plantejada pel Pla Parcial per tal d'integrar-la de la millor manera possible en la proposta d'ordenació, garantint en tot moment la seva accessibilitat.

També s'elimina el vial que el Pla Parcial situa a l'interior de la zona verda sobre l'equipament educatiu ja que no millora la funcionalitat de la proposta i no s'enllaça amb cap camí a l'exterior de l'àmbit, al contrari que el camí actual que continua el carrer de Taüll que l'ordenació del Pla Parcial eliminava i la modificació preten mantenir com a *via verda* fins al *camí/via verda* que continua el carrer de Boí i enllaça amb el carrer d'Alaska per sobre de l'autopista.



La verdadera naturalesa de la modificació es centra en la **diversificació de les zones privades destinades a residencial unifamiliar** *(clau 4 ordenació residencial oberta unifamiliar)* pel Pla Parcial, **introduint l'ús residencial plurifamiliar i el concepte de dotacions privades** al llarg dels carrers de les Garrigues i de Boí.

D'aquesta manera l'ordenació s'articula seguint un eix definit per aquests vials, al llarg dels quals van apareixent consecutivament els diferents usos plantejats:

- **Equipament docent** a l'est **(escola la Ginesta)** una vegada superar el túnel d'accés per sota de l'autopista.

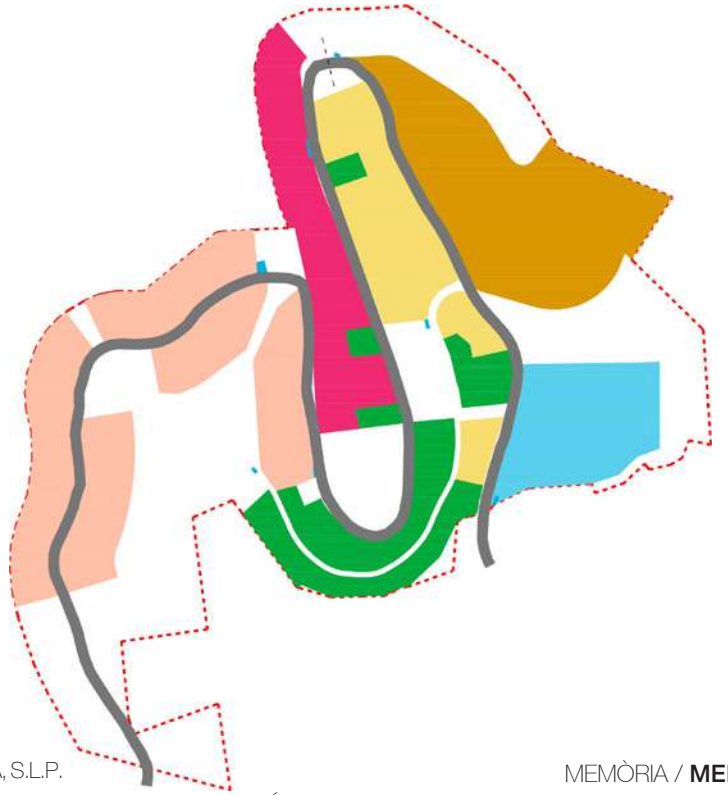
- **Parcel.les unifamiliars aïllades** a l'oest **servides pel carrer de Taüll**, mantenint la proposta del Pla Parcial aprovat definitivament i **recollint la pràctica totalitat de les edificacions actuals juntament amb les parcel.les intercalades *(32 habitatges)***.

- **Agrupació de blocs plurifamiliars** a l'oest aprofitant la zona de menor pendent de l'àmbit. Aquestes edificacions formaran un conjunt amb un tractament unitari de la seva relació tant amb el vial com amb els espais lliures interiors de les parcel.les que els separaran de la resta d'usos i es formalitzaran com a continuació de les zones verdes públiques. Els blocs disposaran de **diferents tipologies adaptades tant a la promoció d'habitatge protegit com a la demanda actual d'habitatge assequible *(105 habitatges)***.

- **Condomini d'habitatges unifamiliars** a l'est servits pels **carrers de la Vall d'Aran i de la Marca Hispànica, els quals formaran part de la proposta d'ordenació de les zones comunes dels habitatges, segregant-se del sistema viari públic**. La proposta de les unitats d'edificació del condomini permetran unificar els criteris d'adaptació topogràfica i regularitzar la presència de la volumetria en una zona d'alt impacte visual amb una imatge controlada des del projecte i no individualitzada ***(42 habitatges)***.

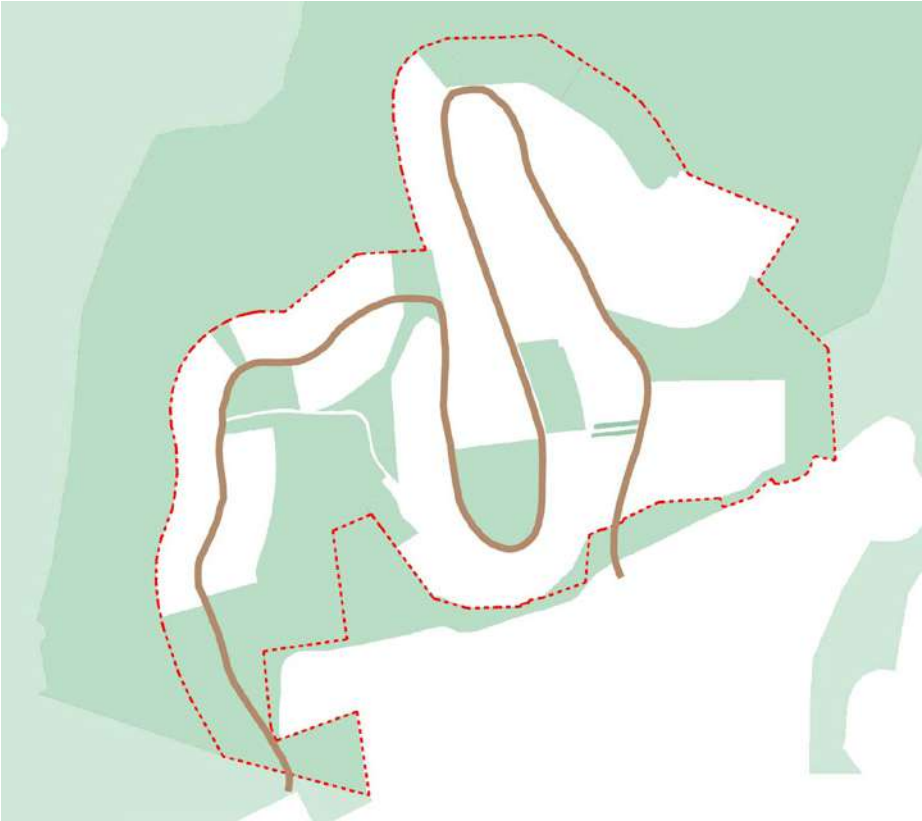
- **Dotació privada de caràcter sanitari assistencial corresponent a una residència per a gent gran**, desenvolupada linealment a l'oest de l'eix una vegada aquest arriba a la cota superior i gira 180º per apropar-se de nou a l'autopista 20 metres per sobre d'ella ***(120 places)***.

- **Equipament privat corresponent a un camp solar integrat amb els espais lliures** a ambdos costats de la continuació de l'eix, ara amb caràcter de camí de recorregut paisatgístic *(via verda)*, per donar servei al **subministrament elèctric de la comunitat energètica que es configuri** vinculada al desenvolupament del planejament ***(1,5-2 MW)***.



Per tant, **el recorregut dels carrers de Les Garrigues i de Boí estructura la totalitat de la proposta**, de manera que **el seu tractament respondrà específicament a cada tram en funció dels usos als que doni servei, disminuint la seva intensitat d'urbanització progressivament i augmentant la seva pacificació fins a formalitzar-se com a vial de recorregut paisatgístic** per a vianants *(via verda)* al final de la trama urbana de Segur de Dalt.

Les zones verdes formen bosses d'espais lliures entre les diferents zones, **integrant-les d'aquesta manera en el sòl no urbanitzable que delimita el sector** a l'est, a l'oest i al nord, aconseguint, a la meitat oest de l'ordenació, **ampliar la permeabilitat ecològica** demanada pel planejament territorial i **localitzant al centre de l'ordenació els espais lliures més representatius**.



3.2. Sistemes.

		superfície (m2)	
SISTEMES PÚBLICS		**95.130,66**	**48,75%**
1	**Comunicacions viàries**	**17.474,03**	**8,95%**
1l	Vies de comunicació local	13.945,12	7,14%
	Vies verdes	3.528,91	1,81%
3	**Espais lliures i zones verdes**	**65.508,10**	**33,57%**
4	**Equipaments**	**12.148,53**	**6,23%**
4d	Docents	11.914,65	6,11%
4t	Serveis tècnics	233,88	0,12%

3.2.1. Comunicacions viàries (1).

L'estructura general de l'ordenació es basa en la consolidació del traçat existent.

El sistema de comunicacions viàries del sector es refereix a l'eix format pel carrer de les Garrigues i el carrer de Boí, que va donant servei a totes les zones i sistemes de l'ordenació.

Hem d'entendre que aquest eix es correspon amb el subsistema de *vies de comunicació local (1l)*, estructurant internament el municipi.

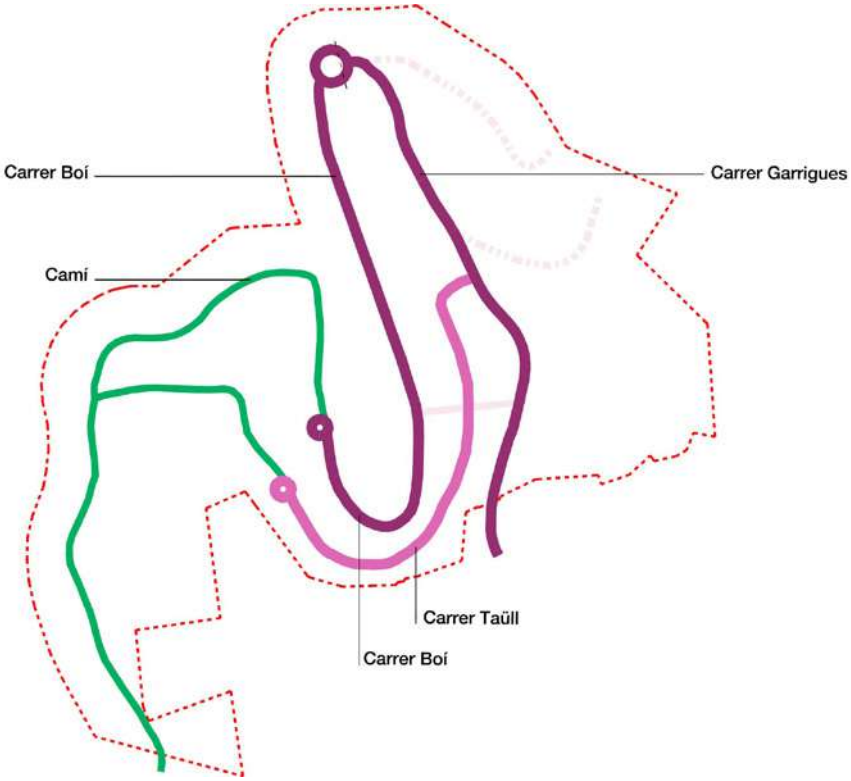
Aquest eix segueix la topografia a la qual s'adapta el seu traçat actual, començant al carrer de les Garrigues a la cota +80 en creuar el pas sota l'autopista, gira 180º arribant a la cota +115 (on es planteja una rotonda per garantir el canvi de sentit de la mobilitat generada, tant per les edificacions plurifamiliars com per l'equipament educatiu) i comença el carrer de Boí, per apropar-se de nou a l'autopista mantenint la cota, girar de nou 180º fins arribar a un eixamplament que permet la maniobra de canvi de sentit i l'aparcament.

La continuació d'aquest eix, que torna a conectar amb la xarxa viària urbana a la cota +105 per sobre del túnel de la Granja de l'autopista C-32, té un caràcter paisatgístic de *via verda* i garanteix l'existència d'un recorregut alternatiu d'accés per a emergències o serveis públics, però no ha de considerar-se com a camí rural, malgrat el seu tractament equivalent, ja que no es situa al sòl no urbanitzable.

A més d'aquest eix, l'ordenació de la modificació recull el traçat actual del carrer de Taüll variant el traçat de la seva connexió amb el carrer de les Garrigues amb criteris d'accessibilitat, donant servei a la zona d'habitatges unifamiliars aïllats existent que es continua amb un vial de tractament rural de circulació restringida *(via verda)* que enllaça amb l'anterior a partir d'un eixamplament equivalent al del final del carrer de Boí.

Els traçats actuals dels carrers de la Vall d'Aran i de la Marca Hispànica formaran part de l'ordenació interna i dels serveis comuns de la zona de condomini d'habitatges, sense pertànyer al sistema viari públic.

Malgrat aquesta consideració, el tractament d'aquests vials privatius haurà de respondre als criteris generals que estableixin els serveis tècnics municipals per als vials públics quan a la seva accessibilitat tant d'usuaris com de serveis.



Com hem comentat, les alineacions i rasants del sistema de comunicacions viàries responen a la realitat construïda del sector, de manera que l'ordenació es limita a plantejar una nova secció per a ells, actuant en el seu dimensionament i en el seu tractament i equipament, per adequar-les a les necessitats dels nous usos, als requeriments de les regulacions normatives sectorials vigents i als criteris d'urbanització que millor s'adeqüin a la voluntat d'integració de la xarxa viària en el territori.

Aquests criteris es reflecteixen en les següents seccions específiques:

a) Carrer de les Garrigues.

Aquest carrer presenta un primer tram entre edificacions consolidades.

Aquest primer tram, que es correspon amb l'accés al sector front a l'equipament docent, manté la secció actual variable entre 10 i 12 m, que respon a una calçada d'amplada variable d'entre 8 i 5 m en funció de l'amplada de la vorera de l'equipament educatiu, que s'eixampla a la zona d'accés del centre escolar. La proposta planteja mantenir una calçada constant de 6 m, ampliada a 8 m on és possible l'aparcament, sense reduir les voreres actuals.

Una vegada superades les edificacions preexistents al primer tram, la seva secció s'amplia fins als 13 m plantejats pel Pla Parcial, on s'estudiarà la possibilitat de mantenir les voreres a diferent nivell de la calçada o plantejar un tractament de plataforma única.

En aquest segon tram, fins al carrer de Boí, la secció manté la calçada de 6 m, més 2 m per aparcament en el costat de les edificacions plurifamiliars. L'espai per a vianants que dona servei a les edificacions plurifamiliars és de 3,2 m d'ample, garantint sempre un pas mínim de 2,0 m a les zones amb escocells. La zona per a vianants del lateral de la zona verda i dels condominis d'habitatges te 1,8 m d'ample per garantir també les condicions d'accessiblitat de l'*Ordre TMA/851/2021*.

Al final del carrer, una vegada superada la zona plurifamiliar i la de condomini, es planteja una rotonda pel canvi de sentit dels vehicles (dimensionada per a permetre el gir d'autobusos) i un espai públic vinculat amb caràcter de plaça urbana.

b) Carrer de Boí.

Aquest carrer, una vegada superada la rotonda, dona servei a la residència geriàtrica, es configura amb una plataforma única que augmenta la secció de 7,7 m prevista pel Pla Parcial fins als 8,7 m per tal de garantir un espai per a vehicles de 4,7 m, un espai per a vianants al costat de la residència d'ample lliure 2,8 m amb escocells d'1 m al lateral de la residència per garantir les condicions d'accessibilitat, i una altra zona per a vianants, a l'altre costat del vial, d'1,2 m.

Al final del mateix una vegada superada la zona d'habitatges unifamiliars aïllats, un eixamplament abans de la *via verda* permet la maniobra de canvi de sentit dels vehicles de servei que hi hagin d'accedir.

c) Carrer de Taüll.

Aquest carrer presenta dos seccions diferents, totes dues resoltes amb plataforma única amb accés restringit als veïns.

La plataforma única permet maximitzar la funcionalitat de la seva secció, sense voreres ni aparcament, d'amplada variable entre les tanques de parcel.la actualment existents.

El primer tram es correspon amb el nou traçat de l'enllaç amb el carrer de les Garrigues, i planteja una plataforma única de 4,5 m, amb una banda enjardinada de 2,5 m en el lateral amb contacte amb les parcel.les ja edificades per tal de resoldre amb talusos les diferències de nivell.

El segon tram es reurbanitza amb plataforma única entre els límits actuals de les parcel.les consolidades.

Al final del carrer, una vegada superada la zona d'habitatges unifamiliars aïllats abans de convertir-se en *via verda*, es planteja un eixamplament puntual de la seva secció per tal de permetre el canvi de sentit i recollir les necessitats d'aparcament del vial que la seva secció no permet acollir.

d) Via verda.

Es tracta de les continuacions dels carrers de Boí i de Taüll que no donen servei a les zones edificables del sector, sino que permeten la circulació pels espais lliures i pel camp solar, i donen continuïtat a la xarxa viària per tla d'enllaçar-la amb el sòl urbà exterior a l'àmbit.

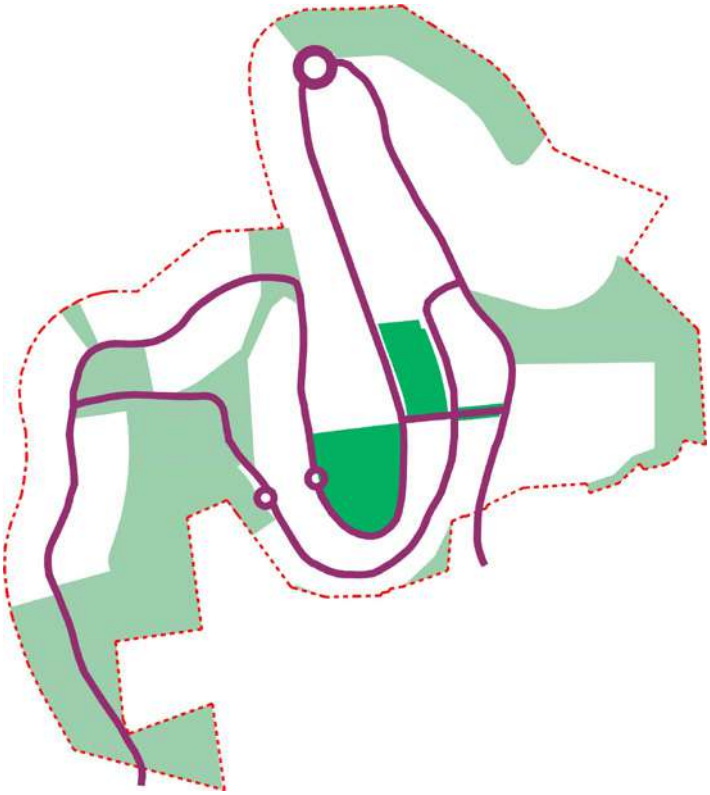
Per tant la seva secció es resol amb la consolidació del seu paviment natural, regularitzant les seves alineacions per tal de garantir una amplada mínima de 3,5 m que permeti la circulació puntual de serveis i emergències.

Es disposa una cuneta al seu lateral superior per tal de recollir les aigües d'escorrentia que es condueixen puntualment per sota del camí per evitar la seva erosió.

La documentació gràfica precisarà el disseny general de cadascuna de les vies anteriors en el que fa referència a la distribució de les calçades per a vehicles, voreres i enjardinament.

3.2.2. Espais lliures i zones verdes (3).

El sistema d'espais lliures manté la localització de la proposta definida al *POUM*, augmentant la seva presència al límit nord de l'àmbit sobre el carrer de la Marca Hispànica, sobre les parcel. les dels condominis d'habitatges unifamiliars, per millorar la integració de l'ordenació amb el sòl no urbanitzable.



L'altra incorporació per part de la modificació del Pla Parcial respecte a la proposta d'ordenació del *POUM* és la de generar una nova zona verda per sota del carrer de Boí entre l'escala per a vianants que parteix de l'equipament docent i les parcel.les unifamiliars actualment edificades.

D'aquesta manera es localitza a la part central de l'ordenació una zona verda que pot disposar d'un tractament més representatiu com a espai lliure juntament amb la zona situada entre la dotació privada i la zona d'habitatges unifamiliars aïllats, front al tractament més naturalitzat de la resta de zones verdes amb vocació de mantenir la vegetació actual protegint els valors ecològics presents com a corredor entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà.

La urbanització d'aquestes zones verdes ha de permetre la continuïtat dels espais lliures amb la massa arbòria existent, garantint el seu manteniment controlat per a reduir el risc d'incendis forestals mitjançant franjes amb massa arbòria aclarida i sense vegetació seca.

3.2.3. Equipaments (4).

Aquest sistema recull tant l'equipament docent corresponent a l'escola La Ginesta com els sòls destinats a serveis tècnics.

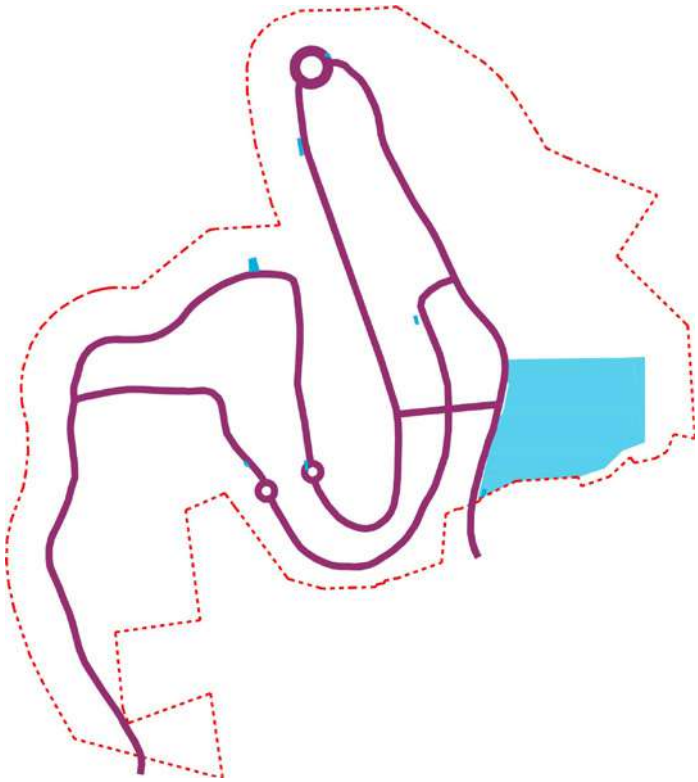
Els sòls de l'equipament docent (4d) responen a l'ocupació directa per part de l'ajuntament de la parcel.la propietat de *Promociones Deportivas Segur de Dalt, SA*, per tal de cedir-la a la Generalitat de Catalunya per a la construcció d'una escola d'educació infantil i primària. Aquesta ocupació es va acordar per la *Comissió de Govern* en sessió ordinària de data 09/09/03.

El desenvolupament del planejament derivat permetrà realitzar la cessió definitiva del sòls front a la situació d'ocupació actual.

La seva localització a la part inferior de l'ordenació junt al seu accés garanteix la seva accessibilitat i relació amb la resta de trama urbana de la banda sud de l'autopista C-32.

La superfície actual de l'escola és lleugerament inferior a la superfície requerida pel *POUM* com a percentatge mínim del sector (6%), de manera que la proposta de modificació del Pla Parcial incorpora una banda en el seu límit est per la regularització de la seva delimitació.

La resta d'equipaments responen a les reserves de serveis tècnics (4t) definits per les estacions transformadores de la xarxa elèctrica del sector.

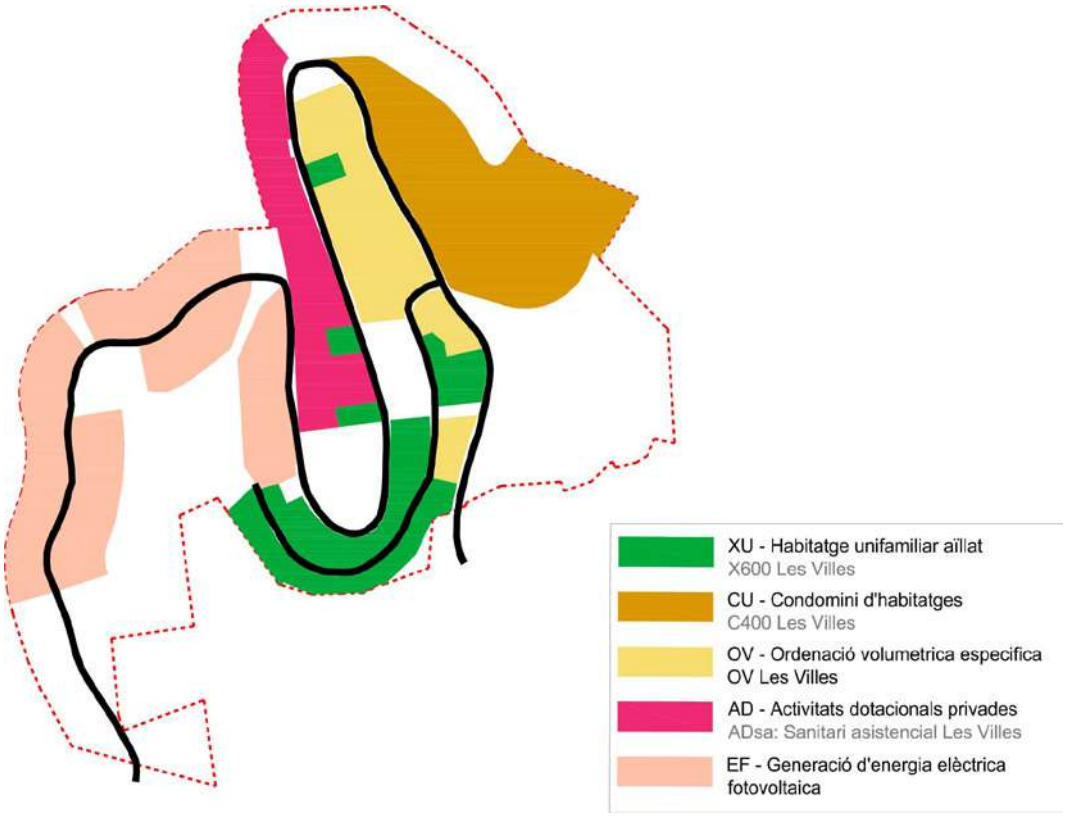


3.3. Zonificació.

		superfície (m2)	
ZONES PRIVADES		**100.014,43**	**51,25%**
XU	Habitatges unifamiliars aïllats *(X600 les Villes)*	15.461,52	87,92%
CU	Condominis d'habitatges *(C400 les Villes)*	23.446,89	12,02%
OV	Ordenació volumètrica específica *(OV les Villes)*	14.642,51	7,50%
AD	Activitats dotacionals privades *(ADsa les Villes)*	13.584,94	6,96%
EF	Generació d'energia elèctrica fotovoltaica	32.878,56	16,85%

El Pla Parcial aprovat definitivament plantejava tot l'aprofitament privat del sector vinculat a habitatges unifamiliars (aïllats, aparellats i adossats), mentre que la proposta plantejada per la modificació ho diversifica amb diferents tipologies i usos.

Aquesta nova zonificació es basa en la regulació dels usos i intensitats de les zones en sòl urbà establerts pel *POUM*, aprovat amb posterioritat al Pla Parcial, de manera que s'adapti als criteris d'ordenació del planejament vigent.



3.3.1. Habitatges unifamiliars aïllats (XU).

Aquesta clau es centra en les parcel.les ja edificades i en les situades al seu entorn, de manera que pretén consolidar les edificacions unifamiliars existents aplicant els paràmetres urbanístics del planejament general vigent però limitant el seu aprofitament al determinat pel planejament derivat aprovat.

La totalitat de les 32 parcel.les qualificades amb aquesta clau es corresponen amb parcel.les qualificades com *subzona d'intensitat 3 vivenda unifamiliar aïllada ordenació residencial oberta unifamiliar (4c)* pel Pla Parcial aprovat.

Aquesta qualificació establia els següents paràmetres:

parcel.lació mínima	600 m2
amplada mínima parcel.la	15 m
edificabilitat	0,42 m2st/m2s
ocupació màxima	30%
alçada reguladora màxima	7,5 m
nombre màxim de plantes	PB+1 *
separacions	a vial: segons documentació gràfica o 5 m a fons: 5 m a laterals: 3,5 m
edificacions auxiliars	explícitament prohibides (excepte en substitució de terres per aparcament)

** es permet P2 amb una ocupació inferior al 40% de la P1 a les parcel.les amb majors pendents*

Per a no alterar l'aprofitament del planejament vigent aprovat i no introduir diferències entre les parcel.les edificades i les que encara no ho estan, l'adaptació dels paràmetres urbanístics actuals a la normativa del *POUM* pretén mantenir els mateixos criteris en termes generals.

La qualificació d'habitatges unifamiliars aïllats està recollida per les ordenacions unifamiliars del *POUM* com a zona *XU*, que ordena els creixements unifamiliars amb criteris d'edificació aïllada amb jardí privat aplicant el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Aquesta zona es divideix al *POUM* en diferents subzones en funció de la superfície mínima de la parcel.la, a les que li corresponen diferents paràmetres d'aprofitament.

La subzona *X600* disposa dels mateixos paràmetres que la suzona *4c* del Pla Parcial aprovat quant a parcel.la mínima, front mínim de parcel.a, densitat màxima permesa, ocupació màxima, nombre màxim de plantes i alçada màxima.

Per tant, es genera una variació de la subclau *(X600 les Villes)* per tal d'introduir l'índex d'edificabilitat del Pla Parcial, mantenint per a la resta de paràmetres i regulacions les determinacions del planejament general vigent, a més de mantenir els criteris d'aplicació de l'adaptació topogràfica del terreny i de la consideració de planta baixa i soterrani del tipus d'ordenació aïllada del *POUM*, que es considera garanteixen una millor integració en terrenys en pendent que les determinacions gràfiques definides pel Pla Parcial aprovat.

		parcel.la mínima (m2)	front mínim (m)	edificabilitat (m2/m2)	ocupació màxima	nombre de plantes (alçada màxima)	separacions a llindars (m)	
X600 les Villes	*habitatges unifamiliars aïllats*	600 *(1)*	15	0,42 *(2)*	30%	PB+P1 (7,5 m)	a vial	5
							resta	3

(1) per a parcel.les actuals amb superfícies inferiors es considera la seva superfície actual com a superfície mínima

(2) també es limita el sostre màxim edificable per parcel.la a 650 m2 segons article 70.3.2 de les normes urbanístiques del POUM (corresponent a una parcel.la de 1.547,62 m2)

3.3.2. Condominis d'habitatges (CU).

La resta dels 42 habitatges unifamiliars plantejats per la proposta, que no es corresponen amb parcel.les edificades actualment, es concentren en una zona situada a l'extrem nordest del sector, disposant de la millor orientació en relació amb la topografia, i per tant amb la major visibilitat.

Per aquesta zona es planteja l'aplicació de la clau de condominis d'habitatges del *POUM*, vinculat a les promocions de grups d'habitatges unifamiliars amb jardí i serveis comuns.

Precisament el concepte dels condominis permet treballar amb projectes unitaris per tal de controlar la imatge final del conjunt i plantejar estratègies unificades d'interpretació de les respostes de les edificacions a l'entorn, a més de concentrar la promoció de les mateixes en un menor nombre d'operacions.

Els condominis permeten, a més, integrar els recorreguts d'accés als habitatges (que reutilitzaran les preexistències d'urbanització) dins del serveis comuns, de manera que formin part de les actuacions vinculades a l'edificació i no a l'urbanització del sector.

La zona *CU* de condominis del *POUM* es divideix en dues subzones en funció de la superfície mínima de les parcel.les, amb paràmetres urbanístics diferents, permetent els tipus d'ordenació d'edificació aïllada o d'alineació al carrer.

Entenent que la proposta de la modificació del Pla Parcial planteja un nombre limitat de parcel. les de condominis atenent que han d'estar servides per l'estructura viària del sector (carrer de les Garrigues), es pren la subclau de major superfície *C400* com a referència per a plantejar una variació *C400 les Villes*.

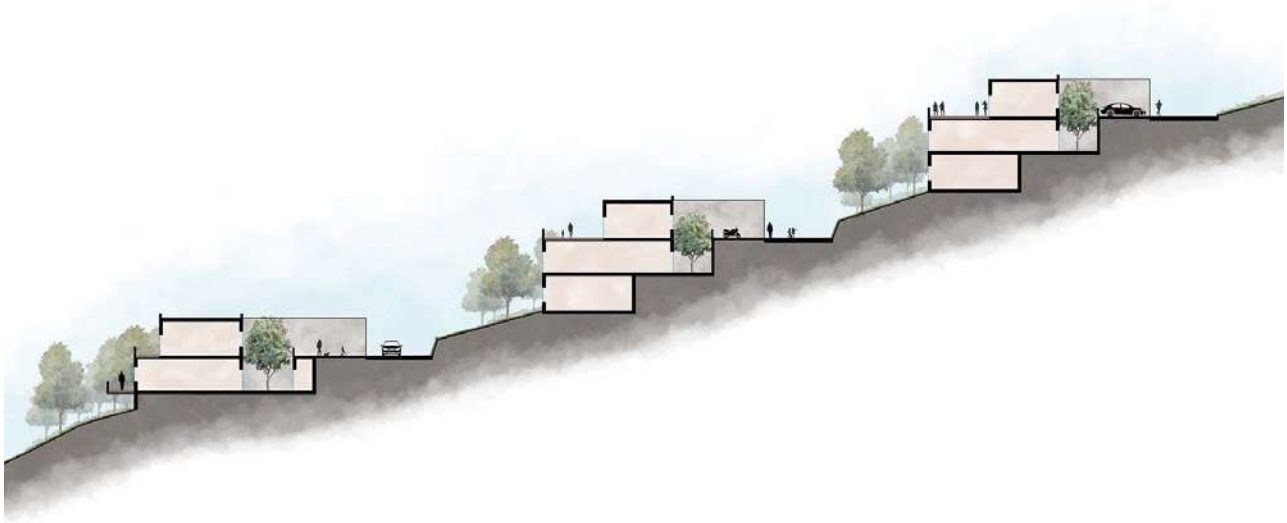
Es mantenen gran part dels paràmetres de la subclau *C400* amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada: front mínim de parcel.la, separació a carrer, ocupació,..., però es plantejen altres determinacions específiques pel sector, limitant-se el nombre màxim d'habitatges de la zona a 42 (agrupats en unitats de 3, 4 o 5 habitatges), amb un sostre màxim per parcel.la corresponent a 225 m2 per habitatge).

		parcel. la mínima (m2)	front mínim (m)	edificabilitat (m2 sostre)	densitat màxima	ocupació màxima	nombre de plantes (alçada màxima)	separacions a llindars (m)	
C400 les Villes	*condominis d'habitatges*	7.000 *(1)*	24	9.450 *(2)*	42 habitatges *(2)*	30%	PB+P1 (7,5 m)	a vial i entre edificacions *(3)*	5
								resta	3

(1) es limita a 3 el nombre màxim de parcel.les
(2) la normativa reparteix en cada parcel.la la densitat i el sostre màxim de la zona
(3) es refereix també a la separació mínima als accessos rodats interiors de la parcel.la (on es permet l'existència de volums per accessos i aparcaments)

Les zones no edificables delimitades al Pla Parcial actual es mantenen, permetent-se únicament la seva urbanització, incloent piscines que mantinguin els criteris normatius d'adaptació topogràfica.

Per l'adaptació topogràfica del terreny i de l'edificació es mantenen els paràmetres establerts pel *POUM* pel tipus d'ordenació aïllada, garantint una millor integració general que les propostes definides al Pla Parcial aprovat, que generaven una major presència visual ja que es basaven en la relació entre l'edificació i el vial d'accés, mentre que el *POUM* es basa en l'adequació de l'edificació al terreny definitiu.



3.3.3. Ordenació volumètrica específica (OV).

La resta d'aprofitament privat aplicat a usos residencials es vincula a habitatges plurifamiliars, de manera que s'amplïi el ventall de models residencials que el sector ofereix.

La introducció dels habitatges plurifamiliars per part de la modificació permet fer efectives les reserves d'habitatge protegit determinades pel *POUM*, corresponents a 4.362 m2 de sostre d'HPO de règim general. El model plurifamiliar s'adequa de manera més coherent als criteris de protecció, permetent un major nombre d'habitatges protegits en reduir la superfície dels habitatges front als models unifamiliars.

La proposta d'ordenació planteja el següent aprofitament urbanístic per a les edificacions plurifamiliars:

densitat màxima	*habitatge de protecció oficial de règim general*	*49 habitatges*		*105 habitatges*
	habitatge de renda lliure	*56 habitatges*		
sostre màxim	*habitatge de protecció oficial de règim general*	*4.362 m2*	*9.740 m2*	*14.240 m2*
	habitatge de renda lliure	*5.378 m2*		
	usos complementaris (aparcament, oficines i serveis, comercial)	*4.500 m2*		

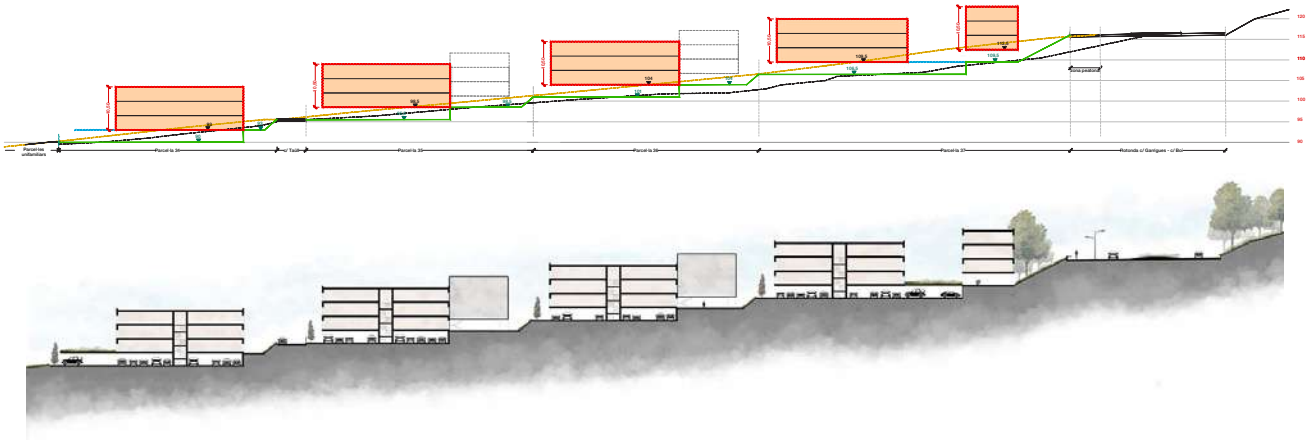
Aquests valors mantenen aproximadament el criteri general del *POUM* d'una densitat màxima d'un habitatge de renda lliure per cada 100 m2 construïts residencials (96 m2) i d'un habitatge de protecció oficial per cada 80 m2 (89 m2), amb una superfície útil mitjana del totals dels habitages superior a 60 m2.

De les qualificacions establertes pel *POUM* per les ordenacions d'alta densitat la que millor s'adapta als requeriments de l'ordenació del sector és la zona d'*ordenació volumètrica específica (OV)* que regula les zones ordenades segons volumetries especifiques plurifamiliars, amb el tipus d'ordenació de volumetria específica, front a la qualificació d'*ordenació aïllada densa (OD)* corresponent al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

La qualificació d'*ordenació volumètrica específica* permet establir el sostre edificable i el nombre màxim d'habitatges a cada parcel.la de manera que mitjançant la subclau *OV les Villes* es reparteix la densitat màxima i el sostre màxim determinat en funció de la situació i disposició de les volumetries previstes.

Per a mantenir l'escala general de la proposta es planteja un volum de 3 plantes d'habitages amb una alçada màxima de 10,5 m que es situen esgraonadament parcialment per sota de la rasant del carrer de les Garrigues per a minimitzar la seva presència volumètrica.

El desnivell d'aquest vial implica que les plataformes d'accés a les parcel.les generin uns espais sota aquests volums d'habitatges que es destinen prioritàriament a aparcaments o altres usos, amb caràcter de porxos.



Aquestes plataformes d'accés es limiten a la zona on es situen les edificacions, prioritzant el manteniment del terreny en contacte amb el carrer de Boí el més inalterat possible amb caràcter de verd privat de les parcel.les.

L'ordenació de la proposta determina unes alineacions obligatòries a vial per tal de generar una façana de caràcter urbà, però limitant les longituds de façana i disposant d'edificacions perpendiculars, de manera que es controla l'escala del conjunt i s'adequa a la de la resta d'edificacions del sector.

L'anàlisi en relació al teixit urbà de l'entorn detecta una manca d'usos comercials i terciaris per a la trama residencial. La clau d'habitatges unifamiliars *(XU)* permet únicament com a usos complementaris al residencial el d'oficines i serveis dels propis residents, de manera que l'ús comercial no està permès.

Per aquesta raó la introducció de l'ús plurifamiliar amb la zona d'*ordenació volumètrica específica* permet l'ús comercial com a compatible a les plantes baixes conscients de la importància d'aquest teixit mixt per millorar la viabilitat del creixement urbà, reforçant la concentració d'elements estructurants al llarg de l'eix viari principal per facilitar l'aparició d'aquests usos.

La localització del teixit plurifamiliar pròxim a l'accés al sector i en una posició central de l'ordenació, maximitza la presència pública del possible ús comercial ampliant el seu àmbit d'influència a la resta d'urbanitzacions de Segur de Dalt i es minimitza l'afectació que l'accés a la dotació pugui generar a la mobilitat interna del sector.

Aquest ús inclourà la reserva de places d'aparcament que sigui necessària, sense afectar a la mobilitat general de la urbanització gràcies a la seva situació a l'entrada del sector.

La legislació ordenadora dels equipaments comercials *(Decret-Llei 1/2009)* permet la implantació de petits establiments comercials en el sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant. La definició de *petit establiment comercial (PEC)* és la d'aquells establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 m2.

3.3.4. Activitats dotacionals privades (AD).

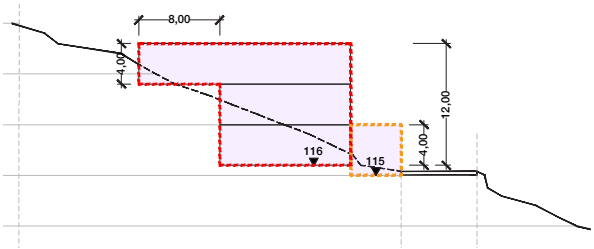
Dins de les zones d'activitats econòmiques definides pel *POUM*, la zona d'*activitats dotacionals privades* ordena les activitats de tipus sociocultural, docent, esportiu, recreatiu, sanitari i assistencial desenvolupades per la iniciativa privada que no formen part del sistema d'equipaments públics.

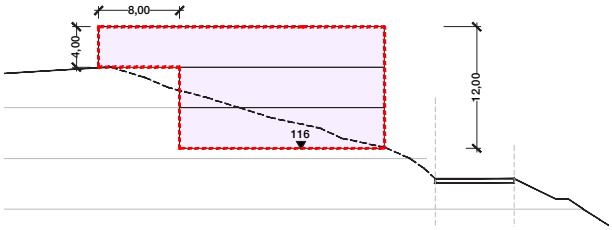
L'ús sanitari assistencial *(ADsa)* es refereix als que presten una atenció especialitzada de caràcter sanitari o social, tal com les clíniques, hospitals o les residències de gent gran o geriàtrics.

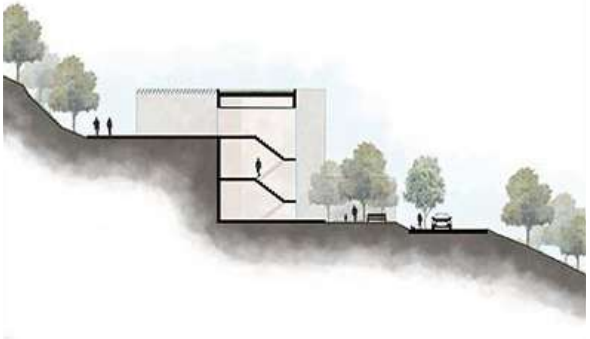
Amb aquesta zona l'ordenació de la modificació del Pla Parcial complementa l'ús residencial de la resta del sector amb una residència per a gent gran amb una capacitat d'entre 100 i 120 habitacions mitjançant la subclau específica *ADsa les Villes*.

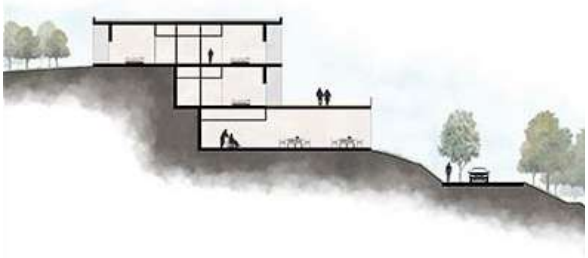
Aquest dimensionament justifica l'establiment d'una edificabilitat de 0,5 m2/m2, corresponent a un sostre màxim de 6.792,47 m2.

L'ordenació gràfica de la zona defineix els paràmetres d'ordenació de la zona mitjançant el tipus d'ordenació de volumetria específica, amb una secció tipus que s'adapta al terreny limitant-se el nombre de plantes aparents a PB+2PP amb una alçada màxima de 12 m cap al carrer de Boí i de PB cap a l'interior de la parcel.la, per no augmentar l'escala de l'intervenció i integrar-se al relleu del terreny amb una disposició lineal paral.lela al pendent natural.









A més es fixa una ocupació màxima del 30% de la parcel.la, incloent tant l'edificació principal com possibles construccions auxiliars.

3.3.5. Generació d'energia elèctrica fotovoltaica (EF).

L'aprofitament privat del sector es completa amb una zona per la implantació d'un camp solar per la generació d'energia elèctrica fotovoltaica d'entre 1,5 i 2 MW.

Aquest ús comporta la definició d'una zona que requerirà la tramitació d'un Pla Especial per establir l'ordenació dels captadors fotovoltaics seguint els paràmetres definitis a la normativa, on s'estableix una ocupació màxima del 30% i una alçada màxima de 4 m.

El Pla Especial haurà de justificar l'adopció de criteris de màxim respecte amb el medi (ambiental i paisatgísticament) i adaptació a la topografia, així com garantir la seva compatibilitat amb la resta d'usos urbans.

Aquesta regulació permetrà, a més, la viabilitat de la seva localització en un entorn de zones verdes de manera que respongui també a la funcionalitat del sistema d'espais lliures, permetent l'ús del terreny sobre el qual es situen les marquesines fotovoltaiques.

Per millorar el rendiment i l'eficiència del sistema donant servei a una comunitat energètica, la proposta haurà d'estudiar les possibilitats d'emmagatzematge de l'energia amb sistemes basats en la tecnologia de l'hidrogen o d'acumulació tèrmica (TES).

Es determina que la construcció dels diferents elements de la implantació fotovoltaica siguin modulars i prefabricats, minimitzant la presència de formigó a les fonamentacions, de manera que s'estableixi el compromís de restaurar el terreny una vegada finalitzi l'explotació de la instal. lació fotovoltaica.

La intervenció prioritzarà el manteniment de la vegetació existent, especialment als marges, revegetant el sòl alterat i minimitzant les zones pavimentades.

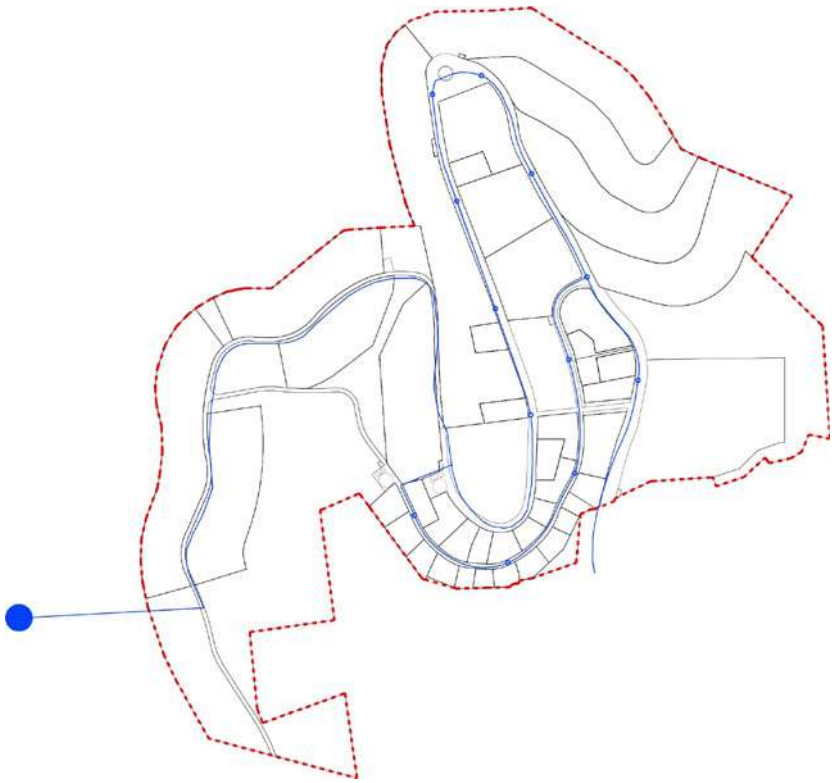
3.4. Xarxes de serveis.

Per poder plantejar les xarxes de serveis de la nova proposta d'ordenació s'ha estudiat l'estat actual de les xarxes existents, tant en referència al seu dimensionament per a respondre als nous usos plantejats com en referència al seu grau de manteniment, de manera que s'identifiquin les preexistències que es poden aprofitar i mantenir.

La documentació gràfica del planejament inclou totes aquelles especificacions relatives al traçat i situació de les diferents instal·lacions i xarxes dels serveis tècnics que proveeixen a l'àmbit.

Aquestes instal·lacions requereixen tant reserves precises de sòl (sistema de *serveis tècnics 4t*) com xarxes de servei, majoritàriament situats sota el sistema viari.

- **Abastament i distribució d'aigua.**



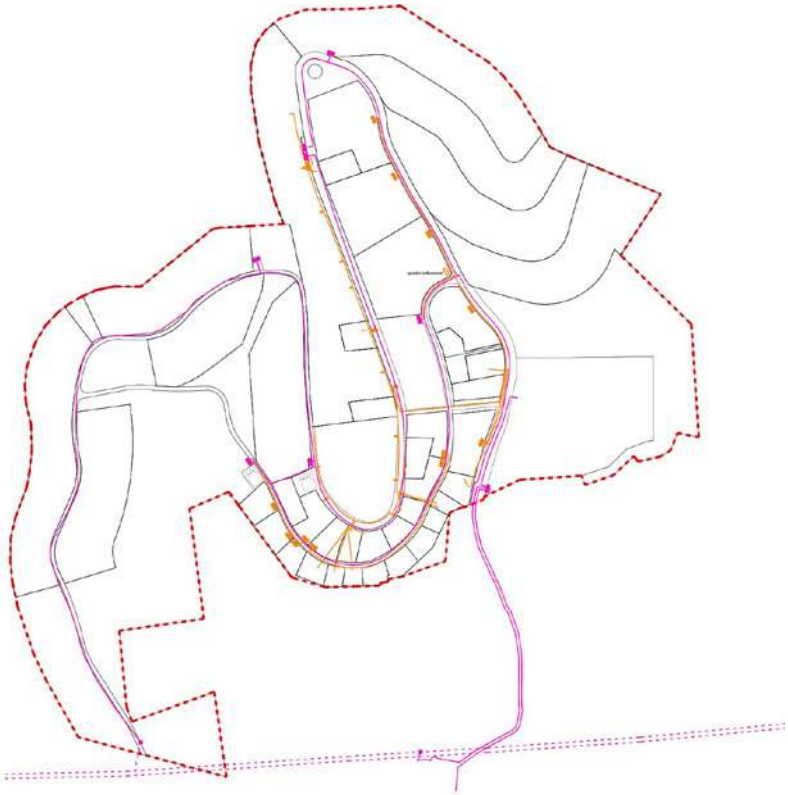
El subministrament d'aigua es realitza des del dipòsit acutal de la Granja, a la cota +173 m a l'oest del sector.

S'elimina la xarxa actual de fibrociment de diàmetre 80 i 100, que es substitueix per canonades de fundició dúctil de diàmetre 150 i s'amplia la xarxa del carrer de Taüll.

No es preveu la necessitat de realitzar la reserva d'espai per a aquesta infraestructura tècnica, que discorrerà soterrada seguint el traçat viari.

També es preveu la instal.lació d'elements d'hidrant connectats a la xarxa de subministrament d'aigua, així com punts de servei per al rec dels espais lliures.

- **Subministrament d'energia elèctrica.**

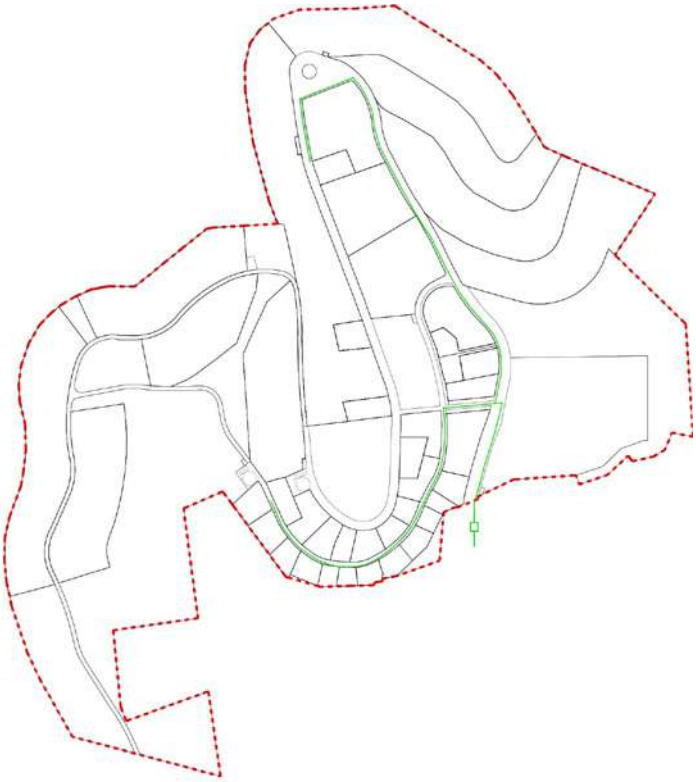


Es manté l'escomesa actual de mitja tensió del sector, però s'augmenta la xarxa de mitja tensió soterrada per a donar servei als diferents centres de distribució i transformació vinculats a les zones edificables.

Per tant, a més d'aquest traçat soterrat de la xarxa de subministrament de mitja tensió des de l'escomesa general fins als centres de transformació i de la xarxa de baixa tensió fins a cadascuna de les parcel·les, l'ordenació proposa la localització de nous centres de transformació en superfície.

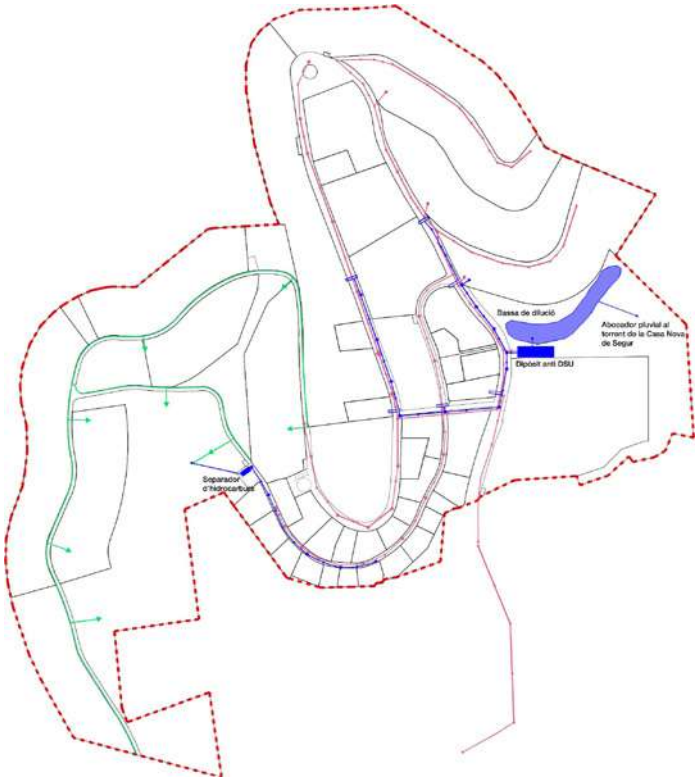
També es procedeix a eliminar el traçat de la xarxa de baixa tensió que no es situa sota el sistema viari, de manera que s'eviten les afectacions d'altres sitemes i zones privades.

- **Subministrament de telecomunicacions.**



Es preveu una nova xarxa soterrada pel subministrament de telecomunicacions per donar servei a totes les parcel.les, substituint l'actual línia aèria del carrer de Taüll.

- **Evacuació d'aigües.**



Actualment existeix una xarxa de sanejament residual al sector amb col.lectors de diàmetre 300, connectada mitjançant un col.lector de diàmetre 400 a la xarxa pública.

Aquesta xarxa es completa amb un nou col.lector de diàmetre 300 al carrer de Taüll i amb pous de connexió per a les diferents parcel.les de la zona de condominis.

Per a l'evacuació de les aigües pluvials d'escorrentia dels vials es plantegen diferents reixes interceptores als punts baixos de les calçades per a conduir-les cap al seu punt d'abocament.

Aquest abocament es produeix a través del sistema d'espais lliures al torrent de la Casa Nova de Segur que disposa d'un col.lector per a creuar sota l'autopista C-32.

Prèviament al seu abocament al torrent es disposarà una bassa de laminació per a minimitzar els risc d'inundació, que permetrà l'estudi del reaprofitament d'aquestes aigües pluvials. Donada la singularitat del seu emplaçament s'haurà de garantir la seva integració amb el paisatge (presència de superfícies d'aigües permaments amb diferents ambients de zones humides).

També es disposarà d'un dipòsit anti descàrregues per tal d'evacuar cap a la xarxa residual les primeres aigües d'escorrentia amb elevades concentracions de contaminants.

La xarxa d'evacuació d'aigües pluvials es completarà amb un col.lector al tram del carrer de Taüll que, per pendent, no permet el seu desguàs cap al carrer de les Garrigues. Aquest col.lector disposarà d'un dipòsit separador d'hidrocarburs previ al sei adocament al sistema d'espais lliures.

Les *vies verdes* disposaran d'una cuneta per tal de recollir l'escorrentia d'aigües pluvials, que desguasarà puntualment creuant els camins al sistema d'espais lliures mantenint el sistema de drenatge natural del terreny.

4. QUADRE RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.

En el següent quadre es reflecteix la comparació entre les superfícies assignades pel Pla Parcial aprovat definitvament, el assignat pel *POUM* per desenvolupar l'ordenació i la proposta plantejada:

		Pla Parcial		*POUM*		*modificació Pla Parcial*	
		superfície (m2)		superfície (m2)		superfície (m2)	
SISTEMES PÚBLICS		**85.896,48**	***43,41%***	**87.068,08**	***44%***	**95.130,66**	***48,75%***
Comunicacions viàries		**23.533,30**	***11,89%***	**23.745,84**	***12%***	**17.474,03**	***8,95%***
Espais lliures i zones verdes		**50.739,06**	***25,65%***	**51.449,32**	***26%***	**65.508,10**	***33,57%***
Equipaments		**11.624,12**	***5,87%***	**11.872,92**	***6%***	**12.148,53**	***6,23%***
	Docents	11.624,12	*5,87%*			11.914,65	*6,11%*
	Serveis tècnics					233,88	*0,12%*
ZONES PRIVADES		**111.985,41**	***56,59%***	**110.813,92**	***56%***	**100.014,43**	***51,25%***
Habitatges unifamiliars aïllats		**55.810,26**	***28,23%***			**15.461,52**	***7,92%***
Habitatges unifamiliars aparellats		**31.000,43**	***15,68%***				
Habitatges unifamiliars adossats		**10.085,46**	***5,06%***				
Sòl privat no edificable		**15.449,26**	***7,62%***				
Condominis d'habitatges						**23.446,89**	***12,02%***
Ordenació volumètrica específica						**14.642,51**	***7,50%***
Activitats dotacionals privades						**13.584,94**	***6,96%***
Generació energia elèctrica fotovoltàica						**32.878,56**	***16,85%***
total		***197.681,89***	***100,00%***	***197.882,00***	***100,00%***	***195.145,00***	***100,00%***

	edificabilitat bruta (m2st/m2s)	*superfície àmbit (m2)*	*edificabilitat màxima (m2st)*				
POUM	0,22044	197.882	*habitatges unifamiliars*		**43.621,89**		
mod PPU	0,18688	195.145	*habitatges unifamiliars aïllats*	*0,42 m2/m2*	*6.493,84*		**36.976,31**
			condominis d'habitatges		*9.450,00*		
			ordenació volumètrica específica		*HPO règim general*	*4.362,00*	
					habitatge renda lliure	*5.378,00*	
					usos complementaris/ compatibles	*4.500,00*	
			activitats dotacionals privades	*0,5 m2/m2*	*6.792,47*		

	nombre d'habitatges			
POUM	*habitatges unifamiliars*	**198**		
mod PPU	*habitatges unifamiliars aïllats*	32		**179**
	condominis d'habitatges	42		
	ordenació volumètrica específica	*HPO règim general*	49	
		renda lliure	56	

UBBU ARQUITECTURA, S.L.P.

MARC PARÉ LEZCANO

MARCOS CASTEJÓN PEDREIRA

BARCELONA,
JUNY DE 2023

ANNEX

JUNY 23

Compliment informe municipal de data 19 de maig de 2023

El *Decret d'Alcaldia 2023/3820* de data 25 de maig de 2023 incorpora l'informe de l'arquitecte municipal de data 19 de maig de 2023 incloent una valoració dels documents presentats en data 14 d'abril de 2023 amb una sèrie de requeriments per a continuar amb la tramitació de l'expedient, que el present document incorpora de la següent manera:

1. Memòria informativa.

1.1. Ajust de límits:

L'ajust de límit plantejat pel planejament és compatible amb la normativa del *POUM*.

1.2. Estructura de la propietat:

Atenent que no s'ha produït la cessió dels vials actuals del sector, es modifiquen els quadres de l'apartat 6 de la memòria informativa i els plànols INF 05 per tal de recollir la titularitat actual dels mateixos corresponents a la finca matriu original.

1.3. Marc legal:

Independentment de la justificació de la no necessitat de tramitació d'avaluació ambiental del planejament, s'inclou un informe ambiental als annexos per tal de donar compliment a l'article 66 de la Llei d'urbanisme.

2. Memória justificativa de l'ordenació.

2.1. Sistema viari:

Referent a la reducció de la vialitat plantejada, es corregeix la documentació mantenint la secció proposada pel Pla Parcial aprovat al carrer de les Garrigues.

Al tram 2 d'aquest vial es manté l'ample de 13 m previst.

El tram 1, situat entre l'equipament educatiu existent i les edificacions unifamiliars actuals, te una secció variable, que es manté per tal de no afectar a les edificacions.

Aquestes seccions permeten complir tant amb les especificacions del *DB SI 5 Intervenció dels bombers* del *CTE*, com les de l'*Ordre TMA/851/2021* per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

Com a vial d'aproximació a edificacions amb una alçada d'evacuació descendent superior a 9 m pot garantir una amplada mínima lliure de 3,5 m a una alçada de 4,5 m, i la implantació dels gàlibs de les edificacions plurifamiliars permet respectar uns espais de maniobra per als bombers de 5 m d'ample situats al sistema viari o a l'interior de les parcel.les a menys de 23 m de la façana de les edificacions.

La rotonda final del carrer de les Garrigues permet el canvi de sentit amb un diàmetre superior a 25 m.

Els espais reservats pels vianants de les noves seccions del carrer de les Garrigues tenen un ample lliure de pas superior a 1,80 m.

El carrer de Boí no dona accés a edificacions amb una alçada d'evacuació descendent superior a 9 m, raó per la qual no són d'aplicació els criteris d'aproximació i maniobra a l'entorn dels edificis establerts pel *DB SI 5*. Malgrat aquesta circunstància, la seva secció permet en tot moment l'existència d'espais de maniobra d'amplada superior a 5 m al sistema viari.

La plataforma única del carrer de Boí també s'ha ampliat per tal de permetre als vianants un ample lliure de pas de 1,80 m sense interferències de l'arbrat o de l'enllumenat públic.

El carrer de Taüll que dona servei als habitatges unifamiliars preexistents ja te una secció consolidada que es reurbanitza, però no es modifica el seu ample establert entre parcel.les privades. Amb aquest criteri s'ha plantejat el primer tram del vial que resol l'accés garantint unes pendents inferiors al 6% tal com determina l'*Ordre TMA/851/2021.*

La resta de vials mantenen les seves rasants actuals, localitzant-se puntualment alguns trams amb pendent superior al 6% al carrer de les Garrigues.

Els eixamplaments finals dels vials de Boí i de Taüll abans de les vies verdes no permeten el gir amb un diàmetre de 25 m tal com es determina al *DB SI 5* per a les zones edificades limítrofs o interiors a àrees forestals, pel qual la secció de les vies verdes que continuen el seu traçat fins a connectar de nou amb la trama urbana ha ampliat la seva amplada per tal de complir amb els paràmetres d'aproximació requerits (ample lliure 3,5 m) per garantir l'existència de dues vies d'accés alternatives.

En tot moment els vials indicats hauran de complir amb les condicions de resistència determinades pel *DB SI 5*, 20 kN/m2 pels vials d'aproximació i 100 kN sobre 20 cm de diàmetre als espais de maniobra.

Aquestes indicacions s'incorporen a l'apartat 3.2.1 de la memòria justificativa del text refós.

2.2. Sistema d'espais lliures:

L'increment del sistema d'espais lliures compensa la reducció de superfície del sistema viari.

2.3. Zonificació:

- Condomini d'habitatges (CU).

  A l'apartat 3.3.2 de la memòria justificativa del text refós s'elimina la possibilitat de plantejar edificacions auxiliars pels serveis comuns a les zones lliures d'edificació, de manera que les intervencions en aquestes zones es limitaran a les corresponents a la urbanització interior de les parcel.les, incloent piscines quan aquestes puguin integrar-se en el terreny seguint les determinacions d'adaptació topogràfica de la normativa del POUM.

- Ordenació volumètrica específica (OV).

  Els plànols ORD 07.1 de la documentació gràfica concreten de manera més específica la definició topogràfica dels gàlibs establerts.

- Activitats dotacionals privades (AD).

  Tant la normativa com la documentació gràfica (plànol ORD 08.2) no permeten la reducció de la separació mínima respecte al carrer en aquells trams de façana on el nivel de planta baixa superi en més d'1 m la rasant del vial, limitant-se, en tot moment, a usos comuns vinculats amb espais d'accés i recepció amb criteris de substitució de terres.

2.4. Zona destinada a generació d'energia elèctrica fotovoltàica (EF):

La tramitació específica d'un Pla Especial permetrà garantir els requeriments normatiu plantejats.

2.5. Xarxes de serveis:

Tant la normativa com els esquemes definits als plànols ORD 10 estableixen els criteris indicatius per tal de definir les xarxes de serveis i les seves connexions al projecte d'urbanització.

2.6. Quadres resum dels paràmetres urbanístics:

Es corregeixen a l'apartat 4 de la memòria justificativa les superfícies afectades per la modificació de la secció dels vials.

3. Normativa:

3.1. Article 4 Contingut de la modificació del Pla Parcial:

S'incorpora l'Informe Ambiental com a part dels annexos del planejament.

3.2. Article 7 Construccions i activitats anteriors al planejament:

A l'apartat 4 es rectifica la indicació referent a la situació en fora d'ordenació de les edificacions anteriors a l'establiment de la línia límit d'edificació definida pel traçat de l'autopista C-32, indicant que la seva situació urbanística és la de volum disconforme.

Aquesta determinació es recull també a l'article 8.4.

3.3. Article 8 Execució d'obres situades en zona d'afectació de l'autopista, i altres condicionants vinculats:

A l'apartat 4 es corregeix la condició de fora d'ordenació per la de volum disconforme de les edificacions preexistents afectades per la línia límit d'edificació de l'autopista C-32.

3.4. Article 10 Qualificació del sòl:

Es modifiquen les superfícies afectades per la modificació de les seccions del sistema viari.

3.5. Article 13 Zona CU Condomini d'habitatges:

A l'apartat 6 s'elimina la possibilitat de plantejar edificacions auxiliars a les zones lliures d'edificació.

A l'apartat 8 s'indica que els accessos a les edificacions hauran de complir amb les especificacions del *CTE DB SI 5* i de l'*Ordre TMA/851/2021*.

3.6. Article 14 Zona OV Ordenació volumètrica específica:

A l'apartat 4 es clarifiquen les possibilitats de situació de la superfície d'usos complementaris i compatibles definits per l'apartat 2 dins dels diferents gàlibs d'edificació definits pels plànols ORD 07 de la documentació gràfica.

3.7. Article 15.3 Zona AD Activitats dotacionals privades:

A l'apartat 3 es redueix la possibilitat de plantejar edificacions en planta baixa que no respectin la separació mínima a vial, vinculant-la a usos d'accés i recepció sempre que el nivell de planta baixa no es situï a més d'1 m per sobre de la rasant del vial i s'integrin topogràficament.

3.8. Article 17 Criteris d'enjardinament de les zones privades:

De la mateixa manera que es planteja per l'enjardinament dels espais públics, en compliment del *CTE DB SI 5* i de la *Llei 5/2003* de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, a l'apartat 4 es regula que els espais lliures de les zones privades han d'estar nets de vegetació seca i la seva massa arbòria ha de estar aclarida seguint les característiques establertes per la legislació sectorial.

3.9. Article 18 Ordenació del sistema de comunicacions viàries (clau 1):

S'incorporen les condicions especificades anteriorment referents al compliment del *CTE DB SI 5* i l'*Ordre TMA/851/2021* als apartats 8 i 2 respectivament, així com les noves determinacions de secció del carrer de les Garrigues.

3.10. Article 21 Abast del projecte d'urbanització:

S'incorpora la indicació que el projecte d'urbanització haurà de recollir totes les mesures correctores plantejades pel Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística incorporat com annex.

3.11. Article 23 Criteris d'enjardinament dels espais públics:

A l'apartat 2 s'incorporen les determinacions del *CTE DB SI 5* i de la *Llei 5/2003* referents a la franja de protecció front a la propagació d'incendis forestals.

3.12. Article 28 Xarxa d'abastament d'aigua:

A l'apartat 2 s'incorpora la condició de la substitució dels trams de fibrociment de diàmetre 100 i 80 de la xarxa actual per una nova xarxa de fundició dúctil que permeti el correcte subministrament a la xarxa d'hidrants dels vials.

4. Plànols:

Com a criteri general s'ha incorporat la nova geometria del sistema viari a la totalitat dels plànols d'ordenació.

4.1. INF 08.1 Xarxa d'aigua:

Es modifica la especificació del material de la xarxa existent, indicant que és de fibrociment.

4.2. ORD 07.1.1 Ordenació volumètrica específica OV les Villes (planta gàlibs):

Es defineix la situació de les alineacions de les edificacions amb cotes sobre els límits entre parcel. les, de manera que puguin ser verificables des de l'alienació del vial.

4.3. ORD 07.1.2 Ordenació volumètrica específica OV les Villes (planta plataformes):

S'incorpora un nou plànol superposant la topografia actual a les plataformes definides, de manera que es poden entendre visualment els volums d'excavació i reomplert plantejats per les plataformes.

4.4. ORD 08.1.1 Activitats dotacionals privades ADsa les Villes (planta gàlib):

Es defineix la situació de l'alineació de l'edificació cap al vial amb una separació mínima, de manera que pugui ser verificable des de l'alineació del vial.

4.5. ORD 08.1.2 Activitats dotacionals privades ADsa les Villes (planta plataformes):

Es superposa la topografia actual a la plataforma definida per l'edificació, de manera que es poden entendre visualment els volums d'excavació i reomplert plantejats per la plataforma.

4.6. ORD 08.2 Activitats dotacionals privades ADsa les Villes (seccions):

Es limita, en funció de la diferència de nivell amb la rasant del vial, la possibilitat de plantejar edificacions en planta baixa que no respectin la separació mínima a vial.

4.7. ORD 09 Sistema viari:

S'incorporen les noves seccions dels carrers de les Garrigues, de Boí i de les vies verdes, amb la seva corresponent geometria resultant del compliment dels condicionants de la normativa referents al *CTE DB SI 5* i a l'*Ordre TMA/851/2021*.

4.8. Plànol ORD 10.1 Xarxa d'aigua:

Es substitueix la xarxa actual de fibrociment de diàmetre 100 i 80 per una nova xarxa de fundició dúctil de diàmetre 150, que permet garantir el correcte subministrament de les edificacions i de la xarxa d'hidrants del sistema viari.

Les indicacions per la nova xarxa de servei s'incorporen a l'article 28.2 de la normativa del text refós.

SECTOR DE SEGUR DE DALT LES VILLES

CALAFELL (BAIX PENEDÈS)

NORMATIVA

JUNY 23

DISPOSICIONS GENERALS

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

NORMES D'EDIFICACIÓ

DEFINICIÓ SISTEMES I CONDICIONS URBANITZACIÓ

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS. 85

Article 1. Àmbit de la modificació del Pla Parcial. 85

Article 2. Objecte de la modificació del Pla Parcial. 85

Article 3. Marc legal de la modificación del Pla Parcial. 85

Article 4. Contingut de la modificació del Pla Parcial. 86

Article 5. Interpretació de les normes urbanístiques de la modificació del Pla Parcial. 86

Article 6. Vigència, gestió i desenvolupament de la modificació del Pla Parcial. 86

Article 7. Construccions i activitats anteriors al planejament. 87

Article 8. Execució d'obres situades en zona d'afectació de l'autopista, i altres condicionants vinculats. 87

Article 9. Criteris de gestió de residus per al desenvolupament del planejament. 88

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL. 89

Article 10. Qualificació del sòl. 89

Article 11. Paràmetres generals d'aprofitament 89

TÍTOL III. NORMES D'EDIFICACIÓ. . 90

Article 12. Zona XU. Habitatges unifamiliars aïllats. 90

Article 13. Zona CU. Condominis d'habitatges. 91

Article 14. Zona OV. Ordenació volumètrica específica. 92

Article 15. Zona AD. Activitats dotacionals privades. 93

Article 16. Zona EF. Generació d'energia elèctrica fotovoltàica. 94

Article 17. Criteris d'enjardinament de les zones privades. 95

TÍTOL IV. DEFINICIÓ DELS SISTEMES I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ. 96

Capítol 1. Paràmetres reguladors dels sistemes públics. 96

Article 18. Ordenació del sistema de comunicacions viàries (clau 1). 96

Article 19. Ordenació del sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3). 97

Article 20. Ordenació del sistema d'equipaments (clau 4). 98

Capítol 2. Paràmetres d'urbanització. 98

Article 21. Abast del projecte d'urbanització. 98

Article 22. Règim relatiu al projecte d'urbanització. 98

Article 23. Criteris d'enjardinament dels espais públics. 98

Article 24. Enllumenat públic. 99

Article 25. Mesures d'estalvi d'aigua. 100

Article 26. Contenció i reutilització de les terres de la urbanització del sector. 100

Article 27. Traçat de les xarxes de serveis. 100

Article 28. Xarxa d'abastament d'aigua. 100

Article 29. Xarxa de subministrament elèctric i de telecomunicacions. 101

Article 30. Xarxes d'evacuació d'aigua. 101

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Àmbit de la modificació del Pla Parcial.

1. La present modificació del Pla Parcial es desenvolupa a la totalitat de l'àmbit corresponent al sector de les Villes de Segur de Dalt a Calafell definit pel *POUM* completant la trama urbana al nord de l'autopista C-32 entre els carrers de les Garrigues i d'Alaska.

2. L'ajustament dels límits de l'àmbit per adequar-los topogràficament a la realitat consolidada del domini públic de l'autopista C-32 i a la parcel.lació existent, estableix una superfície final de 195.145 m2, front als 197.882 m2 establerts a l'annex normatiu corresponent a les fitxes d'àmbits d'actuació del *POUM*, alteració inferior al 3-5% que permet l'article 6.2.1 de la normativa del *POUM* per la delimitació dels sectors als planejaments que despleguin el planejament general.

3. El desenvolupament del sector inclourà totes aquelles obres exteriors a l'àmbit requerides pel subministrament de serveis o per la connexió de les xarxes internes d'instal·lacions.

Article 2. Objecte de la modificació del Pla Parcial.

1. L'objecte de la present modificació del Pla Parcial aprovat definitivament per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* en sessió de 7 de setembre de 2006, respon a les determinacions del *POUM* per acabar de desenvolupar l'àmbit de planejament previst en el planejament anterior, introduint les modificacions necessàries per tal de fer efectives les reserves d'habitatge protegit determinades pel *POUM* pel sector que es corresponen a 4.362 m2 de sostre de règim general.

2. La modificació del Pla Parcial manté la posició i grandària de les zones verdes i els equipaments definides als plànol d'ordenació del Pla Parcial.

3. Les modificacions del Pla Parcial per fer efectives les reserves d'habitatge protegit requerides, adequen les tipologies residencials del sector introduint l'ús plurifamiliar i altres usos de dotacions privades, reduint el nombre màxim d'habitages i el sostre total del sector per garantir la seva sostenibilitat.

4. La disminució del teixit extensiu residencial unifamiliar respecte del Pla Parcial permet augmentar les reserves del sistema d'espais lliures millorant l'integració de l'ordenació del sector en el entorn.

Article 3. Marc legal de la modificació del Pla Parcial.

La present modificació del Pla Parcial s'ha redactat d'acord amb el següent ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- *Reial Decret Legislatiu 7/2015,* de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.*

- *Decret Legislatiu 1/2010*, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei d'Urbanisme*, modificat per la *Llei 3/2012*, de 22 de febrer.

- *Decret 305/2006*, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el *Reglament de la Llei d'Urbanisme*.

- *Decret 64/2014*, de 13 de maig, pel qual s'aprova el *Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*.

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell* aprovat definitivament per la *Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona* en sessió de 5 de maig de 2011, tenint en compte les prescripcions esmentades previament a l'acord d'aprovació definitiva de la sessió de 24 de gener de 2011 de la comissió, i publicat al *DOGC* número 5.990 en data 24 d'octubre de 2011.

Article 4. Contingut de la modificació del Pla Parcial.

La modificació del Pla Parcial està integrat pels següents documents:

- Memòria.
- Normativa.
- Gestió del planejament i pla d'etapes.
- Avaluació econòmica-financera.
- Documentació gràfica.
- Annexos (Estudi Avaluació Mobilitat Generada, Estudi Integració Impacte Paisatgístic i Informe Ambiental).

Article 5. Interpretació de les normes urbanístiques de la modificació del Pla Parcial.

1. Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació i l'apartat de gestió del planejament i pla d'etapes constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació del Pla Parcial d'aplicació a la totalitat de l'àmbit.

2. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions que estableixi el *POUM* o les diferents regulacions sectorials.

3. Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del planejament expressades a la memòria.

4. No implicaran modificació del planejament aquelles petites variacions de les alineacions produïdes per la millor adaptació tècnica del projecte d'urbanització, que no suposin disminucions de superfície dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments i no augmentin l'aprofitament urbanístic de les zones.

Article 6. Vigència, gestió i desenvolupament de la modificació del Pla Parcial.

1. Una vegada la modificació del Pla Parcial sigui aprovada definitivament i publicada al *DOGC*, es mantindrà vigent mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

2. El desenvolupament urbanístic del sector es preveu mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística amb sistema de gestió de reparcel.lació per compensació bàsica.

3. El desenvolupament del planejament estarà sotmès a la prèvia tramitació i aprovació dels corresponents projectes de reparcel.lació, urbanització i edificació.

4. El projecte de reparcel.lació establirà la parcel.lació del sector en base a la proposta de parcel.lació del plànol *4 ORD*, determinant la localització de la cessió de l'aprofitament municipal.

5. Tal com estableix la fitxa del *PPU en execució 7 Les Villes* de l'annex normatiu del *POUM*, la cessió d'aprofitament municipal es correspondrà amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

6. Tal com estableix la fitxa del *PPU en execució 7 Les Villes* de l'annex normatiu del *POUM*, s'haurà de constituir una entitat de conservació d'acord amb el que s'estableix en l'article 68.7 del *Decret 305/2006*, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el *Reglament de la Llei d'Urbanisme*.

Article 7. Construccions i activitats anteriors al planejament.

1. Les contruccions que disposin de llicència municipal així com les activitats autoritzades d'acord amb les corresponents normatives vigents en el moment de la concessió o autorització, els paràmetres d'edificació de les quals ultrapassin o no siguin conforme amb l'ús establert per aquestes normes urbanístiques, s'entenen com a disconformes però incorporades al planejament en tant es mantinguin, i no es consideren fora d'ordenació.

2. Aquelles construccions disconformes segons l'apartat anterior podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de llurs condicions estètiques o higièniques, així com de modificació d'ús permès per aquestes normes urbanístiques, però no d'augment de volum.

3. Es consideren construccions (edificacions o tanques) fora d'ordenació aquelles que queden afectades pels sistemes de comunicacions viàries, d'espais lliures i zones verdes o d'equipaments.

   En aquest cas, el projecte de reparcel.lació equidistribuirà els beneficis i càrregues que es derivin de l'adequació d'aquestes construccions a l'ordenació del planejament.

4. Atenent que les edificacions afectades per la línia d'edificació de l'autopista C-32 són anteriors al seu traçat, es consideren edificacions amb volum disconforme amb un règim de llicències assimil.lable al de les edificacions disconformes de l'apartat 1.

5. El sector ja té construït un equipament docent fruït de l'ocupació directa de la parcel.la propietat de *Promociones Deportivas Segur de Dalt, SA*, acordada en sessió ordinària de a *Comissió de Govern* de data 9 de setembre de l'any 2003, per part de l'Ajuntament per tal de cedir-la a la Generalitat de Catalunya.

Article 8. Execució d'obres situades en zona d'afectació de l'autopista, i altres condicionants vinculats.

1. A la zona de servitud de l'autopista C-32, delimitada interiorment per la zona de domini públic, i exteriorment per una línia paralel.la a l'aresta exterior de l'esplanació a una distància de 25 m, tal com es defineix a l'article 36 del *Text refós de la Llei de Carreteres* aprovat pel *Decret Legislatiu 2/2009*, es respectaran les restriccions dels usos establerts per l'article 37 del *Decret Legislatiu 2/2009.*

2. A la zona d'afectació de la carretera, consistent en la franja de terreny delimitada per la zona de servitud i una línia paral·lela situada a 100 m de l'aresta exterior de l'esplanació, tal i com es defineix en l'article 38 del *Text refós de la Llei de Carreteres* aprovada pel *Decret Legislatiu 2/2009*, serà requerida la preceptiva autorització del *Servei Territorial de Carreteres de Barcelona* prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació.

3. Es prohibeix instal.lar publicitat en una franja de 100 m mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera, segons estableix l'article 42.1 del *Text refós de la Llei de Carreteres* aprovat pel *Decret Legislatiu 2/2009*, i segons l'article 128 de la *Llei 10/2011*, de 29 de desembre, *de simplificació i millorament de la regulació normativa.*

4. La línia límit d'edificació definida pel *POUM* a 50 m de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32, tal com es defineix en l'article 40.2 del *Text refós de la Llei de Carreteres* aprovada pel *Decret Legislatiu 2/2009*, afecta a vàries parcel.les edificades amb anterioritat al traçat de l'autopista que es consideren en règim de volum disconforme segons els criteris establerts per l'article 7.4 de la normativa.

5. Les activitats del sector hauran de complir amb la *Llei 20/2009*, de 4 de desembre, *de Prevenció i control ambiental de les activitats*, no permetent-se aquelles que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària.

6. La legislació de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a l'autopista C-32, pel que s'haurà de garantir l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres (*Decret 293/2003*, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el *Reglament general de carreteres* i *Decret Legislatiu 2/2009*, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei de carreteres)*.

   En cas de contradicció entre la normativa del planejament i l'esmentada legislació sectorial, prevaldrà el que determina aquesta legislació,

Article 9. Criteris de gestió de residus per al desenvolupament del planejament.

1. Qualsevol activitat derivada del desenvolupament del planejament haurà de disposar de llicència ambiental o d'autorització ambiental d'acord amb la normativa vigent (*Llei 20/2009*, de 4 de desembre, *de prevenció i control ambiental de les activitats*).

2. Els promotors de qualsevol actuació de desenvolupament de l'àmbit hauran de:

   - Gestionar els residus que produeixin de conformitat amb les determinacions del *Catàleg de residus de Catalunya (CRC)*.

   - Estar inscrits al *Registre de productors de residus* si e´s que la seva activitat ho requereix.

   - Utilitzar empreses inscrites al *Registre de transportistes* pel transport dels residus generats, disposant d'autoritzacions específiques si el tipus de residu ho requereix.

   - Portar al dia un registre propi dels residus generats.

3. Els residus d'enderroc, construcció o excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions, s'hauran de gestionar d'acord amb la normativa vigent (*Decret Legislatiu 1/2009*, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el *Text refòs de la Llei reguladora dels residus*).

4. Qualsevol activitat potencialment contaminant del sòl que es desenvolupi a l'àmbit s'ajustarà al compliment del *Reial Decret 9/2005*, de 14 de gener, *pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats*.

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 10. Qualificació del sòl.

Aquesta modificació del Pla Parcial presenta la següent divisió del sòl:

			superfície (m2)	
SISTEMES PÚBLICS			**95.130,66**	***48,75%***
1	**Comunicacions viàries**		**17.474,03**	***8,95%***
	1l	*vies de comunicació local*	13.945,12	*7,14%*
	vies verdes		3.528,91	*1,81%*
3	**Espais lliures i zones verdes**		**65.508,10**	***33,57%***
4	**Equipaments**		**12.148,53**	***6,23%***
	4d	Docents	11.914,65	*6,11%*
	4t	Serveis tècnics	233,88	*0,12%*
ZONES PRIVADES			**100.014,43**	***51,25%***
XU	**Habitatges unifamiliars aïllats** *(X600 les Villes)*		**15.461,52**	***7,92%***
CU	**Condominis d'habitatges** *(C400 les Villes)*		**23.446,89**	***12,02%***
OV	**Ordenació volumètrica específica** *(OV les Villes)*		**14.642,51**	***7,50%***
AD	**Activitats dotacionals privades** *(ADsa les Villes)*		**13.584,94**	***6,96%***
EF	**Generació energia elèctrica fotovoltaica**		**32.878,56**	***16,85%***
total			***195.145,00***	***100,00%***

Article 11. Paràmetres generals d'aprofitament.

Aquesta modificació del Pla Parcial presenta els següents paràmetres d'aprofitament:

edificabilitat bruta (m2st/m2s)		*sostre màxim (m2st)*		
0,18688	**habitatges unifamiliars aïllats**	**6.493,84**		**36.976,31**
	condominis d'habitatges	**9.450,00**		
	ordenació volumètrica específica	**HPO règim general**	**4.362,00**	
		habitatge renda lliure	**5.378,00**	
		usos complementaris/ compatibles	**4.500,00**	
	activitats dotacionals privades	**6.792,47**		

	nombre d'habitatges		
habitatges unifamiliars aïllats	**32**		**179** *9,17 hab/Ha*
condominis d'habitatges	**42**		
ordenació volumètrica específica	**HPO règim general**	**49**	
	renda lliure	**56**	

TÍTOL 3. NORMES D'EDIFICACIÓ.

Article 12. Zona XU. Habitatges unifamiliars aïllats.

1. S'estableix la subclau *X600 les Villes* per a recollir la totalitat de les parcel.les unifamiliars amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada ja edificades amb anterioritat a l'aprovació del planejament i les que es situen entre elles.

   Aquesta subclau ajusta, quant a edificabilitat i adaptació al terreny, els paràmetres urbanístics de la qualificació 4c, que és la assignada a aquestes parcel.les pel Pla Parcial aprovat definitivament que ara es modifica.

2. La subclau *X600 les Villes* manté les determinacions generals de la normativa del *POUM* per la subclau *X600* excepte en alló referent a l'índex d'edificabilitat que es redueix.

tipus d'ordenació	edificació aïllada (articles 125-142 del *POUM*)	
parcel.la mínima	600 m2 o *l'existent (1)*	
front mínim parcel.la	15 m	
índex d'edificabilitat	*0,42 m2 sostre / m2 sòl (2)*	
sostre màxim edificable	650 m2 per parcel.la	
densitat màxima	1 habitatge per parcel.la	
ocupació màxima	30%	
separacions mínimes a llindars	a carrer	5 m
	resta	3 m
nombre màxim de plantes	PB+P1	
alçada màxima	7,5 m *(3)*	
usos permesos	ús principal	habitatge
	ús complementari	aparcament
	usos compatibles	oficines i serveis dels propis residents

   (1) per a permetre mantenir la parcel.lació actual.
   (2) per a mantenir l'edificabilitat de les parcel.les del Pla Parcial aprovat.
   (3) per sobre de l'alçada màxima es permeten les cobertes inclinades i els elements tècnics que s'hauran d'integrar al projecte d'edificació.

3. A les parcel.les amb façana a vial al nivell inferior que es situïn entre parcel.les amb edificacions consolidades que disposin de murs i aparcaments en el front de façana, es permet l'existència d'aparcaments generats en substitució de terres i de murs al front de façana sempre que es justifiqui la unificació del front de façana amb les parcel.les veïnes.

   Sobre aquests murs de contenció amb una alçada màxima de 3,25 m, mesurada des del punt mig de façana, es permeten talusos 2/3 fins a una alçada de 3,75 m, prohibint-se qualsevol tipus de barana d'obra.

4. Queden explícitament prohibides les edificacions auxiliars, a excepció dels aparcaments que es generin en substitució de terres segons l'apartat anterior, que no computaran a efectes d'edificabilitat o d'ocupació.

5. Queden explícitament prohibides les edificacions palafítiques.

6. Els materials que definiran el conjunt edificat són, essencialment, l'arrebossat llis o morter monocapa amb acabats i colors definits segons les cartes cromàtiques del municipi o de l'entorn. Les cobertes inclinades es resoldran amb teula àrab ceràmica de color vermell.

7. Als fronts de parcel.la la a vial, la part masissa dels tancaments tindran una alçada màxima d'1 m.

   Les tanques laterals i a fons de parcel.la seran de filat i vegetació.

8. Donat l'impacte visual que la consolidació d'aquesta zona suposa, els nous projectes d'edificació hauran de respondre als paràmetres culturals, formals i paisatgístics que la singularitat de l'emplaçament demana. En aquest sentit no es concediran llicències a aquells projectes que proposin solucions i/o llenguatges inadequats.

Article 13. Zona CU. Condominis d'habitatges.

1. S'estableix la subclau *C400 les Villes* per a regular l'edificació dels habitatges unifamiliars que disposin de jardí i serveis comuns i que s'han de desenvolupar amb projectes unitaris.

2. Es permet un màxim de tres parcel.les, cadascuna de les quals s'haurà de resoldre amb un projecte unitari.

3. Les unitats d'edificació d'una mateixa parcel.la hauran d'estar composades per agrupacions de 3, 4 o 5 habitatges, separades un mínim de 5 m entre elles.

4. La subclau *C400 les Villes* parteix dels paràmetres establerts per la normativa del *POUM* per la subclau *C400* excepte en alló referent a la parcel.la mínima, al sostre màxim, a la densitat i a la separació a llindars que s'ajusten.

tipus d'ordenació	edificació aïllada (articles 125-142 del *POUM*)	
parcel.la mínima	*7.000 m2*	
front mínim parcel.la	24 m	
sostre màxim edificable	*parcel.la 30*	*2.700 m2*
	parcel.la 31	*3.375 m2*
	parcel.la 32	*3.375 m2*
densitat màxima	*parcel.la 30*	*12 habitatges*
	parcel.la 31	*15 habitatges*
	parcel.la 32	*15 habitatges*
ocupació màxima	30%	
separacions mínimes a llindars	a carrer	5 m *(1)*
	resta	*3 m*
nombre màxim de plantes	PB+P1	
alçada màxima	7,5 m *(2)*	
usos permesos	ús principal	habitatge
	ús complementari	aparcament
	usos compatibles	oficines i serveis dels propis residents

(1) es refereix tant a la separació al sistema viari com a l'accés rodat de la pròpia parcel.la
(2) per sobre de l'alçada màxima es permeten les cobertes inclinades i els elements tècnics que s'hauran d'integrar al projecte d'edificació.

5. Dins de la separació mínima de les edificacions als accesos rodats de l'interior de les parcel.les, es poden plantejar volums d'aparcament i accessos ocupant com a màxim 2/3 del front de façana de la unitat d'edificació. Aquests volums poden tenir una alçada màxima de 3,5 m.

6. El plànol 6 ORD defineix unes zones lliures d'edificació, on únicament es poden plantejar actuacions de urbanització, incloent piscines quan la seva implantació respongui als criteris d'adaptació topogràfica de la normativa del *POUM*.

7. L'adaptació topogràfica del terreny als espais lliures de les parcel.les seguirà els criteris de la normativa del *POUM*, establint-se, a més, una alçada màxima de 3,25 m per als murs resultants de generar plataformes d'ús privat o comunitari.

   L'adaptació topogràfica del terreny corresponent a cada unitat d'edificació pot plantejar-se conjuntament i no responent a cada habitatge individualment.

8. La urbanització interior de les parcel.les haurà de mantenir els criteris generals de la urbanització del sector, sent compatible amb les xarxes de serveis del mateix.

   Els accessos a les unitats d'edificació hauran de mantenir el traçat de les preexistències actuals d'urbanització i donar compliment a les condicions d'aproximació i d'intervenció dels bombers del *CTE DB SI 5* i d'accessibilitat de l'*Ordre TMA851/2021.*

9. Donat l'impacte visual que aquesta zona suposa, els projectes d'edificació hauran de respondre als paràmetres culturals, formals i paisatgístics que la singularitat de l'emplaçament demana. En aquest sentit no es concediran llicències a aquells projectes que proposin solucions i/o llenguatges inadequats.

Article 14. Zona OV. Ordenació volumètrica específica.

1. S'estableix la subclau *OV les Villes* per tal de regular les edificacions plurifamiliars del sector, que acolliran la reserva d'habitatge protegit determinada pel *POUM* pel sector que es correspon a 4.362 m2 de sostre de règim general.

2. S'aplica la clau OV del *POUM* mantenint les seves determinacions generals.

tipus d'ordenació	volumetria específica (articles 143-146 del *POUM*)	
parcel.lació	segons plànol 4 ORD	
ocupació màxima	segons gàlibs del plànol 7.1 ORD *(1)*	
separacions mínimes	segons plànol 7.1 ORD	
nombre màxim de plantes	segons plànols 7.2 ORD	
alçada màxima	segons plànols 7.2 ORD	
sostre màxim edificable	parcel.la 33	1.880 m2 sostre residencial HPO règim general
		300 m2 sostre usos complementaris i compatibles
	parcel.la 34	1.200 m2 sostre residencial HPO règim general
		600 m2 sostre usos complementaris i compatibles
	parcel.la 35	641 m2 sostre residencial HPO règim general
		1.489 m2 sostre residencial lliure
		1.200 m2 sostre usos complementaris i compatibles
	parcel.la 36	641 m2 sostre residencial HPO règim general
		1.489 m2 sostre residencial lliure
		1.200 m2 sostre usos complementaris i compatibles
	parcel.la 37	2.400 m2 sostre residencial lliure
		1.200 m2 sostre usos complementaris i compatibles
densitat màxima	parcel.la 33	21 HPO
	parcel.la 34	12 HPO
	parcel.la 35	16 habitatges renda lliure
		8 HPO
	parcel.la 36	16 habitatges renda lliure
		8 HPO
	parcel.la 37	24 habitatges

usos permesos	ús principal	habitatge
	ús complementari	aparcament
	usos compatibles	oficines i serveis
		comercial

(1) la planta soterrani ha de situar-se sota els gàlibs o sota les plataformes definides per la documentació gràfica

3. La documentació gràfica (plànols 7 ORD) determina els paràmetres d'ordenació de l'edificació per regular la seva situació i ordenació volumètrica, i la localització de les plataformes que modifiquen el terreny natural.

   Els nivells establerts es poden modificar justificadament als projectes d'edificació amb criteris de minimització dels moviments de terres.

4. Els gàlibs d'ús residencial definits als plànols 7 ORD responen a la situació de l'ús principal, mentre que per sota d'aquests gàlibs sobre les plataformes definides es permeten uns espais porxats per a l'ús complementari d'aparcament o per a espais d'ús comunitari.

   Els usos compatibles definits per l'apartat 2 també han de localitzar-se per sota del gàlib residencial, permetent-se el tancament perimetral dels espais porxats sempre que no es desfiguri la materialització del bloc superior corresponent a l'edificació residencial.

   Els usos compatibles d'oficines i serveis també es permeten dins dels gàlibs d'ús residencial de l'edificació sempre que responguin a activitats dels propis residents.

   Els usos complementaris i compatibles també poden situar-se a la volumetria definida pel gàlib complementari/compatible del plànols 7 ORD, amb una alçada màxima de 3,5 m.

5. L'adaptació topogràfica del terreny als espais lliures de les parcel.les no ocupats per les plataformes definides als plànols 7 ORD seguirà els criteris de la normativa del *POUM*, establint-se, a més, una alçada màxima de 3,25 m per als murs resultants.

6. La urbanització interior de les parcel.les haurà de mantenir els criteris generals de la urbanització del sector, sent compatible amb les xarxes de serveis del mateix.

Article 15. Zona AD. Activitats dotacionals privades.

1. S'estableix la subclau *ADsa les Villes* per a regular l'activitat de tipus sanitari-assistencial desenvolupada per la iniciativa privada sense formar part del sistema d'equipaments públics del *POUM*.

2. Els paràmetres de parcel.lació i ordenació establerts són els següents:

tipus d'ordenació	volumetria específica (articles 143-146 del *POUM*)
parcel.lació	parcel.la indivisible
índex d'edificabilitat	0,5 m2 sostre / m2 sòl
ocupació màxima	30% *(1)*
separacions mínimes	segons plànol 8.1 ORD
nombre màxim de plantes	segons plànol 8.2 ORD
alçada màxima	segons plànol 8.2 ORD
usos permesos	sanitari-assistencial

(1) la planta soterrani ha de situar-se sota el gàlib definit per la documentació gràfica o sota la plataforma d'accés a l'edificació des de la rotonda final del carrer de les Garrigues

3. La documentació gràfica (plànols 8 ORD) determina els paràmetres d'ordenació de l'edificació per regular la seva situació i ordenació volumètrica amb la voluntat de maximitzar la seva integració a l'entorn.

   Dins de la separació mínima de l'edificació al vial es poden plantejar volums de planta baixa per a usos d'accés i de recepció sempre que s'integrin topogràficament i la planta baixa de l'edificació no estigui situada més d'1 m per sobre de la rasant del vial.

   Els nivells establerts es poden modificar justificadament al projecte d'edificació amb criteris de minimització dels moviments de terres.

4. Independentment del gàlib establert pels plànols 8 ORD per a l'edificació, es permeten edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,5 m, sense que l'ocupació final ni el sostre màxim sobre rasant de la totalitat de les edificacions superin els màxims permesos.

5. L'adaptació topogràfica del terreny als espais lliures de les parcel.les seguirà els criteris de la normativa del *POUM*, establint-se, a més, una alçada màxima de 3,25 m per als murs resultants.

6. La urbanització interior de la parcel.la haurà de mantenir els criteris generals de la urbanització del sector, sent compatible amb les xarxes de serveis del mateix, preveient-se l'accés, tant rodat com per a vianants, el més próxim possible a la rotonda d'inici del carrer de Boí.

Article 16. Zona EF. Generació d'energia elèctrica fotovoltaica.

1. Aquesta zona es defineix per a regular la implantació de camps solars de producció d'energia elèctrica fotovoltaica en entorns de sòl urbà prioritzant la formació de comunitats energètiques de proximitat.

2. La parcel.lació es correspon amb la definida al plànol 4 ORD de la documentació gràfica.

3. L'ordenació de la implantació del camp solar al sector de les Villes, es farà a través d'un Pla Especial, en el qual es justificarà la solució tècnica proposada.

   Aquesta ordenació haurà de minimitzar el seu impacte visual, incorporant l'adopció de criteris de màxim respecte amb el medi (ambiental i paisatgísticament), i d'integració i compatibilitat amb la resta d'usos urbans de l'entorn. El Pla Especial haurà de justificar la seva adequació als criteris de l'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP) del planejament.

   Es prioritzarà la concentració dels elements fotovoltaics amb sistemes modulars de fileres autònomes, sempre que no es penalitzi el seu rendiment, per tal de minimitzar l'ocupació del sòl i aconseguir la imatge més homogènia i adaptada al terreny possible de l'ordenació.

   L'ocupació màxima dels mòduls fotovoltaics no serà superior al 30% de la superfície de la zona.

4. La construcció dels diferents elements de la instal.lació serà modular amb elements prefabricats.

5. La disposició dels mòduls fotovoltaics s'adaptarà a la topografia, disminuint la seva exposició al vent, sense realitzar alteracions del terreny.

   Els panells es podran instal.lar sobre estructures fixes amb una inclinació màxima de 30º, o sobre estructures mòbils (seguidors) que permetin inclinacions de fins a 55º, garantint en tot moment una alçada màxima de 4 m.

   Les unions dels diferents elements de les estructures seran mecanitzades, prioritzant-se estructures clavades directament al terreny sense fonamentació de formigó.

6. Es permet la implantació d'edificacions tècniques que no superin un 5% de la superfície de la zona, amb una superfície màxima per edificació de 250 m2, incloent la possibilitat d'emmagatzematge de la energia a partir de sistemes basats en l'hidrogen o en l'acumulació tèrmica (TES).

Les edificacions es separaran un mínim de 10 m a les vies verdes i 5 m a la resta de límits i entre elles.

Aquestes edificacions respondran sempre a criteris d'integració visual i cromàtica amb l'entorn, amb una alçada màxima de 3,5 m i cobertes amb pendent inferior al 30%.

7. Al perímetre de les parcel.les es plantarà vegetació arbòria seguint el patró de la vegetació de l'entorn.

   El tancament que completi la plantació perimetral del camp solar serà permeable amb malles metàl. liques de 2 mm d'espessor amb una alçada màxima de 2 m.

8. No es permet el traçat aeri de les conduccions de baixa o mitja tensió fins als inversors, quadres de protecció o centres de transformació, connexió, protecció o mesura de la instal.lació.

9. Es prioritzarà la implantació de la instal.lació amb marquesines tipus agrovoltaiques que siguin compatibles amb l'aprofitament del terreny sobre els quals es situen, restaurant les possibles superfícies alterades de la vegetació natural.

10. Es mantindrà la vegetació arbustiva nativa en la mesura del possible, especialment en els marges, i s'haurà de garantir la presència de vegetació entre les estructures fotovoltaiques, minimitzant les zones pavimentades.

    S'haurà de realitzar la neteja i desbrossament de les parcel.les per tal d'evitar risc d'incendis.

11. Els vials interns que es requereixen pel manteniment de la instal.lació tindran una amplada màxima de 4 m i el seu ferm s'adequarà amb tot-ú.

12. La implantació del camp solar inclourà el compromís de restaurar el terreny una vegada finalitzi l'explotació de la instal.lació, desmuntant les estructures, fonamentacions, rases i edificacions, i descompactant el terreny amb aportació de terra vegetal.

13. Es permet la implantació progressiva del camp solar en unitats que completin cadascuna de les parcel. les definides.

Article 17. Criteris d'enjardinament de les zones privades.

1. La vegetació dels espais lliures de les parcel.les privades haurà de respondre a la integració visual de les parcel.les en el paisatge i a l'apantallament de les edificacions, prioritzant la utilització d'espècies autòctones *(pinus halepensis, querqus illex, tilia tormentosa,...)*.

2. Al peu dels murs que es generin per a definir plataformes es plantaran espècies enfiladisses *(hedera helix,...)* i a les seves capçaleres espècies penjants *(rubus ulmifolius, lonicera implexa, clematis vitalba,...)*.

3. Com a vegetació urbana a les zones mès pròximes a les edificacions es permeten les següents espècies o similars: *pistacia lentiscus*, *erica multiflora*, *euphorbia amygdaloides*, *rhamnus alaternus*, *rosmarinus officialis*,...

4. Els espais lliures enjardinats hauran de mantenir-se nets de vegetació seca i la seva massa arbòria haurà d'estar aclarida seguint les determinacions de la legislació sectorial de prevenció d'incendis forestals.

TÍTOL 4. DEFINICIÓ DELS SISTEMES I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ.

CAPÍTOL 1. Paràmetres reguladors dels sistemes públics.

Article 18. Ordenació del sistema de comunicacions viàries (clau 1).

1. La modificació del Pla Parcial incorpora, en la seva documentació gràfica, criteris concrets de disseny corresponents a la secció i rasants dels vials, amb plantejaments i criteris previs de la seva ordenació, posicionament de l'arbrat, i de l'enllumenat públic.

2. La geometria i rasants de la xarxa viària establertes per la documentació gràfica podran ser modificades i ajustades, justificadament, per millorar la seva adaptació topogràfica i la seva funcionalitat en paràmetres d'accessibilitat o de traçat dels serveis, mantenint en tot moment els criteris d'ordenació establerts.

   Sempre i quan els ajustos requerits mantinguin les condicions generals de l'ordenació proposada, es prioritzarà el compliment de les prescripcions de l'article 5 de l'*Ordre TMA/851/2021*, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

3. El projecte d'urbanització haurà d'establir els guals d'accés a les parcel.les en funció de la parcel.lació definitiva, així com la resta de detalls derivats dels criteris d'urbanització de la documentació gràfica.

4. L'urbanització del sistema viari del carrer de les Garrigues o dels espais lliures vinculats haurà de preveure els espais necessaris per facilitar la recollida selectiva de les diferents fraccions de residus, amb recorreguts inferiors a 150 m des de qualsevol ubicació. La rotonda final del carrer de les Garrigues permetrà el canvi de sentit dels vehicles de recollida de residus.

5. Els espais d'aparcament al sistema viari es concentraran front a les edificacions plurifamiliars al carrer de les Garrigues, així com a la superfície de maniobra per a canvi de sentit als finals dels carrers de Boí i de Taüll.

   S'haurà de preveure un punt doble de recàrrega de vehicles elèctrics a la zona d'aparcament propera a l'equipament docent, així com també la reserva de dues plaçes d'estacionament per a PMR.

   Es disposarà de 60 places per a l'estacionament de bicicletes a l'espai públic (20 places a l'entorn de les zones verdes, 20 places a l'entorn de l'equipament, 15 places a l'entorn de la zona d'activitat dotacional privada i 5 places a l'entorn de la zona del camp solar).

6. Per a la reurbanització dels vials actuals i pel traçat del nou tram del carrer de Taüll, es planteja una plataforma única per tal de pacificar la circulació de vehicles, a excepció del carrer de les Garrigues, on el seu tram front a l'equipament es reurbanitzarà mantenint els criteris d'urbanització actuals de connexió amb el sistema viari exterior al sector, criteris que es podran mantenir a la resta del seu traçat si es considera convenient.

   El carrer de Taüll ha d'entendre's com a circulació restringida per a veïns, de manera que, atenent a la seva limitada secció, no es planteja la segregació de la circulació de vianants. Als trams de plataforma única del carrer de les Garrigues i al carrer de Boí si que es segrega la circulació lateral per a vianants.

   El final del carrer de les Garrigues ha de permetre el canvi de sentit de vehicles, dimensionat per a vehicles col.lectius de transport públic.

7. S'utilitzaran materials amb propietats sonoreductores per la pavimentació dels espais destinats al trànsit de vehicles.

8. L'ordenació del sistema viari ha de resoldre les condicions normatives d'aproximació i entorn als edificis per a vehicles de bombers definits pel *CTE DB SI 5*, a excepció de l'espai de maniobra al carrer de Taüll que no disposa de secció suficient entre els límits de les parcel.les unifamiliars actuals.

9. Si es considerés necessari, s'haurà de preveure l'apantallament de la via verda que continua el carrer de Boí per sobre del túnel de l'autopista per evitar l'enlluernament dels conductors que circulin per l'autopista.

10. S'haurà de preveure una reserva per la financiació dels costos derivats de l'increment dels serveis de transport públic vinculat al desenvolupament del sector de 120.173,15 euros al llarg de 10 anys segons determina l'*Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)* incorporat con annex.

Article 19. Ordenació del sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3).

1. Atenent a la naturalesa dels espais lliures del sector com a integració del sòl no urbanitzable, el seu tractament es centrarà en la recuperació del seu estat natural sense intervencions que afectin al manteniment dels seus valors com a connector biològic, ni alterin significativament el relleu del terreny natural, ni el seu sistema d'escorrenties.

   Per mantenir els valors biològics dels espais lliures es defineixen els següent hàbitats per a la seva localització en funció de les característiques de l'ordenació més propera;

   - Pinedes de pi blanc: és l'hàbitat original de l'entorn, de manera que es mantindrà en el seu estat actual.

   - Matollar: hàbitat d'acompanyament al pinar completant-ho amb espècies tipus *brachypodium sylvaticum* i *rubia peregrina*, a localitzar a més als talussos i a la zona de laminació d'aigua on no hi hagi influència de la humitat edàfica del drenatge.

   - Prats i herbassars: a localitzar a les zones amb major intensitat de tràfic i d'ús.

   - Bosc de ribera (alberedes i omedes): a localitzar al voltant de la bassa de laminació d'aigua de recollida pluvial i dels torrents, a prop de les superfícies estables d'aigua, poguent incorporar puntualment parets de substrat disgregable.

2. A l'ordenació de les dues zones verdes situades a l'interior de l'ordenació sense contacte amb el sól no urbanitzable es permet una actuació més intensiva que permeti la circulació de vianants i la creació de punts d'estada, de descans, d'interpretació del paisatge i de jocs.

3. Prèvia a l'abocament de les aigües pluvials del sector al col.lector del torrent de la Casa Nova de Segur que creua l'autopista C-32, s'haurà de plantejar, dins del sistema d'espais lliures, una bassa de laminació, el projecte de la qual haurà de justificar explícitament el seu tractament paisatgístic donada la singularitat del seu emplaçament.

   Per garantir la seva integració paisatgística, s'assegurarà mitjançant l'adequació morfològica de l'àmbit d'actuació, la presència de superfícies d'aigües permanents, així com diferents ambients de zones humides (canyissars, boscos de ribera, espais oberts amb herbassars, jonqueres i prats humits,...) que permetin l'ampliació dels hàbitats presents per a l'establiment de comunitats vegetals i faunístiques.

4. Als talussos amb pendent major de 2/3 que es generin per l'ordenació del sistema s'hauran d'aplicar tècniques de bioenginyeria per a la seva estabilització i revegetació per tal de prevenir la seva erosió.

5. Els espais pavimentats inclouràn criteris per promoure el drenatge i la infiltració d'aigua en el terreny, minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables.

6. A les zones no pavimentades s'evitarà la compactació del terreny natural per no minimitzar les possibilitats de recàrrega pluvial de les aigües subterrànies.

7. Es disposaran caixes refugi i caixes niu per afavorir l'establiment de comunitats faunístiques.

Article 20. Ordenació del sistema d'equipaments (clau 4).

1. La superfície del sistema d'equipaments docents (4d) de l'àmbit ja disposa d'una escola d'educació infantil i primària, fruït de l'ocupació directa de la parcel.la propietat de *Promociones Deportivas Segur de Dalt, SA*, acordada en sessió ordinària de a *Comissió de Govern* de data 9 de setembre de l'any 2003, per part de l'Ajuntament per tal de cedir-la a la Generalitat de Catalunya.

2. Les condicions d'edificació de l'equipament docent respondran al tipus d'ordenació de volumetria específica mantenint els paràmetres urbanístics generals, quant a ocupació, nombre de plantes i edificabilitat, de les edificacions de l'entorn, garantint en tot moment la funcionalitat de l'equipament.

3. L'ordenació de l'espai d'equipaments haurà d'incloure la previsió d'espais arbrats i enjardinats i la reserva de places d'estacionament que es consideri necessària.

CAPÍTOL 2. Paràmetres d'urbanització.

Article 21. Abast del projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització ha de definir en conjunt la totalitat de la urbanització de l'àmbit mantenint uns paràmetres i especificacions unitaris, que hauran d'incloure totes les mesures correctores plantejades per l'*Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)* incorporat con annex.

Article 22. Règim relatiu al projecte d'urbanització.

1. El projecte d'urbanització respectarà les determinacions que s'hi estableixin en el planejament, i en cap cas podrà incloure determinacions sobre ordenació, règim de sòl o edificació, podent introduir ajustos derivats de criteris tècnics de traçat viari o de les xarxes de serveis, sempre que es justifiquin i es puguin mantenir els criteris i els paràmetres urbanístics de l'ordenació.

2. Les obres d'urbanització hauran d'incorporar sistemes de retenció de la pols (humectació dels acopis de terres, reg dels camins, escombrats de les zones d'obra, cobriment dels materials durant el seu transport,...).

3. Per la realització de soleres i paviments és recomanable l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment generats dins de la pròpia obra.

4. Serà recomanable la incorporació d'elements realitzats a partir de materials reciclats amb el distintiu de garantia de qualitat ambiental.

5. Els talussos que es generin s'hauran de plantar amb espècies arbustives i arbòries amb unes densitats mínimes que garanteixin la integració visual dels talussos i no hauran de superar el pendent 2/3.

6. Els murs que es generin al sòl públic hauran de ser murs verds, de terra armada amb blocs de formigó o similars, amb una alçada màxima de 3,25 m. Per a majors alçades s'hauran de separar amb bermes que permetin plantacions arbustives i enfiladisses amb reg incorporat.

7. L'aprovació del projecte d'urbanització requerirà fer efectiva la corresponent taxa d'accés a les infraestructures de sanejament.

Article 23. Criteris d'enjardinament dels espais públics.

1. L'objectiu de l'implantació vegetal dels espais públics és la de disposar de tots els estrats possibles (herbaci, arbustiu i arbori). Les espècies vegetals emprades hauran de ser autòctones adaptades a les condicions edafoclimàtiques del lloc amb baix requeriments hídrics i de manteniment, tant a l'estrat arbori, com a l'estrat arbustiu i herbaci.

2. Els espais enjardinats hauran de mantenir-se nets de vegetació seca i la seva massa arbòria haurà d'estar aclarida seguint les determinacions de la legislació sectorial de prevenció d'incendis forestals almenys en la franja de 25 m d'amplada en contacte amb les zones edificades, disposant de recorreguts per al seu manteniment.

3. Durant la fase de les obres d'urbanització cal sol.licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es prevegi implantar i que requereixin la seva emissió d'acord amb el *Servei de Sanitat Vegetal* del *Departament d'Agricultura*.

4. S'evitaran els pendents continus a l'ordenació de les zones enjardinades per maximitzar la retenció de les aigües d'escorrentia i augmentar la recàrrega per laminació de les aigües subterrànies, de manera que es redueixi el consum d'aigua pel manteniment de les plantacions.

5. L'especial naturalesa i rellevància de les zones verdes del sector com a connectors biològics implica, a més del compliment de les determinacions anteriors, les següents especificacions:

   - Es mantindrà una continuïtat natural amb la zona forestal del límit de l'àmbit. A la franja de 25 m de protecció contra incendis de les zones edificades, no s'eliminarà la vegetació, sinò que es desbrossarà per deixar un 35% de la capa cobertora i es seleccionaran els peus arboris amb baixa inflamabilitat per mantenir l'aparença d'un bosc mediterrani.

   - Es realitzaran plantacions d'espècies arbustives amb fruits per atreure ocells, i amb altes densitats per servir de refugi a a fauna. Cal estudiar la introducció de caixes nius i la creació d'alguns microhàbitats (refugis per a micromamífers, rodals per a papallones,...) per a facilitar la biodiversitat i el seu funcionament com a connector biològic.

6. Als escocells del sistema viari es plantaran espècies arbòries (*ligustrum lucidum*, *melia azedarach*, *prunus cerasifera*,...) i arbustives.

Article 24. Enllumenat públic.

1. S'haurà de preservar al màxim possible les condiciones naturals del medi nocturn garantint en tot moment el compliment de la *Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn*.

2. El projecte d'urbanització haurà d'incloure la documentació tècnica que determina l'Annex 1 del *Decret 190/2015* de desplegament de la *Llei 6/2001*, referent a la instal.lació d'enllumenat públic.

3. Les làmpades definides pel projecte d'urbanització hauran d'emetre llum de temperatura de color inferior a 4.200 K.

   El percentatge màxim de flux lluminós a l'hemisferi superior no superarà el 0,5% als vials amb circulació rodada o l'1,5% als recorreguts per a vianants.

4. S'hauran d'incorporar lluminàries LED amb eficiència energètica A, A+ o A++, i sistemes de control i gestió per tal de garantir l'estalvi i la eficiència energètica de la instal.lació, d'acord amb el Reglament d'eficiència energètica en instal.lacions d'enllumenat exterior (*Reial Decret 1890/2008*, de 14 de novembre) i les seves instruccions tècniques complementàries.

   Aquests sistemes inclouran lluminàries amb doble sensibilitat de potència per a reduir la seva intensitat en horari de 0 a 6 h i detectors de pas pel seu control als recorreguts exclusius de vianants.

5. El nivell mínim d'il.luminació pels recorreguts de vianants haurà de ser de 20 lux distribuïts de manera homogènia.

6. S'haurà d'evitar l'enlluernament de l'autopista C-32.

7. Els nivells màxims d'il.luminació intrusa cap al sòl no urbanitzable seran de 2 lux al vespre i d'1 lux a la nit, amb una intensitat lluminosa màxima de 2.500 cd. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar un estudi lumínic per garantir aquests valors i comprovar la no pertorbació del medi natural.

Article 25. Mesures d'estalvi d'aigua.

1. El reg de les zones verdes i la neteja del sistema viari i del clavegueram hauran d'utilitzar, preferentment, aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua pluvial emmagatzemada, aigües freàtiques, aigües regenerades,...).

2. S'estudiarà l'aprofitament de les aigües d'escorrentia dels vials recollits a la bassa de laminació (neteja, rec,...).

3. Els sistemes de reg seran eficients (gota a gota, mantes d'exhudació, microaspersió,...), regulats en funció del grau d'humitat de l'entorn.

Article 26. Contenció i reutilització de les terres de la urbanització del sector.

1. Les terres resultants de l'excavació del sector que tinguin la consideració de tolerables s'hauran d'aprofitar com a base de les caixes de paviment dels vials o com a material de terraplè allà on sigui necessari.

2. S'haurà de procedir al decapatge i preservació de les terres resultants de l'excavació del sector que tinguin la consideració de marginals s'hauran d'aprofitar com a replè dels espais lliures ja que es tracta de terres de cultiu. Les capes superiores de terra vegetal extreta durant la fase de moviment de terres de les obres d'urbanització s'hauran de reutilitzar a les zones verdes del sistema d'espais lliures, en cavallons d'alçada màxima de 2 m per evitar la seva compactació.

Article 27. Traçat de les xarxes de serveis.

1. Totes les xarxes d'instal·lacions de serveis hauran de ser soterrades preferentment al sistema viari, podent el projecte d'urbanització plantejar modificacions justificades sobre les propostes de la documentació gràfica.

2. Quan sigui necessari l'ocupació en superfície de diferents elements de les xarxes d'instal.lacions (estacions transformadores,...), s'hauran de localitzar als sòls de sistemes públics per part del projecte d'urbanització sense afectar a l'ordenació general de la proposta.

3. Es poden implantar infraestructures tècniques en el subsòl del sistema d'espais lliures sempre que es garanteixi la funcionalitat d'aquest sistema.

Article 28. Xarxa d'abastament d'aigua.

1. El sistema de d'abastament d'aigua del sector prové del dipòsit de la Granja situat al camí del Morraler a la cota +173.

2. La xarxa actual disposa de canonades de fibrociment de diàmetre 150, 100 i 80 al llarg del camí prolongació del carrer de Boí, el carrer de Boí i el carrer de les Garrigues, donant servei també al carrer de Taüll.

   Els trams de diàmetre 80 i 100 d'aquesta xarxa es substituiran per canonades de fundició dúctil de diàmetre 150, xarxa que es completarà amb una nova canonada pel carrer de Taüll, eliminant els trams de canonades actuals.

3. S'ha de disposar d'hidrants d'incendi emplaçats al sistema viari o en espais d'accessibilitat equivalent, garantint el seu abastament d'acord amb la normativa.

Article 29. Xarxa de subministrament elèctric i de telecomunicacions.

1. El traçat de les xarxes soterrades de mitja i baixa tensió, de serveis de telecomunicacions i les escomeses a les diferents parcel.les seguiran els criteris indicatius de la documentació gràfica.

2. Es manté la connexió de mitja tensió soterrada fins a la xarxa aèria de mitja tensió situada al sud de l'àmbit. Des del centre de transformació existent es plantejarà una nova xarxa de mitja tensió fins als diferents centres de transformació distribuits a la proposta d'ordenació per a donar servei de baixa tensió a cadascuna de les zones edificables.

   Els centres de transformació hauran d'integrar-se a l'ordenació general.

3. La xarxa de baixa tensió existent es manté per a donar servei a les edificacions existents actualment, a excepció del trams que no discorreixen per sota del sistema viari que s'eliminen.

4. L'equipament docent disposa de la seva pròpia escomesa en baixa tensió provinent d'un centre de transformació amb connexió tant a la línia aèria de mitja tensió com a la xarxa soterrada de mitja tensió provinent del teixit ja urbanitzat del carrer de les Garrigues.

5. La zona de generació d'energia elèctrica fotovoltàica *(EF)* haurà de disposar d'un centre de transformació per a la seva connexió amb la xarxa de mitja tensió.

6. Es planteja una nova xarxa soterrada de telecomunicacions substituint la lìnia aèria actual que dona servei al carrer de Taüll.

Article 30. Xarxes d'evacuació d'aigua.

1. El sistema d'evacuació d'aigües residuals actual disposa de col.lectors de diàmetre 300 connectats amb la xarxa general mitjançant uns trams finals de diàmetre 400 pel carrer de les Garrigues. Es manté aquest sistema d'evacuació, completant-se amb un nou col.lector diàmetre 300 pel carrer de Taüll i amb pous de connexió a les parts baixes de les parcel.les de la zona de condomini d'habitatges *(C400 les Villes).*

2. La xarxa d'aigües pluvials del sistema viari disposarà de reixes interceptores als vials per recollir les escorrenties superficials dels vials a diferents punts i conduir-les cap al seu punt d'abocament.

3. El tram del carrer de Taüll que no desguassa per pendent al carrer de les Garrigues disposarà d'una xarxa propia d'evacuació de pluvials, abocant al sistema d'espais lliures amb un dipòsit separador d'hidrocarburs per tal d'evitar l'evacuació de productes contaminants.

4. Les aigües pluvials de les edificacions s'evacuaran directament a l'exterior o a dipòsits de recollida a l'interior de les parcel.les. Si al tram de vial al que dona front la parcel.la disposa de xarxa d'evacuació d'aigües pluvials, s'ha de plantejar la connexió de les parcel.les.

5. La xarxa d'evacuació d'aigües pluvials haurà de plantejar una bassa de laminació prèvia al col.lector del torrent de la Casa Nova de Segur que creua l'autopista C-32, que permeti la retenció dels productes no desitjats. El seu disseny haurà de respondre al document *Criteris d'intervenció en espais fluvials* de data març de 2002, redactat per l'*ACA*.

6. S'hauran d'evacuar cap a la xarxa residual les primeres aigües d'escorrentia amb elevades concentracions de contaminants mitjançant un dipòsit anti descàrregues del sistema unitari per tal d'evitar la seva evacuació al medi natural.

7. L'evacuació de les aigües pluvials d'escorrentia de les vies verdes de la part oest de l'àmbit es realitzarà mitjançant cunetes laterals pels camins que aniran desguassant puntualment al sistema natural d'espais lliures mantenint el funcionament hídric natural del terreny amb recollida final al col.lector que creua l'autopista C-32.

SECTOR DE
SEGUR DE DALT
LES VILLES

CALAFELL
(BAIX PENEDÈS)

GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I PLA D'ETAPES

JUNY 23

1. INICIATIVA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

3. PLA D'ETAPES

4. COMPROMISOS ADQUIRITS PELS PROMOTORS

5. GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS

1. INICIATIVA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ.

La iniciativa per a l'execució del planejament derivat és privada i, es planteja un únic polígon d'actuació urbanística corresponent a la totalitat del sector.

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Es determina com a sistema d'actuació el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, tal com determina el Pla Parcial aprovat definitivament.

Aquest sistema queda justificat atenent tant als objectius expressats per la iniciativa del planejament com per l'estructura de la propietat en la qual existeix un propietari majoritari, Inmobiliaria y Proyectos, S.L., amb un 79,57% del sòl de l'àmbit, que promou la iniciativa per a la constitució de la corresponent Junta de Compensació.

3. PLA D'ETAPES.

S'estableixen els següents terminis pel desenvolupament del planejament:

1º. El projecte d'urbanització i el projecte de reparcel.lació hauran de presentar-se a l'Ajuntament en el termini de 2 anys des de la constitució de la corresponent *Junta de Compensació*, que dispondrà de 2 anys per constituir-se des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del Pla Parcial.

2º. Es determina que les obres d'urbanització hauran d'iniciar-se en el termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva del projecte urbanització.

3º. L'inici de les obres d'edificació es podrà plantejar simultàniament a les obres d'urbanització, amb una previsió temporal, segons les dinàmiques urbanístiques actuals, de 5 anys per a sol.licitar les llicències d'obres municipals des de l'assoliment de la condició de solar de les parcel.les, finalizant-les en els terminis fixats per les corresponents llicències.

4. COMPROMISOS ADQUIRITS PELS PROMOTORS.

Per a respondre a les especificacions requerides per la legislació urbanística pels planejaments derivats d'iniciativa privada (article 102 del *TRLU*), la gestió del planejament ha d'incloure els compromisos adquirits per la propietat al desenvolupar el planejament, que són els següents:

- Constituir, si s'escau, la corresponent *Junta de Compensació* per desenvolupar la gestió del planejament derivat.

- Redactar i costejar els instruments de gestió i els projectes tècnics necessaris per desenvolupar el planejament derivat en els terminis establerts pel *Pla d'Etapes*.

- Cedir a l'administració local el sòl destinat a sistemes generals i locals previstos per la proposta d'ordenació:

	sector	
Viari	17.474,03 m2	8,95%
Espais lliures	65.508,10 m2	33,57%
Equipaments	12.148,53 m2	6,23%
total	***95.130,66 m2***	***48,75%***

- Cedir a l'administració actuant, de forma gratuïta, el sòl necessari per a edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic de la totalitat del sector. Aquest percentatge de cessió de sòl va quedar establert pels articles 40.2 i 45.1 del *Decret Legislatiu 1/2010*, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el *TRLU*.

  Posteriorment la *Llei 3/2012*, de 22 de febrer, va modificar aquests articles augmentant el percentatge de cessió fins al 15%. No obstant, la disposició transitòria tercera d'aquesta llei indica que *aquest percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% és aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la present llei.*

  La delimitació del sector urbanitzable del sector de les Villes es va produir amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Segur de Dalt a l'any 1965, raó per la qual la classificació com a sòl urbanitzable és anterior a l'aprovació de la *Llei 3/2012* i es manté el percentatge de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

  La ubicació d'aquesta cessió de sòl es determinarà en el corresponent projecte de reparcel·lació del primer polígon d'actuació i l'administració no participarà en les càrregues d'urbanització d'aquest terrenys, els quals s'han de cedir urbanitzats.

- Executar i costejar les obres d'urbanització del sector, que inclouran la urbanització de la totalitat del sòl públic a excepció del sistema d'equipaments.

  Aquestes obres d'urbanització inclouran també la connexió a les xarxes de subministrament existents i a l'ampliació de les mateixes, quan sigui necessari degut a l'increment del cabal i consums que deriven del propi sector.

- Contribuir a la financiació dels costos de l'increment dels serveis de transport públic derivat del desenvolupament del sector amb la quantitat de 120.173,15 euros durant 10 anys.

- Complir amb els terminis establerts pel *Pla d'Etapes* per l'execució de les obres d'urbanització.

- Constituir una entitat de conservació d'acord amb el que s'estableix en l'article 68.7 del *Decret 305/2006*, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el *Reglament de la Llei d'Urbanisme*.

- Cedir a l'Ajuntament les obres d'urbanització una vegada finalitzades.

- Complir amb la formalització de les garanties en els terminis determinats pel *Pla d'Etapes*.

- Fer constar aquestes obligacions concretes en cas de transmissió dels bens.

5. GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS.

De la mateixa manera que es requereix la inclusió dels compromisos adquirits per la propietat degut a l'aplicació de l'article 102 del *TRLU*, el planejament també ha de contenir les garanties de compliment d'aquestes obligacions.

Aquestes garanties són les següents:

- Constituir una garantia equivalent a l'import del 12% del total del valor de les obres d'urbanització segons s'indica a l'article 107.3 del *TRLU*, formalitzada mitjançant aval, com a condició d'eficàcia de l'executivitat del planejament.

- Fer constar al Registre de la Propietat l'afectació de les finques resultants al pagament dels gastos derivats de la urbanització de l'àmbit en la proporció que li correspongui en raó del seu aprofitament urbanístic. Fins la completa urbanització de cadascuna de les parcel.les no podrà cancelar-se o postposar-se aquesta afecció real.

SECTOR DE
SEGUR DE DALT
LES VILLES

CALAFELL
(BAIX PENEDÈS)

AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

JUNY 23

1. VIABILITAT ECONÒMICA

2. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

VIABILITAT ECONÒMICA

JUNY 23

1. Estimació dels costos d'urbanització

2. Estimació dels costos d'edificació

3. Estimació dels valors de mercat

4. Estimació del valor del sòl i justificació de la viabilitat econòmica

5. Comparació amb la viabilitat econòmica del planejament vigent

Per tal d'avaluar la viabilitat econòmica del sector és necessari efectuar una valoració urbanística del valor del sòl, mitjançant el mètode residual, que tingui en compte l'estimació dels costos previstos per a la urbanització i per a l'edificació, així com identificar uns adequats valors de venda dels usos previstos.

1. ESTIMACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.

En una primera aproximació prèvia a la redacció del projecte d'urbanització, es pot realitzar la següent estimació vinculada als estudis previs del projecte d'urbanització del *pressupost d'execució material (PEM)* de les obres d'urbanització del sector:

PEM urbanització sector			
1	Enderrocs i moviment de terres	66.186 €	*4,08%*
2	Xarxa d'aigües residuals	74.296 €	*4,58%*
3	Xarxa d'aigües pluvials	214.941 €	*13,25%*
4	Xarxa d'aigua potable	94.736 €	*5,84%*
5	Xarxes elèctriques	357.045 €	*22,01%*
6	Xarxa telefonia	50.612 €	*3,12%*
7	Enllumenat públic	116.636 €	*7,19%*
8	Pavimentació	466.706 €	*28,77%*
9	Senyalització	21.251 €	*1,31%*
10	Jardineria i reg	16.546 €	*1,02%*
11	Espais verds	94.574 €	*5,83%*
12	Seguretat i salut	16.222 €	*1,00%*
13	Control de qualitat	16.222 €	*1,00%*
14	Gestió de residus	16.222 €	*1,00%*
	total	***1.622.194 €***	*100,00%*

Incorporant un 13% de despeses generals i un 6% de benefici industrial sobre aquest *PEM* podem obtenir un ***pressupost d'execució per contrata (PEC)*** **de 1.930.411 euros**.

La repercussió del *PEC* anterior és d'uns **9,89 euros/m2 del sector** i d'uns **19,30 euros/m2 de sòl privat resultant, entenent que es tracta actualment d'un sector parcialment urbanitzat.**

Per a determinar el valor final del pressupost d'urbanització del sector hem d'afegir la previsió dels diferents cànons vinculats a les inversions derivades de criteris de mobilitat pública i a la taxa de connexió a la xarxa pública de sanejament.

cost urbanització sector	
PEC urbanització	1.930.411 €
canon mobilitat generada	120.173 €
canon ACA (taxa connexió sanejament)	130.345 €
total	***2.180.929 €***

Per completar els costos d'urbanització del sector hem d'afegir un 7% corresponent als honoraris de planejament, reparcel.lació, despeses de gestió i registrals, més un 6% corresponents als honoraris de projecte i direcció facultativa de la urbanització, de manera que els **costos d'urbanització del sector de les Villes ascendirien a uns 2.464.450 €**.

2. ESTIMACIÓ DELS COSTOS D'EDIFICACIÓ.

Per definir els costos de construcció de cadascun dels usos previstos, obtenim una sèrie de preus unitaris:

ús	*cost de construcció*
habitatge unifamiliar aïllat	**1.350 €/m2**
habitatge unifamiliar agrupat	**1.475 €/m2 ***
habitatge plurifamiliar	**1.200 €/m2**
habitatge plurifamiliar HPO	**1.075 €/m2**
equipament sanitari	**1.200 €/m2**

** incloent la repercussió dels elements comunitaris (accés rodat, serveis comuns,...).*

Els costos de construcció anteriors inclouen la repercussió de la part proporcional per m2 construït de les actuacions d'urbanització interior de les parcel.les derivades del pendent del terreny.

Aquests costos es corresponen al *pressupost d'execució per contracta (PEC)* incloent un 13% de despeses generals i un 6% de benefici industrial sobre el *pressupost d'execució material (PEM)*.

3. ESTIMACIÓ DEL VALOR DE MERCAT.

Per tal d'obtenir el valor del sòl de les diferents zones per garantir la viabilitat econòmica del seu desenvolupament urbanístic s'haurà de determinar el valor de venta dels usos previstos a partir del *mètode de comparació*.

- **Habitatge unifamiliar aïllat.**

  En referència a l'habitatge unifamiliar, en aquests moments ha d'entendre's que les condicions del mercat varien de forma molt important en funció de la conjuntura particular en què es trobin venedor i comprador, per la qual cosa el valor de mercat resulta una dada molt sensible.

  No obstant això, es pot establir un escenari homogeneïtzant d'un mostreig de preus de venda d'habitatges equivalents (250 m2 de sostre, una superfície de parcel.la inferior als 800 m2 i una topografia inclinada que dificulta l'aprofitament dels espais lliures de la parcel.la), descartant els valors anormalment alts o baixos.

  Les mostres de mercat ens permeten homogeneïtzar-les per obtenir **un preu unitari de 1.800 €/m2 de sostre**.

- **Habitatge unifamiliar agrupat en condomini.**

  Aquesta tipologia respon a la particularitat d'habitatges unifamiliars amb elements comunitaris, corresponents als espais d'accés rodats i als serveis comuns (piscines, zones de jocs, jardins,...) situats als espais lliures no assignats directament a cap dels habitatges. Aquesta situació permet garantir l'existència d'aquest serveis que serien de difícil implantació als espais lliures privats de les parcel.les.

  D'aquesta manera podem entendre que els preus de venda d'aquests habitatges seran superiors als previstos per als habitatges unifamiliars aïllats, amb una superfície equivalent, independentment de la seva agrupació en unitats de 3, 4 o 5 unitats.

  Es planteja **un preu unitari de 2.100 €/m2 de sostre**.

- **Habitatge plurifamiliar.**

  Els habitatges plurifamiliars s'agrupen en edificacions de 12 unitats, disposant d'espais d'aparcament. La densitat i l'edificabilitat assignats a les edificacions generen unes tipologies d'uns 85 m2 i de 65 m2.

  Establint un escenari homogeneïtzat de preus de venda d'habitatges equivalents podem plantejar **un preu unitari de 1.800 €/m2 de sostre**.

  Responent a la reserva d'*habitatges de protecció oficial (HPO)* de règim general prevista pel planejament, aquest preu unitari ha de limitar-se als habitatges de protecció corresponents als 4.362 m2 determinats pel *POUM*.

  El preu de venda d'habitatges nous de protecció oficial l'establim segons el *Decret Llei 50/2020*, de 9 de desembre de 2020, corresponent a 1.714,67 €/m2 de superfície útil per a municipis situats a la zona C, com es el cas de Calafell.

  Si entenem una relació de 0,8 entre superfície útil i superfície construïda, podem plantejar **un preu unitari de 1.370 €/m2 de sostre** per als *HPO* del sector.

- **Dotació privada.**

  En relació al valor de venda de la dotació privada d'us sanitari-assistencial, l'estudi d'equipaments amb diferents possibilitats d'usos, ens permet considerar un valor mitjà entre els usos de major rendiment econòmic i altres amb menors rendibilitats.

  Atenent a les característiques de l'entorn, un dels usos més valorats per a una dotació seria el de residència geriàtrica. Amb un mercat limitat, diferents mostres ens permetrien estimar **un preu unitari de 1.600 €/m2 de sostre**.

- **Camp solar.**

  Per a estimar un valor unitari de venda de les parcel.les corresponents al camp solar de generació d'energia elèctrica fotovoltàica, sense disposar de mostres de mercat per tal d'homogeneïtzar un valor unitari, considerem un valor de 100.000 € per cada megawatt de producció elèctrica.

  Si estimem una capacitat de producció d'energia fotovoltàica de 50 W/m2 de sòl, podem plantejar pel valor de venda del sòl **un rati de 5 €/m2 de sòl.**

4. ESTIMACIÓ DEL VALOR DEL SÒL I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA.

Per tal de realitzar la valoració urbanística de l'aprofitament del sector s'utilitza el *mètode residual estàtic*, que determina el valor del sòl no urbanitzat a partir del valor del producte immobiliari final, per obtenir el valor de repercussió del sòl per a cadascun dels usos (habitatge unifamiliar, plurifamiliar, dotació i camp solar), deduint les despeses i inversions necessaries, incloent despeses financeres, comercials i el benefici mitjà de la promoció.

No es preveu una variació diferencial entre els valors que seran aplicables al moment de comercialització de la promoció, una vegada desenvolupat el sector, enfront dels valors actuals, de manera que ens referim al mètode residual estàtic enfront del dinàmic.

Per obtenir i comprovar aquest valor del sòl com a justificació de la viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic del sector, partim del valor de mercat i dels costos d'urbanització i edificació estimats anteriorment.

tipologia	sostre	sòl	valor unitari venda	cost construcció
habitatge unifamiliar aïllat	6.553,05 m2		1.800 €/m2st	1.350 €/m2st
habitatge unifamiliar condomini	9.450,00 m2		2.100 €/m2st	1.475 €/m2st
habitatge plurifamiliar lliure	5.378,00 m2		1.800 €/m2st	1.200 €/m2st
habitatge plurifamiliar HPO	4.362,00 m2		1.370 €/m2st	1.075 €/m2st
dotació privada	6.917,70 m2		1.600 €/m2st	1.200 €/m2st
camp solar		33.077,23 m2	5 €/m2s	

costos urbanització	2.464.450 €

El valor de repercussió del sòl ho calculem restant el cost de construcció del valor de venda una vegada ponderat amb les despeses (finançament, gestió i promoció) i el benefici empresarial estimat per la promoció. Atenent a les característiques de l'àmbit, dividim per 1,2 el valor de venda previst.

En el cas concret del camp solar no descomptem cap cost de construcció, ja que el valor de venda estimat es correspon directament al valor del sòl urbanitzat.

Valor de repercussió del sòl pels habitatges unifamiliars aïllats:

$$VRS_{hab} = (1.800\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.350\ €/m2st = \mathbf{150\ €/m2st}$$

Valor de repercussió del sòl pels habitatges unifamiliars en condomini:

$$VRS_{hab} = (2.100\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.475\ €/m2st = \mathbf{275\ €/m2st}$$

Valor de repercussió del sòl pels habitatges plurifamiliars de renda lliure:

$$VRS_{hab} = (1.800\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.200\ €/m2st = \mathbf{300\ €/m2st}$$

Valor de repercussió del sòl pels habitatges plurifamiliars de protecció oficial:

$$VRS_{hab} = (1.370\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.075\ €/m2st = \mathbf{66,67\ €/m2st}$$

Valor de repercussió del sòl per la dotació privada:

$$VRS_{hab} = (1.600\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.200\ €/m2st = \mathbf{133,33\ €/m2st}$$

Valor de repercussió del sòl pel camp solar:

$$VRS_{eq} = (5\ €/m2s\ /\ 1,2) = \mathbf{4,17\ €/m2s}$$

Amb aquests valors de repercussió del sòl obtenim el següent valor del sòl urbanitzat:

tipologia	sostre	sòl	valor de repercussió	valor sòl
habitatge unifamiliar aïllat	6.493,84 m2		150 €/m2st	974.075,76 €
habitatge unifamiliar condomini	9.450,00 m2		275 €/m2st	2.598.750,00 €
habitatge plurifamiliar lliure	5.378,00 m2		300 €/m2st	1.613.400,00 €
habitatge plurifamiliar HPO	4.362,00 m2		66,67 €/m2st	290.814,54 €
dotació privada	6.792,47 m2		133,33 €/m2st	905.640,03 €
camp solar		33.077,23 m2	4,17 €/m2s	137.932,05 €
valor sòl urbanitzat sector				**6.520.612,38 €**

El valor del sòl urbanitzat es correspon amb uns 33,41 euros/m2 de sector i uns 65,20 euros/m2 de sòl privat.

Per obtenir el valor del sòl no urbanitzat no hem de considerar el valor del sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament mig i hem de restar-li els costos d'urbanització.

A més, apliquem la *taxa lliure de risc (TLR)* i la *prima de risc (PR)* corresponents en tant per u.

taxa lliure de risc		*-0,075%*	*rendiment intern del deute públic (entre 2 i 6 anys) al mercat secundari segons el Banc d'Espanya*
prima de risc	*residencial*	*8%*	*annex IV del reglament de valoracions de la Llei del sòl*
	residències tercera edat i altres	*12%*	

Valor del sòl del sector:

(0,9 x valor sòl urbanitzat) - cost urbanització (1 + TLR + PR)

(0,9 x 6.520.612,38 €) - 2.464.450 € (1-0,00075+0,08779) = ***3.189.595,41 €***

Aquest **valor final de 3.189.595,41 € pel sòl es correspon amb un valor unitari de 16,34 €/m2, valor adequat a la realitat de sòl parcialment urbanitzat i consolidat amb una situació contigua al sòl urbà del nucli**, que permet garantir la rendibilitat mínima de la promoció i per tant la viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic del sector.

5. COMPARACIÓ AMB LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.

Per completar l'anàlisi de la viabilitat econòmica de la modificació del Pla Parcial, procedim a **estudiar la viabilitat econòmica del Pla Parcial aprovat definitivament per tal de valorar la seva relació amb la proposta de la modificació.**

El Pla Parcial estimava en el seu estudi econòmico-financer unes despeses d'urbanització totals de 2.024.237,35 euros.

El planejament preveia una ordenació de 96.896,15 m2 de sòl per habitatges unifamiliars aïllats, aparellats i adossats, amb un sostre total previst de 43.621,89 m2, sobre un àmbit lleugerament superior al de la modificació (197.881,89 m2).

Apliquem els paràmetres de la viabilitat econòmica de la modificació del Pla Parcial referents al valor de construcció i venda pels habitatges unifamiliars aïllats amb una reducció del 0,9 i del 0,8 dels valors pels habitatges unifamiliars adossats i agrupats respectivament.

tipologia	*cost de construcció*	*valor de venda*
habitatge unifamiliar aïllat	1.350 €/m2	1.800 €/m2
habitatge unifamiliar aparellat	1.215 €/m2	1.620 €/m2
habitatge unifamiliar adossat	1.080 €/m2	1.440 €/m2

Valor de repercussió del sòl pels habitatges unifamiliars aïllats:

$$VRS_{hab} = (1.800\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.350\ €/m2st = 150\ €/m2st$$

Valor de repercussió del sòl pels habitatges unifamiliars aparellats:

$$VRS_{hab} = (1.620\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.215\ €/m2st = 135\ €/m2st$$

Valor de repercussió del sòl pels habitatges unifamiliars adossats:

$$VRS_{hab} = (1.440\ €/m2st\ /\ 1,2) - 1.080\ €/m2st = 120\ €/m2st$$

Amb aquests valors de repercussió del sòl obtenim el següent valor del sòl urbanitzat en funció del sostre de cada tipologia:

tipologia	sostre	valor de repercussió	valor sòl
habitatge unifamiliar aïllat	23.440,31 m2	150 €/m2st	3.516.046,50 €
habitatge unifamiliar aparellat	13.270,90 m2	135 €/m2st	1.791.571,50 €
habitatge unifamiliar adossat	6.910,68 m2	120 €/m2st	829.281,60 €
valor sòl urbanitzat sector			**6.136.899,60 €**

Aquest valor del sòl urbanitzat es corresponia amb uns 31,01 euros/m2 de sector i uns 63,33 euros/m2 de sòl privat.

Tal com hem realitzat per la modificació del Pla Parcial, per tal d'obtenir el valor del sòl no urbanitzat no hem de considerar el valor del sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament mig i hem de restar-li els costos d'urbanització, aplicant la *taxa lliure de risc (TLR)* i la *prima de risc (PR)* corresponents en tant per u.

taxa lliure de risc		*-0,075%*	*rendiment intern del deute públic (entre 2 i 6 anys) al mercat secundari segons el Banc d'Espanya*
prima de risc	*residencial*	*8%*	*annex IV del reglament de valoracions de la Llei del sòl*

(0,9 x valor sòl urbanitzat) - cost urbanització (1 + TLR + PR)

(0,9 x 6.136.899,60 €) - 2.024.237,35 € (1-0,00075+0,08) = 3.338.551,48 €

Podem comprovar com aquest valor de 3.338.551,48 € del sòl no urbanitzat del sector obtingut com a repercussió de l'aplicació de l'ordenació del Pla Parcial (16,87 €/m2 sòl), és pràcticament equivalent al valor del sòl resultant de la modificació (16,34 €/m2 sòl).

Malgrat aquesta equivalència, **la diversitat d'usos plantejada per la modificació del Pla Parcial, introduint els HPO, manté aproximadament el valor residual del sòl (que es redueix únicament en un 3,14%), però permet garantir una millor posada en el mercat del sòl resultant abarcant diferents tipologies residencials i dotacionals amb un repartiment més representatiu de la realitat de la demanda existent, integrant la reserva per habitatge protegit requerida pel *POUM* mantenint la viabilitat econòmica de l'actuació.**

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

JUNY 23

1. Criteris d'avaluació
2. Estimació de les despeses municipals generades
3. Estimació dels ingresos municipals generats
4. Balanç econòmic i conclusions

Responent a la *Llei del Sòl*, que determina que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de formar part de la documentació de la documentació inclosa en els diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, la *Llei d'Urbanisme* especifica que l'avaluació econòmica i financera dels instruments de planejament han de contenir un estudi de sostenibilitat econòmica per ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris.

1. CRITERIS D'AVALUACIÓ.

Aquest estudi es planteja valorant que la recepció de la urbanització dels espais públics per part de l'Ajuntament implicarà l'obligació de fer-se càrrec del seu manteniment, així com oferir una sèrie de serveis a les parcel·les resultants. Per tant cal considerar l'impacte derivat del manteniment de les noves infraestructures viàries i espais lliures i de la prestació de serveis que comportarà la implantació dels nous usos.

Per l'altra banda, cal considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles (IBI), o altres impostos extraordinaris com taxes i impostos de construcció. No es tindran en compte impostos com el d'activitat econòmica (IAE), ja que el sòl resultant és majoritàriament residencial, o el valor corresponent al 10% de cessió de l'aprofitament urbanístic, ja que aquest valor és adjudicat en sòl i no monetàriament, de manera que es tracta d'un valor patrimonial que no entra en el flux de caixa de la hisenda local.

2. ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS GENERADES.

Les principals despeses municipals a contemplar es corresponen amb les partides de:

a) servei d'il·luminació.

b) servei de clavegueram.

c) manteniment i reposició de l'espai públic (vials, zones verdes, espais lliures i uns altres).

d) servei de recollida de residus.

e) possible augment de la dotació de personal i d'organització municipal per atendre al nou desenvolupament urbanístic.

Aquestes despeses es concreten de la següent manera:

a) les despeses del servei d'il·luminació s'estimen en 0,30 €/m2 de vialitat, dels quals 0,10 € correspondrien al concepte de consum energètic i 0,20 € al concepte de reposició de llums i manteniment de les instal·lacions (quadres, cablejat, columnes i bàculs, lluminàries, etc.).

b) les despeses del manteniment del servei de clavegueram s'estimen en 0,25 €/m2 de vialitat.

c) les despeses de manteniment i de reposició dels espais públics es poden dividir en:

   - el manteniment de la vialitat (paviments, senyalització, neteja, etc.) s'estima en 1,50 €/m2.

   - el manteniment de les zones verdes i els espais lliures s'estima en 0,50 €/m2 donada la ubicació d'aquests en un entorn residencial allunyat del nucli urbà del municipi.

d) les despeses del servei de recollida de residus s'estimen en 0,60 €/m2 de sòl privat resultant.

e) no es planteja la necessitat d'augmentar la dotació de personal per atendre a la gestió que generi el desenvolupament del sector, ja que es preveu que l'actual plantilla de personal de l'Ajuntament pot cobrir la nova demanda generada.

	superfície	cost unitari anual		cost anual
Viari local	13.945,12 m2	manteniment	1,50 €/m2	20.917,68 €
		il·luminació	0,30 €/m2	4.183,54 €
		clavegueram	0,25 €/m2	3.486,28 €
Via verda	3.528,91 m2	manteniment	1,50 €/m2	5.293,36 €
Espais lliures	65.508,10 m2	0,50 €/m2		32.754,05 €
Recollida residus	*(1)* 53.550,92 m2	0,60 €/m2		32.130,55 €
			total	***98.765,46 €***

(1) Únicament es considera el sòl corresponent a l'ús residencial, ja que la dotació privada dispondrà del seu propi servei de recollida de residus i el camp solar no generarà residus urbans.

Aplicant aquests valors unitaris de despeses als paràmetres del sector s'obté una despesa de manteniment de 98.765,46 €/any, tal com es dedueix del quadre anterior.

3. ESTIMACIÓ DELS INGRESOS MUNICIPALS GENERATS.

Analitzant els ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius són:

a) Ingressos ordinaris: impost sobre béns immobles (IBI), regulat per l'ordenança fiscal núm. 1 de l'exercici 2022 de l'Ajuntament de Calafell.

L'estudi de viabilitat econòmica del planejament estableix una valoració del sòl urbanitzat de 6.520.612,38 €.

Ara bé, per determinar els ingressos relacionats amb l'IBI del sòl residencial hem de tenir en compte que el 10% de l'aprofitament mitjà del sector forma part de les cessions del mateix, així que caldria descomptar el valor d'aquest sòl, de propietat municipal, abans de realitzar el càlcul. Coneixent també que la quota de l'IBI s'aplica al valor cadastral del sòl, valor significativament menor que el valor del sòl de mercat, i analitzant el valor cadastral del sòl residencial proper, es pot afirmar que aquest valor cadastral es relaciona amb el 25% del valor de mercat, percentatge que aplicat als 5.868.551,14 € resultants una vegada descomptat el sòl de cessió municipal, resulta un valor cadastral de les parcel·les privades del sector de 1.467.137,79 €.

L'ordenança fiscal municipal corresponent a l'IBI fixa el tipus de gravamen en el 0,981% del valor cadastral dels béns urbans en general, incloent els residencials. Considerant únicament el valor del sòl privat, els ingressos per IBI generats pel nou sector de creixement es reflecteixen en la següent taula:

valor cadastral sòl	cuota IBI	import anual
1.467.137,79 €	0,9810%	**14.392,62 €**

Completant els ingressos derivats del valor del sòl ha de valorar-se la repercussió de l'IBI en referència al valor de les construccions.

Per a determinar els ingressos relacionats amb l'IBI de les edificacions hem de disposar d'un valor de referència per a obtenir el seu valor cadastral. Aquest valor de referència l'obtenim prenent com a base l'ordenança fiscal núm. 3 de l'Ajuntament de Calafell que regula l'impost sobre construccions, instal.lacions i obres (ICIO).

Aquesta ordenança determina que la base imposable es correspon amb el cost real i efectiu de la construcció, que es pot estimar aplicant els mòduls de l'annex de la pròpia ordenança.

Amb els mòduls de l'annex de l'ordenança podem aplicar els següents criteris per tal de determinar el valor d'execució material de les edificacions del sector:

		sostre edificable	mòdul referència	cost execució
habitatges unifamiliars aïllats		6.493,84 m2	*(1)* 842,40 €/m2	5.470.409,47 €
habitatges en condomini		9.450,00 m2	*(2)* 819,00 €/m2	7.739.550,00 €
habitatges plurifamiliars	ús residencial	9.740,00 m2	*(3)* 546,00 €/m2	5.318.040,00 €
	altres	4.500,00 m2	*(4)* 468,00 €/m2	2.106.000,00 €
dotació privada		6.792,47 m2	*(5)* 546,00 €/m2	3.708.688,62 €
			total	*(6)* 24.342.688,09 €

(1) El mòdul empleat és el corresponent a habitatges aïllats de superfície entre 150 i 200 m2.
(2) El mòdul empleat és una mitja entre el corresponent a habitatges en testera i habitatges entre mitjaneres de superfície superior a 200 m2.
(3) El mòdul empleat és el corresponent a habitatges entre mitjaneres de superfície inferior a 100 m2.
(4) El mòdul empleat és el corresponent a aparcaments en edificacions plurifamiliars i locals comercials en planta baixa.
(5) Utilitzem el mateix mòdul que el aplicat als habitatges plurifamiliars.
(6) Aquesta valoració del cost d'execució de les edificacions del sector inclou també el 10% de cessió de l'aprofitament mitjà municipal.

Per a determinar els ingressos relacionats amb l'IBI hem de tenir en compte, de nou, el 10% d'aprofitament municipal en forma de cessió, per la qual cosa el valor de referència per a obtenir el valor cadastral de les edificacions seria 21.908.419,28 €. El valor cadastral és lleugerament inferior al valor de la construcció, i, analitzant el valor cadastral de construcció de les edificacions de l'entorn, es pot observar que és un 75% del propi valor de construcció. Resulta per tant que el valor cadastral de les edificacions privades del sector seria de 16.431.314,46 €.

L'ordenança fiscal municipal corresponent a l'IBI fixa el tipus de gravamen en el 0,981% del valor cadastral. Considerant únicament el valor de la construcció de les edificacions en sòl privat, els ingressos per IBI generats pel nou sector de creixement es reflecteixen en la següent taula:

valor cadastral construcció	cuota IBI	import anual
16.431.314,46 €	0,981%	**161.191,19** €

b) Ingressos extraordinaris: impost sobre construccions, instal.lacions i obres (ICIO), regulat per l'ordenança fiscal núm. 3 de l'Ajuntament de Calafell

L'ordenança fiscal municipal corresponent al ICIO fixa el tipus de gravamen en el 4% del cost d'execució material de les construccions.

Per obtenir la base imposable de l'autoliquidació, aquesta ordenança determina que la base imposable es correspon amb el cost real i efectiu de la construcció, que es pot estimar aplicant els mòduls de l'annex de la pròpia ordenança.

Com ja s'ha calculat anteriorment, el cost d'execució de les edificacions del sector és de 24.342.688,09 €.

No hem d'oblidar que aquest valor inclou el 10% de cessió municipal, que de nou ha de descomptar-se per determinar els ingressos previstos relatius a les llicències d'edificació del sector, i que seria el següent:

cost execució material	cuota ICIO	import
21.908.419,28 €	4%	**876.336,77** €

Atenent que no es tracta de recaptacions periòdiques es considera aquest valor com representatiu del balanç econòmic anual al llarg dels anys previstos en el pla d'etapes per compensar possibles diferencials entre les despeses i els ingressos periòdics previstos.

4. BALANÇ ECONÒMIC I CONCLUSIONS.

Les despeses d'explotació i manteniment del sector ascendeixen a un import de 98.765,46 €/any.

Les previsions d'ingressos considerant únicament les derivades de l'IBI, en concepte de valoració del sòl, ascendiran a un valor de 14.392,62 €/any. Aplicant a aquest import un cost del 10% en concepte de gestió i administració de la recaptació, el resultat net per a l'Ajuntament serà de 12.953,36 €/any.

En conseqüència, els costos d'explotació i manteniment no queden coberts per la recaptació municipal en concepte d'IBI del sòl, sinó que es necessari recórrer també als ingressos d'IBI corresponents a les edificacions. És necessari generar 85.812,10 €/any per a cobrir, sense necessitat d'haver de recórrer a altres ingressos extraordinaris, els costos d'explotació i manteniment.

Les previsions d'ingressos derivats de l'IBI per la valoració de les construccions ascendiran, una vegada descomptat el 10% en concepte de gestió i administració de la recaptació, a 145.072,07 €/any.

D'aquesta manera podem comprovar com, una vegada completada l'edificació d'aproximadament el 60% del sostre privat del sector, el valor de la recaptació municipal en concepte d'IBI permetria cobrir els costos d'explotació i manteniment de la totalitat del sector, mentre que la recapdació d'IBI de la resta de les edificacions ja suposaran ingressos nets per a l'Ajuntament.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb la dotació de sòl i sostre residencial establerts, amb la influència prevista sobre els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Calafell sobre la base de l'estructura pressupostària i financera que presenta la hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers clarament sostenibles, sense conseqüències, en aquest aspecte, que puguin afectar-los negativament.

Per tant es pot concloure que la totalitat dels costos d'explotació i manteniment del sector les Villes queden coberts per les aportacions en concepte d'IBI del nou sector, considerant-se en termes econòmics i financers clarament sostenibles.

SECTOR DE
SEGUR DE DALT
LES VILLES

CALAFELL
(BAIX PENEDÈS)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

JUNY 23

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

01 INF	Situació
02 INF	Emplaçament
03 INF	Topogràfic
04 INF	Planejament vigent: POUM Calafell
05.1 INF	Estructura de la propietat
05.2.1 INF	Quadres estructura de la propietat
05.2.2 INF	Quadres estructura de la propietat
06 INF	Afectacions
07 INF	Preexistències urbanització
08.1 INF	Preexistències xarxes serveis: aigua
08.2 INF	Preexistències xarxes serveis: electricitat
08.3 INF	Preexistències xarxes serveis: enllumenat públic i telefonia
08.4 INF	Preexistències xarxes serveis: sanejament
09.1 INF	Anàlisi topogràfica
09.2 INF	Anàlisi topogràfica: seccions

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

01.1 ORD Àmbit (fotoplànol)

01.2 ORD Àmbit (topogràfic)

02 ORD Anàlisi funcional proposta

03 ORD Zonificació

04 ORD Parcel.lari

05 ORD Edificació unifamiliar aïllada X600 les Villes

06 ORD Condomini d'habitatges C400 les Villes

07.1.1 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: planta gàlibs

07.1.2 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: planta plataformes

07.2.1 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: secció longitudinal

07.2.2 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: seccions transversals

07.2.3 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: seccions transversals

07.2.4 ORD Ordenació volumètrica específica OV les Villes: seccions parcel.la 33

08.1.1 ORD Activitats dotacionals privades ADsa les Villes: planta gàlib

08.1.2 ORD Activitats dotacionals privades ADsa les Villes: planta plataformes

08.2 ORD Activitats dotacionals privades ADsa les Villes: seccions

09.1 ORD Sistema viari: criteris generals

09.2 ORD Sistema viari: rasants planta

09.3 ORD Sistema viari: rasants perfils

09.4 ORD Sistema viari: seccions

10.1 ORD Xarxes de serveis: aigua

10.2 ORD Xarxes de serveis: electricitat

10.3 ORD Xarxes de serveis: enllumenat i telecomunicacions

10.4 ORD Xarxes de serveis: sanejament

PLÀNOLS INDICATIUS

01.1 IND	Condomini d'habitatges: esquema ordenació
01.2 IND	Condomini d'habitatges: imatge representativa (planta)
01.3 IND	Condomini d'habitatges: imatge representativa (secció)
02.1 IND	Edificacions plurifamiliars: esquema ordenació
02.2 IND	Edificacions plurifamiliars: imatge representativa (planta)
02.3 IND	Edificacions plurifamiliars: imatge representativa (secció)
03.1 IND	Dotacions privades: esquema ordenació
03.2 IND	Dotacions privades: imatge representativa (planta)
03.3 IND	Dotacions privades: imatge representativa (seccions)
04 IND	Imatge representativa general de l'ordenació