



Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de
Cambrils “PA-13 l’Alforja”

JUNY 2020

MARIA CINTA
VIDAL BAYARRI
- DNI
78580809K (SIG)

Firmado digitalmente por
MARIA CINTA VIDAL BAYARRI
- DNI 78580809K (SIG)
Motivo: Aprobado inicialmente
por el Pleno de la Ayuntamiento de
fecha 27 de julio de 2020.
Fecha: 2020.08.28 09:28:45
+02'00'

Redacció	4
I. MEMÒRIA	5
1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ	5
1.1. INTRODUCCIÓ.....	5
Antecedents	6
Iniciativa	7
Conveniència i oportunitat	7
Marc legal	8
Continguts i documentació	13
1.2 ANÀLISI.....	19
Determinacions del Pla Territorial del Camp de Tarragona PTCT	19
Determinacions del POUM de Cambrils que es modifica.....	20
Trama Urbana Consolidada TUC	28
Característiques naturals de l'àmbit	29
Usos existents	29
Edificacions existents	30
Infraestructures existents.....	32
<i>Aigua potable</i>	32
<i>Aigües residuals i pluvials</i>	33
<i>Energia elèctrica</i>	33
<i>Xarxa de gas</i>	34
<i>Telecomunicacions</i>	35
<i>Projecte de demolició del pont i urbanització parcial de l'avinguda Nova Augusta</i>	35
Determinacions del Pla director de l'aeroport de Reus. Servituds aeronàutiques.	39
2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	40
2.1 ÀMBIT.....	40
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	40
2.3 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	41
2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC	42
2.5 CRITERIS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	43
Ordenació del sòl d'aprofitament privat. Subzona 8e.	43
Cessió de sòl destinat a equipament comunitari genèric i allotjament dotacional. Qualificació E i Ed.	45
Nombre d'habitatges.....	46
Vialitat	46
Sistema de gestió	47
<i>Subsectors</i>	47
Disposicions sobre l'ús d'aparcament de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes	47
2.6 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE LA LLEI I EL REGLAMENT PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT	49
Directrius per al planejament urbanístic	49
<i>Inundabilitat</i>	50

<i>Identificació de valors patrimonials afectats</i>	52
<i>Orografia</i>	52
<i>Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures</i>	54
Preservació front als riscos naturals o tecnològics	55
<i>Risc front dels incendis forestals</i>	56
<i>Riscos geològics i erosió del sòl</i>	56
<i>Risc sísmic</i>	56
<i>Contaminació de sòl</i>	58
<i>Riscos associats al transport de mercaderies perilloses</i>	58
<i>Risc químic</i>	58
<i>Risc nuclear</i>	60
2.7 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ	61
Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	61
Compliment de l'Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.	63
2.8 COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS	68
2.9 CRITERIS D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	69
Vialitat, clau Sv	69
Situació dels espais lliures públics, clau Pu	69
Situació i ordenació dels equipaments públics, clau E/Ed	69
Situació i ordenació del sòl d'aprofitament privat, clau 8e	70
2.9 QUADRES DE DADES	70
Qualificació del sòl: POUM vigent i proposta de modificació puntual	70
2.10 COMPARACIÓ ENTRE LA VOLUMETRIA INDICATIVA POUM VIGENT I LA RESULTANT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	71
Volumetria admesa pel POUM	71
Volumetria admesa d'acord amb la modificació puntual	72
Comparació entre la volumetria indicativa POUM vigent i la resultant de la proposta de modificació puntual	74
2.11 DIVISIÓ POLIGONAL	74
2.12 PLA D'ETAPES	74
2.13 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA D'AIGUA I ABOCAMENT D'AIGÜES RESIDUALS	75
2.14 CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES	76
2.12. PRESSUPOST ESTIMAT DE LES OBRES I ELS SERVEIS	82
3 ANNEXES	84
3.1 COMPROMISOS I GARANTIES	0
3.3 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA	1
3.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	1
<i>Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament</i>	2
<i>Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions</i>	2
<i>Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals</i>	2

Quadre resum de la sostenibilitat econòmica del sector PMU-1 "l'Alforja"	5
Conclusions.	5
3.5 ESTUDI D'INUNDABILITAT	6
II. NORMES URBANÍSTIQUES	0
III. PLÀNOLS	15

Redacció

Equip redactor de la Modificació puntual del POUM de Cambrils àmbit "l'Alforja"

<i>COORDINACIÓ I DIRECCIÓ</i>	
Joaquim Ginesta	arquitecte
<i>EQUIP TÈCNIC</i>	
Narcís Reverendo	arquitecte
Alba Farré	arquitecta
Mariona Pujol	arquitecta tècnica
<i>ASSESSORAMENT JURÍDIC URBANÍSTIC</i>	
Magin Bosch SLP	advocats
<i>ESTUDI D'INUNDABILITAT</i>	
Aleix Comas	Enginyer de Camins, Canals i Ports SERPA enginyeria i consultoria ambiental S.L.
Jordi MasPOCH	Ambientòleg SERPA enginyeria i consultoria ambiental S.L.

Cambrils, juny de 2020

JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2020.06.02 14:42:32 +02'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2020.06.02 14:44:20 +02'00'

I. MEMÒRIA

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

1.1. Introducció

En data 1 de desembre de 2005, la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona, va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils, en endavant POUM'05. Aquest planejament general vigent delimita, en règim de sòl urbà no consolidat, el sector PMU-1 "l'Alforja", que comprèn els terrenys al nord de la carretera N-340 a l'oest del creuament de la riera d'Alforja.

La present modificació puntual substitueix el PMU-1 "l'Alforja" per la delimitació d'un nou polígon d'actuació PA-13 "l'Alforja" establint l'ordenació detallada d'aquest àmbit. En aquesta ordenació detallada s'estableix que l'aprofitament privat es destini íntegrament a usos terciaris. Tanmateix, per a mantenir l'objectiu d'obtenció de sòl per a polítiques d'habitatge s'inclou una nova reserva de sòl destinat al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.

El 9 de maig de 2020, per resolució del Regidor delegat d'Urbanisme, Obra Pública i Activitats, número 2020R194000664 s'acorda

1. Comunicar a Mercadona que caldrà aportar la documentació esmenada de la Modificació Puntual sol·licitada d'acord amb els aspectes indicats en l'informe de l'arquitecte municipal de data 9/04/20.

2. Trametre a l'interessat els informes íntegres següents:

a. Informe emès per l'arquitecte municipal d'obra pública de data 03/03/2020, referent al projecte d'urbanització presentat.

b. Informe emès per l'enginyer industrial del departament de serveis i medi ambient, de data 05/02/2020, referent al projecte d'urbanització presentat.

c. Informe emès per l'arquitecte municipal del departament d'urbanisme, de data 09/04/2020, referent a la Modificació Puntual del POUM núm. 31 PA-13 L'Alforja presentada.

3. Advertir al promotor que en el cas que es tramiti i aprovi la Modificació Puntual del PA-13 – L'Alforja, el projecte d'urbanització s'haurà d'adaptar a la nova regulació de l'àmbit."

L'informe a que es refereix la resolució de Regidor, de data 9 d'abril de 2020, concreta les següents modificacions a introduir a la modificació de POUM:

- Es proposa que el sòl d'equipaments destinat a habitatge dotacional tingui una alçada de PB+3.
- Es proposa que la planta baixa podrà ser destinada a equipament o a habitatge dotacional i es suprimirà l'altell.
- L'edifici d'habitatge dotacional haurà de donar compliment a les alçades màximes tal com es descriuen en el POUM
- Incloure la normativa urbanística que si després de l'aprovació definitiva i publicació hi ha alguna indefinició o contradicció amb la normativa urbanística del POUM prevaldrà la del planejament general

La proposat de modificació de POUM s'ha adaptat a les prescripcions de l'informe.

Antecedents

El POUM de Cambrils aprovat definitivament en data 1 de desembre de 2005, no preveu cap qualificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics, si bé, l'Ajuntament va promoure posteriorment a la seva aprovació una modificació puntual per a la incorporació de sòls destinats a aquest sistema. La comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 21 de maig de 2009 i de 18 de setembre de 2008, va donar conformitat al *text refós de la modificació puntual núm. 2 del POUM de Cambrils, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (Ed) al terme municipal de Cambrils*. És a través d'aquesta modificació que s'incorpora a la normativa del POUM la clau Ed i les subclaus Ed-j Anoia i Ed-g Peralada.

El punt 7 de la memòria de la MP núm. 2 del POUM de Cambrils, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, estableix com a disposició addicional que *el planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatges per a joves i per a gent gran, en el marc de les polítiques socials que es defineixin a l'efecte. La materialització de la qualificació clau Ed en aquests sòls requerirà la tramitació de la corresponent modificació del POUM*.

La disposició addicional segona del decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals

públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.

Iniciativa

La Modificació puntual del POUM de Cambrils àmbit "l'Alforja" es proposa a iniciativa de la persona propietaria única dels terrenys: MERCADONA SA. La participació en superfície dels propietaris promotors és del 100% de la totalitat de sols privats inclosos a l'àmbit, que estan formats per una única finca amb la següent identificació:

Finca registral finca 541/N, volum 1508, llibre 956, foli 15, inscripció 40

Referència cadastral 6789601CF3468H0001DR

En base a la proposta de la propietat, la iniciativa l'assumeix l'Ajuntament de Cambrils.

Conveniència i oportunitat

D'acord amb l'Agenda del POUM vigent, es preveu el desenvolupament del PMU-1 "l'Alforja" en el primer quadrienni, establint una prioritat alta.

L'oportunitat de la present modificació puntual de POUM està justificada per les següents circumstàncies:

Primer

Posteriorment a l'aprovació definitiva del POUM s'han realitzat millores a nivell d'urbanització que han modificat l'entorn del PMU-1 "l'Alforja". Concretament, s'ha suprimit el creuament a dos nivells entre el pont de la riera de l'Alforja amb l'avinguda Nova Augusta i s'ha creat un creuament a un sol nivell a l'extrem sud de l'àmbit. La present modificació dona continuïtat a la nova urbanització de l'avinguda Nova Augusta millorant les condicions urbanes de l'àmbit i el seu entorn immediat.

Segon

El desenvolupament d'aquest sector resulta prioritari d'acord amb el cronograma del POUM i essencial per a donar continuïtat a la millora de la urbanització del municipi. Conseqüentment, la present modificació té per

finalitat incentivar el desenvolupament imminent, que depèn de la iniciativa d'un únic propietari.

Tercer

El POUM aprovat definitivament estableix uns paràmetres d'edificació zonal que no permeten materialitzar la totalitat del sòl d'aprofitament privat que adjudica el pròpi planejament general al sector. Amb la nova ordenació i l'aprofitament definit es corregeix aquest desajust normatiu establint nous paràmetres que milloren alhora l'impacte de les noves edificacions sobre l'entorn. Al mateix temps es clarifica les contradiccions en els paràmetres normatius del POUM en relació a la proporció dels diferents usos admesos.

Quart

Per les majors rendes que s'obtenen en el mercat dels habitatges d'ús turístic, Cambrils és un dels municipis en el que el preu de lloguer elevat comporta un increment de la demanda exclosa. L'aprovació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix mesures per a resoldre les dificultats d'accés a l'habitatge incidint en la generació d'una nova oferta d'habitatges de lloguer assequible. El DL 17/2019 modifica diverses determinacions de la Llei d'urbanisme, en especial les que possibiliten la creació d'allotjament dotacional. En coherència amb aquesta nova regulació és oportuna la modificació de POUM incorporant l'objectiu d'obtenció per a sòl d'allotjament dotacional.

Marc legal

El marc jurídic urbanístic de la modificació i puntual és el que estableixen els següents textos legals:

A. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), amb les modificacions corresponents a:

- La Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 5966, pàg. 485674, de 19.9.2011).
- La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC)
- la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

- La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
 - la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
 - El recurs d'inconstitucionalitat núm. 6513-2014, interposat pel president del Govern en relació amb diversos preceptes de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic de Catalunya (sentència).
 - La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
 - Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
 - Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- B.** El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- C.** El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions corresponents a:
- El Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.
 - La Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
 - La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
 - El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
 - La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
 - Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 303/2011 (declara l'article 122 nul).
 - La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
 - La Sentència i una interlocutòria explicativa de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 341/11 (declara l'article 122 nul).

D. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, amb les modificacions corresponents a:

- La Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

E. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

F. Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb les modificacions corresponents a:

- Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost estableix la següent regulació de les modificacions de planejament urbanístic, que la modificació puntual adopta:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

[...]

La modificació puntual proposada no modifica el sistema d'espais lliures en tant que el que està previst al POUM'05 és una reserva quantitativa pendent de l'ordenació de detall del PMU. Amb la modificació puntual s'estableix l'ordenació detallada amb una superfície lleugerament superior i en la localització més adequada per a la seva funcionalitat.

L'article 43.1.b de la Llei d'urbanisme fixa el percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic de la següent manera:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

[...]

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix les següents mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals:

Article 11

Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals

11.1 Es deroga l'apartat 3 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.2 Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

"a) Dificultat d'emancipació.

"b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

"c) Feina o estudi.

"d) Afectació per una actuació urbanística."

11.3 S'afegeix un nou apartat, el 5 ter, a l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5 ter. Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

"a) Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.

"b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.

"c) Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:

"1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.

"2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim.

"3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.

"4t. La constitució i inscripció en el Registre de la Propietat del dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

"d) Que el pla especial urbanístic que correspon elaborar per desenvolupar l'equipament d'allotjament dotacional d'iniciativa privada en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i, amb caràcter normatiu, contingui els aspectes essencials de l'allotjament concertats amb l'Administració, així com la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació afectada."

11.4 Es modifica l'apartat 5 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents:

"a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.

"b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100."

11.5 Es deroga la lletra g de l'apartat 1 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.6 Es modifica la lletra b de l'apartat 3 de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."

11.7 Es modifica la lletra b de l'apartat 2 bis de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals."

11.8 Es modifica l'apartat 2 de la disposició addicional segona del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística."

[...]

Continguts i documentació

L'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) estableix les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic:

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les **determinacions adequades a llur finalitat específica**, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a) **Justificar la conveniència** de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

b) **Identificar i descriure**, en la documentació escrita i gràfica, **les determinacions i les normes urbanístiques** objecte de modificació.

c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. **En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.** També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El contingut de la modificació puntual s'ajusta a les característiques de la proposta.

Improcedència de l'informe de sostenibilitat ambiental

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme a l'art. 118 sobre les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic estableix que:

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. **En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.** També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa aquesta Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, existeix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

Per la seva banda, la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició

Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013:

Disposició addicional Vuitena

Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013
[...]

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

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient, ni estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei.

L'àmbit de la modificació es troba en terrenys classificats com a sòl urbà. La present modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, ni efectes en espais naturals d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.

En base a les anteriors consideracions, donades les característiques i determinacions que conté el present document, s'entén que la present modificació puntual de Pla general de Cambrils no requereix d'informe ambiental en els termes i continguts que determina el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Improcedència de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada defineix a l'art. 3 el seu àmbit d'aplicació d'acord amb el següent redactat:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

*b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o **modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.***

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. Nota: S'haurà de fer l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada un cop es tramiti el Pla Parcial de la Modificació de Planejament General.

[...]

La present modificació del POUM de Cambrils no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, consegüentment no requereix d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Memòria social

La memòria social inclosa al text refós de la modificació puntual núm. 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 18 de setembre de 2008 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat el 21 de maig de 2009, estableix que es podrà preveure la incorporació de nous sòls al sistema d'equipaments comunitaris destinats a l'allotjament dotacional mitjançant la tramitació de la corresponent modificació de POUM amb la finalitat de destinar aquest sòl a la construcció d'habitatges públics destinats a joves, gent gran o altres col·lectius amb requeriments anàlegs. Aquesta memòria social també estableix que en el cas d'incorporació de sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la modificació puntual que es tramiti a tal efecte, haurà de justificar que no es comprometen les reserves d'equipament de la ciutat. La modificació puntual de l'àmbit "PA-13 l'Alforja" incorpora nou sòl al sistema d'equipaments per destinar-lo a allotjament dotacional, i en conseqüència no compromet les reserves destinades a la resta d'equipaments comunitaris.

Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats, modificació de l'estructura general i orgànica, i de la classificació de sòl no

urbanitzable. Per altra part és una modificació d'escassa entitat. En conseqüència no s'està davant d'una actuació de revisió.

Tampoc resulta l'actuació afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del PGMO'05. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap tipus d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni d'incorporació de nous usos d'aprofitament privat. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 del RLU.

Àmbit de la suspensió de llicències

Tal i com disposa l'article 73.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a acordar suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions que afectin a l'àmbit de la present modificació.

Àmbit de la suspensió de llicències.

L'àmbit de suspensió de llicències abasta a tot l'àmbit de l'actual PMU-1 "l'Alforja".

1.2 Anàlisi

Determinacions del Pla Territorial del Camp de Tarragona PTCT

El Pla Territorial del camp de Tarragona estableix per al municipi de Cambrils una estratègia de desenvolupament de “Creixement potenciat o estratègic”.



PTCT, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Font, Departament de TES

El Pla assenyalava una estratègia de creixement potenciat per a Cambrils, com a polaritat subcomarcal indiscutible que és i amb previsions de ser servida en el futur, tal com proposa el Pla, per tren i tramvia.

També cal tenir en compte que el municipi de Cambrils i el de Vinyols i els Arcs formen un continu urbà. Per al sector residencial SUPP-1 proper a l'àmbit de “l'Alforja”, al municipi de Vinyols i els Arcs, el PTCT estableix l'estratègia d'intensificació urbana amb l'objectiu d'aprofitar la proximitat a una de les principals estacions del sistema ferroviari del Camp de Tarragona per crear ciutat amb mixticitat d'usos i, si escau, elements d'intermodalitat en el transport de persones, com correspon a una àrea urbana tant pròxima a Cambrils, per a la qual el Pla assenyalava l'estratègia de creixement potenciat.



SUPP-1 de Vinyols i els Arcs. Font, Departament de TES

Determinacions del POUM de Cambrils que es modifica

La Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona, va aprovar definitivament en data 1 de desembre de 2005 el Pla d'ordenació urbanística municipal – POUM. En data 2 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar el text refós del POUM. La publicació de l'acord i de les Normes urbanístiques es va realitzar al DOGC núm. 4588 del dia 8 de març de 2006.

La comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 21 de maig de 2009 i de 18 de setembre de 2008, va donar conformitat al *text refós de la modificació puntual núm. 2 del POUM de Cambrils, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (Ed) al terme municipal de Cambrils*. És a través d'aquesta modificació que s'incorpora a la normativa del POUM la clau Ed i les subclaus Ed-j Anoia i Ed-g Peralada amb les següents condicions d'ordenació:

Article 144 bis. Condicions d'edificació per als habitatges dotacionals

1. *L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada i tipologia dels edificis serà la corresponent a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, o els paràmetres corresponents a la zona o sector més propera.*

La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50 m².

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² útils, que es pot incrementar en el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m².

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.

2. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-j Anoia:

Superfície: 2.855,00 m²

Ordenació de l'edificació: L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada

Superfície mínima de parcel·la: 600 m²

Edificabilitat: 1,2 m² sostre / m³ de sòl

Separació a vial i llindars: 3 metres

Alçada màxima: 12 metres (PB + 3PP)

Superfície útil màxima: 50 m²

Superfície construïda mínima: 40 m²

Places d'aparcament: 32

Usos: habitatge dotacional públic per a la gent jove

Densitat: L'edificabilitat màxima permesa serà de 3.426 m² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 52

3. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-g Peralada:

Superfície de la parcel·la: 2.907,07 m²

Ordenació de l'edificació: L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada

Superfície mínima de parcel·la: 800 m²

Façana mínima: 18 metres

Edificabilitat: 1 m² sostre / m² sòl

Ocupació: 30%

Separació a vial i llindars: 6 metres

Alçada màxima: 14 metres (PB + 3PP)

Superfície útil màxima: 50 m²

Superfície construïda mínima: 40 m²

Places d'aparcament: Tenint en compte la composició dels ocupants dels habitatges no es precisen aparcaments

Usos: Habitatge dotacional públic per a la gent gran.

Densitat: l'edificabilitat màxima permesa serà de 2.907,07 m² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 50.

El sector PMU-1 "l'Alforja" va ser un dels àmbits objecte de la Modificació puntual Núm. 4 del POUM de Cambrils, "Dossier 21 modificacions", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona en data 15 de setembre de 2011, DOGC Núm. 6060 del dia 6 de febrer de 2012. La finalitat

de la modificació va ser establir la distància d'edificació de 20 metres en relació a l'eix de la carretera N-340 (avinguda Nova Augusta) i de 17 metres de l'alineació oposada existent al carrer Camí de la Creu.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS
Àrea d'Arquitectura i Urbanisme

Març 2011

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell Regulador d'Urbanisme
 de Terrapena

PLA DE MILLORA URBANA PMU-1. L'ALFORJA

Situació i delimitació: Àmbit de Pla de millora urbana situat a migdia del Raval.

Comprén la illa delimitada al nord pel carrer de Pere Moretó, a l'est pel carrer del Camí de la Creu, al sud per l'avinguda del Baix Camp i a l'oest per la riera d'Alforja a través de l'avinguda d'Adelaida. Les façanes dels edificis hauran de situar-se a 20 metres de l'eix de la carretera N-340 (avinguda del Baix Camp), i a 17 metres de l'alineació oposada existent al carrer del Camí de la Creu.

Superfície total	12.902 m ²
Sistemes generals mínims	7.729 m ²
Vials i aparcament	6.405 m ²
Espais lliures	1.274 m ²
Superfície neta edificable màxima	5.173 m ²

Objectius: Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic. Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon; i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats. L'aprofitament urbanístic es concretarà posant especial atenció a l'estudi d'inundabilitat que haurà de redactar-se per a desenvolupar el sector.

Gestió urbanística: Pla de millora urbana, Projecte de parcel·lació i Projecte d'urbanització.

Qualificació urbanística	PMU1
---------------------------------	-------------

Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat bruta	1,70 m ² st / m ² s
Sòstre d'activitats econòmiques, hotelier, comerç i serveis	10% sòstre màxim del sector
Sòstre màxim d'habitatge	90% sòstre màxim del sector
Densitat bruta màxima d'habitatges	125 habitatges / Hs

Cessió aprofitament urbanístic

Reserva mínima d'habitatges HPP

Reserva mínima d'habitatges de preu concordat

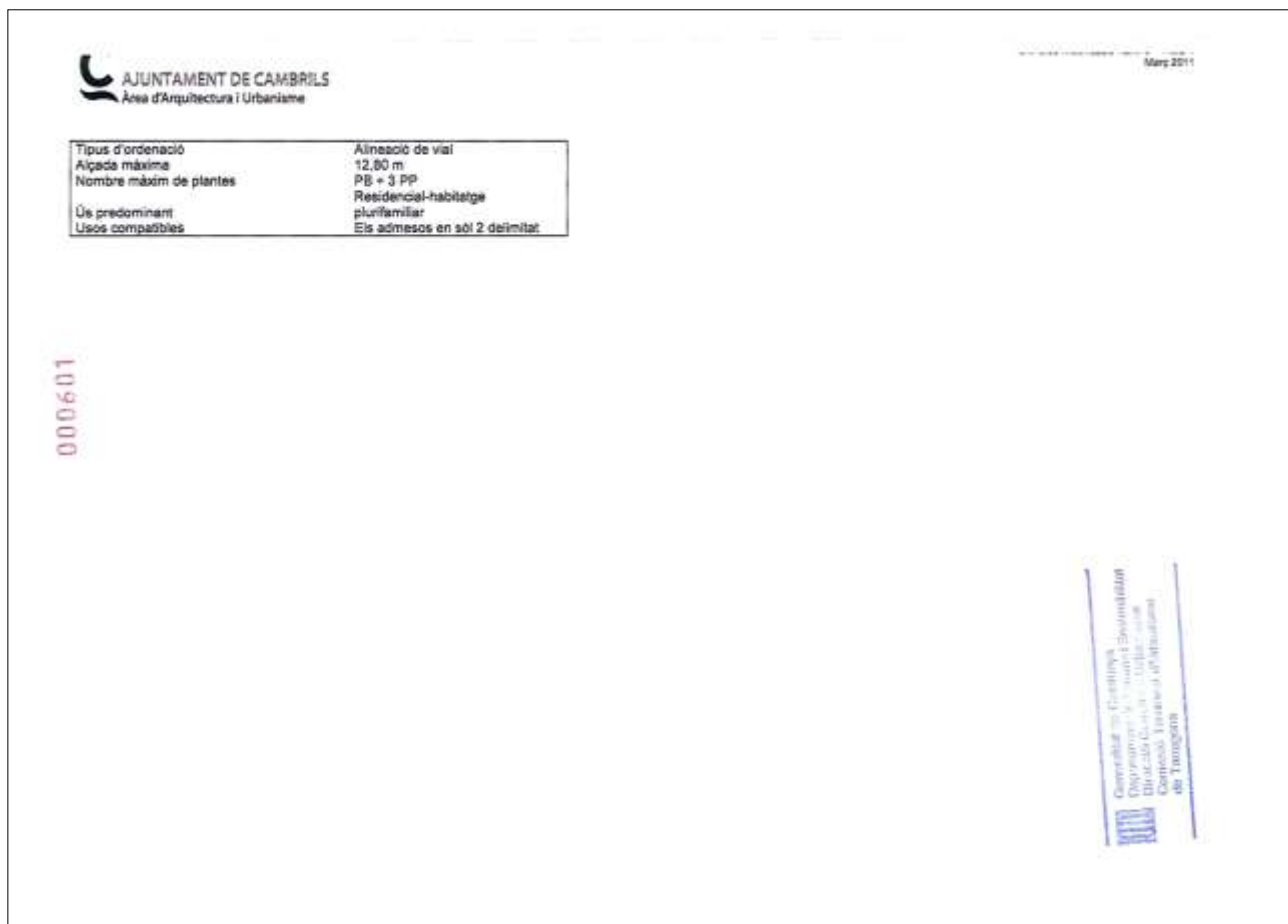
10% de l'aprofitament del sector

20% sòstre màxim habitatges

10% sòstre màxim habitatges



Sòl urbà Plànols 1:5.000. Sèries C i Q Plànols 1:2.000. Sèrie Q Instrument de desenvolupament urbanístic Sistema d'actuació Agenda Àmbit Edificabilitat bruta màxima	Pla de millora urbana PMU-1 Full 7 Full D4 Pla de millora urbana, Projecte de parcel·lació i Projecte d'urbanització Parcel·lació. Modalitat de compensació bàsica 1r. quadrienni. Prioritat alta 1,29 Hs 1,70 m² st / m² s
--	--



Altres determinacions del POUM que afecten l'àmbit de la modificació són les següents:

L'Article 4 sobre la "modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal" estableix que

1. L'alteració de qualsevol dels elements del Pla d'ordenació urbanística municipal no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla, i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants, i en el que no estigui previst serà d'aplicació el que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques, i a l'article 94 de la LU.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 amb concordança al que estableix l'article 94 de la LU.
4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5. La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada, segons el que determina l'article 95.1 de la LU, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajusts dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

6. Les propostes de modificació a què es refereix l'apartat anterior, han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitativs dels espais afectats.

7. La modificació del Pla haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i comprendrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació, en les previsions del present Pla.

L'article 5 "tràmits previs a l'inici de revisions i modificacions futures", estableix que

Tant pel que fa a la revisió del POUM com a les modificacions puntuals, l'administració podrà acordar encarregar els estudis previs i, a tal efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències i instruments urbanístics, prevista a l'article 70 de la LU, en compliment de les determinacions establertes en l'esmentat article i a l'article 6 del RLU.

L'article 18. "Precisió de límits" estableix el següent:

1. Els límits de les zones, sectors, polígons d'actuació o sistemes podran precisar-se en els corresponents Plans derivats i instruments de gestió, d'acord amb el que disposa l'article 13.4 d'aquesta normativa –aplicable també als polígons en sòl urbà- i amb els següents criteris:

- a) Alineacions o línies d'edificació vigents.*
- b) Característiques topogràfiques del terreny.*
- c) Límits de la propietat rústega i urbana.*
- d) Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.*
- e) Zones de servitud, protecció o altres, del domini públic*

2. Quan un dels límits hagi estat precisat per un Pla parcial o respongui a alineacions o límits de qualificació de sòl preestablertes i mantinguts per aquest POUM, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagi definit pel Pla parcial.

L'article 21. Polígons d'actuació urbanística i sectors:

1. El present Pla determina polígons d'actuació urbanística, com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, tant en sòl urbà com sòl urbanitzable. Els sectors de planejament urbanístic derivat podran constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos o més polígons.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació urbanística –que poden ésser físicament discontinus– han delimitat, i en el futur s'hauran de delimitar, tenint en compte els requisits següents:
 - a. Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
 - b. Que, dins el mateix sector estiguin equilibrats un respecte als altres pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 91.b de la LU.
 - c. Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Aquests requisits no són necessaris si els propietaris afectats i els titulars de drets renuncien a majors cessions o majors costos a favor de l'administració actuant.

4. Malgrat no estiguessin previstos en el present Pla d'ordenació urbanística municipal o en els Plans que el desenvolupin, podran delimitar-se polígons d'actuació seguint el procediment establert en l'article 113.2 de la LU.
5. Si fos precís modificar la delimitació dels polígons d'actuació o dels sectors establerts pel Pla d'ordenació urbanística municipal o pels Plans operatius que el desenvolupen, se seguirà el mateix procediment de l'epígraf anterior.

L'article 22. "Cessions de sòl" determina el següent:

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió obligatòria destinat a sistemes i equipaments i de les obres d'urbanització realitzades, es produirà per aplicació de la llei en els supòsits del sistema de reparcel·lació modalitat compensació, amb l'efectiva execució de les obres d'urbanització fixades al planejament o al Projecte d'urbanització. Conclusa la urbanització serà rebuda per l'Ajuntament, el termini de la qual es documentarà en acta, en què intervindrà la representació de la Junta de Compensació i del municipi.
2. En els plans de promoció privada sobre terrenys que pertanyen a un sol titular o a diversos que actuen sota formes privades societàries o comunitàries, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes i equipaments en favor de l'administració es produirà per aplicació de la llei, per l'aprovació definitiva del Pla, i en el seu cas per l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

No obstant, l'ocupació del sòl restarà diferida a l'efectiva execució de les obres d'urbanització establertes en el planejament o projecte complementari d'urbanització, o de cadascuna de les seves etapes o fases, llevat que s'hagin d'ocupar per l'administració per incompliment del particular en relació a la seva urbanització.

3. Quan s'executés el Pla pel sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es produirà per aplicació de la llei quan s'aprovi el Projecte de reparcel·lació. Si aquesta fos innecessària, la transmissió es produirà amb el mateix efecte per la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat. En tot cas, es procedirà a aixecar acta en la qual, amb referència al Pla, es delimiti el sòl cedit.
4. En tot cas, l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, normalització de finques, llicència d'edificació, etc. facultarà a l'administració a prendre possessió d'aquests sòls, aixecant l'acta corresponent, pel cas de negativa del propietari, entenent-se a tots els efectes que la transmissió del ple domini ho ha estat "ope legis" en el moment de l'aprovació.

L'article 66. "Zones" determina el següent:

[...]

La precisió dels límits de les zones determinades en la cartografia d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podrà realitzar-se en els Plans derivats corresponents o en els projectes de gestió i execució, admetent-se els ajusts previstos a l'article 13.4 d'aquestes Normes -5% per als límits dels sectors, i 8% per als sistemes generals- d'acord amb les determinacions establertes a l'article 18 d'aquestes mateixes Normes.

En relació al sistema hidrològic, l'article 149. "Règim i edificabilitats" estableix:

[...]

4. Els Plans urbanístics derivats hauran de justificar la capacitat d'abastament d'aigua pels desenvolupaments previstos. Així mateix els Plans derivats hauran d'establir una xarxa separativa de pluvials i residuals, i s'haurà de justificar en aquells la documentació que certifiqui que la xarxa de sanejament i l'EDAR tenen prou capacitat per conduir i tractar les aigües residuals de les diferents actuacions. Això sense perjudici que en determinats sectors, en especial Belianes Est, Belianes Sud i Belianes Nord, estableixin la construcció d'una EDAR pròpia, independentment que la depuradora pública tingui o no capacitat suficient. Finalment els plans derivats seguiran els criteris vigents de l'ACA, especialment pel que fa al tractament dels espais fluvials i les zones inundables, així com de la gestió de les aigües residuals.

5. Als efectes de l'edificació, construcció, usos o instal·lacions en sòls inundables, contigus al sistema hidrològic, especialment en sòl urbà, els projectes i els plans establiran les mesures correctores necessàries per tal d'evitar la possible inundabilitat, sense perjudici de les mesures que imposin els informes de les administracions amb competències concurrents, pel cas que aquestes fossin insuficients.

L'article 257. "Directrius per a la gestió sostenible dels recursos hídrics" preveu l'adopció de les següents mesures:

[...]

5. Tots els plans derivats hauran d'aportar solucions d'estalvi i eficiència en l'ús dels recursos hídrics, tant pel que fa als models urbanístics com en els criteris constructius de la urbanització i les edificacions.

6. Tots els plans derivats hauran d'incorporar una xarxa separativa d'aigües pluvials per a reduir els volums d'aigua a tractar a la depuradora i augmentarne la seva eficàcia. Tanmateix, avaluant el projecte d'urbanització, es podrà admetre una xarxa unitària sempre i quan aquesta solució és consideri convenient i compatible amb els processos de reutilització d'aigües residuals.

L'article 275. "Reserva i condicions d'espais per aparcaments de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes" estableix que:

1. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure la reserva de sòl i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, per a l'aparcament de vehicles que no serà inferior, en cap cas, a una plaça per cada habitatge previst en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada cent metres quadrats construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques. Tanmateix, els plans hauran de preveure, addicionalment, l'espai públic per a l'aparcament de motocicletes (2,2 m²/plaça), a raó d'una plaça per cada quatre habitatges en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada 500 m² construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques. Els plans reservaran també l'espai públic per a l'aparcament de bicicletes (1,5 m²/plaça), a raó d'una plaça per cada quatre habitatges en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada 500 m² construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques.

2. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure, addicionalment al que prescriu el punt anterior, la corresponent dotació per a l'aparcament de les edificacions, situada en l'espai lliure de les parcel·les edificables o en els propis edificis.

3. La reserva d'espai públic per aparcaments s'entén compresa dins el sistema de comunicacions. Això no obstant, les reserves d'aparcament públic a que es refereix el punt 1 d'aquest article podran localitzar-se en sòls per equipaments al destí d'aparcaments públics -d'automòbils, motocicletes i bicicletes- en superfície o en subsòl, o fins i tot en edificis, i sense perjudici del règim d'explotació concessional.

4. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcaments respectaran les següents regles:

4.1. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció

superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per aparcament.

4.2. Els espais d'aparcament exigits en aquestes Normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

4.3. La superfície mínima per plaça d'aparcament, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m². En tot cas, la superfície estricta d'aparcament serà, com a mínim, de 2,40 metres d'amplada per 4,75 metres de llargada.

4.4. Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

4.5. Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

4.6. A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

4.7. Del total de places d'aparcaments previstes al Pla parcial, se'n reservarà un 2% com a mínim per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 per 5,00 metres.

5. Les reserves d'aparcament descrites en aquest article no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de la Generalitat de Catalunya, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.

Trama Urbana Consolidada TUC

L'àmbit de la present modificació puntual està parcialment inclòs a la trama urbana consolidada TUC de Cambrils. La imatge següent mostra la delimitació actual de la TUC i la situació de l'àmbit sotmès a modificació puntual al seu interior:



Trama urbana consolidada TUC. Font, Departament d'Empresa i Coneixement

Característiques naturals de l'àmbit

Les característiques naturals del territori es descriuen a l'annex 3.2 DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.

Usos existents

La major part dels terrenys inclosos a l'àmbit sotmès a modificació son espais sense ús resultat de la incorporació al nucli urbà de terrenys originalment d'ús agrícola i que no han estat encara edificats. Els únics usos que s'observen són els d'aparcament (la manca de tancament dels terrenys permet que els veïns hi aparquin) i uns cartells publicitaris.

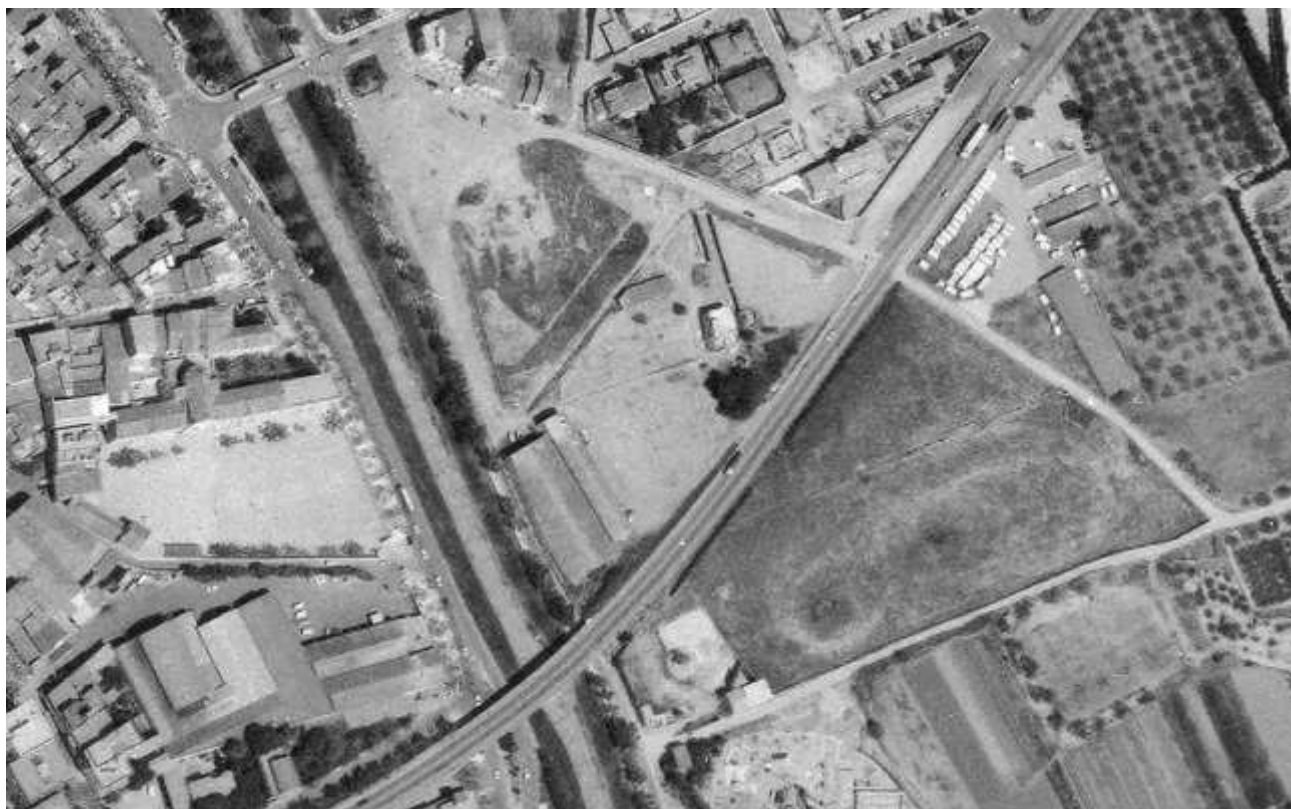


Usos existents. Font, google street view

Edificacions existents

Originalment els terrenys de la plana a l'est de la riera d'Alforja eren camps de conreu i alguns masos aïllats. En les fotografies històriques de l'ICGC s'observa que el Mas del Moretó estava dins de l'àmbit de la modificació.

També hi va haver edificacions de caràcter industrial a l'extrem sud oest de l'àmbit. De les fotografies aèries de l'ICGC es dedueix que aquestes edificacions es van mantenir fins l'any 2004. Després del seu enderrocament resten alguns paviments, murs i fonaments. Més enllà d'aquestes parts de construcció pendents d'eliminar del tot, actualment no hi ha cap edificació que condicioni el desenvolupament urbanístic de l'àmbit.



Ortofoto 1994. Font, Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya



Ortofoto 2015. Font, Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Infraestructures existents

Les finques privades incloses a l'àmbit de la modificació solament estan afectades per infraestructures preexistents en haver-hi una conducció de sanejament soterrada que creua la finca al nord de l'avinguda Josep Vergés.

La vialitat inclosa a l'àmbit de la modificació i el seu entorn té les infraestructures d'urbanització suficients per a la seva extensió d'acord amb el següent detall:

Aigua potable

L'entorn urbà de l'àmbit de la modificació disposa de xarxa d'aigua potable. La informació facilitada per la companyia COMAIGUA descriu xarxa d'aigua de diàmetre 200 a l'avinguda de l'Adelaida, de diàmetre 125 i a la part reurbanitzada de l'avinguda Nova Augusta (antiga carretera N-340) al nord de l'àmbit i de diàmetre 110 a la vorera nord del carrer de Pere Moretó.



Xarxa d'aigua preexistent. Font, COMAIGUA

Aigües residuals i pluvials

L'entorn urbà de l'àmbit de la modificació disposa de xarxa d'aigües residuals. La conducció més pròxima que hi ha aigües avall està situada a l'avinguda de l'Adelaida i és de diàmetre 500. Pel que fa a les aigües pluvials, la proximitat a la riera de l'Alforja permet evacuar directament les que es recullen a l'àmbit sense afectar a la xarxa preexistent.



Xarxa de clavegueram. Font, COMAIGUA

Energia elèctrica

Tant el carrer de Pere Moretó on se situen dues estacions transformadores (núm. 53767 i núm. 54322 al carrer Adelaida 2) com el carrer Camí de la Creu disposen de xarxa de mitja tensió. Hi ha una línia aèria de subministrament a la finca en baixa tensió al carrer Camí de la Creu, cantonada carrer de Pere Moretó. La imatge següent correspon a un estudi per a la viabilitat del

[illegible]

La xarxa de gas es distribueix en aquesta part del nucli urbà mitjançant una conducció principal (MPB) de diàmetre 200 i d'una de diàmetre 160 (MPA) a l'avinguda Adelaide. La vorera nord del carrer de Pere Moretó disposa de xarxa de subministrament de gas natural a les finques.



Xarxa de Gas. Font, Acefat Wise

Telecomunicacions

Tant l'avinguda Adelaida (al nord i sud de l'àmbit) com la vorera nord del carrer de Pere Moretó disposen de canalitzacions soterrades de telecomunicacions.

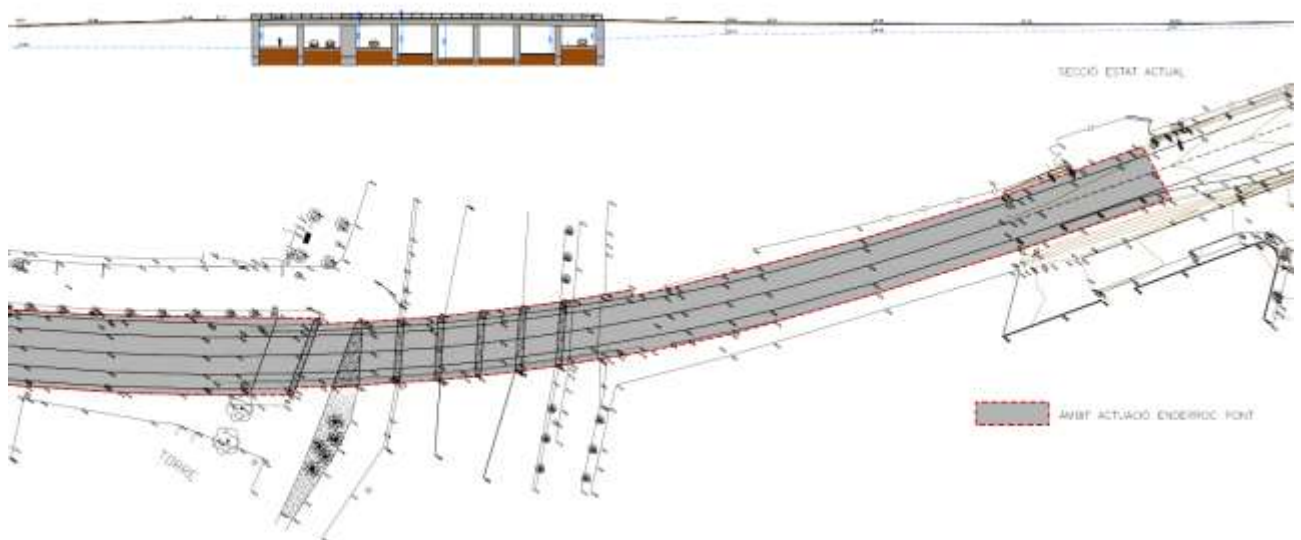
Projecte de demolició del pont i urbanització parcial de l'avinguda Nova Augusta

A la imatge següent es veu en primer terme el tram reurbanitzat de l'avinguda Nova Augusta (antiga N-340), amb el passeig central. A continuació s'observa el tram pendent d'urbanitzar davant de l'àmbit de la modificació puntual (on encara conserva característiques de carretera) i, finalment, el pont sobre la riera d'Alforja.



Vista de l'avinguda Nova Augusta abans de la demolició del pont. Font, Google Earth

La Junta de Govern Local, en sessió de data 23 de setembre de 2016, va aprovar definitivament el "Subprojecte-Fase1 Demolició del pont i urbanització parcial de l'Avinguda Baix Camp" del "Projecte de demolició i construcció del pont de l'antiga Ctra. Nacional-340 sobre la Riera d'Alforja i reordenació del seu entorn".



Estat del pont sobre la riera d'Alforja abans de la demolició. Font, ajuntament de Cambrils

L'execució d'aquest projecte ha modificat les característiques de l'entorn del PA-13 "l'Alforja" en relació a les que presentava en el moment de redactar el POUM'05, tant per la configuració de les interseccions en planta com per les rasants de la vialitat, suprimint el creuament a dos nivells per un creuament a un sol nivell.



Imatges de l'execució de l'enderrocament del pont



Ortofotomapa del pont enderrocant a l'esquerra (2017) i del pont nou (2019) a la dreta. Font: google earth.

Les imatges següents mostren l'estat actual resultat final de la reforma de la urbanització del pont:



Imatge del pont actual. Font: google maps

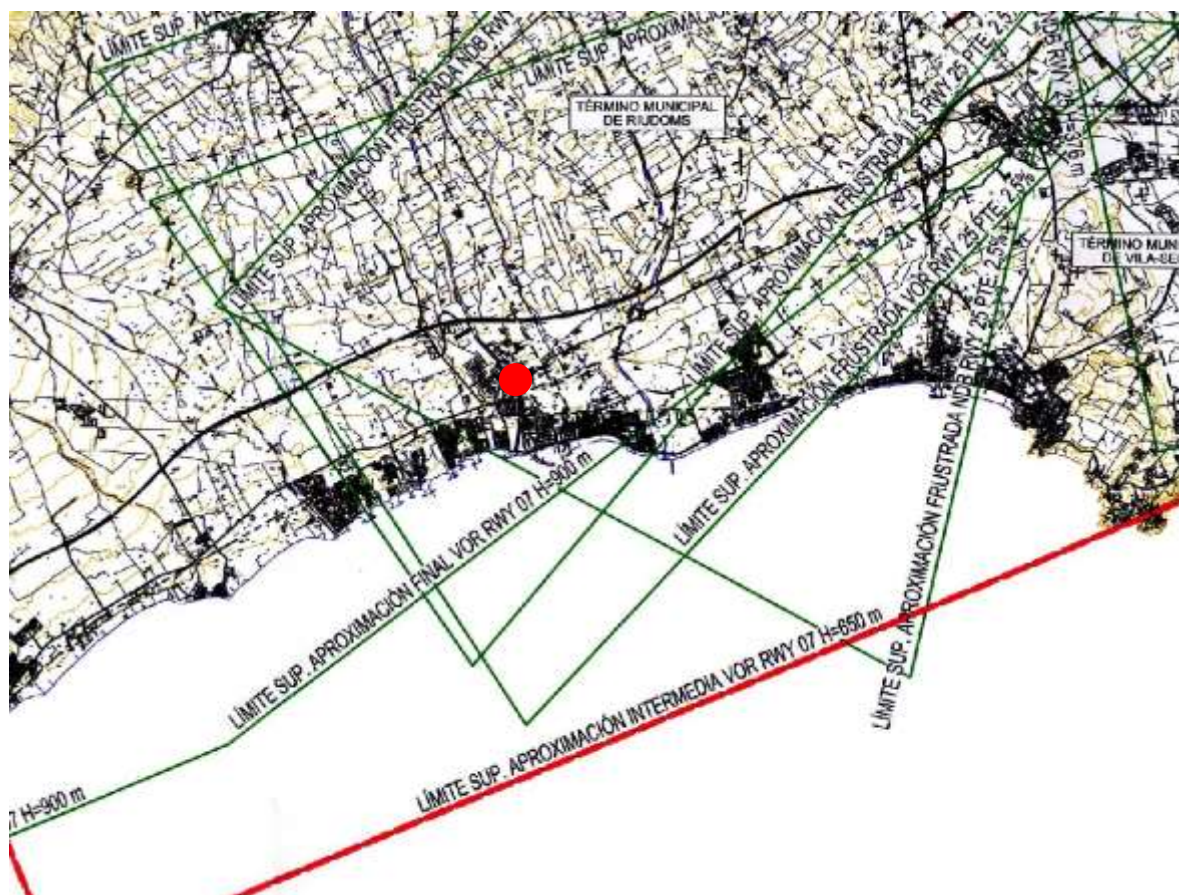


Proposta de nou pont i de reforma de l'avinguda Nova Augusta. Font, ajuntament de Cambrils

La proposta de modificació i la delimitació del nou PA-13 "l'Alforja" s'adapta a la situació generada amb la reforma de la urbanització fora de l'àmbit.

Determinacions del Pla director de l'aeroport de Reus. Servituds aeronàutiques.

El Pla director de l'aeroport de Reus estableix les servituds operacionals segons el R.D. 378/88. El municipi de Cambrils està afectat per diverses zones d'acord amb la imatge següent:



Plànol de la localització de l'àmbit de la modificació en relació a les servituds operacionals segons el R.D. 378/88 del Pla director de l'aeroport de Reus. Font: Ministeri de Fomento

Per l'alçada màxima de 17 metres de les edificacions que resulten de l'ordenació del polígon d'actuació i la configuració orogràfica dels terrenys, no es produeix cap afectació negativa del planejament urbanístic que es proposa en relació a la navegació aèria.

2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.1 Àmbit

L'àmbit de la modificació puntual coincideix amb la delimitació de l'anterior PMU-1 "l'Alforja" que definia el POUM de Cambrils abans de la present modificació.



Ortofotomapa 2020 amb identificació de l'àmbit. Font: Google Maps

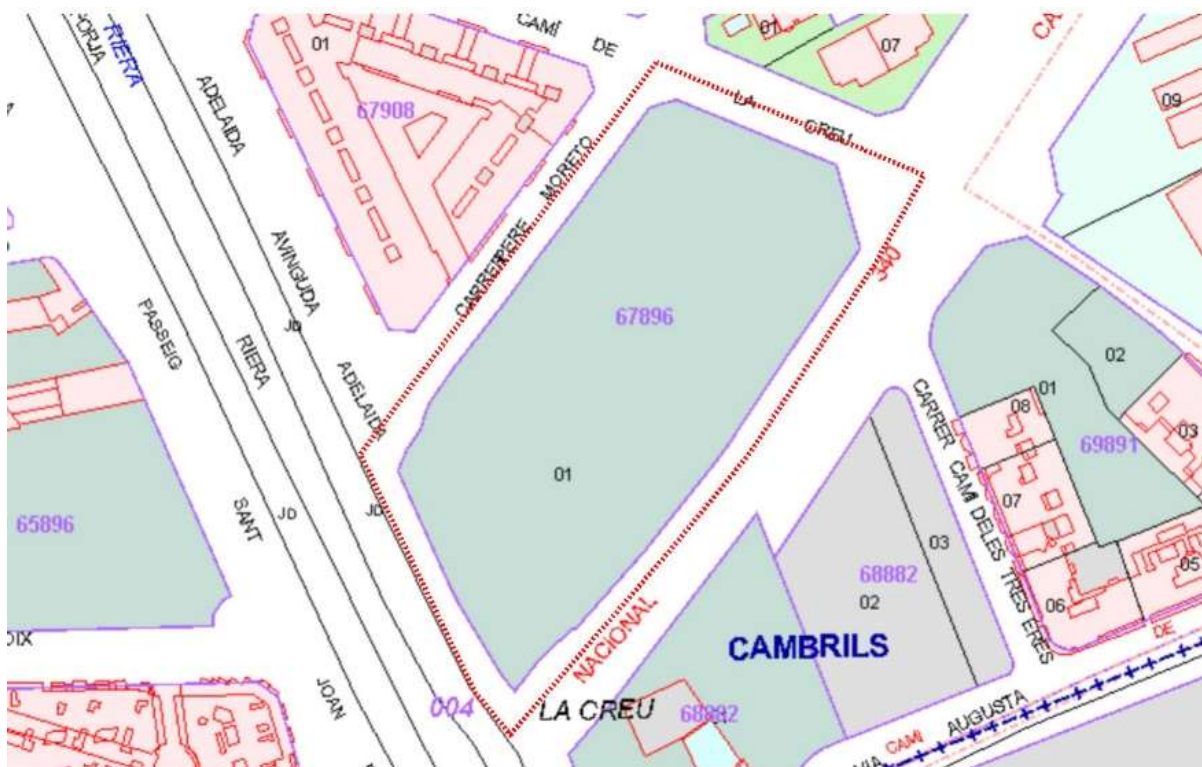
2.2 Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació estan formats per una única finca registral.

El plànol "I.04. Topogràfic. Estructura propietat" mostra l'estructura de la propietat, que té les següents característiques:

Finca registral inscripció 40	finca 541/N, volum 1508, llibre 956, foli 15,
Superfície registral	12.558,89 m ²
Referència cadastral	6789601CF3468H0001DR
Superfície cadastral	8.506 m ²

Superfície mesurada¹ 10.164,58 m²



Cartografia Cadastral amb identificació de l'àmbit de la modificació Font: seu electrònica del Cadastre

2.3 Objectius de la modificació puntual

Els objectius de la modificació puntual del POUM de Cambrils a l'àmbit "l'Alforja" són:

Primer

Harmonitzar els interessos privats amb els interessos públics a base d'una nova distribució dels usos donant major entitat a les activitats terciàries a base de suprimir l'habitatge lliure, i concentrar l'ús d'habitatge en la modalitat de l'allotjament dotacional.

Segon

Reduir l'impacte de la nova edificació sobre l'entorn urbà, d'acord amb la nova volumetria proposada.

Tercer

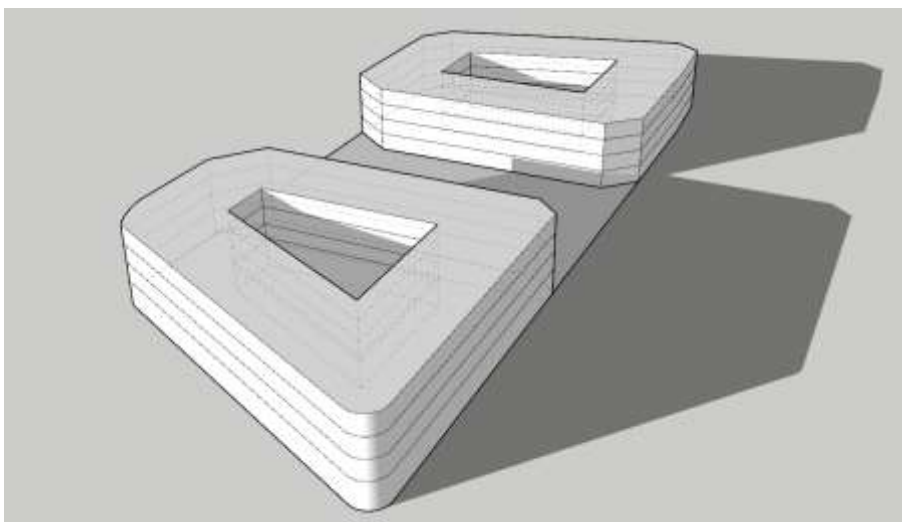
¹ La superfície mesurada de la finca única inclosa dins de l'àmbit és de 10.164,58 m2 segons informe de l'arquitecte tècnic municipal de data 3 d'agost de 2018.

Dotar el municipi de més sòl destinat al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional d'acord amb les necessitats socials del municipi.

2.4 Justificació de l'interès públic

L'interès públic de la modificació puntual recau en els següents aspectes:

L'edificabilitat de l'àmbit segons el POUM'05 comportava una intensitat d'edificació molt elevada que obligava a la implantació en tipologies plurifamiliars d'illes tancades.



Tipologia edificatòria segons POUM'05. Elabració pròpia

Per altra part, la necessitat de disposar de fronts edificables per a materialitzar un sostre edificable de tant gran magnitud obligava a fraccionar els volums interposant els espais lliures públics entre ells. Amb aquesta solució que permetria assolir la major quantitat possible de sostre edificable, el resultat serien patis interiors d'illa de petita dimensió.

Aquest model tindria un impacte notable sobre el teixit de l'entorn i no aportaria al municipi cap aspecte especial per a l'interès públic més enllà de la corresponent proporció d'habitatge de protecció.

La nova distribució d'usos permet reduir el sostre edificable del sector i, conseqüentment, definir una volumetria de l'edificació que respongui a les característiques dels espais públics i edificats de l'entorn. En aquest sentit, es

podràn situar els espais lliures públics en una posició millor (amb front a la riera d'Alforja) i la tipologia dels habitatges ja no caldrà que respongui a la d'illes tancades sinó que es podrà desenvolupar amb volumetria específica.

Per a que la reducció de sostre edificable i la nova distribució d'usos no afecti substancialment a les expectatives de creació de reserves per a habitatge de protecció pública, la modificació proposa incorporar l'escreix de superfície que el POUM'05 preveia per a vialitat al sistema sistema urbanístic d'equipaments comunitaris en la modalitat d'allotjament dotacional. El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge considera aquest tipus d'allotjament com a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional.

La modificació també permet que s'adapti a la resta de determinacions del Decret Llei 17/2019 relatives a la gestió urbanística, en especial a les que afecten a la cessió d'aprofitament. En aquest sentit, donat que el resultat de la nova ordenació comporta que el sòl d'aprofitament privat es destini a usos terciaris, la cessió del 10% d'aprofitament es concretarà en el seu equivalent econòmic. Amb la disponibilitat immediata d'aquests recursos econòmics l'Ajuntament de Cambrils podrà fer front a les actuacions urgents en matèria d'habitatge social que s'escaiguin, sense estar condicionat a cap procés de gestió del sòl de cessió obtingut.

Addicionalment, la modificació genera la possibilitat de destinar la planta baixa de l'edifici a un nou espai per a equipaments amb front als nous espais lliures públics, ja que per les característiques de l'edificació i dels espais lliures públics no es considera adequada la posició d'habitatges en planta baixa. Per tant en el sistema d'equipaments hi haurà una superposició de modalitats, els equipaments comunitaris genèrics en forma de local a la planta baixa i l'allotjament dotacional a les plantes pis.

2.5 Criteris de l'ordenació proposada per la modificació puntual

Ordenació del sòl d'aprofitament privat. Subzona 8e.

El POUM de Cambrils estableix una superfície neta edificable màxima de 5.173 m². La modificació defineix la zona d'aprofitament privat d'acord amb les alineacions preestablertes pel POUM en relació a l'avinguda Nova Augusta (a

20 metres de l'eix), del carrer del Camí de la Creu (a 17 metres de l'alineació oposada) i del carrer de Pere Moretó. La modificació puntual defineix la posició del quart límit de tal manera que tota la zona d'aprofitament privat conforma una única illa amb la superfície de 5.172,99 m². Per tant no hi ha increment de sòl d'aprofitament privat.

La posició del sòl d'aprofitament privat és la que permet una major distància de l'edificació a la riera d'Alforja. Aquesta edificació quedarà en un segon terme, ja que la que se situarà en la localització de major visibilitat (encreuament de l'avinguda Nova Augusta amb l'avinguda Adelaida) serà la corresponent als equipaments comunitaris.

Per al sòl d'aprofitament privat, la proposta estableix un règim d'usos mixt que admet aquells que el POUM'05 considera compatibles amb l'habitatge en la clau 2 "Zona d'eixample". D'acord amb article 177 de les Normes urbanístiques del POUM són admesos els usos següents:

- Hoteler
- Residència especial
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament
- Activitats i Industrial 1a i 2a categoria i situació segona
- Públic administratiu

Donat el ventall ampli d'usos que s'admeten, es considera que és equivalent a la clau M3 del Mapa Urbanístic de Catalunya.

La qualificació que estableix la modificació de POUM per al PA-13 "l'Alforja" parteix de la clau 2 del POUM, definint uns paràmetres propis que no superen el llindar dels del POUM. Pel que fa al sostre edificable, de l'edificabilitat neta d'1 m²st/m² que es determina per a la clau M3a, resulten 5.172,99 m²st, molt

inferiors als 21.933,40 m²st que admet el POUM'05. Aquesta reducció substancial de sostre edificable, d'unes tres quartes parts, atenua l'impacte de les noves edificacions sobre l'entorn urbà.

Cessió de sòl destinat a equipament comunitari genèric i allotjament dotacional. Qualificació E i Ed.

El nou PA-13 "l'Alforja" que es delimita amb la modificació de POUM preveu la cessió de sòl destinat al sistema urbanístic d'equipament comunitari, amb la modalitat d'allotjament dotacional, clau Ed, per a les plantes pis, amb la possibilitat d'equipament genèric, clau E, per a la planta baixa (on també es pot desenvolupar habitatge dotacional si s'escau).

A través de la modificació puntual del POUM de Cambrils núm. 2, aprovada l'any 2009 per a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, es varen incorporar a l'art. 131 i a l'art. 144 de la normativa del POUM el següents apartats sobre l'ordenació dels sistemes i les condicions d'ordenació per als habitatges dotacionals:

L'apartat B.e) de l'article 131 del Capítol I – *Disposicions generals* del Títol tercer- *Ordenació de sistemes*:

Art.131 B.e) Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, compatibles amb usos d'equipament públics.

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, els següents tipus d'habitatges dotacionals:

- 1- Habitatges dotacionals per a joves, clau Ed-j*
- 2- Habitatges dotacionals per a gent gran, clau Ed-g*
- 3- En les actuacions d'habitatges dotacionals definides als apartats 1) i 2) s'hi podran preveure com a ús no principal, habitatges destinats a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats.*

[...]

Article 144 bis. Condicions d'edificació per als habitatges dotacionals

- 4. L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada i tipologia dels edificis serà la corresponent a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, o els paràmetres corresponents a la zona o sector més propera.*

La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50 m².

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² útils, que es pot incrementar en el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m².

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.

La superfície de la parcel·la que aquesta modificació puntual del POUM de Cambrils incorpora al sistema d'equipaments públics és de 862,5 m² amb un tipus d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica. Es determina una alçada reguladora màxima de 13,70 m, corresponent a planta baixa i tres plantes pis, d'acord amb les característiques de l'entorn urbà on s'implanta.

Tenint en compte la possibilitat de realitzar voladissos tancats d'acord amb el plànol d'ordenació, resulta un màxim de sostre de 2.499 m² destinat a allotjament dotacional. I per a la planta baixa, on tant es pot realitzar habitatge dotacional com altres equipaments públics, el sostre màxim és de de 862,5 m².

Nombre d'habitatges

De l'aplicació de la densitat bruta de 125 habitatges/Ha que estableix el POUM'05 resultaria un nombre màxim d'habitatges màxim de 161 habitatges.

Tanmateix, l'ordenació proposada per la modificació opta per destinar la totalitat del sostre amb aprofitament privat als altres usos de serveis, compatibles segons la definició de la clau 2 "Zona d'eixample" de referència segons el POUM.

Únicament es preveuen habitatges dins el sistema d'equipaments destinats a allotjament dotacional. Donat que el sostre màxim destinat a aquest ús és de 3.361,5 m² i la normativa estableix una superfície útil màxima per aquests habitatges de 50 m², amb un factor de conversió de la superfície construïda a útil de 0,80, s'estima que el nombre d'habitatges dotacionals serà de 54.

Vialitat

La modificació puntual respecta les alineacions de vialitat predeterminades pel POUM de Cambrils de la següent manera:

Avinguda Nova Augusta (antiga N-340)

>20 m de l'eix

Carrer del Camí de la Creu
oposada

17 m de la façana

Al carrer de Pere Moretó i a l'avinguda de l'Adelaida es mantenen les amplades d'acord amb la urbanització ja executada.

Sistema de gestió

El sistema d'actuació que preveu el PA-13 "l'Alforja" és el que indica el POUM de Cambrils per a l'actual PMU: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La modificació puntual precisa que tractant-se d'un sector de propietari únic no s'escau la constitució de la Junta de compensació.

Subsectors

La petita dimensió del sector comporta que no es proposi el desenvolupament per subsectors. Per tant, el Polígon d'Actuació Urbanística ordena la totalitat dels terrenys de l'àmbit.

Disposicions sobre l'ús d'aparcament de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes

El POUM de Cambrils (Nou redactat segons les modificacions puntuals núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; i la núm. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012) estableix les següents condicions que s'incorporen a la present modificació i al desenvolupament del PA-13 "l'Alforja":

Article 275. Reserva i condicions d'espais per aparcaments de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes

1. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure la reserva de sòl i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, per a l'aparcament de vehicles que no serà inferior, en cap cas, a una plaça per cada habitatge previst en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada cent metres quadrats construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques. Tanmateix, els plans hauran de preveure, addicionalment, l'espai públic per a l'aparcament de motocicletes (2,2 m²/plaça), a raó d'una plaça per cada quatre habitatges en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada 500 m² construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques. Els plans reservaran també l'espai públic per a l'aparcament de bicicletes (1,5 m²/

plaça), a raó d'una plaça per cada quatre habitatges en sectors residencials o d'ús mixt –on l'ús d'habitatge sigui predominant- o d'una plaça per cada 500 m² construïts en sectors exclusivament adreçats pel planejament a usos relacionats amb les activitats econòmiques.

2. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure, addicionalment al que prescriu el punt anterior, la corresponent dotació per a l'aparcament de les edificacions, situada en l'espai lliure de les parcel·les edificables o en els propis edificis.

3. La reserva d'espai públic per aparcaments s'entén compresa dins el sistema de comunicacions. Això no obstant, les reserves d'aparcament públic a que es refereix el punt 1 d'aquest article podran localitzar-se en sòls per equipaments al destí d'aparcaments públics -d'automòbils, motocicletes i bicicletes- en superfície o en subsòl, o fins i tot en edificis, i sense perjudici del règim d'explotació concessional.

4. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcaments respectaran les següents regles:

4.1. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per aparcament.

4.2. Els espais d'aparcament exigits en aquestes Normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

4.3. La superfície mínima per plaça d'aparcament, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m². En tot cas, la superfície estricta d'aparcament serà, com a mínim, de 2,40 metres d'amplada per 4,75 metres de llargada.

4.4. Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

4.5. Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

4.6. A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

4.7. Del total de places d'aparcaments previstes al Pla parcial, se'n reservarà un 2% com a mínim per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 per 5,00 metres.

5. Les reserves d'aparcament descrites en aquest article no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de la Generalitat de Catalunya, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.

D'acord amb els informes tècnics de l'ajuntament de Cambrils, en coherència amb els criteris adoptats en la seva reforma recent, el carrer Adelaida no pot disposar d'aparcament. I per la seva funció, l'Avinguda del Baix Camp tampoc pot contenir aparcament. En conseqüència, el PA-13 "l'Alforja" preveu espais per a aparcament en superfície de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes al carrer de Pere Moretó i al carrer Camí de la Creu. Per altra banda també es preveu la possible construcció d'un aparcament soterrat a la parcel·la destinada al sistema d'equipaments d'allotjament dotacional.

La superfície destinada a aparcament dins el sistema viari té capacitat per a 9 vehicles, 11 motocicletes i 20 bicicletes. Aquesta dotació es completarà amb la construcció d'un aparcament soterrat a la parcel·la destinada al sistema d'equipament públic. S'estableix que la parcel·la d'equipaments podrà ser utilitzada provisionalment mentre no s'iniciï la construcció dels allotjaments dotacionals, com a aparcament públic en superfície.

La situació de l'aparcament de bicicletes i motocicletes es realitza en una àrea específica al carrer Camí de la Creu, que és el que té millors condicions per als accessos als establiments que s'implantin al PAU-13.

2.6 Adequació de l'ordenació a les directrius de la Llei i el Reglament per al planejament urbanístic derivat

Directrius per al planejament urbanístic

L'article 9 del 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, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.*
- 3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o*

bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigués previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que continguin la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

La modificació puntual respecta les directrius de la Llei d'urbanisme per al planejament urbanístic d'acord amb el contingut dels apartats següents.

Inundabilitat

El sector del PA-13 "l'Alforja" està fora de les àrees inundables de període de retorn 10, 100 i 500 anys i no conté a l'interior de l'àmbit per cap riera ni torrent. La imatge següent mostra la identificació de les àrees inundables geomorfològicament de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Àrea inundable geomorfològicament. Font, aplicació CDAM ACA

Per la proximitat de la riera d'Alforja, el POUM de Cambrils de 2005 estableix la necessitat de realitzar un estudi d'inundabilitat per aquest àmbit. El desembre de 2015, amb motiu del projecte de substitució del pont de l'antiga N-340 a Cambrils, el Departament d'Enginyeria Hidràulica, Marítima i Ambiental de L'ETSECCP de la UPC redacta un estudi hidrològic i hidràulic específic de la riera d'Alforja. El resum de l'estudi s'inclou a la modificació puntual.

La cota més elevada de la inundació actual és la 17,61 i amb la modificació del pont passa a ser de 18,83. La modificació puntual implanta la parcel·la destinada a equipament públic i l'aprofitament privat en una esplanada que se situa entre les cotes 19 i 22 quedant, per tant, salvaguardades de la inundació.

Identificació de valors patrimonials afectats

El POUM de Cambrils no identifica en aquest indret valors paisatgístics d'interès especial ni considera que el sòl tingui un alt valor agrícola. Conseqüentment proposa la seva transformació en sòl urbà.

Ni l'àmbit sotmès a modificació puntual ni el seu entorn immediat contenen cap bé catalogat com a Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL), Bé immoble catalogat, Àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes ni Elements naturals (arbres monumentals i elements naturals tradicionals).

A la imatge següent s'identifica de color groc el patrimoni arqueològic i de color taronja el patrimoni arquitectònic.



Béns del patrimoni cultural. Font, Geoportal del patrimoni cultural.

Orografia

L'àmbit de la modificació puntual té una orografia amb un pendent suau d'un màxim d'un 2,5% descendent en sentit nord-sud que s'accentua en l'àrea més propera a la riera d'Alforja per la configuració més deprimida de la llera. En aquesta darrera part hi ha uns aterrossaments. El primer correspon a la cota d'uns 2,5 metres més baixa coincident amb el nivell del paviment de l'antic

magatzem enderrocat i el segon replà ja és la rasant de l'avinguda d'Adelaida, que està a una cota d'uns 2 a 2,5 metres per sota del primer.



Orografia de l'àmbit de la modificació puntual. Font, model digital ICGC

Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures

Els espais lliures de l'entorn de l'àmbit de la modificació es vertebraren al llarg de la riera d'Alforja.



Posició dels espais lliures al planejament urbanístic de Cambrils. Font, MUC

Amb la conversió de l'antiga N-340 en la via urbana avinguda Nova Augusta ha sorgit l'oportunitat de que els eixos vertebradors mar-muntanya corresponents a les dues rieres i a l'avinguda Horta de Santa Maria es pugin completar amb un eix travesser que relligui els barris fins ara separats per aquesta infraestructura. Seguint aquest criteri, l'ajuntament de Cambrils ha impulsat recentment la reforma de la urbanització de l'antiga N-340, obtenint un passeig central de més de 15 metres d'amplada. Malgrat que urbanísticament encara està inclòs al sistema viari, la part central de l'avinguda Nova Augusta fa la funció d'un espai lliure públic de tipus passeig al servei de l'àrea urbana més propera.



Vista de l'avinguda Nova Augusta reurbanitzada. Font, Google maps

La modificació puntual adopta el criteri de donar continuïtat als dos eixos vertebradors d'espais lliures: la riera d'Alforja i l'avinguda Nova Augusta.

Preservació front als riscos naturals o tecnològics

L'article 9 del 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, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

[...]

Risc front dels incendis forestals

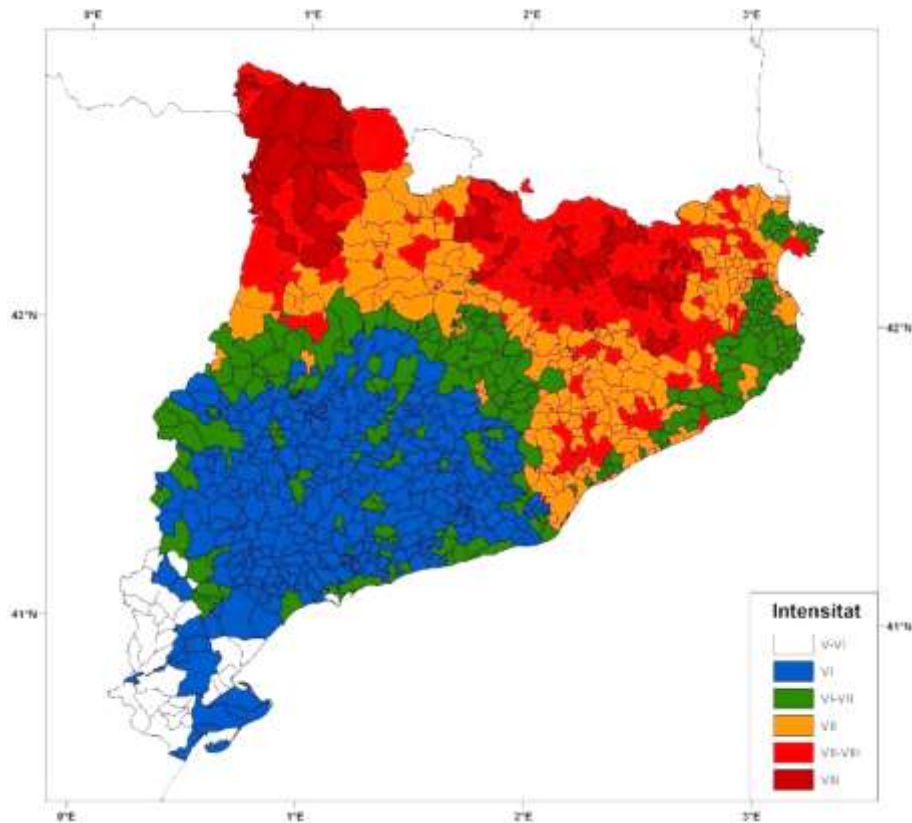
El nucli urbà en el que està inserit l'àmbit de la modificació està envoltat de camps de conreu. En conseqüència, no està sotmès a una situació de risc d'incendi forestal.

Riscos geològics i erosió del sòl

El municipi de Cambrils no disposa d'un estudi per a la identificació dels riscos geològics (EIRG) redactat amb motiu de la tramitació del POUM. De les característiques orogràfiques i constitució geològica es considera que hi ha una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant, esfondraments, fluxos torrencials o inundabilitat.

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Geològic de Catalunya (IGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismotectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'IGC.



Segons aquest mapa, el terme de Cambrils està exposat a un risc sísmic d'intensitat VI segons l'escala de MSK, que es caracteritza de la següent manera:

- a) El sisme el perceben la majoria de les persones, tant dintre com fora dels edificis. Moltes persones surten al carrer esporuguides. Algunes persones arriben a perdre l'equilibri. Els animals domèstics fugen dels estables.
- b) En alguna ocasió, la vaixella i la cristalleria es trenquen, els llibres cauen dels prestatges, els quadres es mouen i els objectes inestables es tomben. Els mobles pesats poden arribar a moure's. Les campanes petites de torres i campanars poden sonar. En certs casos poden obrir-se bretxes de fins un centímetre d'amplada en sòls humits. Poden produir-se esllavissaments en muntanyes. S'observen canvis de cabal de les deus i en el nivell d'aigua de pous.
- c) Es produeixen danys moderats (classe 2) en algunes construccions del tipus A. Es produeixen danys lleugers (classe 1) en algunes construccions del tipus B i en moltes del tipus A.

Les magnituds que corresponen a aquesta intensitat estan entre 4,6 i 4,7.

Segons la norma sismoresistent d'aplicació general i d'edificació NCSE-02, pel municipi de Cambrils, l'acceleració sísmica bàsica a_b/g és de 0,04 i el coeficient de contribució K de 1,0.

En conseqüència el municipi de Cambrils té una perillositat sísmica baixa

Contaminació de sòl

L'Agència de Residus de Catalunya (ARC) està elaborant l'Inventari de Sòls Contaminats de Catalunya, que està donant compliment al Real Decret 9/2005, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per la declaració de sòls contaminats.

No es té constància de cap índex de sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsòl a l'àmbit sotmès a modificació puntual. La inexistència d'anteriors usos industrials o activitats potencialment contaminants del sòl dins de l'àmbit, sense haver-hi realitzat usos diferents als agrícoles, descarta l'existència de sòls contaminats.

Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

De cara a l'operativitat dels agents de Protecció civil davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important. Cap de les vies de trànsit rodats confrontants amb l'àmbit de la modificació presenten aquests límits de perillositat.

Risc químic

L'àmbit de la modificació està dins la zona d'intervenció d'escenaris d'instal·lacions industrials incloses al PLASEQCAT. A la seva vegada està dins de la Zona de Confinament General, tal com es mostra a la figura següent:



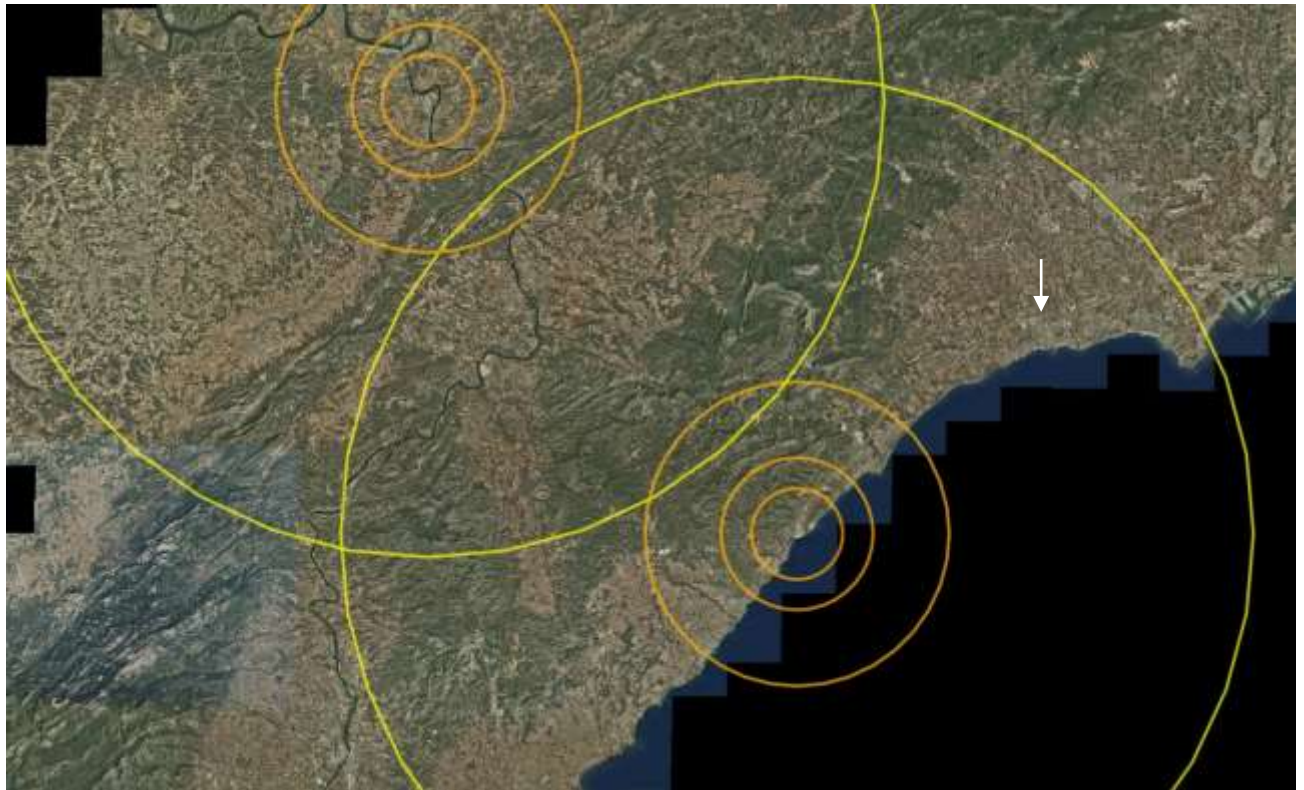
Zona d'alerta — **Zona d'intervenció**

La zona de confinament general (es correspon aproximadament amb la zona d'intervenció dels informes de seguretat dels establiments afectats per nivell alt de la normativa d'accidents greus) és la zona en la qual qualsevol persona situada a l'exterior, no protegida pel confinament com a mesura d'autoprotecció general podria patir danys, per tant i segons la IRP/971/2010 respecte al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió del risc químic la població inclosa en zones de risc, especialment en zona d'intervenció, resta sotmesa a l'aplicació del confinament com a mesura d'autoprotecció més adient. Perquè el confinament es pugui aplicar cal disposar de mitjans d'avís a la població per part de l'Administració pública. Per tant, en els territoris de població inclosos en la zona d'intervenció cal la instal·lació de sistemes d'avís de la població; a més els sectors de desenvolupament urbanístic previstos al interior de a zona d'intervenció es consideren compatibles sempre i quan es disposi dels mitjans d'avís a la població, la instal·lació d'aquest sistema comporta també la seva implantació (mitjançant campanyes d'informació, simulacres i proves de sirenes) així com el seu manteniment. Per tant el municipi també ha d'elaborar o actualitzar el Pla d'emergències municipals per Risc Químic en establiments que manipulen substàncies perilloses, aquestes mesures s'han d'incloure en els

projectes, plans o programes corresponents a càrrec del desenvolupament urbanístic.

Risc nuclear

Part del municipi de Cambrils està dins la zona II de planificació de risc nuclear de la central de Vandellòs II.



Zona I — **Zona II**

Cal destacar que l'àmbit de la modificació queda inclòs en la subzona II del PENTA (entre 10 i 30 km) de la central nuclear de Vandellòs II que és la zona de mesures de llarga duració on les vies d'exposició a la radiació estan associades fonamentalment al material radioactiu dipositat al terra després d'un accident. Així, les mesures de protecció a la població en aquest cas són mesures indirectes, sense previsió de confinament de la població i per tant, les mesures a aplicar són de llarga durada amb caràcter indirecte i no suposen ni l'evacuació ni el confinament de la població.

2.7 Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

- 1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.*
- 2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.*

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

Decret 135/1995, del 24 de març.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
<i>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i> <i>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</i> <i>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</i>	Els carrers de nova urbanització tenen unes voreres de dimensió major a 1,80 m, sense escales, amb un pendent variable que pren un valor màxim d'un 1.8% en el carrer de Pere Moretó. El

Decret 135/1995, del 24 de març.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
No incloure cap escala ni graó aïllat. El pendent longitudinal no supera el 8%. El paviment és dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%. Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.	paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%. Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats
Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents: És dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat). Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants. Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant. Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopagar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.	El paviment previst a les voreres és panot de formigó, (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat. Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera. Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre.
El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents: L'amplada lliure mínima és d'1,20 m. La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus. El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%. Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada. El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que: L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%. L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.	Els guals previstos tenen una amplada de 5 m. La vorera del gual s'arrodoneix als cantells. El pendent longitudinal dels guals de vianants és <10% (0,14/1,50) . La textura dels guals de vianants, de formigó llis, és diferenciada de la vorera. Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada de les voreres.
El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits:	Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant

Decret 135/1995, del 24 de març.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat. Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada. Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.	guals adaptats.

Compliment de l'Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible . [...] 2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents: a) Discorrerà sempre de manera confrontant o adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell del sòl. b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplada lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones independentment de les seves característiques o manera de desplaçament. c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m. d) No presentarà graons aïllats ni ressalts.	Els itineraris de vianants accessibles recorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables i tenen unes voreres de dimensió major a 1,80 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent longitudinal màxim del d'un 1.8% en el carrer de Pere Moretó. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%. En tot el seu desenvolupament disposa d'un nivell d'il·luminació de 20 lux homogeni i sense enlluernament.

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
e) Els desnivells seran salvats d'acord amb les característiques establertes en els articles 14, 15, 16 i 17. f) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11. g) El pendent transversal màxima serà del 2%. h) El pendent longitudinal màxim serà del 6%. i) En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell mínim d'il·luminació de 20 luxs, projectada de forma homogènia, evitant l'enlluernament. j) Disposarà d'una correcta senyalització i comunicació seguint les condicions establertes en el capítol XI.	
6. Excepcionalment, a les zones urbanes consolidades, i en les condicions previstes per la normativa autonòmica, es permetran reduccions puntuals, sempre que l'amplada lliure de pas resultant no sigui inferior a 1,50 m.	
Parcs i jardins. 1. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en parcs i jardins hauran d'estar connectades entre si i amb els accessos mitjançant, almenys, un itinerari de vianants accessible. 2. En aquests itineraris de vianants accessibles s'admetrà la utilització de terres piconades amb una compactació superior al 90% del proctor modificat, que permeten el trànsit de vianants de forma estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües. Queda prohibida la utilització de terres soltes, grava o sorra. 3. El mobiliari urbà, ja sigui fix o mòbil, de caràcter permanent o temporal, complir el que estableix el capítol VIII. 4. Hauran de preveure àrees de descans al llarg de l'itinerari peatonal accessible en intervals no superiors a 50 m. Les àrees de descans disposaran de, almenys, un banc que reuneixi les característiques establertes a l'article 26. 5. Es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels itineraris de vianants accessibles que connectin accessos, instal·lacions, serveis i activitats disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en els articles 41 i 42, i inclourà com a mínim informació relativa a ubicació i distàncies.	S'accedeix als espais lliures públics a través de d'itineraris accessibles pavimentats. Es disposa de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells. Es disposa de senyalització adequada.

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
Paviments. 1. El paviment de l'itinerari de vianants accessible serà dur, estable, antilliscant en sec i en mullat, sense peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment de les mateixes. La seva col·locació i manteniment assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de ressalts . 2. S'utilitzaran franges de paviment tàctil indicador de direcció i d'advertiment seguint els paràmetres que estableix l' article 45 .	El paviment previst a les voreres és panot de formigó (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat. Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.
Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació. 1. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació ubicats a les àrees d'ús per a vianants es col·locaran de manera que no envaeixin l'itinerari de vianants accessible, excepte en aquells casos en què les tapes d'instal·lació hagin de col·locar-se, necessàriament, en plataforma única o pròximes a la línia de façana o parcel·la. 2. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant, complint a més els següents requisits: a) Quan estiguin ubicades en àrees d'ús de vianants, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle d'1 cm de diàmetre com a màxim. b) Quan estiguin ubicades a la calçada, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 2,5 cm de diàmetre com a màxim. c) Quan l'enreixat, ubicat a les àrees d'ús per al vianants, aquest format per buits longitudinals s'orientaran en sentit transversal a la direcció de la marxa. d) Els escocells han d'estar coberts per reixetes que compliran amb el que disposa el paràgraf 3 del present article. En cas contrari s'han d'omplir de material compactat, enrasat amb el nivell del paviment circumdant. e) Està prohibida la col·locació de reixetes en la cota inferior d'un gual a menys de 0,50 m de distància dels límits laterals externs del pas de vianants.	Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre. Els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres. La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m
Rampes. 1. En un itinerari de vianants accessible es consideren rampes els plànols inclinats destinats a salvar inclinacions superiors al	Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
6%	complir cap condició addicional (el pendent longitudinal màxim previst és aproximadament del 1,8%).
<i>Guals de vianants.</i> 1. El disseny i ubicació dels guals de vianants garantirà en tot cas la continuïtat i integritat de l'itinerari de vianants accessible en la transició entre la vorera i el pas de vianants. En cap cas envairan l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera. 2. L'amplada mínima del pla inclinat del gual a cota de calçada serà de 1,80 m. 3. La trobada entre el pla inclinat del gual i la calçada haurà d'estar enrasat. 4. Es garantirà la inexistència de cantells vius en qualsevol dels elements que conformen el gual de vianants. 5. El paviment del plànol inclinat proporcionarà una superfície llisa i antilliscant en sec i en mullat, i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual. 6. Els pendents longitudinals màxims dels plànols inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 2,50 m. El pendent transversal màxim serà en tots els casos del 2%. 7. Els guals de vianants formats per un pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, generen un desnivell d'alçada variable en els seus laterals; aquests desnivells hauran d'estar protegits mitjançant la col·locació d'un element puntual a cada lateral del pla inclinat. 8. En els guals de vianants formats per tres plans inclinats tant el principal, longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, com els dos laterals, tindran la mateixa pendent. 9. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre la vorera i la calçada mitjançant un gual d'una o tres pendents, segons els criteris establerts en el present article, s'optarà per portar la vorera al mateix nivell de la calçada vehicular. La materialització d'aquesta solució es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa a la vorera, ocupant tot el seu ample i amb un pendent longitudinal màxim	L'amplada dels guals és de 2 m. El paviment és de formigó llis, antilliscant. El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50).

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
del 8%. 10. En els espais públics urbans consolidats , quan no sigui possible la realització d'un gual de vianants sense envair l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera, es podrà ocupar la calçada vehicular sense sobrepassar el límit marcat per la zona d'aparcament. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de circulació .	
Passos de vianants. 1. Els passos de vianants són els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris de vianants i vehiculars. 2. Es situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit de vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa. 3. Els passos de vianants tindran una amplada de pas no inferior al dels dos guals de vianants que els limiten i el seu traçat serà preferentment perpendicular a la vorera. 4. Quan el pendent del pla inclinat del gual sigui superior al 8%, i per tal de facilitar l'encreuament a persones usuàries de croses, bastons, etc., s'ampliarà l'amplada del pas de vianants en 0,90 m mesurats a partir del límit extern del gual. Es garantirà la inexistència d'obstacles en l'àrea corresponent de la vorera. 5. Els passos de vianants disposaran de senyalització en el pla del terra amb pintura antilliscant i senyalització vertical per als vehicles. 6. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre vorera i calçada mitjançant un plànol inclinat segons els criteris establerts a l'article 20, i sempre que es consideri necessari, es podrà aplicar la solució d'elevat el pas de vianants en tota la seva superfície al nivell de les voreres.	L'amplada dels passos de vianants és de 5 m. Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament. Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.

2.8 Compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers

El quadre següent justifica el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers	Modificació puntual PA-13 "l'Alforja"
1 Condicions d'aproximació i entorn (1) 1.1 Aproximació als edificis 1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents: a) amplada mínima lliure 3,5 m;	L'amplada mínima de la calçada dels vials del PA-13 "l'Alforja" és la següent: Carrer Camí de la Creu 6 m. Carrer de Pere Moretó 6 m. Avinguda de l'Adelaida 7 m. Avinguda Nova Augusta 6 m.
b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;	No hi ha cap obstacle en alçada.
c) capacitat portant del vial 20 kN / m².	Capacitat portant del vial 20 kN / m².
2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.	Tots els trams de la vialitat del Poligon d'Actuació Urbanística són rectes.

2.9 Criteris d'ordenació proposada per la modificació puntual

L'ordenació proposada es basa en els següents criteris:

Vialitat, clau Sv

Per la petita dimensió del sector PA-13 "l'Alforja", la seva geometria i l'estructura de la xarxa viària de l'entorn, no és necessària l'obertura de nous vials i es pot garantir tant l'accés a l'única parcel·la resultant com també la funcionalitat de l'àrea urbana amb la simple ampliació de la secció dels vials avinguda Nova Augusta, avinguda d'Adelaida i carrer camí de la Creu per a assolir la mateixa amplada que ja tenen en el sòl urbà consolidat.

La modificació puntual també té en compte que el tram reurbanitzat de l'avinguda d'Adelaida disposa d'un carril bici al que s'ha de donar continuïtat fins al passeig central de l'avinguda Nova Augusta.

Situació dels espais lliures públics, clau Pu

Per a determinar la posició de la major part dels espais lliures públics, la modificació puntual adopta el criteri del POUM de concentrar-los al llarg de la riera de l'Alforja, que acaba amb un parc marítim a la seva desembocadura. Aquesta posició també permet resoldre el canvi de rasant que s'ha de realitzar a l'avinguda de l'Adelaida (pujant la cota) i a l'avinguda Nova Augusta (deprimint-la en el creuament de la riera de l'Alforja). Els espais lliures en aquest punt permetran crear la transició entre les noves rasants i les que es mantenen al carrer de Pere Moretó.

Finalment, una petita part dels espais lliures se situa donant continuïtat al passeig central de la part reurbanitzada de l'avinguda Nova Augusta.

Situació i ordenació dels equipaments públics, clau E/Ed

En benefici de la interacció entre ambdós sistemes (espais lliures i equipaments), la parcel·la destinada al sistema d'equipaments públics dona front als nous espais lliures definits en l'ordenació del PA-13 "l'Alforja". A més de l'allotjament dotacional, la planta baixa es pot destinar a usos genèrics d'equipament públic. Les tres plantes pis s'han de destinar a allotjament dotacional. Complementàriament es preveu la construcció d'un aparcament soterrat, sense perjudici del sistema d'explotació concessional.

El volum destinat al sistema d'equipaments públics té una alçada màxima de 13,70 m corresponent a planta baixa i tres plantes pis. Aquesta alçada és coherent amb les dels edificis de l'entorn, la gran amplitud de façana que proporciona el sistema d'espais lliures públics i la nul·la repercussió de la manca d'assolellament sobre els usos terciaris ubicats al nord.

Situació i ordenació del sòl d'aprofitament privat, clau 8e

Davant del ventall d'usos admesos pel POUM de Cambrils, la modificació puntual proposa concentrar l'aprofitament en l'ús d'activitats terciàries al servei del teixit residencial de l'entorn urbà en que queda inserida la parcel·la resultant de l'ordenació.

El sòl d'aprofitament privat es materialitzarà en una única parcel·la, apartada de la riera de l'Alforja, i s'ordena amb la sistemàtica de l'alineació de vial de la Zona d'eixample del POUM de Cambrils. La disposició del sòl d'aprofitament privat respecta la distància mínima de 20 metres en relació a l'eix de l'avinguda Nova Augusta (antiga N-340) i de 17 metres de la façana oposada del carrer Camí de la Creu.

Per a facilitar la implantació d'activitats econòmiques s'estableix l'ocupació del 100% de la planta baixa entre les alineacions de vial.

Pel que fa a la volumetria resultant de l'ordenació del PAU, el sostre destinat a aprofitament privat s'adopten els següents criteris:

- Al front del carrer Camí de la Creu a l'extrem oposat en relació als allotjaments dotacionals, es limita l'alçada màxima a 10,50 m (corresponent a planta baixa i dos pisos).
- A la resta de la zona i es limita a 7,50 m (corresponent a planta baixa).

2.9 Quadres de dades

Qualificació del sòl: POUM vigent i proposta de modificació puntual

El quadre següent compara les determinacions del POUM de Cambrils amb les que resulten de l'ordenació detallada del Polígon d'Actuació Urbanística "l'Alforja" d'acord amb la present modificació puntual.

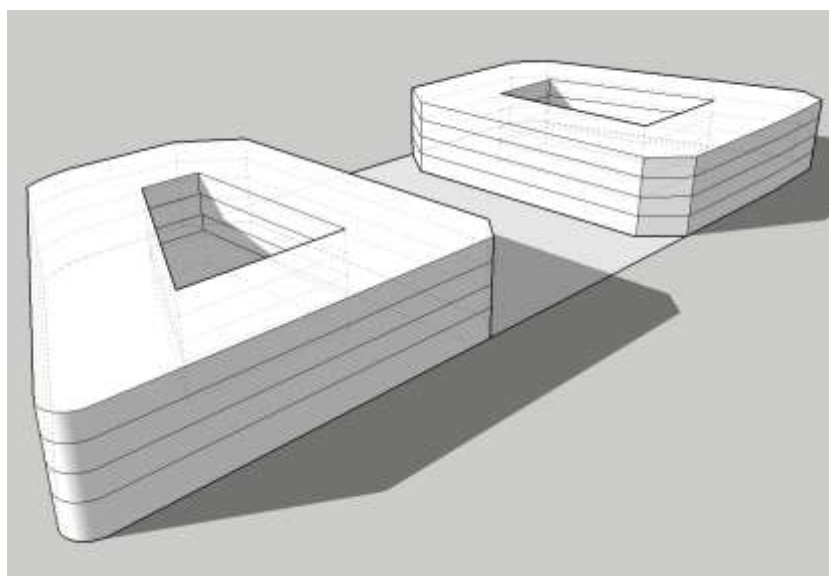
POUM VIGENT					
		clau	superfície m2	%	m2st N. hab.
àmbit			12.902	100,00%	
Titularitat privada			10.165		21.933,40
sistemes			7.729	59,91%	
Espais lliures	Pu		1.274	9,87%	
Equipaments	Ec		0	0,00%	
Comunicacions	Sv		6.455	50,03%	
zones			5.173	40,09%	21.933 161
Sostre màxim d'habitatge				90%	19.740
Reserv a habitatges HPP				20%	3.948
Reserv a habitatges HPC				10%	2.193
Sostre d'activitats econòmiques, hotelers, comerç i serveis					2.193

MODIFICACIÓ						
		clau	superfície m2	%	índex	m2st act. m2st hab. N. hab.
			12.902,00	100,00%		5.172,99
			10.164,58			5.172,99 0 0
			7.729,00	59,91%		
	Pu		1.277,87	9,90%		
	E/Ed		862,50	6,69%		1.294 3.332
	Sv		5.588,64	43,32%		
			5.172,99	40,09%		0,00 0
			0	0,00		0,00 0
			0	0,00		0,00 0
			0	0,00		0,00 0
	8e		5.172,99	PB+2	1,00	5.172,99

2.10 Comparació entre la volumetria indicativa POUM vigent i la resultant de la proposta de modificació

Volumetria admesa pel POUM

La volumetria que resulta de l'ordenació indicativa del POUM és la corresponent a dues illes tancades, amb una superfície de 5.173 m² i amb una alçada reguladora màxima de 12,80 m per a l'edificació en corona i de 4,50 m per a la planta baixa interior d'illa. En aquesta tipologia, les dimensions del pati interior, i la superfície construïda que es pugui perdre a causa d'aquest pati, és indiferent perquè el volum que es percep és el de la corona perimetral edificada a partir de les alineacions exteriors de l'illa, ja que els observadors estan tots fora (en espais públics o en altres edificacions). Per tant, el volum aparent total segons l'ordenació indicativa del POUM és el resultat d'aplicar als 5.173 m² d'ocupació l'alçada de 12,80 m de PB+3PP. És a dir, $5.173 \times 12,8 = 66.214,4 \text{ m}^3$.



Volumetria resultant de l'ordenació indicativa del **POUM'05**

Tot i esser neutre a efectes de l'impacte a l'entorn, si descomptéssim el volum dels patis interiors el resultat seria el següent:

Volum de PB segons POUM

Tenint en compte que els baixos es poden ocupar en un 100% resultaria un volum de les plantes baixes de $5.173 \text{ m}^2 \times 4,5 \text{ m} = 23.278,5 \text{ m}^3$. (segons l'art. 173.4 de les NNUU del POUM, el pati interior d'illa serà totalment edificable en planta baixa, i aquesta podrà arribar a una alçària de 4,50 m, mesurada a la cara superior del forjat).

Volum de plantes pis segons POUM

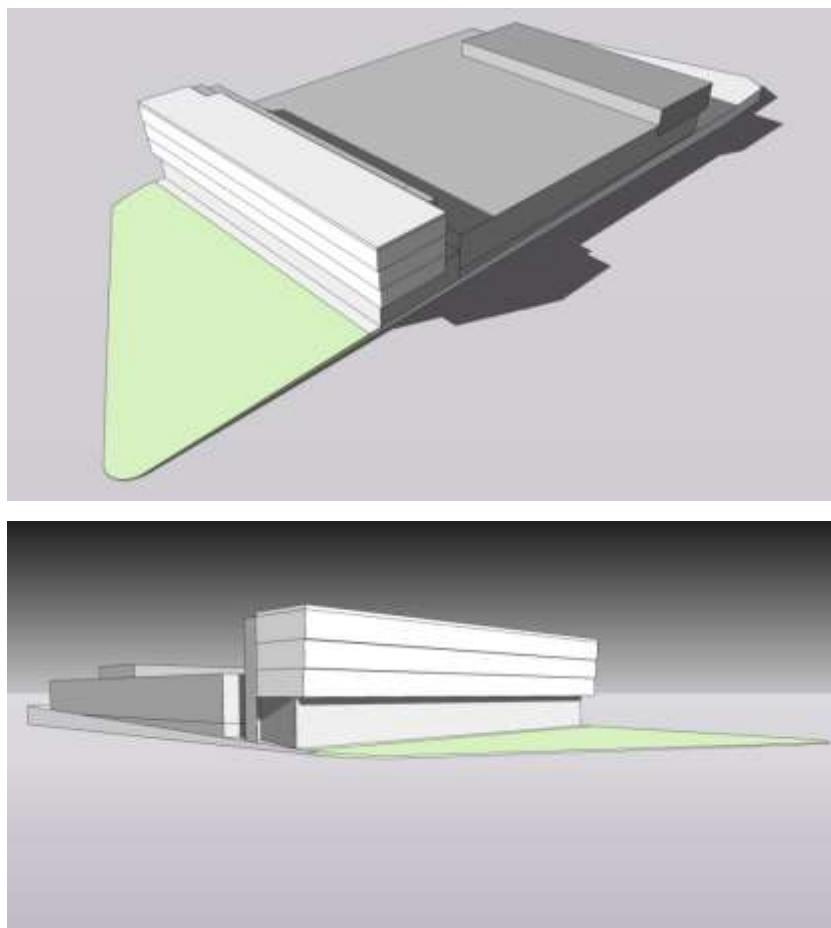
Tenint en compte que l'edificabilitat bruta ($1,7 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2$) l'apliquem exclusivament sobre la superfície de finca segons topogràfic de $10.164,58 \text{ m}^2$, verificada segons aixecament topogràfic, tenim un sostre edificable de $17.280 \text{ m}^2\text{st}$. Per tant, en plantes pis la superfície és de 17.280 (total) - 5.173 (planta baixa) = $12.106,79 \text{ m}^2\text{st}$. Dividint aquest sostre entre les 3 plantes surt una ocupació en corona de $4.035,60 \text{ m}^2$ (i una superfície total de patis d'illa de $1137,4 \text{ m}^2$). Amb una profunditat edificable de 14 metres resulten uns patis interiors en els que es pot circumscriure un cercle de 17,6 m de diàmetre, que és més de dues vegades l'alçada de la façana interior d'illa de les tres plantes pis. Amb aquest supòsit, la superfície conjunta de les dues corones que resulten és de 4.037 m^2 (en aquesta superfície es materialitzarien els $12.106,79 \text{ m}^2\text{st}$ de les 3 plantes pis). Si apliquem l'alçada de la corona (ARM 12,80 total – ARM 4,5 PB) obtenim el volum total de les plantes pis: $(12,8-4,5) \times 4.035,6 = 33.495,48 \text{ m}^3$.

Volum de planta baixa i pis (descomptant patis d'illa) segons POUM

$23.278,5$ (PB) + $33.495,48$ (plantes pis) = **56.773,98 m³**.

Volumetria admesa d'acord amb la modificació puntual

La volumetria que resulta de la proposta de la modificació puntual per al PA-13 l'Alforja acumula en un únic espai tota l'edificació, en una combinació de planta baixa i de planta baixa i dos pisos. Donat que es pretén la implantació d'activitats en espais diàfans les alçades per planta són superiors que en les dels edificis plurifamiliars: 7,5 m per a la planta baixa i 10,50 m per a la planta baixa i dues plantes pis, totes dues inferiors a la de 12,80 m admesa pel POUM.



Volumetria màxima resultant de l'ordenació de la **modificació**

Cal tenir en compte que per sa la clau 8e el paràmetre de sostre edificable és més limitador que el de la volumetria segons gàlibs. Aquesta regulació comporta que resultin espais lliures d'edificació si s'opta per realitzar una part de l'aprofitament en primera planta. Tenint en compte l'opció més desfavorable, que seria la que utilitzaria el 100% de l'ocupació, el volum resultant de la proposta de modificació és el següent:

Planta baixa: $5.172,99 \text{ m}^2 \times 7,5 \text{ m} = 38.797,42 \text{ m}^3$

Planta baixa equipaments: $862,50 \times 4,5 = 3.881,25 \text{ m}^3$

Plantes pis equipaments: $833 \times 9,2 = 7.663,60 \text{ m}^3$

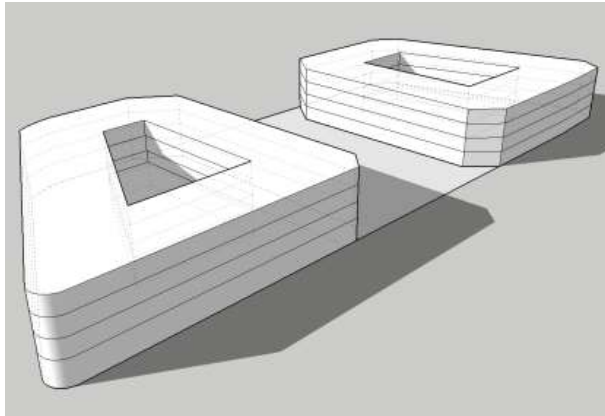
Volum total = **50.342,27 m³**.

Per tant, el volum resultant és -6.431,71 m³ inferior al del POUM'05 i se situa majoritàriament en una localització de menor alçada.

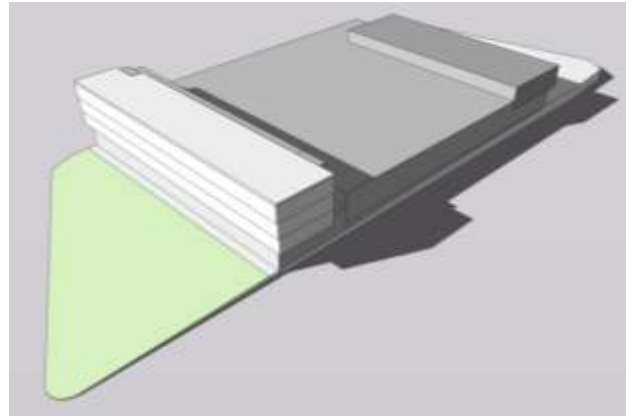
Comparació entre la volumetria indicativa POUM vigent i la resultant de la proposta de modificació puntual

Els gràfics següents comparen els volums màxims que resultarien de l'ordenació indicativa del POUM amb el que els proposa la modificació puntual.

POUM 66.214,4 m³ (inclosos patis)



MODIFICACIÓ PUNTUAL 50.342,27 m³



El volum màxim que resulta de la proposta d'ordenació de la modificació puntual és un 24% inferior al que resulta dels paràmetres i proposta indicativa del POUM.

2.11 Divisió poligonal

No es preveu la divisió poligonal del sector PA-13 "l'Alforja", que es desenvoluparà en un sector únic a efectes de la reparcel·lació.

2.12 Pla d'etapes

El sector es desenvoluparà en una única etapa.

Les obres d'urbanització s'iniciaran en el termini màxim d'un any de l'entrada en vigor dels instruments de planejament i de gestió urbanística i finalitzaran en un període de dos anys des d'aquesta data.

2.13 Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals són els de la "Circular sobre l'aprovació de criteris i metodologia del càlcul aplicables als convenis de sanejament relatius als nous creixements urbanístics", del Director de l'ACA, de data 2 de novembre de 2007.

Habitants equivalents a efectes del conveni

Es calculen els habitants-equivalents del desenvolupament del sector PA-13 "l'Alforja" d'acord amb les expressions següents:

Terciari:	50 habitants-equivalents per cada Ha neta.
Dotacional:	3 habitants per habitatge de 50 m ² útil (62 m ² S.C.)

De l'aplicació dels estàndards anteriors resulta:

Terciari:	$50 \times 0,5173 = 26$ habitants-equivalents.
Dotacional:	$54 \times 3 = 162$
Total:	188 habitants equivalents.

Cabal d'abastament

S'estima que el consum mig per habitant és de 200 litres/dia.

El cabal d'abastament estimat és de $200 \times 188 = 37.600$ litres/dia, equivalents a **13.724 m³/any**.

Cabal d'abocament d'aigües residuals

Es considera que les aigües residuals generades seran d'un volum un 15% inferior al de l'abastament d'aigua potable per l'efecte del consum d'aigua que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, evaporació, neteja d'espais exteriors, etc...). $13.724 \text{ m}^3/\text{any} \times 0,85 = \mathbf{11.665,40 \text{ m}^3/\text{any}}$.

2.14 Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

En fase de planejament s'estableixen alguns criteris per a les obres d'urbanització.

Es concretaran de forma definitiva o, en el seu cas, es justificaran les solucions alternatives que s'escaiguin en el corresponent projecte d'urbanització:

Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. A més, s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada.

Esplanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 35 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades pels conreus). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de l'excavació o de préstec prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Es preveu una esplanació amb un escreix d'amplada d'un metre a cada banda de vial, que en el cas de desmunt quedarà com a cuneta. Un cop obtinguda la rasant d'esplanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

Seccions de ferm

Per a la determinació de la secció general a utilitzar s'ha considerat la que ja s'ha predeterminat en els projectes d'urbanització recents de l'avinguda Nova Agusta i de construcció del pont sobre la riera d'Alforja.

Es preveu que el terreny serà de tipus tolerable, i que es podrà assolir una categoria d'esplanada E2.

1. Paviments asfàltics:

En base a les categories de trànsit i tipus d'esplanada es preveuen dos paquets de pavimentació:

- Avinguda Nova Augusta secció, 20 cm de tot-u i 12 cm de paviment d'aglomerat asfàltic (7 cm AC22 + 5 cm AC16).
- Camí de la Creu i Avinguda de l'Adelàida secció, 20 cm de tot-u i 10 cm de paviment d'aglomerat asfàltic (6 cm AC22 + 4 cm AC16).

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà el paviment d'acabat que correspongui d'acord amb els trams de vial als que es dona continuïtat.

Base: Capa de formigó en massa de 15 cm.

3. Paviment de carril bici:

Paviment: 5 cm d'asfalt pintat

Base: Capa de formigó de 15 cm armat amb malla electrosoldada.

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus.

- els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.
- els guals per a vehicles amb una profunditat de 1,20 metres que assegura una correcta funcionalitat

Tots aquests guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es fa amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials és la prevista en el POUM de Cambrils, ajustada a la realitat física que resulta de l'aixecament topogràfic i queda definida en la geometria horitzontal dels plànols de planta i perfil longitudinal dels carrers, i en l'annex topogràfic.

La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

La urbanització a executar haurà de ser compatible amb una nova rotonda a la cruïlla entre l'Avinguda Nova Augusta i l'Avinguda Adelaida, i resoldrà la

situació transitòria fins que l'Avinguda Nova Augusta no estigui completament urbanitzada.

- Avinguda Nova Augusta

La part que queda inclosa en el PAU és la vorera oest, i els dos carrils en sentit sud (direcció centre urbà) amb les corresponents vorades. Les dimensions corresponen al tram ja urbanitzat de més al nord al que es dona continuïtat i són les següents:

Vorera	Dimensió variable entre 5,80 i 7 m (inclosa vorada de 0,20)
Calçada oest:	6 m (2 carrils de 3 m)
Vorada oposada	0,20 m

- Avinguda Adelaida

La modificació puntual del POUM inclou dins de l'àmbit del PAU la vorera est, la calçada i la vorada oest. La urbanització segueix els criteris dels tram urbanitzat de més al nord:

Vorera	6,65 m
Carril bici	2,45 m
Escocells	1,50 m
Vorada	0,20 m
Calçada:	7 m (2 carrils de 3,50 m)
Vorada	0,20 m

- Carrer de Pere Moretó

La modificació puntual del POUM inclou dins de l'àmbit del PAU la vorera oest (el carrer està completament urbanitzat excepte l'acabat de vorera i l'enllumenat públic):

Vorera	2 m
--------	-----

- Carrer camí de la Creu

La modificació puntual del POUM inclou dins de l'àmbit del PAU la vorera sud i la meitat de la calçada. (el carrer està parcialment urbanitzat). Les dimensions previstes són les següents:

Vorera	3,55 m (inclosa vorada de 0,20)
--------	---------------------------------

Aparcament	2 m
Calçada:	7,50 m (2 carrils de 3,50 m)
Vorada oposada	0,20 m

A totes les calçades se'ls dóna la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

Aigües pluvials.

Per les característiques de la xarxa existent a l'entorn solament és necessari completar la xarxa d'aigües pluvials corresponent a la nova vialitat i a les escomeses per a les finques d'aprofitament privat i d'equipament públic.

S'haurà de dissenyar amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat. En substitució de l'antiga cuneta de la carretera, a l'avinguda Nova Augusta s'haurà de disposar d'un col·lector de diàmetre mínim 500 per a donar continuïtat al que ja existeix aigües amunt, desguassant a la riera d'Alforja. L'avinguda Adelaida també disposarà de xarxa separativa d'aigües pluvials amb abocament independent a la riera si s'escau.

Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

Els abocaments d'aigües pluvials a la riera hauran d'anar recoberts amb llamborda o altre material adequat que eviti l'erosió de la gespa.

En la tramitació del projecte d'urbanització s'haurà de requerir informe de l'empresa COMAIGUA SL.

Aigües residuals.

La xarxa d'aigües residuals preexistent és suficient per a les característiques dels usos i intensitat d'edificació que resulten del PAU.

En la tramitació del projecte d'urbanització s'haurà de requerir informe de l'empresa COMAIGUA SL.

Xarxa d'enllumenat públic

La xarxa d'enllumenat públic s'ha previst que tingui les mateixes característiques que les dels vials als que es dona continuïtat, però incorporant lluminàries LED en substitució de les de descàrrega preexistents.

Xarxa d'aigua potable

La xarxa s'ha projectat atenent als següents criteris:

- La magnitud de la demanda, tant pel que fa referència a les parcel·les com a les zones verdes.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant la prolongació una canonada de l'avinguda Nova Augusta que no té continuïtat per a completar en malla amb la xarxa existent a l'avinguda Adelaida.

Es preveu la col·locació d'un hidrant a l'avinguda Nova Augusta de tal manera que, juntament amb el que ja existeix al carrer de Pere Moretó, es garanteix que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un hidrant. Els hidrants han de ser aeris o de columna DN 80 o 100.

En la tramitació del projecte d'urbanització s'haurà de requerir informe de l'empresa COMAIGUA SL.

Xarxa de telecomunicacions

Es preveu l'extensió de les canalitzacions soterrades de Movistar amb un prisma de 4Ø110, 2Ø110 o 2Ø63, segons el tram, i pericons tipus H de formigó armat. Des d'aquests pericons es donarà subministrament individual a cada parcel·la amb 2 Ø 63 i pericons tipus M. El projecte d'urbanització adaptarà aquestes previsions a l'assessorament de la companyia.

Dins el mateix prisma es preveu la canalització de fibra òptica municipal amb 2Ø110 i es disposarà de pericons independents dels de Movistar.

Xarxa elèctrica

Clau 8e

Donat que de l'ordenació del PAU-13 resultarà una parcel·la única de sòl d'aprofitament privat, es preveu que el subministrament serà en mitja tensió, sense necessitat de realitzar una nova xarxa de baixa tensió per aquesta zona. Atès que els usos previstos són de serveis, correspon una ràtio de 50W/m2, del que resultaria una potència de 259 kW. Tot i això, es dimensionarà la instal·lació per a un nou transformador de **450 kW**, que serà de titularitat privada.

Equipaments, clau E/Ed

Es realitza la hipòtesi de que la planta baixa també es destini a habitatges, amb un nombre total de 54 i una ràtio de 5,75 kW. Amb la superfície d'aparcament soterrani, la previsió de càrrega de baixa tensió de l'edifici d'equipaments és de **196,65 kW** d'acord amb el quadre següent:

PREVISIÓN CARGA BT POR CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN

	Potencia Unitaria mínima	Nº viviendas o Superficie Total en m2	Potencia total (kw) (*)
Vivienda Electr. Básica	5,75 kw	54	182,85
Vivienda Electr. Elevada	9,2 kw	0	0,00
Locales Comerciales y Of.	100 w /m2 y planta	0	0,00
Locales Industriales	125 w /m2 y planta	0	0,00
Garages (ventilación natural)	10 w /m2 y planta	0	0,00
Garages (ventilación forzada)	20 w /m2 y planta	690	13,80
Servicios Grales.	(**)	--	0,00
POTENCIA TOTAL POR CGP			196,65

(*) En el caso de que existan varias CGP, se sumarán las Potencias Totales asociadas a cada CGP

(**) Suma de la potencia prevista en todo el servicio eléctrico general del edificio (ascensores, alumbrado, grupos de presión...)

Si s'escau s'instal·larà un transformador integrat a l'edifici

Xarxa de gas

Del desenvolupament urbanístic del PA-13 "L'Alforja", destinat a un establiment comercial, no es dedueix la necessitat d'implantar xarxa de gas. Tanmateix, per a preveure qualsevol contingència futura es proposa realitzar un creuament de gas al carrer de Pere Moretó dins de l'àmbit en que s'ha d'actuar amb nova pavimentació, prolongant la canalització fins a la façana del sòl d'aprofitament privat.

Enjardinament, reg i mobiliari urbà

El tractament dels espais lliures públics es concretarà en el projecte d'urbanització en base als criteris que es defineixen en les normes urbanístiques de la modificació puntual i les generals del POUM de Cambrils.

Es plantaran diferents espècies d'arbres, alineats a les avingudes Adelaida i del Baix Camp, d'acord amb les característiques dels preexistents als trams ja urbanitzats.

Es disposarà de xarxa de reg amb previsió d'una durada de 2 anys, període previst per al correcte arrelament i desenvolupament de les plantacions, ja que les espècies a plantar han de ser de baix requeriment d'aigua.

Referent al mobiliari urbà es preveu:

- Bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.
- Papereres trabucables d'acer inoxidable.

Serveis existents

S'ha de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

En el Pla s'han definit orientativament als plànols, la situació dels serveis, que han de ser contrastats en obra.

2.12. Pressupost estimat de les obres i els serveis

PMU-1 "l'Alforja" de Cambrils				
	amidament	unitats	preu unitari	total
Moviment de Terres	3.780,00	m3	15	56.700,00 €
Paviments	5.588,64	m2	52	290.609,28 €
Sanejament diàmetre mitjà	190,00	ml	185	35.150,00 €
Sanejament diàmetre gran	182,00	ml	254	46.228,00 €
Electricitat	776,05	kW	100	77.605,00 €
Aigua	190,00	ml	102	19.380,00 €
Enllumenat alt	234,00	ml	210	49.140,00 €
Enllumenat baix	354,00	ml	176	62.304,00 €
Comunicacions	300,00	ml	16	4.800,00 €
Enjardinament vials	29,00	ut	150	4.350,00 €
Adequació plaça	1.277,87	m2	40	51.114,80 €
Mobiliari urbà	13.996,37	PA	1	13.996,37 €
				711.377,45 €

A més del cost de les obres d'urbanització, formen part de les despeses els costos dels serveis professionals necessaris per al desenvolupament, entre d'altres:

- Honoraris tècnics de redacció de plans, projectes i estudis.
- Honoraris tècnics de direcció d'obres, coordinació de seguretat i salut.
- Honoraris d'assessoria jurídica, notaris i registre.

S'estima que el cost. conjunt per aquests conceptes és el 10% del cost de les obres: 71.137,75 €

QUADRE RESUM COSTOS D'URBANITZACIÓ	
PAU "l'Alforja" de Cambrils	
Obres d'urbanització PEM	711.377,45 €
Benefici Industrial 6%	42.682,65 €
Despeses generals 13%	92.479,07 €
Total IVA exclòs	846.539,17 €
Gestió 10% PEM	71.137,75 €
TOTAL DESPESES IVA exclòs	917.676,91 €

3 ANNEXES

3.1 COMPROMISOS I GARANTIES

3.3 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

3.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1 COMPROMISOS I GARANTIES

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística definit per la modificació serà per iniciativa privada, els propietaris promotors han de complir les previsions del 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, del 22 de febrer:

Article 118

Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:
 - a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
 - b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
 - c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.
5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.
6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Article 119

Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

a) La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic.

b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

c) Els projectes de reparcel·lació.

d) La determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini

d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

Article 120

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu

el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

El PA-13 "l'Alforja" definit per la modificació compleix les especificitats de la següent manera:

- L'estructura de la propietat del sòl es defineix a l'apartat 1.4 de la memòria i al plànol informatiu "l.04. Topogràfic. Estructura de la propietat".
- La viabilitat econòmica del desenvolupament del sector es justifica a l'annex 3.3.

Pel que fa als compromisos que adquireixen els propietaris promotors, que compten amb el 100% dels sòls (exclosos els de domini públic), s'adopten els següents:

- Encarregar al seu cost la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Pel que fa als compromisos que recauen sobre el conjunt de propietaris, les Normes urbanístiques de la modificació puntual incorporen els següents:

- Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Per a respondre dels compromisos anteriors, una vegada aprovada definitivament la modificació puntual es dipositarà la garantia equivalent al 12% del cost previst de la urbanització. El dipòsit de la garantia serà previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial, tal com s'estableix als articles 106 i 107 del TRLUC.

3.3 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

La viabilitat econòmica del sector es determina comprovant que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar sigui, en el seu conjunt, de valor positiu.

Valor residual del sòl urbanitzat.

El valor residual total del sòl urbanitzat que resulta del sector PA-13 "l'Alforja" és el dels diferents productes immobiliaris que s'hi poden realitzar.

Els usos admesos al sòl d'aprofitament privat són els següents:

- Hoteler
- Residència especial
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament
- Activitats i Industrial 1a i 2a categoria i situació segona
- Públic administratiu

Per a obtenir el valor residual del sòl urbanitzat s'ha consultat la publicació "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors 2020", editada per l'Agència Tributària de Catalunya. D'acord amb aquesta publicació, al municipi de Cambrils li correspon el quadre de valors A07.

Quadres dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Quadre
Tarragona	43011	Almóster	A13
Tarragona	43012	Altafulla	A06
Tarragona	43013	Ametlla de Mar, l'	A10
Tarragona	43906	Ampolla, l'	A11
Tarragona	43014	Amposta	B02
Tarragona	43016	Arboç, l'	B01
Tarragona	43015	Arbolí	B02
Tarragona	43017	Argentera, l'	B02
Tarragona	43018	Arnes	E
Tarragona	43019	Ascó	B04
Tarragona	43020	Banyeres del Penedès	B01
Tarragona	43021	Barberà de la Conca	B04
Tarragona	43022	Batea	E
Tarragona	43023	Bellmunt del Priorat	B04
Tarragona	43024	Bellvei	A13
Tarragona	43025	Benifallet	E
Tarragona	43026	Benissanet	E
Tarragona	43027	Bisbal de Falset, la	E
Tarragona	43028	Bisbal del Penedès, la	B01
Tarragona	43029	Blancafort	B04
Tarragona	43030	Bonastre	B03
Tarragona	43031	Borges del Camp, les	B02
Tarragona	43032	Bot	E
Tarragona	43033	Botarell	B01
Tarragona	43034	Bràfim	B04
Tarragona	43035	Cabacés	E
Tarragona	43036	Cabra del Camp	B04
Tarragona	43037	Calafell	A08
Tarragona	43903	Camarles	B03
Tarragona	43038	Cambrils	A07
Tarragona	43907	Canonja, la	B01
Tarragona	43039	Capafonts	B04
Tarragona	43040	Capçanes	B04
Tarragona	43041	Caseres	E
Tarragona	43042	Castellvell del Camp	A13

Pel que fa a l'ús en funció de les característiques de l'emplaçament, es considera que s'escau aplicar el comercial en ser una localització situada en una via de comunicació principal. Es desestima valorar l'ús hotel·ler, ja que

quedaria inserit en una àrea urbana residencial allunyada de la primera línia litoral.

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m²
(edificis i locals comercials)

Categoria d'ubicació														
Quadre	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	17.672	10.575	7.087	2.856	2.356	1.781	1.299	947	800	665	546	393	305	227
A02	3.069	2.052	1.539	1.100	800	546	393							
A03	2.356	1.539	1.100	947	665	460	305							
A04	2.052	1.299	947	800	546	393	227							
A05	1.781	1.100	800	665	460	305	162							
A06	1.539	947	665	546	393	227	111							
A07	1.299	800	546	460	305	162	83							
A08	947	665	460	393	227	111	62							
A09	800	546	393	305	162	83	46							
A10	665	393	305	227	111	62	35							
A11	546	305	227	162	83	46	26							
A12	393	227	162	111	62	35	20							
A13	227	162	111	62	46	26	15							
B01	111	83	62	35	26									
B02	83	62	46	26	20									
B03	62	46	35	20	15									
B04	46	35	26	15	11									
E	35	20	11											

Pel que fa a l'ús comercial, Integren la categoria 1a les ubicacions molt centríques en les quals la majoria de les plantes baixes estan ocupades per comerços; Integren la categoria 2a les ubicacions no referenciades abans, les quals a efectes del sòl d'ús residencial comprenen les categories 1a i 2a. La ubicacions de la categories tercera correspon a zones sense gairebé activitat comercial. Conseqüentment s'escau aplicar el valor residual de la categoria segona, de 800 €/m²st.

El valor total del sector que resulta de l'aplicació dels criteris anteriors una vegada urbanitzat és de: 800 €/m² x 5.172,99 m²st = 4.138.392,00 €

L'aprofitament corresponent als propietaris és el 90% del total. En conseqüència, el valor de l'aprofitament a efectes de comprovar la viabilitat econòmica és de 3.724.552,80 € €.

Despeses d'urbanització.

D'acord amb la modificació del POUM, les despeses d'urbanització, IVA exclòs, que resulten de l'ordenació del PA-13 "l'Alforja" són de 917.676,91 €:

Valor residual del sòl pendent d'urbanitzar.

Per a determinar el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar s'aplica la formula de l'article 22.3 del Reglament de la Ley de Suelo.

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2, inclosa la mateixa prima de risc com a integrant de la totalitat de les despeses generals.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

1644 Resolución de 3 de febrero de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Enero de 2020

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,235
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor).	-0,253
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.	-0,186
4. Tipo interbancario a un año (mlbor) ²	-0,253

Madrid, 3 de febrero de 2020.-El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Jesús Saurina Salas.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Plàces d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

Tenint en compte la taxa lliure de risc i la prima de risc ponderades en funció del sostre edificable i els espais lliures d'edificació de cada un dels usos, el sector PA-13 "l'Alforja" disposa d'un valor residual brut amb resultat positiu a l'efecte de la seva viabilitat econòmica d'acord amb el quadre següent:

VALOR RESIDUAL BRUT			
PMU-1 "l'Alforja" de Cambrils			
Valor residual net 90%		3.724.552,80 €	
Prima de risc PR (tant per ú)	PR =	0,12	
Taxa lliure de risc TLLR (tant per ú)	TLLR =	-0,00235	
	1+TLLR+PR =	1,11765	
Despeses d'urbanització	(G) =	917.676,91 €	
Valor residual brut	VSo =	2.698.911,20 €	
Superfície de finques aportades		10.216,43	m2
Valor residual unitari		264,17	€/m2

3.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El present ISE específic del sector PA-13 "l'Alforja" confirma la sostenibilitat en funció de la proposta d'ordenació concreta del Poligon d'actuació urbanística en dos aspectes: el primer la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i el segon la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El POUM assigna al sector PMU-1 "l'Alforja" una edificabilitat bruta de 1,70 m²st/m² però limita el sòl d'aprofitament privat a un màxim de 5.173 m². Comparant els dos paràmetres resulta un model d'edificació en alçada que és adequat per a usos residencials però no afavoreix la implantació d'activitats econòmiques, ja que les que es poguessin implantar en planta baixa tindrien les limitacions de l'alçada i de compatibilitat amb la resta d'usos de les plantes pis.

La modificació puntual del POUM proposa limitar el sostre edificable a aquell que es pugui implantar en planta baixa, desestimant els usos residencials. Amb aquesta configuració es podrà obtenir una alçada de les plantes baixes més adequada a les necessitats de les activitats econòmiques i s'evitaran les interferències entre usos diferents dins d'una mateixa finca. Amb aquestes condicions, la modificació proposa que tot el sòl d'aprofitament privat es destini a activitats econòmiques.

Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris"

L'única administració afectada pel desenvolupament del PA-13 "l'Alforja" delimitat per la present modificació és l'ajuntament de Cambrils. En concret l'ajuntament serà l'administració responsable del manteniment i consums

relacionats amb les noves infraestructures i serveis d'urbanització que s'implantin.

Les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició d'aquestes inversions i de l'increment de les activitats.

Pel que fa al sistema d'allotjament dotacional, no ha de comportar ni ingressos ni despeses ja que les inversions seran a càrrec d'un concessionari o, si s'explotessin amb fons propis, les inversions serien amortitzables i el manteniment estaria inclòs en les despeses d'explotació.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, de l'ordenació del PMU no resulta la necessitat de realitzar inversions municipals.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament obtindrà l'equivalent econòmic del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'ajuntament del desenvolupament urbanístic previst al sector PMU-1 "l'Alforja", es pot concloure que el seu impacte sobre la hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que aquest ajuntament té una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del sector PMU-1 "l'Alforja" no afecten a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del sector PMU-1 "l'Alforja" són els següents:

1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:

- l'impost sobre bens immobles - IBI
- l'impost sobre construccions,
- les taxes per llicències d' obres,
- la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous habitatges i locals construïts
- les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l' augment de la població resident.

El ingressos procedents de l'IBI es situen, en la major part dels municipis, en un valor mitjà de 1,50 € per metre quadrat de sostre construït i per any.

L'aplicació d'un valor unitari mitja de 1,50 €/m² sostre-any sobre els sostres del sector PMU-1 "l'Alforja", on es preveu el desenvolupament urbanístic, ens situa amb un nivell d'ingressos anuals que cobreixen sobradament l'import de les despeses que corresponen a l'ajuntament per a aquest sector.

Per a comprovar la sostenibilitat econòmica s'ha realitzat la següent hipòtesi de desenvolupament:

2020 Construcció d'un local de serveis de 4.500 m² a la zona comercial

2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- serveis d'enllumenat,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres

No es considera la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic ja que es tracta d'un sector de dimensió molt reduïda en el que la iniciativa del desenvolupament és privada.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar l'actuació urbanística prevista al Pla de Millora Urbana han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals juntament amb els majors

ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions.

L'increment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis a les activitats, derivats del desenvolupament i execució del sector PMU-1 "l'Alforja", s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis. Aquestes despeses de manteniment es situen, en municipis de característiques semblants, sobre 2,00 €/m²-any pel que fa a espais lliures i 2,50 €/m²-any pel que fa a la vialitat. L'aplicació d'aquests valors unitaris sobre els m² de sòl urbanitzat destinat a espais lliures i vialitat del sector ens situa amb un nivell de despeses per manteniment econòmicament sostenible quan els relacionem amb els ingressos que es generaran pel desenvolupament del sector analitzat.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions. En aquest sentit, l'escassa entitat del sector PMU-1 "l'Alforja" des del punt de vista quantitatiu no justifica un increment de l'estructura administrativa municipal (vist que resulta una única parcel·la no es preveu la necessitat de tramitat més de 1 llicència d'obres i 1 llicència d'activitat).

Quadre resum de la sostenibilitat econòmica del sector PMU-1 "l'Alforja".

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PMU-1 "l'Alforja"													
ingressos													
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	ays següents
ICIO	3,75%			118.125,00 €									
IAE activitats	0,75	€/m2st			1.875,00 €	1.875,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €	2.775,00 €
IBI construccions	1,50	€/m2st			3.750,00 €	3.750,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	10.503,10 €	10.503,10 €	10.503,10 €	10.503,10 €
IBI sòl	0,82%		15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €	15.195,74 €
anual			15.195,74 €	133.320,74 €	20.820,74 €	20.820,74 €	23.220,74 €	23.220,74 €	23.220,74 €	28.473,84 €	28.473,84 €	28.473,84 €	28.473,84 €
acumulat			15.195,74 €	148.516,48 €	169.337,22 €	190.157,96 €	213.378,70 €	236.599,44 €	259.820,17 €	288.294,01 €	316.767,85 €	345.241,69 €	373.715,53 €
despeses													
espais lliures	-2,00	€/m2	-	2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €	- 2.555,74 €
vialitat	-2,50	€/m2	-	13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €	- 13.971,60 €
anual			- €	16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €	- 16.527,34 €
acumulat			- €	16.527,34 €	- 33.054,68 €	- 49.582,02 €	- 66.109,36 €	- 82.636,70 €	- 99.164,04 €	- 115.691,38 €	- 132.218,72 €	- 148.746,06 €	- 165.273,40 €
resultat													
anual			15.195,74 €	116.793,40 €	4.293,40 €	4.293,40 €	6.693,40 €	6.693,40 €	11.946,50 €	11.946,50 €	11.946,50 €	11.946,50 €	11.946,50 €
acumulat			15.195,74 €	131.989,14 €	136.282,54 €	140.575,94 €	147.269,34 €	153.962,74 €	160.656,13 €	172.602,63 €	184.549,13 €	196.495,63 €	208.442,13 €

Conclusions.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst en la modificació puntual del sector "l'Alforja", amb una dotació de sostre per a usos d'activitats econòmiques en la proporció i tipologies establertes en la modificació puntual, amb la influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

3.5 ESTUDI D'INUNDABILITAT

La proximitat de la riera d'Alforja comporta la necessitat d'estudiar la inundabilitat del sector.

S'adjunta l'estudi d'inundabilitat en document independent.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Al **CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL** s'incorpora la clau Ed d'allotjament dotacional a l'article 10 (*nou redactat segons modificació puntual núm. 2 – Habitatges dotacionals, DOGC 5461 de 9/09/2009*):

Article 10 Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, polígon, sector, zona i àmbit, se n'assenyala la clau d'identificació que li correspon als plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols, que permet la traducció en aquest document normatiu. Les claus d'identificació genèrica son les següents:

Sistemes

Sf	Sistema ferroviari
Sv	Sistema de xarxa viària i aparcament
Ec	Sistema d'equipaments. Equipament comunitari
Eb	Sistema d'equipaments. Equipament esportiu
Ed	Sistema d'allotjament dotacional
Ed-j	Sistema d'habitatges dotacionals públics. Per la gent jove Subclau: Ed-j Anoia
Ed-g	Sistema d'habitatges dotacionals públics. Per a la gent gran Subclau: Ed-g Peralada
Pu	Sistema d'espais lliures
Sh	Sistema hidrològic
Sp	Sistema portuari
Sm	Sistema marítimo-terrestre
St	Sistema de serveis tècnics
Ps	Protecció de sistemes

[...]

Al **CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS** s'incorpora el punt 4 a l'art. 144bis (creat per la modificació puntual núm. 2 – Habitatges dotacionals, DOGC 5461 de 9/09/2009) per definir la regulació de les condicions d'edificació de la parcel·la inclosa al sistema d'equipaments públics:

Article 144 bis sobre les Condicions d'edificació per als allotjaments dotacionals

1. L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada i tipologia dels edificis serà la corresponent a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, o els paràmetres corresponents a la zona o sector més propera.
La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50m². La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² útils, que es pot incrementar el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m². En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.
2. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-j Anoia:

Superfície	2.855,00 m²
Ordenació de l'edificació	L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada
Superfície mínima de parcel·la	600 m²
Edificabilitat	1,2 m² sostre/m² de sòl
Separació a vial i llindars	3 metres
Alçada màxima	12 metres (PB+3PP)
Superfície útil	màxima 50 m²
Superfície construïda mínima	40 m²
Places d'aparcament	32
Usos	Habitatge dotacional públic per a la gent jove
Densitat	L'edificabilitat màxima permesa serà de 3.426 m² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 52

3. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-g Peralada :

Superfície	2.907,07 m²
------------	-------------

Ordenació de l'edificació	L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada
Superfície mínima de parcel·la	800 m ²
Façana mínima	18 metres
Edificabilitat	1 m ² sostre/m ² de sòl
Ocupació	30%
Separació a vial i lindars	6 metres
Alçada màxima	14 metres (planta baixa més tres plantes pis)
Superfície útil	màxima 50 m ²
Superfície construïda mínima	40 m ²
Places d'aparcament	Tenint en compte la composició dels ocupants dels habitatges no es precisen aparcaments
Usos	Habitatge dotacional públic per a la gent gran
Densitat	L'edificabilitat màxima permesa serà de 2.907, 07 m ² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 50

4. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau E/Ed l'Alforja:²

Superfície	862,50 m²
Ordenació de l'edificació	L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació amb volumetria específica
Superfície mínima de parcel·la	S'estableix una única parcel·la indivisible
Sostre edificable màxim	Sostre edificable màxim: 3.361,5 m²st
Ocupació	100%
Separació a espais lliures "Pu"	2 metres en planta baixa. No aplicable a les plantes pis
Alçada màxima	12.70 metres
Nombre màxim de plantes	PB+3PP
Superfície útil màxima per	50 m²

² S'introdueix el punt 4 a l'art. 144 bis

habitatge.	
Superfície construïda mínima per habitatge.	40 m²
Usos	Allotjament dotacional públic S'admet l'equipament genèric en planta baixa Aparcament en plantes soterrani
Densitat	El nombre màxim d'habitatges serà de 54

Al **CAPÍTOL II. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SÒL URBÀ** s'incorpora una nova subzona 8e d'edificació aïllada en la zona comercial modificant l'art. 164 (*Nou redactat segons les modificacions puntuals: núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 5 – Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; i núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 9 - Increment edificabilitat i ocupació Cambrils Park, DOGC 6556 de 06/02/2014; núm. 10 – PA-1 “el Pòsit” clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015); i núm. 11 - Ampliació d'una alçada a l'àmbit de la parcel·la urbanística P8, canvi d'alçades a la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015) d'acord amb el següent redactat:*

Article 164. Edificació aïllada

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació aïllada:

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar
 - Subzona 4a
 - Subzona 4a.1
 - Subzona 4b
 - Subzona 4b.1
 - Subzona 4b.2
 - Subzona 4b.3
 - Subzona 4b.4
 - Subzona 4b.5
 - Subzona 4b.6
 - Subzona 4c
 - Subzona 4d
 - Subzona 4e
 - Subzona 4f
 - Subzona 4g
 - Subzona 4i.1
 - Subzona 4i.2

Subzona 4i.3
Subzona 4i.4
Subzona 4m

6. Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a
Subzona 6b
Subzona 6c
Subzona 6c.1
Subzona 6d
Subzona 6e
Subzona 6f
Subzona 6g
Subzona 6h
Subzona 6i
Subzona 6j
Subzona 6j.1
Subzona 6k.1
Subzona 6k.2

7. Zona Hotelera

Subzona 7a
Subzona 7b
Subzona 7c1
Subzona 7c2
Subzona 7d

8. Zona Comercial

Subzona 8a
Subzona 8b
Subzona 8c
Subzona 8d
Subzona 8e

9. Zona de parc de bungalows

10. Zona Industrial

Subzona 10a
Subzona 10c. Indústria aparador.

En tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions contingudes en els següents documents:

- Subzones 4a.1, 4b.4 i 8c: Pla parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.
- Subzona 4b.1: Pla parcial sector 7. AD 30/3/1995, DOGC 3415 de 22/6/2001.
- Subzona 4b.2: Pla parcial sector 9. AD 5/1/1997, DOGC 3133 de 5/5/2000.
- Subzona 4b.3: Pla parcial sector 17. AD 5/5/1999, DOGC 3101 de 17/3/2000.
- Subzona 4b.5: Pla parcial sector 22A. AD 2/10/1996 i Modificació 25/7/2001.

- Subzona 4b.6: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
- Subzones 4i.4, 4i.2, 4i.3 i 6i: Pla parcial 3. AD 19/11/1980, DOGC 494 de 14/12/1984.
- Subzona 4i.4: Pla parcial sector 12. AD 2/10/1996, DOGC 2448 de 5/8/1997.
- Subzona 6h: Pla parcial sector 1. AD 2/10/1996, DOGC 2284 de 22/11/1996.
- Subzones 6j i 6j.1: Pla parcial 5. AD 6/6/1990 i Modificació 30/4/1998.
- Subzones 6k.1 i 6k.2: Pla parcial 2. AD 22/3/1979, DOGC 153

A.- Índex d'edificabilitat net

Per a les Subzones amb claus 4, 6, 7, 8 i 9 l'índex màxim d'edificabilitat net és:

[...]

Índex d'edificabilitat net

8. Zona comercial

Subzona 8a	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 8b	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 8c	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 8d	3,00 m ² st / m ² s
Subzona 8e	1,00 m²st / m²s

[...]

C.- Condicions de parcel·la

[...]

Superfície mínima	Façana màxima	Ocupació màxima
-------------------	------------------	--------------------

8. Zona comercial

Subzona 8a	400 m ²	-	60 %
Subzona 8b	800 m ²	-	50 %
Subzona 8c	400 m ²	-	52 %
Subzona 8d	900 m ²	20,00 m	100 %
Subzona 8e	Parcel·la única	-	100 %
(Divisible únicament en propietat horitzontal, conjunt immobiliari o qualsevol figura en dret anàloga que mantingui la unitat del sòl)			

[...]

D.- Alçada màxima

[...]

	Alçada màxima	Nombre de plantes
--	------------------	-------------------------

8. Zona comercial

Subzona 8a		6,80 m	PB + altell
Subzona 8b		6,80 m	PB + 1
Subzona 8c		4,50 m	PB
Subzona 8d		21,70 m	PB + 5
Subzona 8e	D'acord amb el plànol d'ordenació	7,50 m 10,50 m	PB + 1 PB + 2

[...]

E.- Separacions a l'indars

[...]

	Separació a l'indars			Entre edificis dins Mateixa parcel·la
	Fronts	Lateral	Fons	

8. Zona comercial

Subzona 8a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8b	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 8c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8d	0 m	0 m	0 m	0 m
Subzona 8e	0 m	0 m	0 m	0 m
* Les alineacions resultants de l'ordenació als plànols són màximes i es podran recular deixant espais privats lliures d'edificació.				

[...]

Al **CAPÍTOL X. ZONA COMAERCIAL (8)** s'incorpora a l'art. 202 (Nou redactat segons la modificació puntual núm. 10 – PA-1 “el Pòsit” clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015) el punt 3 per regular les condicions d'ús de la nova subzona 8e amb el següent redactat:

Article 202. Condicions d'ús

1. En la zona 8.1) definida en l'article anterior s'autoritzaran únicament els següents usos:

Terciari-comercial admès segons el PTSEC

Magatzems que no siguin a l'engròs

Oficines

Restauració

Espectacles i locals de reunió

Sanitari-assistencial

Socio-cultural

Recreatiu

Estacionament i aparcament

2. Es fixa la clau 8d per a la subzona comercial i de terciari en sòl privat a l'illa de l'antic pòsit (PA-1 “El Pòsit”), on únicament s'admeten els següents usos:

Hoteler

Terciari-comercial admès en els termes previstos pel DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial

que el substitueixi i sigui vigent, en planta baixa.

Estacionament i aparcament, en plantes soterrani.

Els paràmetres urbanístics i edificadors d'aquesta subzona, definits a l'art. 164 d'aquestes NNUU i a la fitxa del PA-1 “El Pòsit”, són els següents:

Tipus d'ordenació : Edificació aïllada

Alçada màxima : 21,70 m.

Nombre màxim de plantes : PB+5PP (PP4 i PP5 retranquejats 3m. des de la línia de façana).

Condicions d'edificació específiques:

1) Retranquejament de l'edificació al seu front amb el carrer dels Pescadors perquè aquest tingui una amplada mínima de 8 metres.

2) Volades:

- Es permet una volada del cos edificatori, a les seves plantes PP1, PP2 i PP3, sempre que estigui ajustada a les normes urbanístiques del POUM (art. 89).

- S'admet, com a element sortint no tancat, no ocupable ni habitable, un filtre de protecció solar ("pell de l'edifici"), d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), que envoltarà les plantes pis primera, segona i tercera en les quatre façanes de l'edifici amb una finalitat funcional i de seguretat (garantir la correcta il·luminació dels espais interiors i donar privacitat tant pels usuaris de l'hotel com pels veïns, així com també garantir la neteja des de l'interior de l'hotel, evitant bastides o altres mitjans menys segurs i més molestos). Atès aquestes finalitats funcionals i de seguretat que tindrà aquest element, considerant també la pròpia singularitat de l'edifici, s'admet que podrà tenir una volada màxima de 0,70m mesurat des del cos edificat (que és la mínima necessària per la referida finalitat de neteja des de l'interior amb els necessaris mitjans de seguretat), a partir d'una alçada de 3,50m., que no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació. Amb aquest mateix objectiu de funcionalitat, la volada d'aquest element sortint, formant una marquesina, podrà ser de fins a 2,50m d'amplada sobre la porta d'accés principal a l'Hotel pel carrer Pau Casals, en tot cas amb una alçada superior a 3,50m i permetent deixar lliure l'espai de maniobra de 5 metres apte per l'autoescala de bombers i que ni aquesta marquesina d'entrada a l'Hotel ni cap element sortint sobresortirà en cap punt de l'ample de la vorera de vianants.

3) Elements constructius a la planta pis cinquena de l'edifici.

A la planta pis cinquena només es permeten les següents construccions, que només podran ocupar un màxim del 60% de la planta:

- Tots els elements tècnics de les instal·lacions, com són els dipòsits d'aigua, els aparells de refrigeració, els conductes de ventilació o de fums, les antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, la maquinària d'ascensor i l'espai per recorregut extra d'aquest, la sortida o badalot de l'escala, les plaques solars, i la resta d'elements previstos a l'art. 88 de les NNUU del POUM. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions en cap cas computaran com a sostre edificat.

- Piscina i elements tècnics per al manteniment, depuració d'aigua i neteja d'aquesta i els precisos per altres usos complementaris (bar i serveis).

3. A la subclau 8e inclosa al PA-13 l'Alforja els usos admesos seran:

Hoteler

Residència especial

Comercial, segons la definició del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6). Els únics establiments que es poden implantar en aquest sector són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i els PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configurin un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m² de superfície de venda. Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionades amb l'ús comercial serà, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats"

Magatzems

Oficines

Restauració

Educatiu

Sanitari-assistencial

Socio-cultural

Recreatiu

Subministraments

Estacionament i aparcament

Activitats i Industrial 1a i 2a categoria i situació segona

Públic administratiu

No s'admetrà cap altre tipus d'ús no relacionat en la llista precedent

S'estableixen per a la subclau 8e les següents condicions d'edificació específiques:

La coberta serà preferiblement enjardinada. El volum dels elements tècnics de les instal·lacions es preveuran a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

La façana haurà d'utilitzar materials adients a l'entorn i d'envelliment adequat contrastat.

Atès que és una zona de creuament entre dues vies principals del municipi, enfrontat en l'espai destinat a equipaments on s'ubica l'espai del Moli de les Tres Eres, l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no corresponguin a l'arquitectura de la zona.

El volum dels elements tècnics de les instal·lacions, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveuran a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Al CAPÍTOL XIV. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, POLÍGONS I SECTORS s'incorpora al llistat de l'art. 214 el PA-13 "l'Alforja" i s'elimina de l'art. 216 el PMU-1 L'Alforja d'acord amb el següent redactat:

Article 214 Polígons d'actuació.

Es detallen els següents àmbits com a Polígons d'actuació, i quins paràmetres i demés regulació consta a les fitxes, en el document D annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament.

- PA-1. El Pòsit
- PA-2. Club de Tennis Vilafortuny
- PA-3. Carrer d'Amberes
- PA-3.1. La Bòbila
- PA-4. Carrer de París
- PA-5. Carrer de Bilbao
- PA-6. El Pinaret
- PA-7. Urcavisa
- PA-9. Cooperativa Agrícola
- PA-10. Belianes Est

- PA-11. Mas Clariana
- PA-12. Carrer dels Geranis
- **PA-13. L'Alforja³**

[...]

Article 216 Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

Els àmbits següents requereixen la tramitació dels instruments de planejament derivat -Plans de millora urbana- i de gestió i/o execució urbanística pel seu desenvolupament. Per tant, fins a l'aprovació dels mateixos resten en suspensió de llicències, llevat d'aquelles petites actuacions que no impossibilitin la futura gestió i/o execució, segons el que estableix l'article 213 d'aquesta normativa que els serà també d'aplicació.

- PMU-2. Riera de Riudecanyes⁴
- PMU-3. Càmping Joan
- PMU-4. Càmping La Llosa

Els paràmetres concrets de cada sector consten a les fitxes corresponents, al document normatiu annex D de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. En cas de preveure la subdivisió dels sectors en subsectors, els serà aplicable allò que disposa l'article 220 d'aquesta normativa.

*Es modifica la **Disposició Addicional Primera** (Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 – Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007) incorporant el PA-13 L'Alforja i eliminant el PMU-1 L'Alforja:*

Com a resum dels canvis operats sobre sectors de l'antic planejament es procedeix a introduir en aquesta disposició un resum, per facilitar els canvis operats en relació al Pla general de 1993.

Sòls urbans consolidats,
classificats segons el PGOU de 1993 com a sectors urbanitzables

- Antic Sector 7. L'Ardiaca
- Antic Sector 9. Vall d'Aran
- Antic Pla parcial 6. L'Albereda
- Antic Sector 1. Les Quetgles
- Antic Pla parcial 10. Molí de les Tres Eres
- Antic Sector 12. Molí de la Torre II

³ S'incorpora el PA-13 L'Alforja

⁴ S'elimina el PMU-1 L'Alforja

- Antic Pla parcial 3. Molí de la Torre
- Antic Pla parcial 5. El Cavet
- Antic Pla parcial 7. Els Esquirols
- Antic Pla parcial 2
- Antic Sector 17. Quatre Camins
- Antic Sector 15. Els Ametllers
- Antic Sector 22A. Mas Clariana
- Antic Pla parcial 9. Ampliació Els Tallats
- Antic Pla parcial 11. Mas Olivé

Sòls urbans consolidats,
classificats segons el PGOU de 1993 com a Unitats d'actuació

- Antiga UA-1. Horta de Santa Maria Sud
- Antiga UA-2. Horta de Santa Maria Centre
- Antiga UA-3. Horta de Santa Maria Nord
- Antiga UA-4. Bassa del Molí
- Antiga UA-5. Barranc del Regueral
- Antiga UA-7. Ermita Mas d'en Bosch
- Antiga UA-8. Cooperativa Agrícola I

Sòls urbans no consolidats: Plans de Millora Urbana⁵

- PMU-2. Riera de Riudecanyes
- PMU-3. Càmping Joan
- PMU-4. Càmping La Llosa

Sòls urbans no consolidats: Polígons d'actuació

- PA-1. El Pòsit
- PA-2. Club de Tennis Vilafortuny
- PA-3. Carrer d'Amberes
- PA-3.1. La Bòbila
- PA-4. Carrer de París
- PA-5. Carrer de Bilbao
- PA-6. El Pinaret
- PA-7. Urcavisa
- PA-9. Cooperativa Agrícola
- PA-10. Belianes Est
- PA-11. Mas Clariana
- PA-12. Carrer dels Geranis
- **PA-13 l'Alforja⁶**

⁵ S'elimina el PMU-1. L'Alforja

⁶ Incorporació del PA-13 l'Alforja

Sòls urbanitzables delimitats

- Sector 1. Les Comes
- Sector 2. La Cava
- Sector 3-2. L'Hort del Cuchillo
- Sector 4. Els Antígons
- Sector 5. Belianes Sud
- Sector 6. Belianes Nord
- Sector 7. L'Ardiaca Nord
- Sector 11. La Font Coberta
- Sector 12. Camí del Corralet Sud
- Sector 16. El Mas Mateu
- Sector 18. El Mas d'en Buil
- Sector 19. Camí del Corralet Nord
- Sector 20. Riera de Riudoms
- Sector 24. Vilagrassa
- Sector 26. El Cavet

Sòls urbanitzables no delimitats

SUND-A

- Antic Sector 13
- Antic Sector 14
- Antic Sector 21

SUND-B

- Antic Sector 22B
- Antic Sector 23

SUND-C

- Antic Sector 24

Sòls no urbanitzables,
classificats segons el PGOU de 1993 com a sectors urbanitzables

- Antic Sector 27
- Antic Sector 29
- Antic Pla parcial 4

Qualificació del sòl no urbanitzable

- Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA)
- Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola (SNU-IA-C3)

- Sòl no urbanitzable d'interès natural (SNU-IN)
- Reserves en sòl no urbanitzable (SNU-R) a desenvolupar mitjançant PEU, o projecte en SNU.

S'afegeix a l'**annex D Fitxes i polígons d'actuació i sectors de planejament** del document normatiu del POUM la fitxa corresponent al PA-13 "l'Alforja" i queda derogada la fitxa corresponent al PMU-1 L'Alforja.

POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-13. L'ALFORJA

Qualificacions urbanístiques: → Ed, 5v, / -2MER



Situació i delimitació: polígon d'actuació urbanística en sòl urbà situat a la Riera de l'Alforja amb l'Avinguda Nova Augusta.

Comprèn els sòls que formen l'illa entre l'Avinguda Adelaide a l'est, el carrer Pere Moretó al nord, el camí de la Creu a l'oest i l'Avinguda Nova Augusta al sud.

Superfície total	12.902,00-m²
Sistemes	7.729,00-m²
Espais lliures	1.277,87-m²
Equipaments	862,50-m²
Comunicacions	5.588,64-m²
Espais privats	5.172,99-m²
Superfície neta edificable màxima	5.172,99-m²



Objectius: possibilitar la implantació d'activitats terciàries a la zona amb una volumetria respectuosa amb l'entorn urbà i, alhora, obtenir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de les reserves per a espais lliures públics, del sòl destinat al sistema d'equipaments i l'ampliació dels vials.

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.



Sòl Urbà	PAU-13 L'Alforja
Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació i urbanització
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	1er quadrienni. Prioritat alta
Àmbit	1,29-Ha
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Ús dominant	Activitat terciària
Usos compatibles	Aparcament

S'incorpora una disposició addicional específica de la modificació.

Disposició addicional

En cas d'indefinició o contradicció amb la normativa urbanística del POUM prevaldrà la del planejament general que no hagi estat objecte de modificació.

III. PLÀNOLS

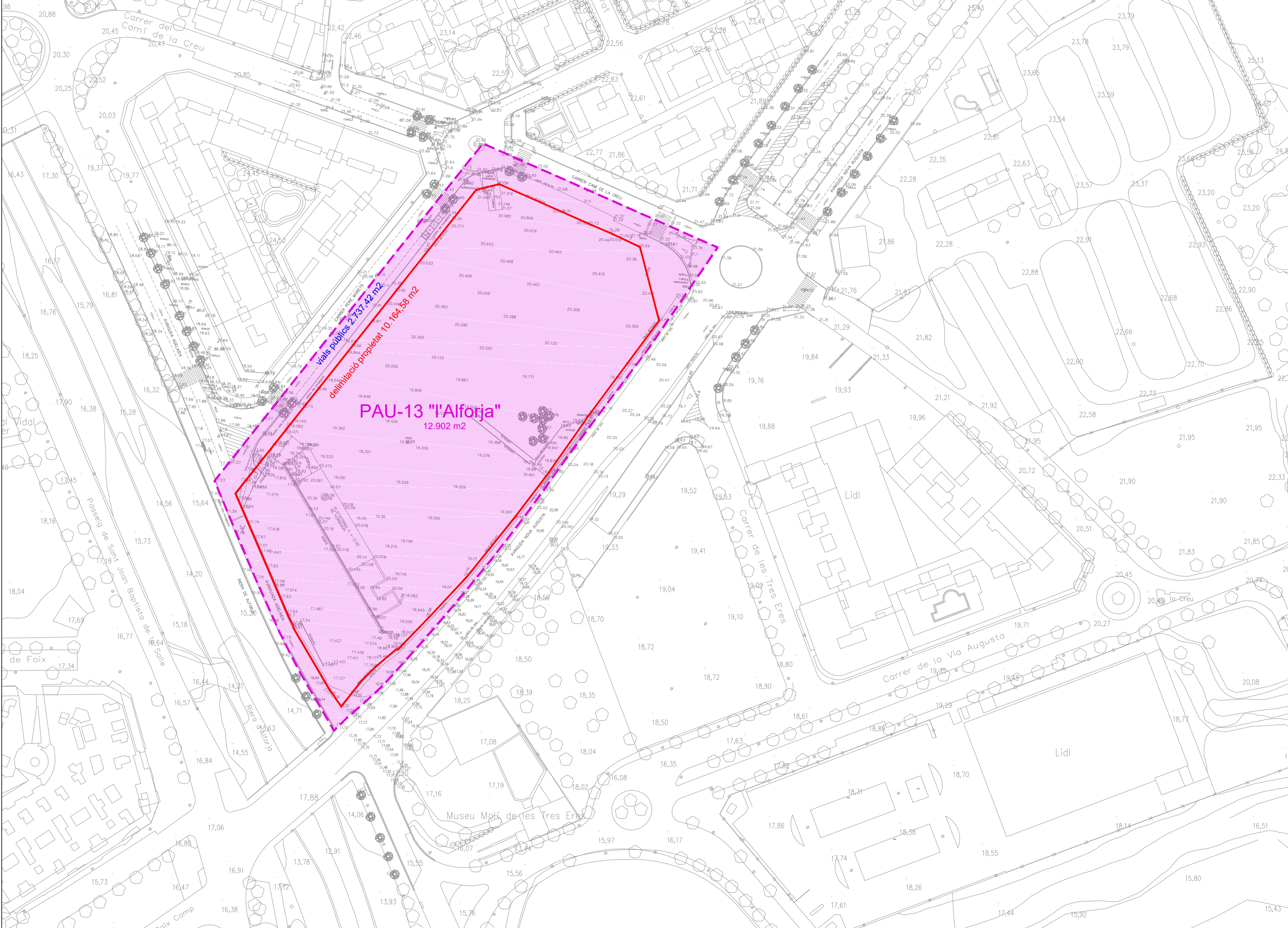
LLISTA DE PLÀNOLS

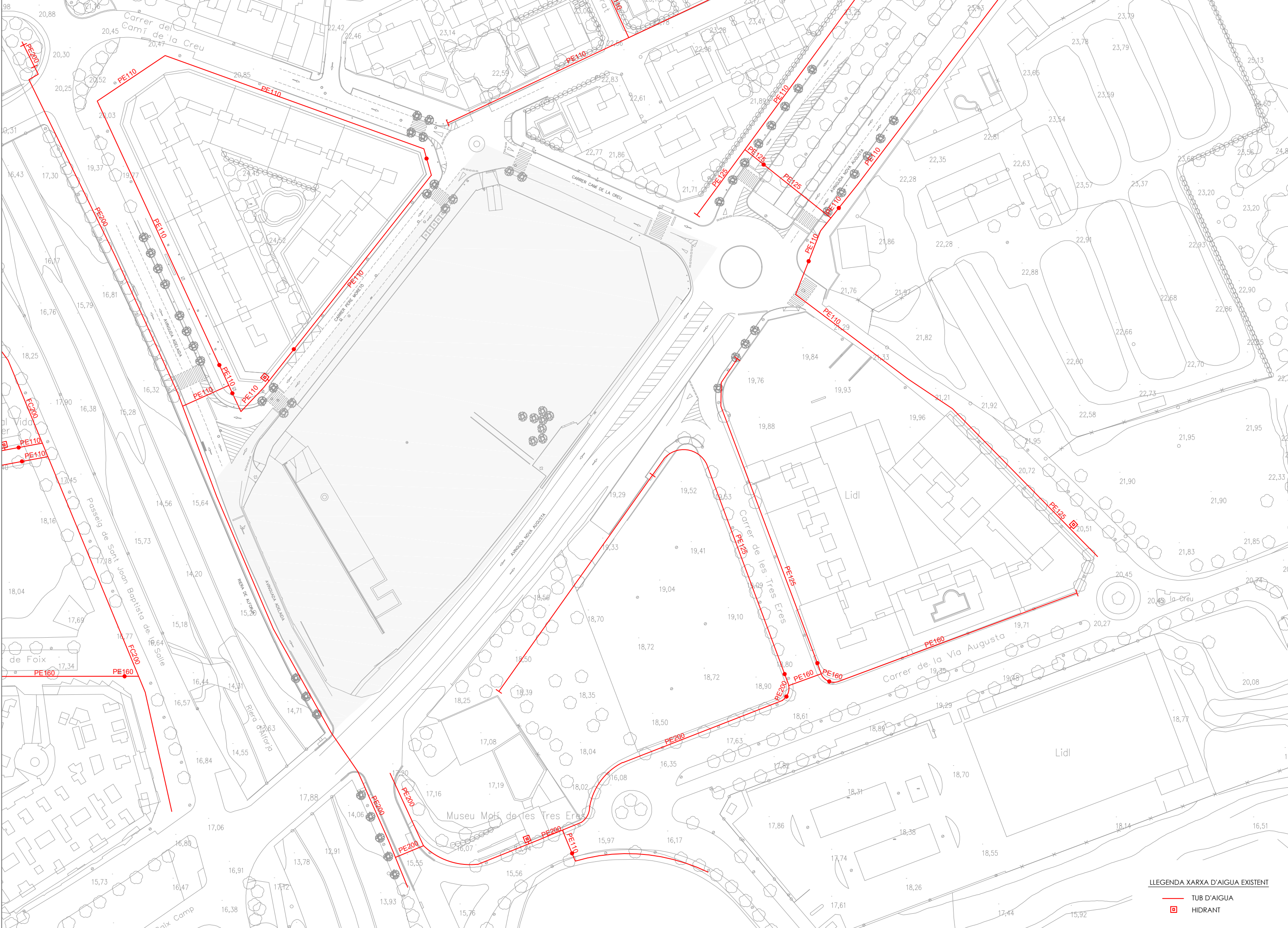
	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01.	25000/50000	SITUACIÓ
i.02.	2500/5000	EMPLAÇAMENT
i.03.	500/1000	POUM
i.04.	500/1000	TOPOGRÀFIC. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
i.05a	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. CLAVEGUERAM
i.05b	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. AIGUA
i.05c	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. MITJA I BAIXA TENSIÓ
i.05d	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. TELECOMUNICACIONS
i.05e	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. GAS
	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
o.06a	500/1000	ZONIFICACIÓ
o.06b	500/1000	ZONIFICACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
o.07a	500/1000	ORDENACIÓ
o.07b	Sense escala	ORDENACIÓ. SERVITUDS AERONÀUTIQUES
o.08a	100/200	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. PAVIMENTS
o.08b	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. XARXA D'AIGÜES PLUVIALS
o.08c	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. XARXA D'AIGÜES RESIDUALS
o.08d	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. XARXA D'AIGUA
o.08e	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. ELECTRICITAT MITJA TENSIÓ
o.08f	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. ELECTRICITAT BAIXA TENSIÓ
o.08g	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
o.08h	500/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. TELECOMUNICACIONS

o.08i	200/1000	CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. SECCIONS TIPUS DE VIALS
	25000/50000	ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES



ing Miramar
e l'Estany Salat
sa dels Lladres





LLEGGENDA XARXA D'AIGUA EXISTENT

- TUB D'AIGUA
- HIDRANT

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU CAMBRILS "PAU l'Alforja"

43850 CAMBRILS

I.05b

el promotor

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

REF: 918

JUNY 2020

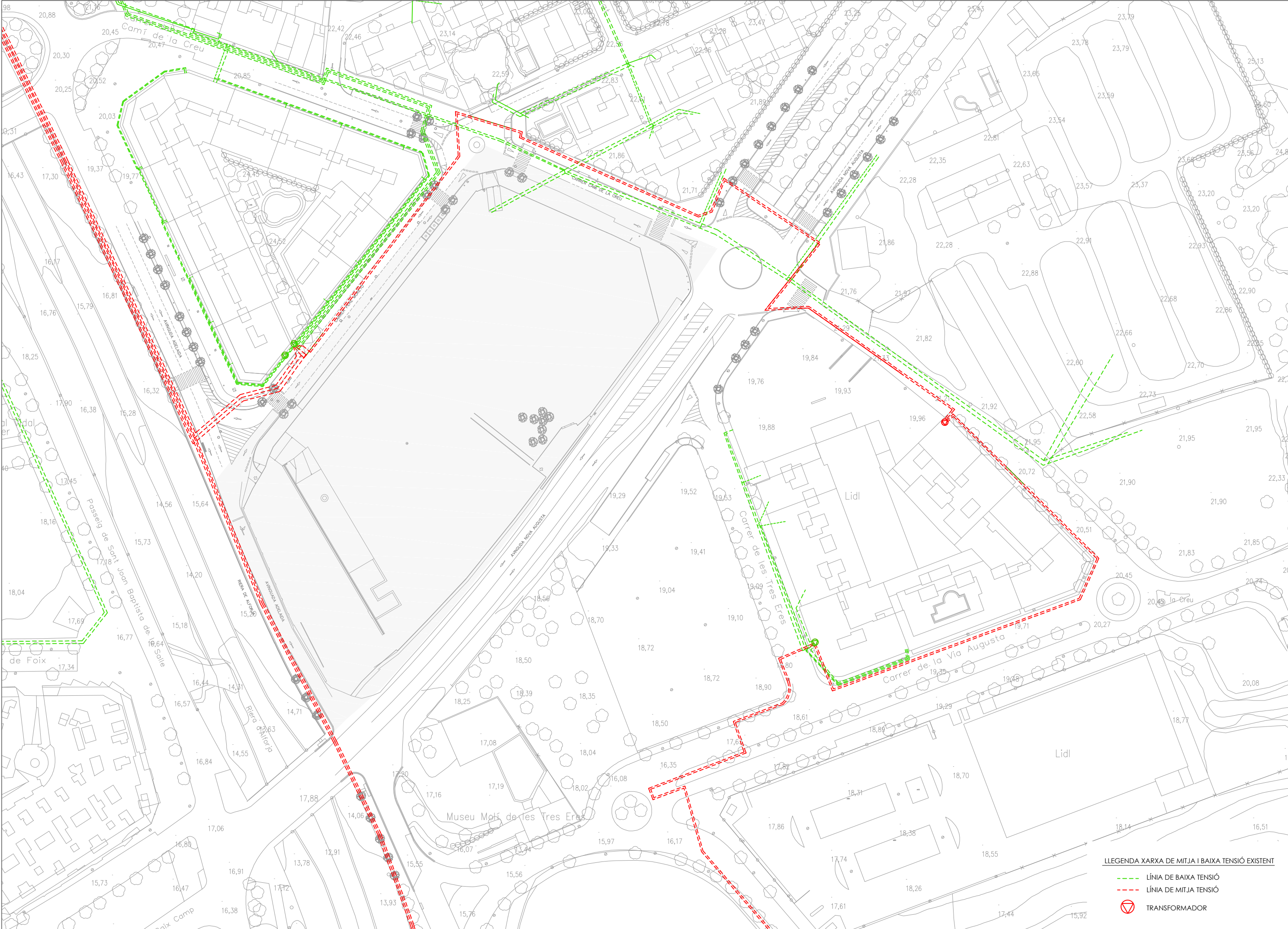
DIN A-1 1/500

DIN A-3 1/1000

0 5 10 15 20m

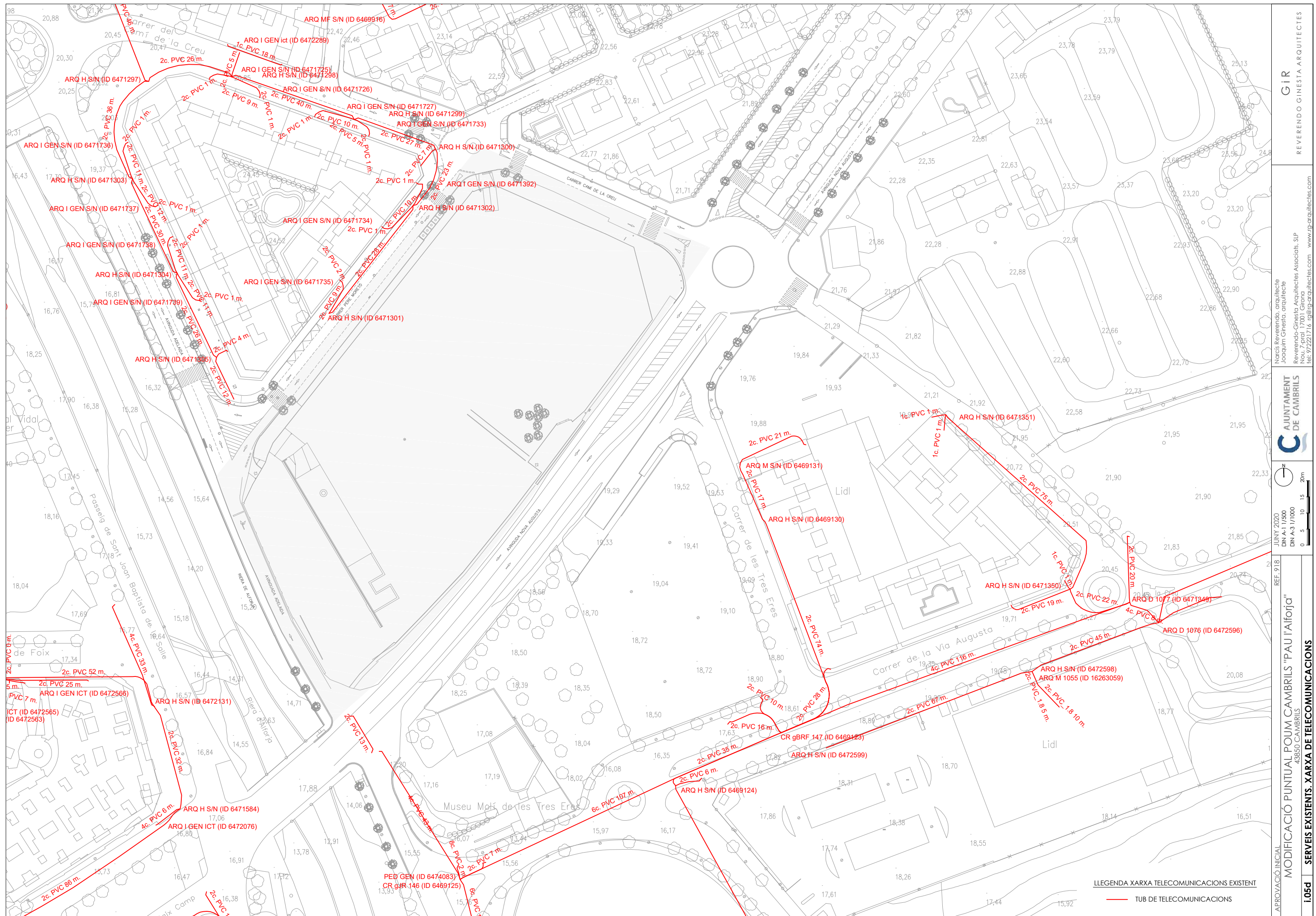
GIR

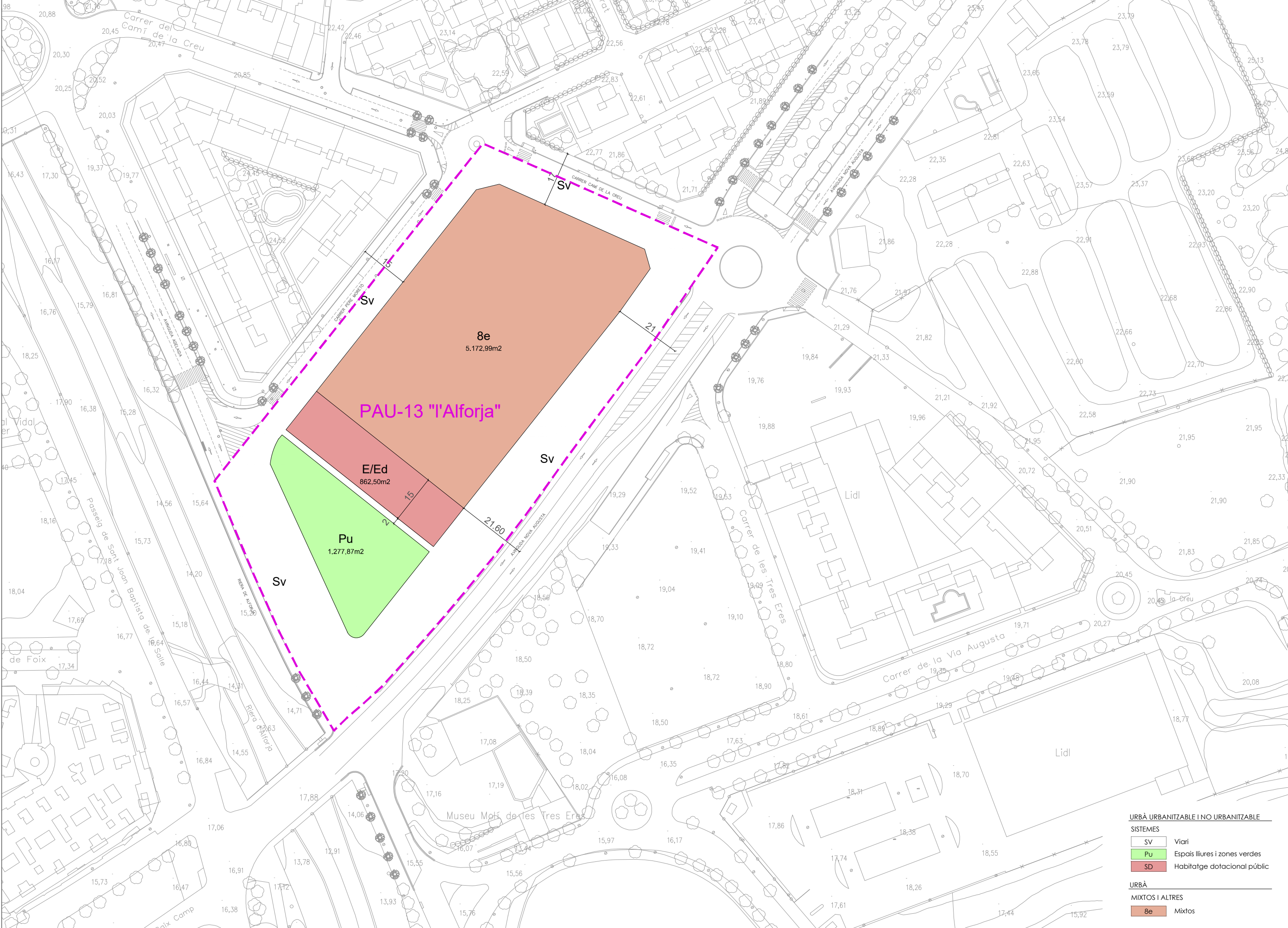
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



LLEGGENDA XARXA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ EXISTENT

- LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ
- LÍNIA DE MITJA TENSIÓ
- TRANSFORMADOR





URBÀ URBANITZABLE I NO URBANITZABLE

SISTEMES

SV

 Viari

Pu

 Espais lliures i zones verdes

SD

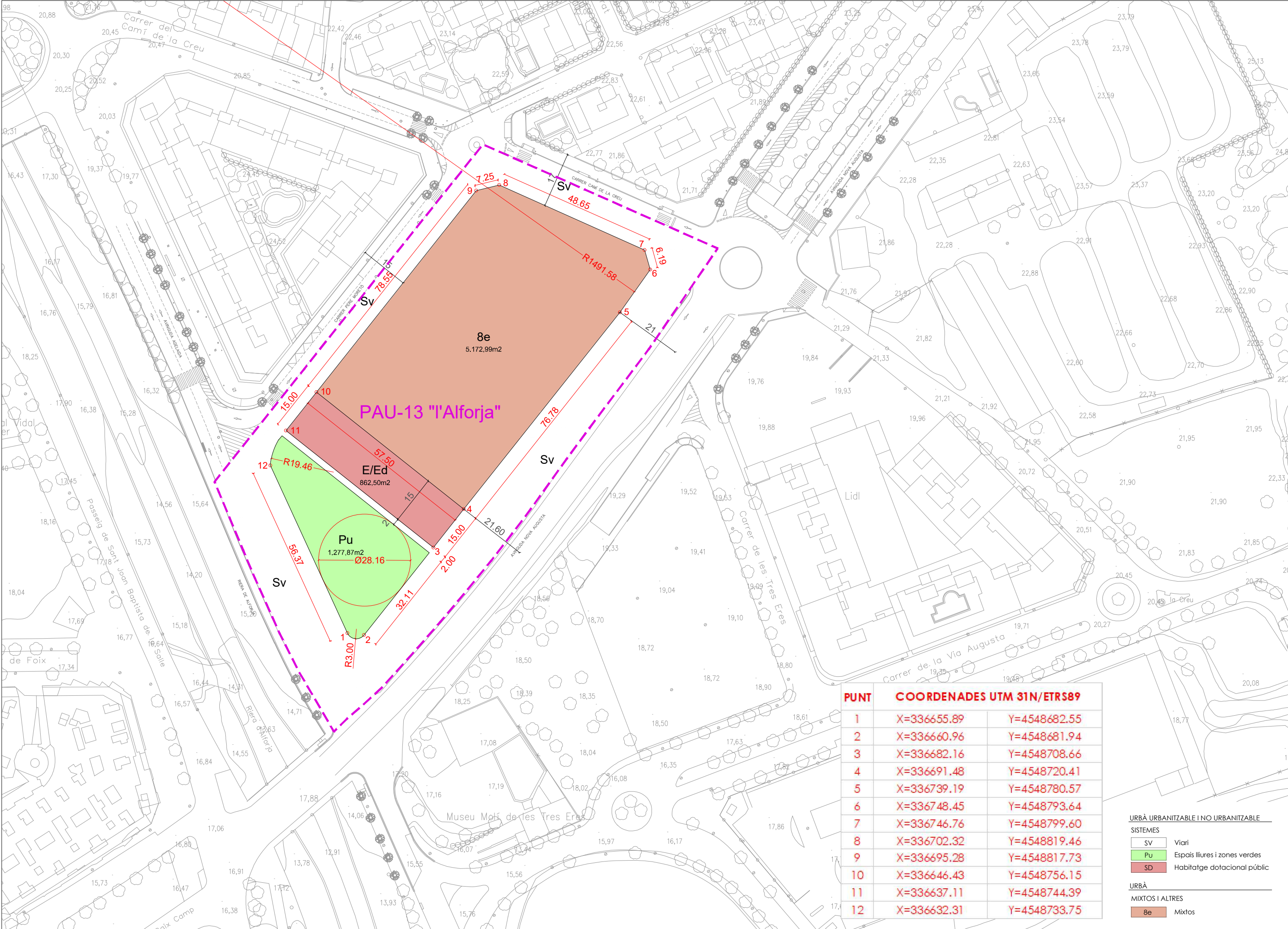
 Habitatge dotacional públic

URBÀ

MIXTOS I ALTRES

8e

 Mixtos



PUNT	COORDENADES UTM 31N/ETRS89	
1	X=336655.89	Y=4548682.55
2	X=336660.96	Y=4548681.94
3	X=336682.16	Y=4548708.66
4	X=336691.48	Y=4548720.41
5	X=336739.19	Y=4548780.57
6	X=336748.45	Y=4548793.64
7	X=336746.76	Y=4548799.60
8	X=336702.32	Y=4548819.46
9	X=336695.28	Y=4548817.73
10	X=336646.43	Y=4548756.15
11	X=336637.11	Y=4548744.39
12	X=336632.31	Y=4548733.75

URBÀ URBANITZABLE I NO URBANITZABLE

SISTEMES

SV

 Viari

Pu

 Espais lliures i zones verdes

SD

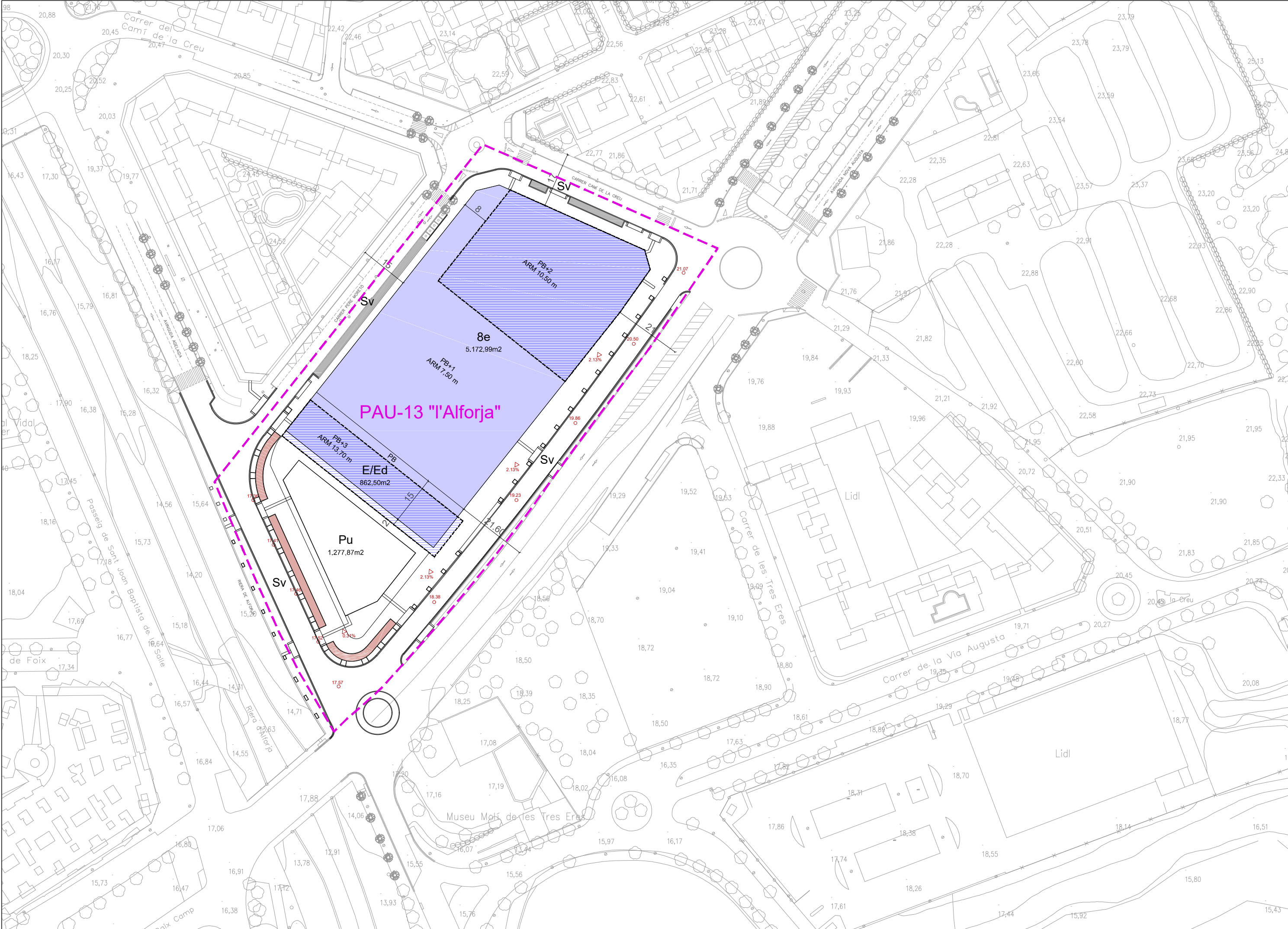
 Habitatge dotacional públic

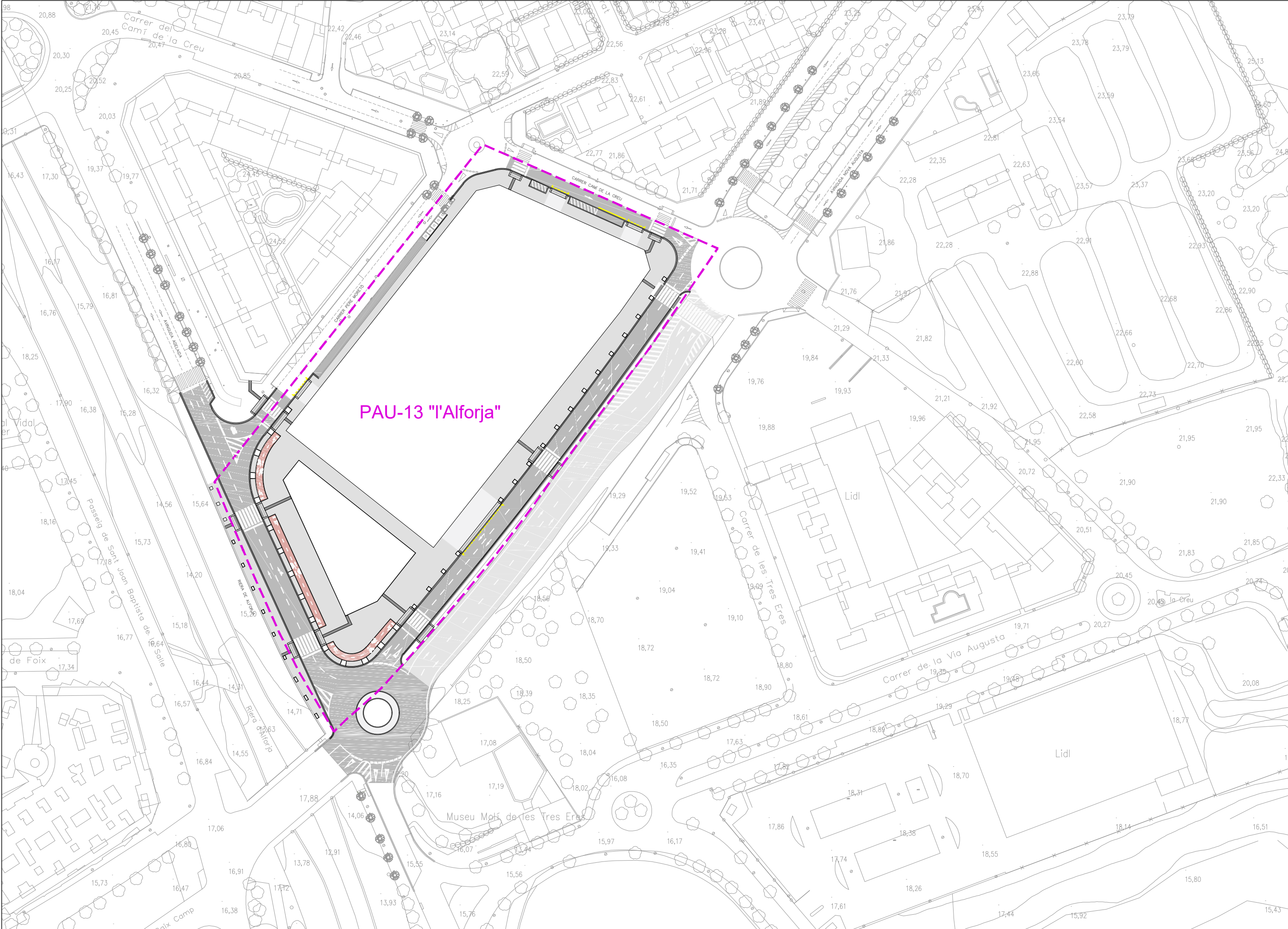
URBÀ

MIXTOS I ALTRES

8e

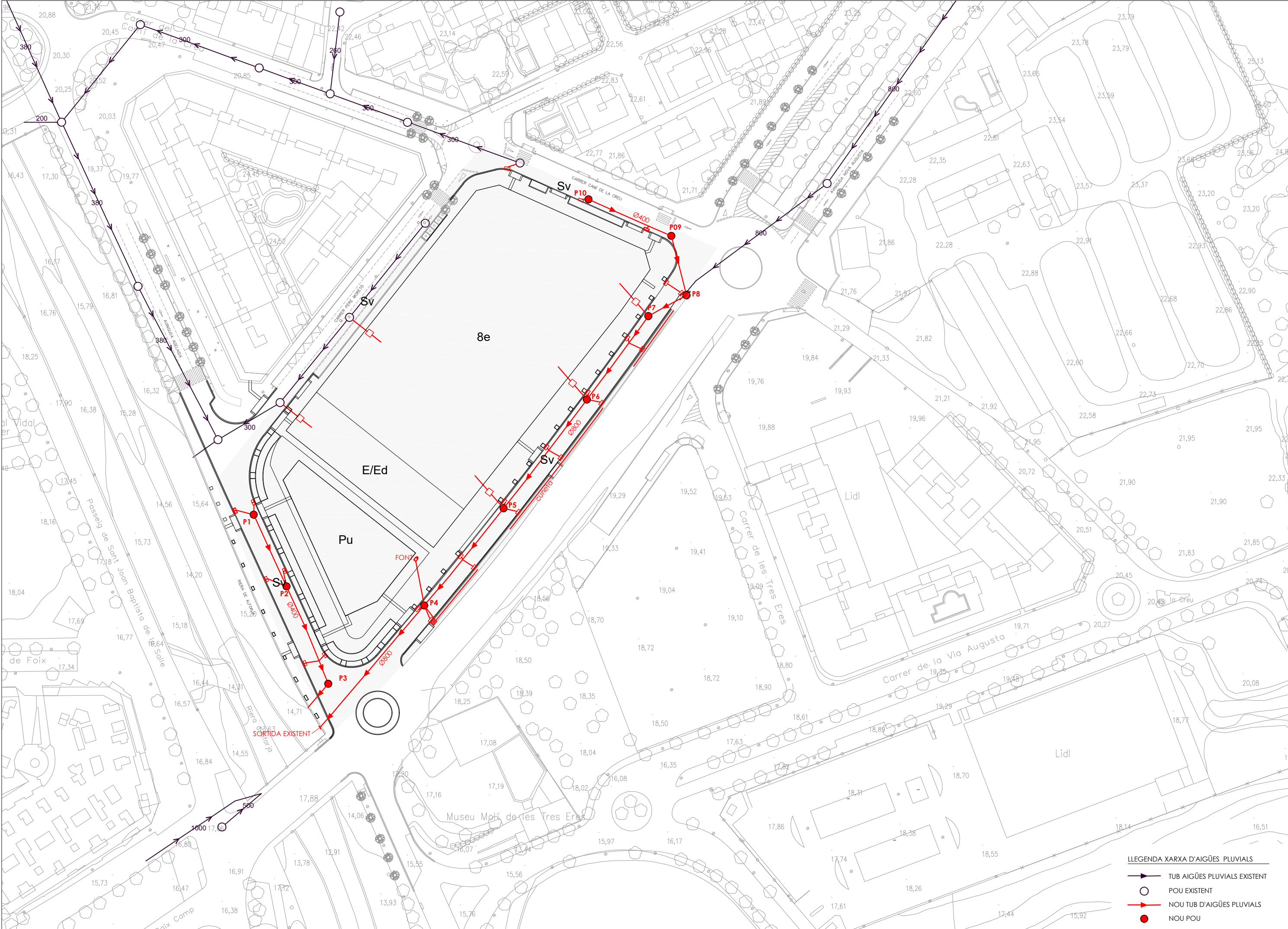
 Mixtos





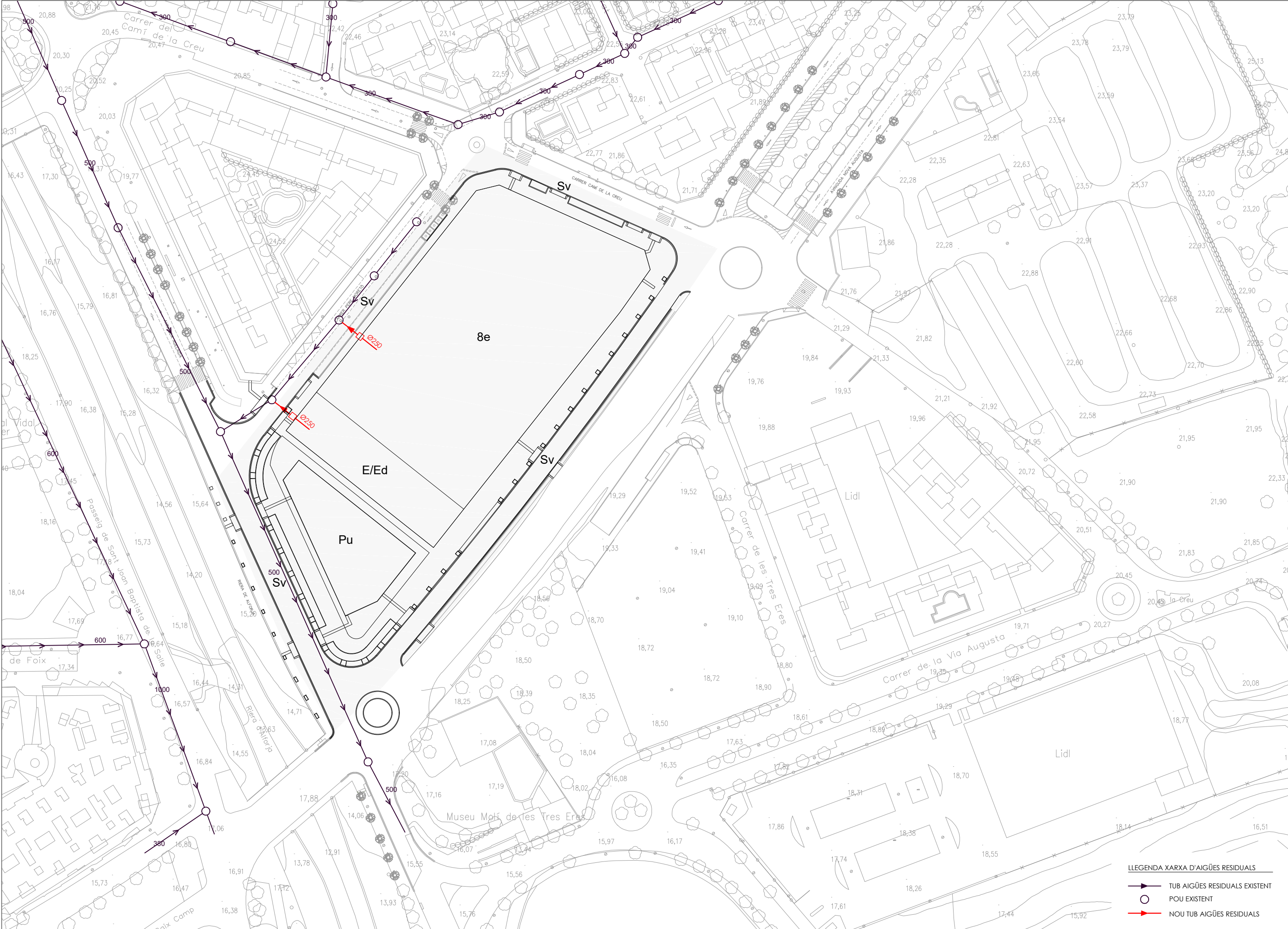
PAU-13 "l'Alforja"

APROVACIÓ INICIAL MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M CAMBRILS "PAU l'Alforja" 43850 CAMBRILS	REF: 918 JUNY 2020 DIN A-1 1/500 DIN A-3 1/1.000		 AJUNTAMENT DE CAMBRILS	Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona Tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com	GiR REVERENDO GINESTA ARQUITECTES
			o.08a CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. PAVIMENTS		

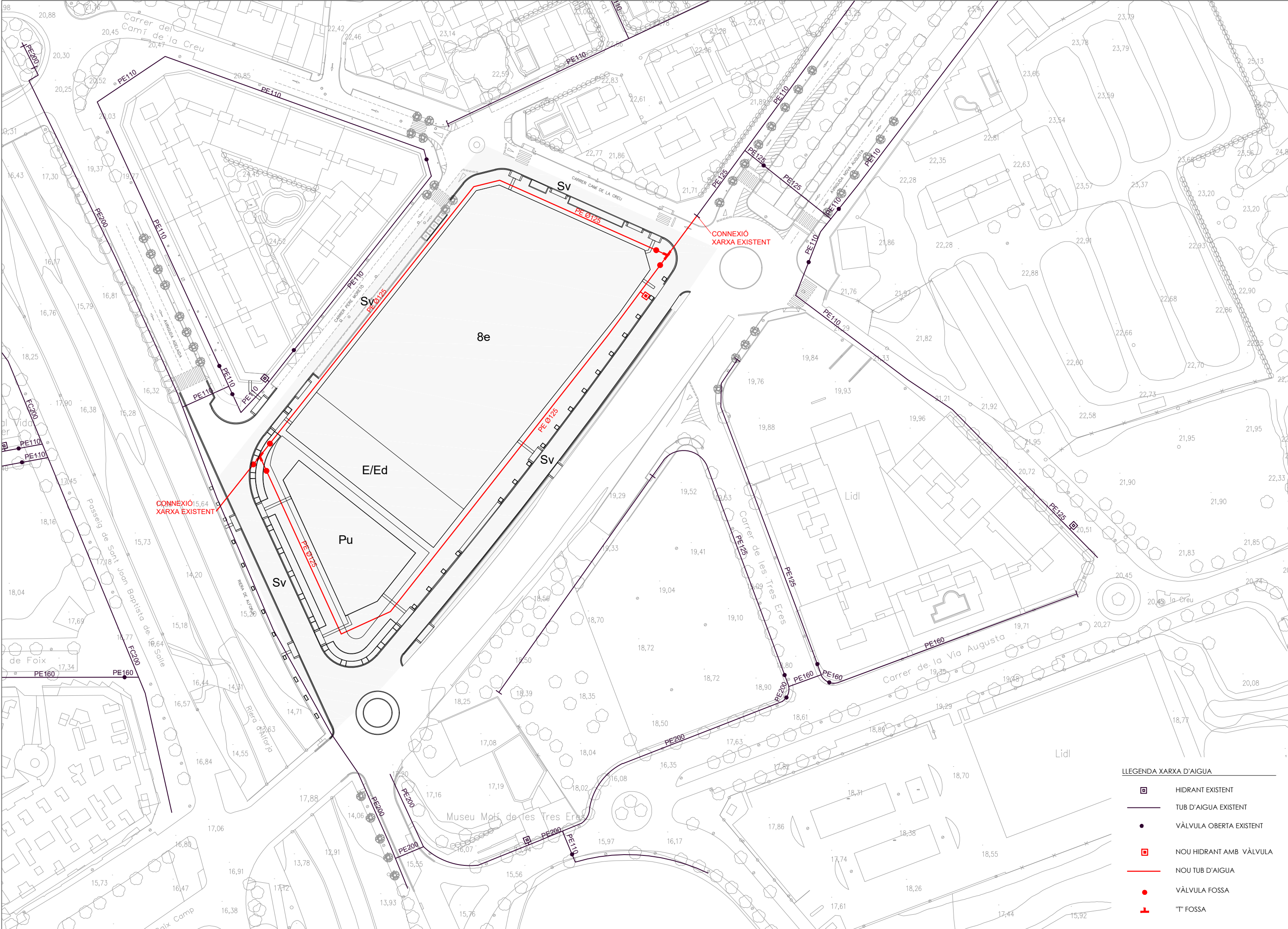


LLEGGENDA XARXA D'AIGÜES PLUVIALS

- TUB AIGÜES PLUVIALS EXISTENT
- POU EXISTENT
- NOU TUB D'AIGÜES PLUVIALS
- NOU POU

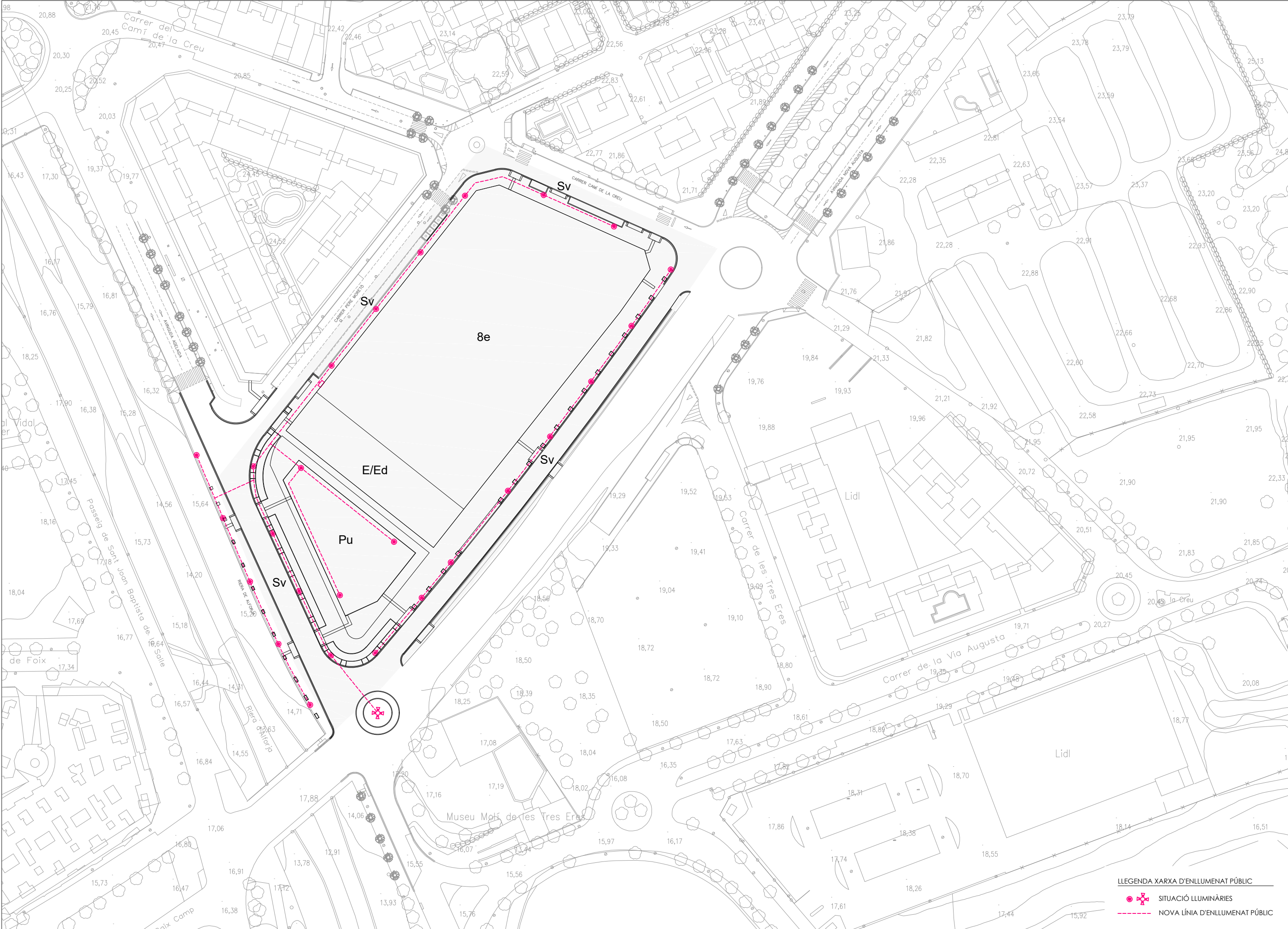


- LLEENDA XARXA D'AIGÜES RESIDUALS**
- TUB AIGÜES RESIDUALS EXISTENT
 - POU EXISTENT
 - NOU TUB AIGÜES RESIDUALS



- LLEGENDA XARXA D'AIGUA
- HIDRANT EXISTENT
 - TUB D'AIGUA EXISTENT
 - VÀLVULA OBERTA EXISTENT
 - NOU HIDRANT AMB VÀLVULA
 - NOU TUB D'AIGUA
 - VÀLVULA FOSSA
 - "T" FOSSA





LLEGGENDA XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

SITUACIÓ LLUMINÀRIES

NOVA LÍNIA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M CAMBRILS "PAU l'Alforja"

o.08g

43850 CAMBRILS

CRITERIS OBRES D'URBANITZACIÓ. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

REF. 918

JUNY 2020

0 5 10 15 20m

AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Narcís Reverendo, arquitecte

Joan Ginesta, arquitecte

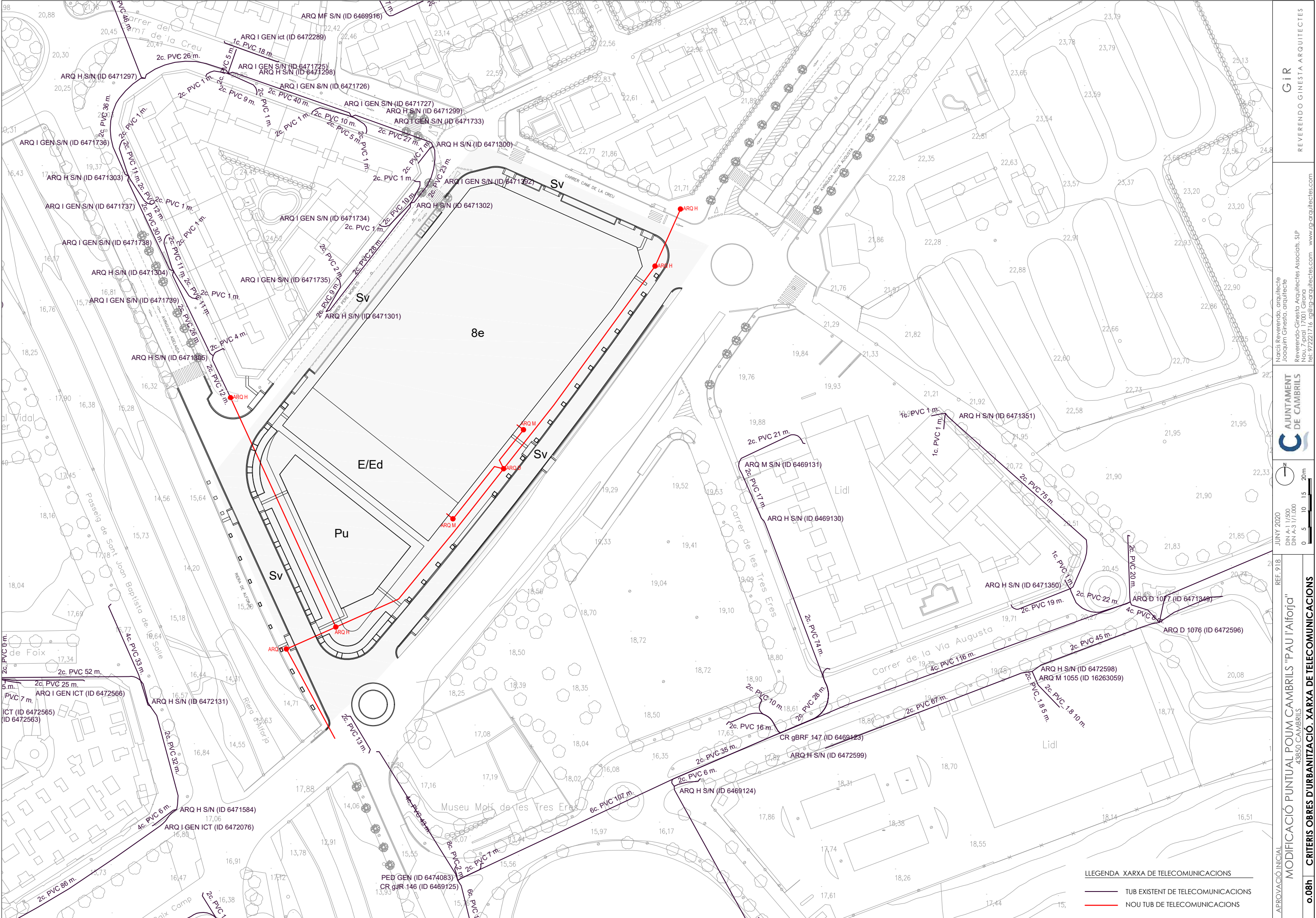
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP

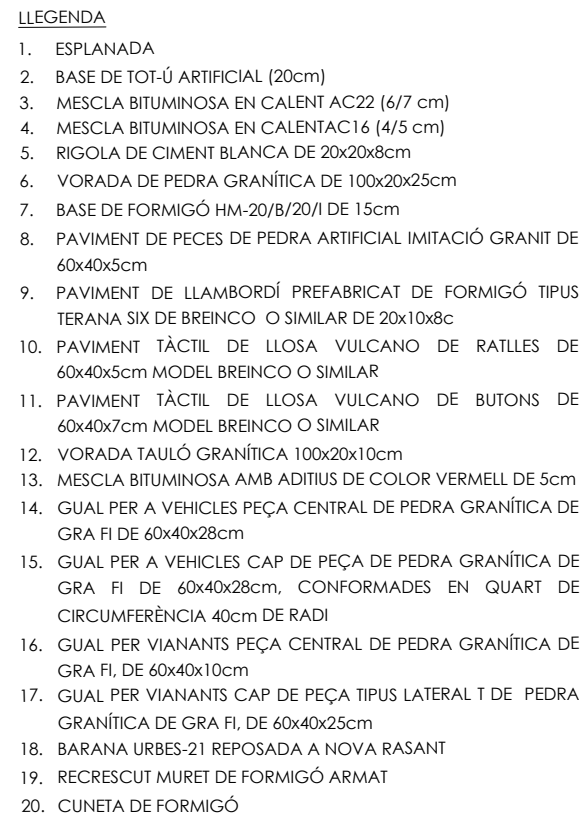
Nou, 7-pral 17001 Girona

Tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES





Technical drawing of a building facade. The drawing includes a brick wall section (9) and a window area (8). The roofline is indicated by a dashed line (4). The ground level is marked with a horizontal line (5). The drawing is annotated with numbered callouts: 4 (dashed line), 5 (ground line), 6 (corner detail), 7 (corner detail), 8 (brick wall section), 9 (brick wall section), 10 (corner detail), 11 (corner detail), 12 (corner detail), 13 (corner detail), 14 (corner detail), 15 (corner detail).

MESCLA BITUMINOSA EN
CALENT AC-16 (4cm)

Reg d'adherència (1 kg/m2)

MESCLA BITUMINOSA EN
CALENT AC-22 (6cm)

Reg d'imprimació (1.5 kg/m2)

BASE DE TOT-Ú ARTIFICIAL (20 cm)

Diagrama de la estructura de un pavimento de 20 cm de espesor total, dividido en tres capas:

- MESCLA BITUMINOSA EN CALENT AC-16 (5cm)
- Reg d'adherència (1 kg/m²)
- MESCLA BITUMINOSA EN CALENT AC-22 (7cm)
- Reg d'imprimació (1,5 kg/m²)
- BASE DE TOT-Ú ARTIFICIAL (20 cm)

PAVIMENT DE PECES DE PEDRA GRANÍTICA DE 60x40x4cm

MORTER DE CIMENT 3cm

VORADA DE PEDRA GRANÍTICA DE 100x20x8cm

RIGOLA DE CIMENT BLANCA DE 20x20x8cm

MORTER DE CIMENT

FORMIGÓ HM-20-P-IIa (Gruix de 20 a 25 cm)

BASE FORMIGÓ HM-20-S-IIa DE 15 cm

PAVIMENT MEZCLA BITUMINOSA AMB ADITIUS DE COLOR VERMELL DE 5cm

VORADA TAU LÓ DE 100x20x8cm

FORMIGÓ HM-20-P-IIa (Guix de 20 a 25 cm)

BASE FORMIGÓ HM-20-S-IIa DE 15 cm

Technical drawing of a street layout showing a cross-section and a plan view.

Cross-section (Top): Illustrates the vertical arrangement of the street. It includes a sidewalk with trees, a road with a car and a truck, and a median. Dimensions are marked with red lines and numbers: 18, 19, 8, 7, 6.5, 1, 2, 3, 4, 5.6, 12, 13, 2.

Plan view (Bottom): Illustrates the horizontal layout of the street. It includes a tree, a car, a truck, and a red-paved area. Dimensions are marked with red lines and numbers: variable, 7.20, 1.70, 2.40, 6.50, 3.60, 3.60, 0.20, 1.50, 0.10, 2.20, 0.10.

Diagrama 1: Vista lateral i vista superior d'un carrer de 5,6m d'amplada. La vista lateral superior mostra tres cotxes aparcats a l'ombra d'un far, amb dimensions verticals de 5,6m, 7m i 8m. La vista superior inferior mostra la disposició dels cotxes i el far, amb una dimensió horitzontal de 4,30m. Les etiquetes "Carrer actual" i "ÀMBIT D'ACTUACIÓ" apareixen a ambdues vistes.

SECCIÓ TIUS S-4

AVINGUDA NOVA AUGUSTA

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

VARIABLE

6.00

3.00

3.00

1.00

Carretera actual

7

8

6.5

5.6

20

Cuneta

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

3.60 2.00 nou asfalt asfalt existent vorera actual

1 2 3 4

