

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL A L'ÀMBIT DEL PA-6 EL PINARET I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

PROMOTOR
AJUNTAMENT DE CAMBRILS

DATA
FEBRER 2020

REDACTOR
**ÀREA D'ARQUITECTURA I URBANISME.
DEPARTAMENT D'URBANISME
ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte**

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL A L'ÀMBIT DEL PA-6 EL PINARET I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

1. MEMÒRIA
2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
3. ANNEX I Certificacions registrals
4. ANNEX II Proposta habitatges 3b
5. ANNEX III Proposta habitatges 3c

1.MEMÒRIA

1 MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ	9
1.1 Antecedents	
1.2 Àmbit d'actuació	
1.3 Estat actual de la realitat executada	
1.4 Marc legal	
1.5 Iniciativa de la Modificació	
1.6 Identificació dels propietaris	
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM	12
2.1 Obtenir la viabilitat econòmica de l'àmbit d'actuació	
2.2 Promoure la construcció d'habitatge protegit	
2.3 Donar coherència a la imatge urbana i el canvi que suposa l'entrada en funcionament de la nova línia i estació de ferrocarril	
3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM	16
3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM	
3.2 Base legal i tramitació de la Modificació puntual del POUM	
3.2.1 Cessió de l'increment de les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures	
3.2.2 Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic	
4. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ	20
5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I PROPOSAT, RELATIU A LA MODIFICACIÓ	21
5.1 Redactat vigent del planejament que es modifica	
5.2 Redactat proposta del planejament que es modifica	
6. PARÀMETRES PA-6	32
6.1 Repartició superfície del polígon	
6.2 Edificabilitat sostre residencial normativa vigent	
6.3 Proposta modificació edificabilitat	
7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL PA-6 EL PINARET	37
7.1 Costos	
7.1.1 Costos d'urbanització	
7.1.2 Costos d'edificació	
7.1.3 Costos total	
7.2 Ingressos	
7.2.1 Ingressos habitatges renda lliure	
7.2.2 Ingressos habitatges protegits	
7.2.3 Ingressos total	
7.3 Avaluació econòmica	
8. SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES	41

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils (POUM-21) es va aprovar definitivament per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 de desembre de 2005 i es va publicar al DOGC a data 2 de febrer de 2006 (DOGC núm. 4588 de 8 de març de 2006).

De conformitat amb aquest instrument de planejament urbanístic general vigent i d'aplicació al municipi de Cambrils, el **polígon d'actuació objecte de la present Modificació Puntual, està classificat urbanísticament com a sòl urbà no consolidat** i ostenta la qualificació urbanística de Zona Suburbana, clau 3 (subzona 3a), la regulació de la qual ve determinada al **Capítol V. ZONA SUB-URBANA** del POUM de Cambrils.

El Polígon d'Actuació PA-6 "El Pinaret" té el seu origen en el Pla Parcial Sector de Planejament 33 de Cambrils del PGOU-93. Aprovat definitivament per la sessió de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de Setembre del 1978, publicat en el butlletí Oficial de la Província nº17 el 22 de Gener del 1979. L'**objectiu** era **el creixement del nucli antic** de Cambrils donant-li continuïtat **en forma d'eixample** i principalment amb edificis d'habitatges plurifamiliars.

Posteriorment l'Ajuntament de Cambrils **va aprovar** en sessió de ple, en data de 2 de juny del 1981, **la subdivisió del sector 33 en dos polígons**. Al mateix temps es va aprovar els Estatuts i Bases d'actuació per constituir la "Junta de Compensació" subpolígon 1. Aquesta subdivisió era un procediment indispensable per a ajustar les dimensions del sector a les possibilitats reals de gestió existents. La modificació **reduïa les alçades** de les edificacions a planta baixa més dos plantes pis. De manera que la normativa s'ajustava a la demanda i situació del moment, ja que els habitatges unifamiliars en una zona propera al nucli antic de la ciutat tenien molta demanda en el mercat immobiliari.

El Pla General de 1993 va introduir modificacions en el sector 33 en la franja nord, per això es va procedir a l'aprovació de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 33, subpolígon 1 de Cambrils, per el ple de l'Ajuntament de Cambrils en sessió el 20 d'abril del 1995 (BOP. Núm. 132, 8 de juny del 1995).

El subpolígon 1 del sector 33 va ser desenvolupat i urbanitzat. A l'actualitat es troba gairebé tot construït i ocupat.

En el **POUM** vigent, l'àmbit no urbanitzat del sector 33 es considerat com a "**Polígon d'Actuació, PA-6 "El Pinaret"**". En la fitxa normativa aquest polígon es defineixen els objectius d'aquest polígon: la ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la definició volumètrica precisa de les seves zones edificables i la materialització del seu aprofitament urbanístic. Es defineix l'àmbit, el tipus d'ordenació, la repartició de la superfície, els usos i la gestió urbanística.

1.2 Àmbit d'actuació

L'**àmbit d'actuació** objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel **polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat PA-6 "El Pinaret"** situat al nord del sector urbà del mateix nom. La fitxa del POUM vigent defineix l'àmbit del polígon i el delimita. El PA-6 limita al nord amb una de les porcions del sector urbanitzable delimitat S-1 Les Comes, a l'est amb la riera de l'Alforja a través de la continuació del passeig de

Charles Darwin, al sud amb els sòls urbans d' El Pinaret, i a l'oest amb el barranc de la Mare de Déu del Camí.

La fitxa del polígon defineix que la superfície del polígon és de 139.648m².

1.3 Estat actual de la realitat executada

Actualment **la primera fase** (l'antic subpolígon 1) del Pinaret, el qual limita al sud del PA-6, **es troba completament urbanitzat** i pràcticament totes les **parcel·les** estan **construïdes** i ocupades fins a aquest límit.

Els **terrenys de la zona nord de l'àmbit del PA-6 ja han estat ocupats** (per cessió anticipada o ocupació directe) **per** la realització dels **equipaments esportius**, el Nou Camp Municipal de Cambrils i la Pista d'Atletisme.

La resta de terrenys del polígon situats entre la zona esportiva i el barri consolidat del Pinaret encara mantenen l'estructura de terrenys agrícoles tot i que en l'actualitat ja no estan conreats.

1.4 Marc legal

La Modificació puntual del POUM té com a marc legal la següent normativa:

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** de Cambrils (POUM-21). Aprovació definitiva del 1/12/2005. Aprovació del Text Refós 2/02/2006. Publicació al DOGC 4588 de 8/03/2006
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC). Versió número 20 del gener del 2020.**
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de **modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme**, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU)**.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.**
- **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, del **dret a l'habitatge**
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del **Pla per al dret a l'habitatge.**
- **Pla territorial parcial del Camp de Tarragona** aprovat definitivament en data del 12 de Gener de 2010.

El contingut del present document s'adeqüen al que determinen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, d'ara en endavant TRLU i als articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, d'ara en endavant RLU.

1.5 Iniciativa de la Modificació

El promotor de la modificació és l'**Ajuntament de Cambrils**. Actualment el POUM recull que el desenvolupament del polígon serà per compensació bàsica i es proposa en la modificació que sigui per **cooperació**.

1.6 Identificació del propietaris

L'article 11, apartat c, del Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC 18/10/2007), que modifica l'apartat 1 de l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, diu textualment:

*"En el cas de modificació d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han **d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars de drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades**".*

La modificació puntual que es proposa incrementa l'edificabilitat i destina aquest increment a la construcció d'habitatge protegit en l'àmbit de la mateixa, i per tant li és d'aplicació aquesta determinació. En compliment de la mateixa s'expressen a continuació la identitat de les persones propietàries, d'acord amb la certificació emesa pel Registre de la Propietat de Cambrils sobre les finques objecte de la transformació.

S'adjunta en l'Annex1 les certificacions registrals emeses pel registre de la propietat de les finques incloses en l'àmbit de la modificació.

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte principal:

2.1 Obtenir la viabilitat econòmica de l'àmbit d'actuació.

2.2 Promoure la construcció d'habitatge protegit.

2.3 Donar coherència a la imatge urbana i el canvi que suposa l'entrada en funcionament la nova línia i estació de ferrocarril.

2.1 Obtenir viabilitat econòmica de l'àmbit d'actuació

IMPROVER, és propietària del **14,78%** del sòl de l'àmbit del Polígon d'Actuació **PA-6 EL PINARET**. En diverses ocasions ha manifestat l'interès pel desenvolupament de la gestió urbanística de l'àmbit així com la seva impossibilitat de gestió per **manca de viabilitat econòmica** i aporta un esborrany d'estudi on indica que el valor residual del sòl és de - 69,83 euros /m2.

Per tal de determinar la possibilitat de la viabilitat del polígon atès que és una **zona d'interès prioritari** pel municipi ja que l'àmbit te inclòs **els vials necessaris per l'accés a la nova estació** de ferrocarril així com **sòls inclosos i ocupats per la zona esportiva municipal i els sòls del Parc del Pinaret** actualment urbanitzat, l'Ajuntament de Cambrils va encarregar, l'estudi econòmic de l'àmbit a **PROMOACSA**.

En data de desembre de 2017 l'empresa **PROMOACSA**, adjudicatària de l'estudi econòmic del PA-6 El Pinaret, va lliurar el següent document a l'Ajuntament de Cambrils: **VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PA-6 EL PINARET A CONDICIONS DE MERCAT I IDENTIFICACIÓ DE LES ALTERNATIVES QUE GARANTEIXIN LA SEVA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA**.

Les conclusions de l'estudi varen ser les següents:

El polígon no és viable ja que després de l'estudi acurat de les obres d'urbanització i del mercat el valor residual del sòl brut és de 4 eur/m2. El valor hauria d'estar entre els 22 eur / m2 com a mínim que es el valor cadastral. El valor òptim és el de 55 eur/m2 .

L'estudi realitza un anàlisi de la influència dels costos d'urbanització en la viabilitat del polígon i conclou que les obres d'urbanització haurien de tenir un cost 0 per tal de que el valor residual del sòl brut fos de 47 eur / m2.

La carrega urbanística hauria de situar-se entre els 5 i 6 milions d'euros.

En termes eur/m2 de sostre, la càrrega urbanística hauria de situar-se entre **els 94 i els 107 eur/m2** st

L'estudi aporta que si s'aplica una **disminució entre un 30 i 40 % de les càrregues urbanístiques** i un **preu de mercat de venda de l'habitatge de 1.850 euros/m2 el valor del sòl brut és de 40 eur/m2** que ja s'aproxima a l'idoni dels 55 eur/m2.

És per això que es proposa adequar la proposta urbana del POUM augmentant el sostre residencial, per incrementar així els ingressos provinents de la venda dels

habitatges i compensar els costos d'urbanització i construcció amb la finalitat de fer viable econòmicament el projecte.

Actualment segons la fitxa PA-6 el sistema d'actuació previst és de reparcel·lació i modalitat de compensació bàsica. La modificació proposa que la iniciativa urbanística passi a ser pública, modificant d'aquesta manera la modalitat que passa a ser de **COOPERACIÓ**.

2.2 Promoure la construcció d'habitatge protegit.

Arrel del marc legal aprovat aquests darrers anys en matèria d'habitatge com per exemple:

- Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge
- Pla del Dret a l'Habitatge. Decret 75/2014 de 27 de maig
- Reial Decret Llei 7/2019 de 1 de març de Mesures Urgents en matèria d'habitatge i lloguer.
- DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Els municipis de forta demanda d'habitatge necessiten disposar del sòl qualificat necessari per la construcció d'habitatges protegits que ajudin a fomentar les polítiques d'habitatge.

Cambrils és un municipi que consta de forta demanda d'habitatge.

Encara que es construeixen, a dia d'avui, un elevat nombre d'habitatges en el nostre municipi la majoria d'aquets estan destinats a segona residència o habitatges de lloguer turístic la qual cosa provoca l'encariment dels habitatges de lloguer o de venda destinats a primera residència.

La ubicació del **PA-6 El Pinaret** (la proximitat a la nova estació de tren, comunicació directa amb les dues grans infraestructures viàries AP-7 i A-7 i la proximitat en nucli consolidat de la vila) ens porta a considerar que **disposa de qualitats que fan que pugui ser considerat un àmbit indicat per la ubicació d'habitatges protegits.**

2.3 Donar coherència a la imatge urbana i el canvi que suposa l'entrada en funcionament la nova línia i estació de ferrocarril.

El desenvolupament del PA-6 El Pinaret aporta la urbanització de dos vials importants i vertebradors que han de donar accés a la nova estació de ferrocarril:

- L'**Avinguda de l'Esport** paral·lela a la traça al sud del ferrocarril.
- L'Avinguda **Charles Robert Darwin** perpendicular a la via de ferrocarril i paral·lela a la Riera d'Alforja.

Aquesta posició respecte l'estació potencia la **necessitat de desenvolupar el polígon** per tal de reordenar-ne l'entorn i facilitar-ne l'accés. Actualment entre la primera fase del Pinaret s'acaba bruscament i no té continuïtat fins a arribar a l'estació.

D'una banda l'**Avinguda de l'Esport** dona **accés a la zona esportiva** del nord del polígon lligant-la a la trama urbana i alhora unint les dues zones verdes de les rieres situades a banda i banda del polígon. I de l'altra l'Avinguda **Charles Robert Darwin** dona **accés a la nova estació** seguint la traça de la Riera d'Alforja.

Aquestes dues artèries ajudaran a **definir la trama urbana** no només de l'àmbit, sinó de tota aquesta zona del municipi atorgant coherència a la imatge urbana de Cambrils.

Així doncs, la **necessitat de la modificació rau en la inviabilitat econòmica** dels paràmetres edificatòris vigents. Tal hi com conclou l'estudi econòmic de la normativa vigent les hipòtesis de ingrés, despesa i temps fan inviable el PA-6 El Pinaret en termes econòmics i financers. Així com la voluntat de foment al desenvolupament dels polígons d'actuació que atorguin coherència a la imatge urbana de Cambrils, i en el cas que ens ocupa que respectuós amb l'entorn completi la ja esmentada primera fase i arribi colmar-la fins a l'Avinguda de l'Esport i la nova estació de Ferrocarrils.

La posició de l'estació posa en evidència la necessitat de desenvolupar aquest polígon d'actuació però alhora posa en evidència la necessitat de repensar-lo a nivell urbà, ja que es convertirà un eix vertebrador de la connexió tren-ciutat.

Per fer-ho es **proposa l'augment de les illes edificables i la creació de dues noves sub-claus urbanístiques** per l'àmbit amb uns nous paràmetres urbanístics que permetin un increment de la seva edificabilitat. Aquest **increment d'edificabilitat**, implicarà la corresponent determinació de les càrregues urbanístiques que comporta, per fer efectiva la justa distribució dels beneficis i càrregues de la operació.

Per assolir aquest objectiu, la proposta de modificació, i després d'haver estudiat diverses alternatives i propostes volumètriques, va encaminada a modificar les parcel·les que donen a l'Avinguda de l'esport i a l'Avinguda de la Independència augmentant l'alçada de les edificacions i en alguns casos la profunditats edificables. Per tal de realitzar aquestes modificacions es proposen dues claus derivades de la clau 3 "zona suburbana" que definiran les modificacions proposades:

- **Subzona 3b-HPC**, parcel·les que donen a l'últim tram de l'Avinguda de la Independència destinades a habitatge protegit HPC (Habitatge preu concertat).
- **Subzona 3c-HPC**, parcel·les que donen a l'Avinguda de l'Esport destinades a habitatge protegit HPC (Habitatge preu concertat)
- **Subzona 3c-HPO**, parcel·les que donen a l'Avinguda de l'Esport destinades a habitatge protegit HPO (Habitatge protecció oficial)

Les subzones modificades afecten a les parcel·les on s'augmenta el sostre residencial i el seu ús estarà destinat a habitatge protegit. De manera que **tot l'increment de sostre que proposa la modificació està destinat a la classificació de sòl per la construcció d'habitatge protegit**.

S'ha estudiat i comprovat que amb dites modificacions el **sostre residencial augmenta de 55.380,67m2 a 72.845,21m2**. Aquest augment de d'habitatges juntament amb la disminució de les càrregues urbanístiques fa viable la inversió econòmica d'urbanitzar el polígon d'actuació.

Els canvis proposats fan que el barri residencial del Pinaret respongui a l'Avinguda de l'Esport amb una façana de volumetria més alta, subzona 3c-HPO i 3c-HPC, i permet una **transició progressiva** cap als habitatges unifamiliars o plurifamiliars de PB+2 a través els edificis de PB+3 de la subzona 3b-HPC. El canvi dels paràmetres edificatoris en aquestes parcel·les dona possibilitat d'incorporar fàcilment altres usos (comercial, restauració,...) en les plantes baixes que doni façana a l'avinguda de l'Esport comercial i aportí activitat i vida.

Amb tot, la modificació manté un alt percentatge del sostre destinat a la tipologia predominant en la resta del Pinaret, què és alhora una tipologia molt demandada en el mercat residencial, com demostra el fet que les anteriors fases ja urbanitzades del Pinaret estan gairebé complertes.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL EL POUM

3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM

El Polígon d'Actuació 6 "El Pinaret" respon a la prolongació dels sols urbans destinats a la construcció d'habitatges majoritàriament unifamiliars de la primera fase del Pinaret. Actualment la primera fase que va ser aprovada al 1998 està pràcticament complerta, s'han edificat la gran majoria de les parcel·les existents. El POUM aprovat definitivament l'any 2006 preveia la prolongació del barri amb al mateixa tipologia i volumetria actual.

Actualment el PA-6, tal hi com s'ha expressat en l'apartat anterior, s'ha demostrat inviable econòmica i financerament amb els paràmetres edificatoris i carregues urbanístiques existents. L'àmbit es veu influenciat per diferents **condicionants** de l'entorn i la societat, com per exemple el **nou traçat ferroviari** i l'**estació**, o la **demanda d'habitatges en el mercat immobiliari**. Aquest projecte de Modificació puntual vol fer front a aquests nous condicionants que afecten al Pinaret i respondre a la realitat de forma més acurada.

Per tot això la proposta combina la **viabilitat econòmica**, l'**adaptació urbana** a l'entorn immediat del polígon d'actuació i la **necessitat d'incrementar el sostre residencial protegit** al municipi. Modificant l'alçada màxima dels edificis que donen a l'Avinguda de l'Esport de manera que construeixin una façana a escala de ciutat. Per fer que aquest últim tram del Polígon d'Actuació, que es proposa dos plantes més alt que les parcel·les destinades a habitatge unifamiliar, no sigui un canvi tan brusc s'augmenta progressivament l'alçada màxima de les edificacions. Dotant a l'Avinguda de la Independència, eix principal de connexió amb la Plaça Carles Roig i la Vila de Cambrils, d'edificis de tres plantes.

Aquests canvis permetrien tirar endavant el polígon de forma viable i donant una resposta coherent a la imatge urbana del Pinaret i al conjunt de la trama urbana de Cambrils.

Així doncs, **tant d'interès públic com el privat son concurrents** alhora de voler desenvolupar l'àmbit definitivament amb aquestes modificacions.

La modificació permetrà el desenvolupament urbanístic del polígon d'actuació, sembla del tot convenient modificar i adaptar l'àmbit a les noves demandes i realitats sempre i quan representin un bé al desenvolupament urbanístic del municipi i un benefici pels interessos municipals.

Amb les dades exposades s'entén la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació del POUM, la qual respon a la vegada a la **oportunitat i conveniència de poder consolidar el polígon d'actuació del Pinaret, tot millorant el nivell de qualitat avui existent en el mateix i donant satisfacció a les demandes i necessitats del moment**.

3.2 Base legal i tramitació de la Modificació puntual del POUM

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel PA-6 El Pinaret, que es troba classificat en la fitxa del POUM com a sòl urbà no consolidat.

Així les coses, donat que amb aquesta modificació el que es pretén és atorgar un major aprofitament per consolidar el polígon d'actuació, i que ens trobem davant d'un sector classificat com a sòl urbà no consolidat, es proposa que la modificació tingui per objecte l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació.

Aquesta nova fitxa del polígon d'actuació del PA-6 es defineix legalment com a uns àmbits d'actuació que no comporten la reordenació general, però als que se'ls hi

atorga un **major aprofitament per consolidar** –(transformació usos existents, augment d'edificabilitat o de la densitat-) **i que en contraprestació, suposen majors reserves per a sistemes i la cessió del sòl corresponent al 15% d'increment de l'aprofitament urbanístic.**

Dit instrument de gestió urbanístic va ser previst originàriament per la legislació urbanística estatal, en concret pel "Real Decreto Legislativo 2/2008", pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl, en concret en l'article 14.1 1), segons el qual:

"A los efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- 1) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la 28490 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154 de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística."*

L'article 16 del mateix "Real Decreto Legislativo 2/2008, regula els deures legals que comporten les actuacions de dotació, en concret, els següents:

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a. *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

b. *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 % ni superior al 15 %. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 % en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b del apartado primero del artículo 10.*

c. *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre*

ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

3.2.1 Cessió de l'increment de les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures.

De conformitat amb l'esmentada regulació legal de les actuacions de transformació urbanística de dotació, i atenent que, amb la present Modificació puntual es preveu l'increment de sostre edificable, de conformitat amb el que disposa l'article 100.4 b) del Decret Legislatiu 1/2010, caldrà incrementar les reserves mínimes de sòl públic d'acord amb el que estableix l'apartat 1 del citat article 100. En aquest sentit l'article 100.1 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix que:

*"Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure **una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m²** de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.(...)"*

La present Modificació comporta com ha quedat justificat en els apartats precedents d'aquesta Memòria, un increment de sostre edificable en sòl urbà destinat a ús residencial.

3.2.2 Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert a l'apartat 4 de la **Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 43.1 c)** del mateix text legal, la present Modificació Puntual amb l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació, comportarà el deure del propietari de la finca objecte de dita Modificació, de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

*"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:*

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

4. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

Tal i com estableix l'article 118.1 del Decret 305/2006, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, 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.

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. I en el supòsit en que la modificació de l'instrument de planejament urbanístic general comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, de conformitat amb el què disposa l'article 99.1 del decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, ha d'incloure en la documentació, les especificitats següents:

a) La **identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals** sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'**agenda** o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una **avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I PROPOSAT, RELATIU A LA MODIFICACIÓ

5.1 Redactat vigent del planejament que es modifica

La normativa vigent en aquest àmbit de modificació es regula segons les determinacions del Capítol **V. ZONA SUB-URBANA**, clau 3, subzona 3a. La relació de les claus d'identificació es regula en l'**Article 10. Claus d'identificació**.

Article 10. Claus d'identificació *(Nou redactat segons modificació puntual núm. 2 – Habitatges dotacionals, DOGC 5461 de 9/09/2009)*

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 són les següents:

3 Zona Suburbana

Subzona 3

Subzona 3a

Els paràmetres que regulen la subzona 3a són els que es determinen en el **Capítol II. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SÒL URBÀ**, en l'**Article 163. Edificació segons alineació de vial**, de les Normes Urbanístiques del vigent POUM de Cambrils i que es reproduïxen a continuació :

Art. 163. Edificació segons alineació de vial

Nou redactat segons les modificacions puntuals núms.; 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 3 – Correcció d'errades juliol 2008, DOGC 5330 de 3/3/2009; núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació segons alineació de vial:

1. Zona de Casc Antic

Subzona 1a. Casc antic

Subzona 1b. Protecció especial de la Vila

Subzona 1c. Protecció del Barri de la Platja

Subzona 1d. Protecció especial del Port

Subzona 1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors

Subzona 1f

2. Zona d'Eixample

Subzona 2 d'Eixample en edificació tancada

Subzona 2a

Subzona 2b

3. Zona Suburbana

Subzona 3

Subzona 3a

A. Condicions de parcel·la

Subzona 3a

Superfície mínima: 127m²

Façana mínima: 6,05m

Profunditat mínima: 21,00m

B. Condicions de l'edificació**Subzona 3a**

Ocupació màxima: -

C. Profunditat edificable**Subzona 3a**

Profunditat edificable: 10,00m.

D. Alçada màxima**Subzona 3a**

Alçada màxima: 10,25m.

Nombre de plantes: PB+2.

Article 179. Definició de l'ordenació

Comprèn l'àmbit que desenvolupà el Pla parcial de 28 de maig de 1986, quina ordenació es disposà segons el tipus d'ordenació per alineació al vial amb cases arreglerades en el polígon d'actuació més proper al nucli de Cambrils.

El POUM es proposa mantenir les condicions específiques d'edificació que es regulen en el Pla parcial aprovat en data 28 de maig de 1986.

Article 180. Subzones 3 i 3a. Cases arreglerades (Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)

Correspon al polígon d'actuació més pròxim al nucli de Cambrils, on les edificacions es preveuen amb alineació a carrer i jardins privats no edificables. Les condicions generals de l'ordenació s'adaptaran a les disposicions dels articles 83 a 105 d'aquestes Normes per l'edificació entre mitgeres.

A l'antic Polígon 33 seran d'aplicació les següents normes sobre materials:

1. Parets de tancament exterior d'obra vista, color argila natural roja, incloent mitgeres vistes, façanes posteriors i tanques.

No s'accepten els arrebossats en caixes de persianes i ampits. Les cobertes seran de teula àrab o plana color argila roja, i la fusteria i persianes seran de colors clars. No s'acceptarà a l'exterior cap material que imiti **un altre material**.

2. S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Terciari-comercial
- Hoteler
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Estacionament i aparcament

En la subzona 3a, la densitat màxima d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 127 m² de parcel·la

Article 181. Condicions d'edificació

Reglamentació detallada particular i segons el que s'estableix a l'article 163.

Cases entre mitgeres:

Condicions comuns per a les subzones 3 i 3a

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 9,75 m, PB amb 3,75 m +2 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Pendent màxima de la coberta: 30 %. La pendent començarà a la línia d'intersecció del pla corresponent a l'alçada màxima amb la perllongació del parament de façana o dels cossos volats.

Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.

Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts o tancats. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Són cossos volats tancats aquells que ho estan frontal i lateralment. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa. Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m.

En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m² útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el

resultat –per defecte– de dividir per 90 m² construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

5.2 Redactat modificat del planejament que es modifica

L'objectiu de la present modificació és la creació de dues noves subclaus urbanístiques 3b i 3c que garanteixin la viabilitat i possibilitat, en el polígon d'actuació de l'àmbit d'aquesta Modificació, l'establiment d'edificacions plurifamiliars i l'augment del sostre residencial.

La normativa vigent en aquest àmbit de modificació es regula segons les determinacions del Capítol **V. ZONA SUB-URBANA**, clau 3, subzona 3a. La relació de les claus d'identificació es regula en l'**Article 10. Claus d'identificació**.

Article 10. Claus d'identificació (Nou redactat segons modificació puntual núm. 2 – Habitatges dotacionals, DOGC 5461 de 9/09/2009)

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 són les següents:

3 Zona Suburbana

Subzona 3

Subzona 3a

Subzona 3b

Subzona 3c

Els paràmetres que regulen la subzona 3a són els que es determinen en el **Capítol II. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SÒL URBÀ**, en l'**Article 163. Edificació segons alineació de vial**, de les Normes Urbanístiques del vigent POUM de Cambrils i que es reproduïxen a continuació.

Art. 163. Edificació segons alineació de vial

Nou redactat segons les modificacions puntuals núms.: 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 3 – Correcció d'errades juliol 2008, DOGC 5330 de 3/3/2009; núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació segons alineació de vial:

1. Zona de Casc Antic

Subzona 1a. Casc antic

Subzona 1b. Protecció especial de la Vila

Subzona 1c. Protecció del Barri de la Platja

Subzona 1d. Protecció especial del Port

Subzona 1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors

Subzona 1f

2. Zona d'Eixample

Subzona 2 d'Eixample en edificació tancada

Subzona 2a

Subzona 2b

3. Zona Suburbana**Subzona 3****Subzona 3a****Subzona 3b****Subzona 3c****A. Condicions de parcel·la****Subzona 3a**Superfície mínima: 127m²

Façana mínima: 6,05m

Profunditat mínima: 21,00m

Subzona 3bSuperfície mínima: **700m²**Façana mínima: **34,45m**Profunditat mínima: **20,00m****Subzona 3c**Superfície mínima: **1.600m²**Façana mínima: **39,00m**Profunditat mínima: **40,00m****B. Condicions de l'edificació****Subzona 3a**

Ocupació màxima: -

Subzona 3b

Ocupació màxima: -

Subzona 3c

Ocupació màxima: -

C. Profunditat edificable**Subzona 3a**

Profunditat edificable: 10,00m

Subzona 3bProfunditat edificable: **10,00m****Subzona 3c**Profunditat edificable: **25,00m*****Profunditat edificable planta soterrània: 30,00m****D. Alçada màxima****Subzona 3a**

Alçada màxima: 10,25m

Nombre de plantes: PB+2

Subzona 3bAlçada màxima: **13,40m**Nombre de plantes: **PB+3****Subzona 3c**Alçada màxima: **16,65m**Nombre de plantes: **PB+4****Article 179. Definició de l'ordenació**

Comprèn l'àmbit que desenvolupa el Pla parcial de 28 de maig de 1986, quina ordenació es disposa segons el tipus d'ordenació per alineació al vial amb cases arreglerades en el polígon d'actuació més proper al nucli de Cambrils. El POUM es proposa mantenir les condicions específiques d'edificació que es regulen en el Pla parcial aprovat en data 28 de maig de 1986.

Article 180. Subzones 3 i 3a. Cases arreglerades (Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)

Correspon al polígon d'actuació més pròxim al nucli de Cambrils, on les edificacions es preveuen amb alineació a carrer i jardins privats no edificables. Les condicions generals de l'ordenació s'adaptaran a les disposicions dels articles 83 a 105 d'aquestes Normes per l'edificació entre mitgeres.

A l'antic Polígon 33 seran d'aplicació les següents normes sobre materials:

1. Pareds de tancament exterior d'obra vista, color argila natural roja, incloent mitgeres vistes, façanes posteriors i tanques.

No s'accepten els arrebossats en caixes de persianes i ampits. Les cobertes seran de teula àrab o plana color argila roja, i la fusteria i persianes seran de colors clars. No s'acceptarà a l'exterior cap material que imiti un altre material.

2. S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Terciari-comercial
- Hoteler
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Estacionament i aparcament

En la subzona 3a, la densitat màxima d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 127 m² de parcel·la

Subzones 3b. Habitatges plurifamiliars.

Correspon a les parcel·les situades a l'Avinguda de la Independència, on les edificacions es preveuen amb alineació al carrer i jardins privats no edificables. Les condicions generals de l'ordenació s'adaptaran a les disposicions dels articles 83 a 105 d'aquestes Normes per l'edificació entre mitgeres.

A l'antic Polígon 33 seran d'aplicació les següents normes sobre materials:

1. Pareds de tancament exterior d'obra vista, color argila natural roja, incloent mitgeres vistes, façanes posteriors i tanques.

No s'accepten els arrebossats en caixes de persianes i ampits. Les cobertes seran de teula àrab o plana color argila roja, i la fusteria i persianes seran de colors clars. No s'acceptarà a l'exterior cap material que imiti un altre material.

2. S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Terciari-comercial

- **Hoteler**
- **Oficines**
- **Restauració**
- **Educatiu**
- **Sanitari-assistencial**
- **Estacionament i aparcament**

En la subzona 3b, la densitat màxima d'habitatges serà de 12 habitatges per cada parcel·la de mínim 700m².

Subzones 3c. Habitatges plurifamiliars.

Correspon a les finques situades a l'Avinguda de l'Esport, on les edificacions es preveuen amb alineació al carrer i jardins privats no edificables. Les condicions generals de l'ordenació s'adaptaran a les disposicions dels articles 106 a 115 d'aquestes Normes per l'edificació aïllada

A l'antic Polígon 33 seran d'aplicació les següents normes sobre materials:

1. Parets de tancament exterior d'obra vista, color argila natural roja, incloent mitgeres vistes, façanes posteriors i tanques.

No s'accepten els arrebossats en caixes de persianes i ampits.

Les cobertes seran planes i la fusteria i persianes seran de colors clars. No s'acceptarà a l'exterior cap material que imiti un altre material.

2. S'admeten els següents usos:

- **Habitatge**
- **Terciari-comercial**
- **Hoteler**
- **Oficines**
- **Restauració**
- **Educatiu**
- **Sanitari-assistencial**
- **Estacionament i aparcament**

En la subzona 3c, la densitat màxima d'habitatges serà de 28 habitatges per cada parcel·la de mínim 1.600m².

Article 181. Condicions d'edificació

Reglamentació detallada particular i segons el que s'estableix a l'article 163.

Cases entre mitgeres:

Condicions comuns per a les subzones 3 i 3a

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 13,40 m, PB amb 3,75 m +3 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Pendent màxima de la coberta: 30 %. La pendent començarà a la línia d'intersecció del pla corresponent a l'alçada màxima amb la perllongació del parament de façana o dels cossos volats.

Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.

Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts o tancats. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Són cossos volats tancats aquells que ho estan frontal i lateralment. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa. Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m.

En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m² útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m² construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

Condicions comuns per a les subzones 3b

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 13,40 m, PB amb 3,75 m +3 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Pendent màxima de la coberta: 30 %. La pendent començarà a la línia d'intersecció del pla corresponent a l'alçada màxima amb la continuació del parament de façana o dels cossos volats.

Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.

Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa. Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m.

En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m² útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols

s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

Condicions comuns per a les subzones 3c

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 16,65 m, PB amb 3,75 m +4 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.

Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa. Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m.

En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m² útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols

s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

6. PARÀMETRES DEL PA-6

6.1 Repartició superfície del polígon

La modificació augmenta la superfície edificable neta del polígon respecte la vigent en la fitxa del POUM. La repartició de la superfície del polígon es veu modificada respecte el POUM vigent.

	PROPOSTA		POUM	
	superfície m ²	percentatge	superfície m ²	percentatge
SUPERFÍCIE TOTAL	139.648,00	100%	139.648,00	100%
SISTEMES GENERALS MÍNIMS	103.600,00	74,2%	105.227,00	75,4%
VIALS I APARCAMENTS	38.308,00	27,4%	45.567,00	32,6%
ESPais LLIURES	31.208,00	22,3%	25.571,00	18,3%
EQUIPAMENTS	33.422,00	23,9%	33.427,00	23,9%
SISTEMA HIDROLÒGIC	662,00	0,5%	662,00	0,5%
SUPERFÍCIE NETA EDIFICABLE MÀX.	36.048,00	25,8%	34.421,00	24,6%

Aquest augment comporta un increment de les reserves mínimes de sòl públic d'acord amb el que estableix l'apartat 1 del citat article 100. Del Decret Legislatiu 1/2010. Tal hi com s'indica en l'apartat "3.2.1 Cessió de l'increment de les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures" de la present modificació puntual, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20m² per cada 100m² de sostre residencial.

Així doncs, **un augment de l'edificabilitat de 17.464,5m² implica 3.492,9m² de superfície cedida mínima.** S'aporta tota la coca central de l'Avinguda de l'Esport com a reserva d'espai lliure públic, de manera que l'aportació és de 5.190,90m². De manera que l'aportació supera els estandar mínims i per tan l'augment de la densitat es du a terme sense minvar la qualitat urbana general el polígon d'actuació.

COMPARATIVA SUPERFÍCIE CEDIDA		
	POUM VIGENT	MODIFICACIÓ
	sostre total m ²	sostre total m ²
SOSTRE RESIDENCIAL TOTAL	55.380,67	72.845,20
RESERVA SOL ZONA VERDA MÍNIMA	11.076,13	14.569,04
20m ² de zona verda per cada 100m ² de sostre		
ZONA VERDA ADICIONAL MÍNIMA		3.492,91
ZONA VERDA APORTADA		5.190,90

6.2 Edificabilitat del sostre residencial en la normativa vigent

La distribució del sostre residencial en el POUM vigent és el següent:

DISTRIBUCIÓ SOSTRE RESIDENCIAL POUM VIGENT		
	sostre total m ²	percentatge
SOSTRE RESIDENCIAL TOTAL	55.380,67	100,00%
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	38.615,90	69,73%
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT	16.764,77	30,27%

Tal hi com s'indica en la documentació gràfica (*plànol 08 Desenvolupament normativa vigent*) de la present modificació la distribució i organització d'aquest sostre es preveu com s'indica en les següents taules:

			percentatge POUM
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE			69,73%
tipologia	núm. hab.	m ² / hab. m ²	sostre total m ²
1.A	102	203,65	20.772,30
1.B	53	208,2	11.034,60
2	13	163	2.119,00
3.A	10	232,8	2.328,00
3.B	10	236,2	2.362,00
188			38.615,90

			percentatge POUM
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT 1			30,27%
tipologia	núm. Blocs	sostre total m ²	
illa A	1	1.449,60	
illa B	1	1.361,00	
illa C	1	1.441,65	
illa D	1	1.390,10	
illa E	1	1.310,62	
illa F	1	1.333,30	
illa G	1	2.678,70	
illa H	1	2.680,20	
illa I	1	1.270,30	
illa J	1	1.289,50	
illa K	1	396,8	
illa L	1	163	
12			16.764,77

En la normativa vigent el sostre protegit es distribueix tal hi com preveu la normativa en un 20% de sostre d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i un 10% de sostre d'Habitatge de Preu Concertat.

SOSTRE RESIDENCIAL POUM VIGENT		
	sostre total m ²	percentatge
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	38.615,90	69,73%
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT	16.764,77	30,27%
HPO	10.964,97	19,80%
HPC	5.799,80	10,50%
SOSTRE TOTAL	72.845,20	

6.3 Proposta de modificació de l'edificabilitat

Degut als motius exposats anteriorment es proposa un augment del sostre residencial en l'àmbit. A continuació s'exposa la relació dels nous paràmetres d'edificabilitat respecte als de la normativa vigent:

COMPARATIVA SOSTRE RESIDENCIAL						
SOSTRE RES. LLIURE				SOSTRE RES. PROTEGIT		
	superfície m ²	percentatge POUM	percentatge MODIFICACIÓ	superfície m ²	percentatge POUM	percentatge MODIFICACIÓ
POUM	38.615,90	69,73%	–	16.764,77	30,27%	–
MODIFICACIÓ	37.586,30	67,87%	51,60%	17.794,37	32,13%	24,40%

SOSTRE RESIDENCIAL INCREMENTAT				
SOSTRE RES. PROTEGIT INCREMENTAT			SOSTRE RES. TOTAL	
	superfície m ²	percentatge MODIFICACIÓ	superfície m ²	
POUM	–	–	55.380,67	
MODIFICACIÓ	17.464,54	23,97%	72.845,21	

Tenint en compte aquesta modificació la distribució del sostre residencial es preveu com s'indica en les següents taules i en la documentació gràfica de la present modificació (*planol 13 Desenvolupament modificació*).

		percentatge POUM	percentatge MODIFICACIÓ
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE		67,87%	51,6%
tipologia	núm. hab.	m ² / hab. m ²	sostre total m ²
1.A	82	203,65	16.699,30
1.B	63	208,2	13.116,60
2	16	163	2.608,00
3.A	10	232,8	2.328,00
3.B	12	236,2	2.834,40
183			37.586,30

		percentatge POUM	percentatge MODIFICACIÓ
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT 1		31,13%	24,43%
tipologia	núm. hab.		sostre total m ²
bloc A	28		5.159,30
bloc B	28		4.968,50
bloc C1	6		1.074,80
bloc C2	6		1.074,80
bloc G	24		2.758,48
bloc I	24		2.758,48
116			17.794,36
HPO		20%	11.861,72
20,22%	62	bloc A, B, C1	11.202,60
HPC		10%	5.930,86
11,89%	54	bloc C2, G, I	6.591,76

			percentatge MODIFICACIÓ
SOSTRE RESIDENCIAL INCREMENTAT		—	23,97%
tipologia	núm. hab.		sostre total m ²
bloc C3	16		3.037,74
bloc D	28		4.995,05
bloc E	28		4.715,55
bloc F	28		4.716,20
84			17.464,54
HPO			
24,0%	84	bloc C3, D, E, F	17.464,54

Amb l'aplicació de la modificació el sostre residencial total queda, en resum, distribuït de la següent forma:

EDIFICABILITAT MODIFICACIÓ PUNTUAL		
	sostre total m ²	percentatge
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	37.586,30	51,60%
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT	35.258,90	48,40%
HPO	28.667,14	39,35%
HPC	6.591,76	9,05%
SOSTRE TOTAL	72.845,20	

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL P.A.-6 EL PINARET.

Tal hi com s'ha explicat anteriorment l'estudi econòmic demostra que amb els paràmetres actuals es inviable el desenvolupament del Polígon. Per això a part de modificar els paràmetres urbanístics també s'ajusten els costos d'urbanització i les cessions gratuïtes a urbanitzar per assolir un equilibri econòmic que faci viable la urbanització i edificació del polígon.

7.1 Costos

7.1.1 Costos d'urbanització inicials

Els costos d'urbanització totals previstos inicialment representaven les partides següents:

PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

	superficie m ²	EUR/M ²	PRESSUPOST eur	BI/DG eur	PEM eur	IVA eur	PC eur
COSTOS DE LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA							
1 REDACCIÓ DE PROJECTES					279.296,00	58.652,16	337.948,16
2 VIALS INTERIORS	18.864,38	110,00	2.075.081,80	394.265,54	2.469.347,34	518.562,94	2.987.910,28
3 AVINGUDA DE L'ESPORT	22.008,80	60,00	1.320.528,00	250.900,32	1.571.428,32	329.999,95	1.901.428,27
4 PONT AVD. DE L'ESPORT	318,00	550,00	174.900,00	33.231,00	208.131,00	43.707,51	251.838,51
5 C/ CHARLES DARWIN	5.933,00	40,21	238.565,93	45.327,53	283.893,46	59.617,63	343.511,08
6 PARC DEL PINARET	13.838,40	40,00	553.536,00	105.171,84	658.707,84	138.328,65	797.036,49
7 ESPAIS LLIURES (SUD)	7.181,65	20,00	143.633,00	27.290,27	170.923,27	35.893,89	206.817,16
8 CANON ACA					373.774,81		373.774,81
9 XARXA AIGUA CLAVEGUERGAM			364.994,09	69.348,88	434.342,97	91.212,02	525.554,99
10 XARXA ELECTRICA			596.567,00	113.347,73	709.914,73	149.082,09	858.996,82
11 XARXA DE GAS			62.724,00	11.917,56	74.641,56	15.674,73	90.316,29
12 XARXA TELECOMUNICACIONS			150.000,00	28.500,00	178.500,00	37.485,00	215.985,00
13 SISTEMA HIDRIC			100.000,00	19.000,00	119.000,00	24.990,00	143.990,00
14 ABASTAMENT AIGUA POTABLE					43.374,15		43.374,15
					7.575.275,45		9.078.482,01

Les càrregues urbanístiques inicials inclouen la urbanització de la totalitat de la superfície de cessió gratuïta. Això repercutia en un cost d'urbanització molt elevat. Per tal d'adequar les despeses d'urbanització del PA-6 i aconseguir la viabilitat del projecte s'han reconsiderat alguna de les partides previstes inicialment com a sistemes i generals, per tant no imposables als costos d'urbanització del polígon.

7.1.2 Costos d'urbanització modificats

En el document gràfic 18_Càrregues urbanístiques s'hi exposa la relació de cessions amb i sense obligatorietat d'urbanització.

Les cessions gratuïtes que s'han d'urbanitzar degudament són les següents:

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	SUPERFÍCIE m ²
VIALS INTERIORS	18.864,38
AV. DE L'ESPORT	6.057,84
ESPAIS LLIURES SUD	7.181,65

S'ha considerat que tan l'Avinguda Charles Darwin com l'Avinguda de l'Esport són vials d'accés a la nova estació i per tan són sistemes generals.

L'avinguda Charles Darwin, ja es troba actualment urbanitzada i es considera com un sistema general i per tan es considerarà cessió gratuïta sense obligatorietat d'urbanitzar, per tant no es té en compte en el càlcul dels costos d'urbanització del polígon d'actuació els costos derivats de la seva urbanització.

El Pont de l'Avinguda de l'Esport també es considera sistema general i per tant es considerarà cessió gratuïta sense obligatorietat d'urbanitzar. No es té en compte en el càlcul dels costos d'urbanització del polígon d'actuació els costos derivats de la seva urbanització.

L'Avinguda de l'Esport es considera parcialment com a sistema general. Computa com a càrrega d'urbanització la superfície de la vorera i la calçada sud fins a la vorada de la coca central. La resta de superfície es considera cessió gratuïta sense obligació d'urbanitzar. Així doncs, la superfície considerada com a cost d'urbanització del polígon és de 6.057,84m², rebaixant el cost respecte a la previsió de costos inicials.

La urbanització del Parc del Pinaret correspon a part de la cessió d'espais lliures de l'àmbit i es considerarà cessió gratuïta sense obligatorietat d'urbanitzar. S'ha considerat com a sistema general i per tant no imposables als costos d'urbanització del propi polígon. A més, aquesta urbanització ja s'ha realitzat per part de l'administració pública.

Amb tot, el pressupost de les obres d'urbanització que es despren de la present modificació és el següent:

PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ							
	superfície m ²	EUR/M ²	PRESSUPOST eur	BI/DG eur	PEM eur	IVA eur	PC eur
COSTOS DE LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA							
1 REDACCIÓ DE PROJECTES					279.296,00	58.652,16	337.948,16
2 VIALS INTERIORS	18.864,38	110,00	2.075.081,80	394.265,54	2.469.347,34	518.562,94	2.987.910,28
3 AVINGUDA DE L'ESPORT	6.057,84	60,00	363.470,40	69.059,38	432.529,78	90.831,25	523.361,03
4 ESPAIS LLIURES (SUD)	7.181,65	20,00	143.633,00	27.290,27	170.923,27	35.893,89	206.817,16
5 CANON ACA					373.774,81		373.774,81
6 XARXA AIGUA CLAVEGUERAM			364.994,09	69.348,88	434.342,97	91.212,02	525.554,99
7 XARXA ELECTRICA			596.567,00	113.347,73	709.914,73	149.082,09	858.996,82
8 XARXA DE GAS			62.724,00	11.917,56	74.641,56	15.674,73	90.316,29
9 XARXA TELECOMUNICACIONS			150.000,00	28.500,00	178.500,00	37.485,00	215.985,00
10 SISTEMA HIDRIC			100.000,00	19.000,00	119.000,00	24.990,00	143.990,00
11 ABASTAMENT AIGUA POTABLE					43.374,15		43.374,15
					5.285.644,61		6.308.028,69

D'aquesta manera el pressupost d'urbanització passa de 7.575.275,45 euros a 5.285.644,61 euros.

L'estudi de viabilitat econòmica i financera, realitzat per PROMO assessors consultors SA, deia que per tal de garantir la viabilitat del sector la càrrega urbanística hauria de situar-se en una forquilla màxima entre els 5 i 6 milions d'euros, el que suposa una reducció d'entre el 20 i 30% de la càrrega urbanística prevista inicialment. Amb el re-equilibri proposat per la present modificació s'aconsegueix l'objectiu previst en l'estudi situant el cost d'urbanització entre 5 i 6 milions d'euros.

7.1.3 Costos d'edificació

PRESSUPOST DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ								
		superficie m ²	EUR/M ²	PRESSUPOST eur	BI/DG eur	PEM eur	IVA eur	PC eur
COSTOS EDIFICACIÓ								
POUM VIGENT	COST CONSTRUCCIÓ	37.586,30	1300,00	48.862.190,00	9.283.816,10	58.146.006,10	12.210.661,28	70.356.667,38
	HABITATGE RENDA LLIURE							
MODIFICACIÓ	COST CONSTRUCCIÓ	17.794,37	1100,00	19.573.807,00	3.719.023,33	23.292.830,33	4.891.494,37	28.184.324,70
	HABITATGE PROTEGIT 1							
MODIFICACIÓ	COST CONSTRUCCIÓ	17.464,54	1100,00	19.210.994,00	3.650.088,86	22.861.082,86	4.800.827,40	27.661.910,26
	HABITATGE PROTEGIT INCREMENTAT							
COSTOS TOTAL EDIFICACIÓ						104.299.919,29		126.202.902,34

Es tenen en compte preus diferents per els habitatges de renda lliure i pels habitatges protegits. Entenen que els estàndards són més alts en la construcció d'habitatges de renda lliure.

7.1.4 Costos totals

COSTOS TOTAIS	costos total (eur)	aprofitament	costos privats (eur)
COSTOS URBANITZACIÓ	5.285.644,61	—	5.285.644,61
COSTOS HABITATGE LLIURE	58.146.006,10	10%	52.331.405,49
COSTOS HABITATGE PROTEGIT 1	23.292.830,33	10%	20.963.547,30
COSTOS HABITATGE INCREMENTAT	22.861.082,86	15%	19.431.920,43
	109.585.563,90		98.012.517,82

7.2 Ingressos

7.2.1 Ingressos habitatges renda lliure

INGRESSOS						
	superficie/hab m²	unitats	sostre total m²	EUR / M²	EUR total eur	
INGRESSOS VENDA HABITATGES RENDA LLIURE						
1.A	203,65	82	16.699,30	1.585,00	26.468.390,50	
1.B	208,20	63	13.116,60	1.585,00	20.789.811,00	
2	163,00	16	2.608,00	1.585,00	4.133.680,00	
3.A	232,80	10	2.328,00	1.585,00	3.689.880,00	
3.B	236,20	12	2.834,40	1.585,00	4.492.524,00	
			37.586,30		59.574.285,50	

7.2.2 Ingressos habitatges protegits

INGRESSOS

	superfície/hab m²	unitats	sostre total m²	EUR / M²	EUR total eur
INGRESSOS VENDA HABITATGES PROTEGITS					
PROTEGITS 1	bloc A	1	5.159,30	1.576,64	8.134.358,75
	bloc B	1	4.968,50	1.576,64	7.833.535,84
	bloc C1	1	1.074,80	1.576,64	1.694.572,67
	bloc C2	1	1.074,80	1.576,64	1.694.572,67
	bloc G	1	2.758,48	1.576,64	4.349.129,91
	bloc I	1	2.758,48	1.576,64	4.349.129,91
			17.794,36		28.055.299,75
PROTEGITS INCREMENTAT	bloc C3	1	3.037,74	1.576,64	4.789.422,39
	bloc D	1	4.995,05	1.576,64	7.875.395,63
	bloc E	1	4.715,55	1.576,64	7.434.724,75
	bloc F	1	4.716,20	1.576,64	7.435.749,57
			17.464,54		27.535.292,35
INGRESSOS TOTAL					115.164.877,60

7.2.3 Ingressos total

INGRESSOS		ingressos total (eur)	aprofitament	ingressos privats (eur)
POUM VIGENT	INGRESSOS HABITATGE LLIURE	59.574.285,50	10%	53.616.856,95
	INGRESSOS HABITATGE PROTEGIT 1	28.055.299,75	10%	25.249.769,78
MODIFICACIÓ	INGRESSOS HABITATGE INCREMENTAT	27.535.292,35	15%	23.404.998,49
		115.164.877,60		102.271.625,22

7.3 Avaluació econòmica

AVALUACIÓ ECONÒMICA

	POUM	MODIFICACIÓ PUNTUAL
	eur	eur
COSTOS URBANITZACIÓ	7.575.275,45	5.285.644,61
COSTOS EDIFICACIÓ	85.482.716,16	92.726.873,22
COSTOS TOTAL	93.057.991,61	98.012.517,82
INGRESOS LLIURE	61.206.201,50	53.616.856,95
INGRESOS PROTEGIT	26.432.006,97	25.249.769,78
INGRESOS INCREMENTAT	-	23.404.998,49
INGRESOS TOTAL	87.638.208,47	102.271.625,22
BENEFICI	- 5.419.783,14 €	4.259.107,40 €

La modificació dels paràmetres exposats anteriorment en aquesta modificació permeten l'augment de l'edificabilitat en l'àmbit i això repercuteix en un augment en els beneficis econòmics del seu desenvolupament. Fent-lo així, viable econòmicament.

8 SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

Segons el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) l'article 71 preveu la suspensió de llicències per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic.

Article 71. Suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2.L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el Butlletí Oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte

**CPIR-1 C Elena
Pijoan Ferrando**

Firmado digitalmente por CPIR-1 C Elena Pijoan Ferrando
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Cambrils, ou=Vegeu https://
www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Ajuntament
de Cambrils, sn=Pijoan Ferrando,
givenName=Elena, serialNumber=39860854Z,
cn=CPIR-1 C Elena Pijoan Ferrando
Fecha: 2020.02.13 14:43:08 +01'00'

2.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01 Situació

02 Emplaçament

03 Topografia

04 Parcel·les lliures d'edificació

05 Planejament vigent

06 POUM vigent

07 Fitxa PA-6 vigent

08 Plànol desenvolupament vigent

09 Estructura de la propietat

10 Conveni de parcel·les

11 Proposta de modificació

12 Modificació zona verda

13 Plànol desenvolupament modificació

14 Plànol POUM modificat

15 Fitxa PA-6 modificada

16 Comparativa planejament

17 Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències



Àmbit P.A. - 6 "EL PINARET" 

Límit terme municipal 

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: **SITUACIÓ**



Nº PLÀNOL

01

ESCALA: A3: 1/20 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García



Delimitació del Polígon d'Actuació



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: **EMPLAÇAMENT**



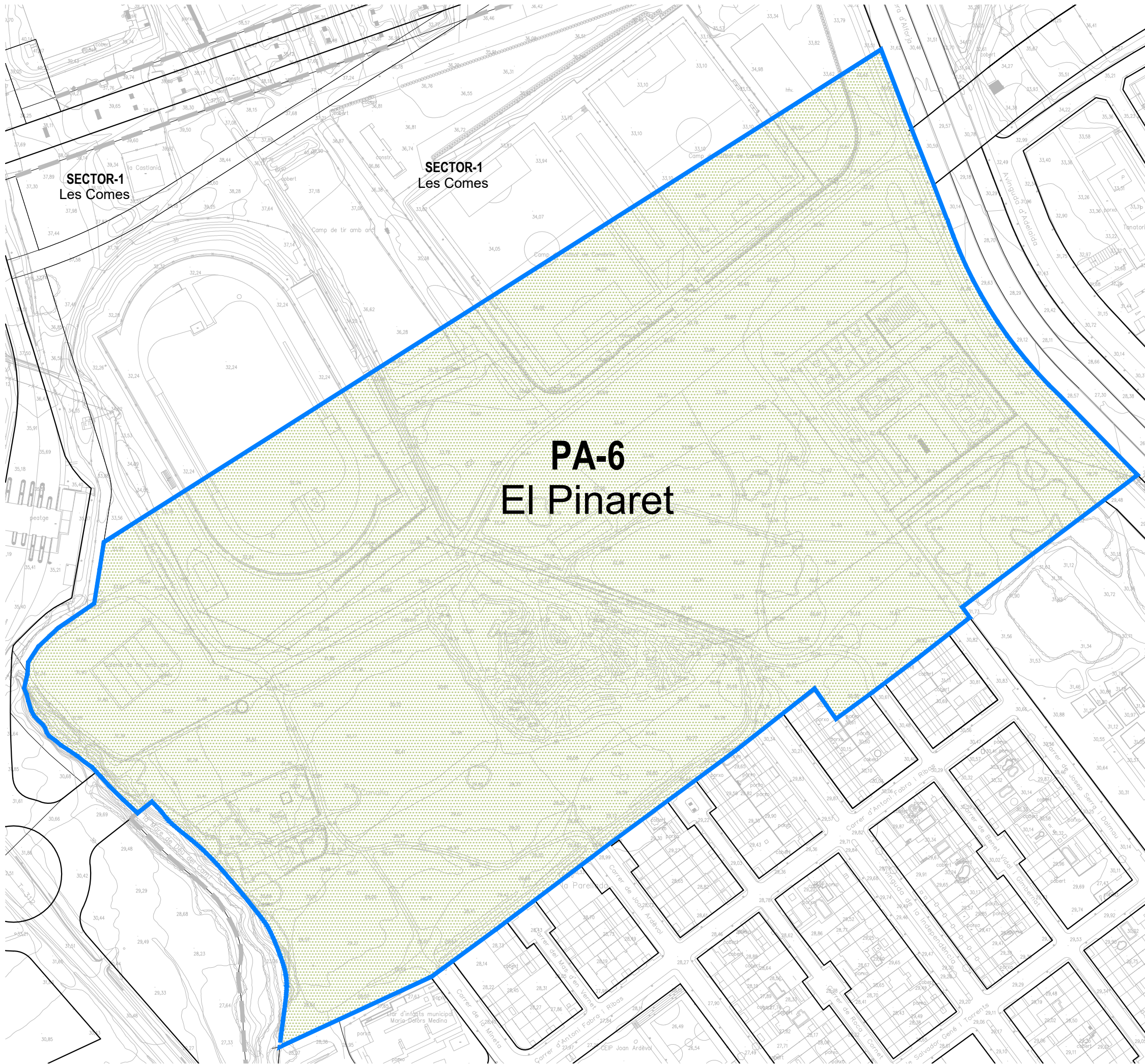
Nº PLÀNOL

02

ESCALA: A3: 1/5 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

L : \POUM 21\00_modificacions_puntuals\PA-6_El Pinaret



Delimitació del Polígon d'Actuació



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

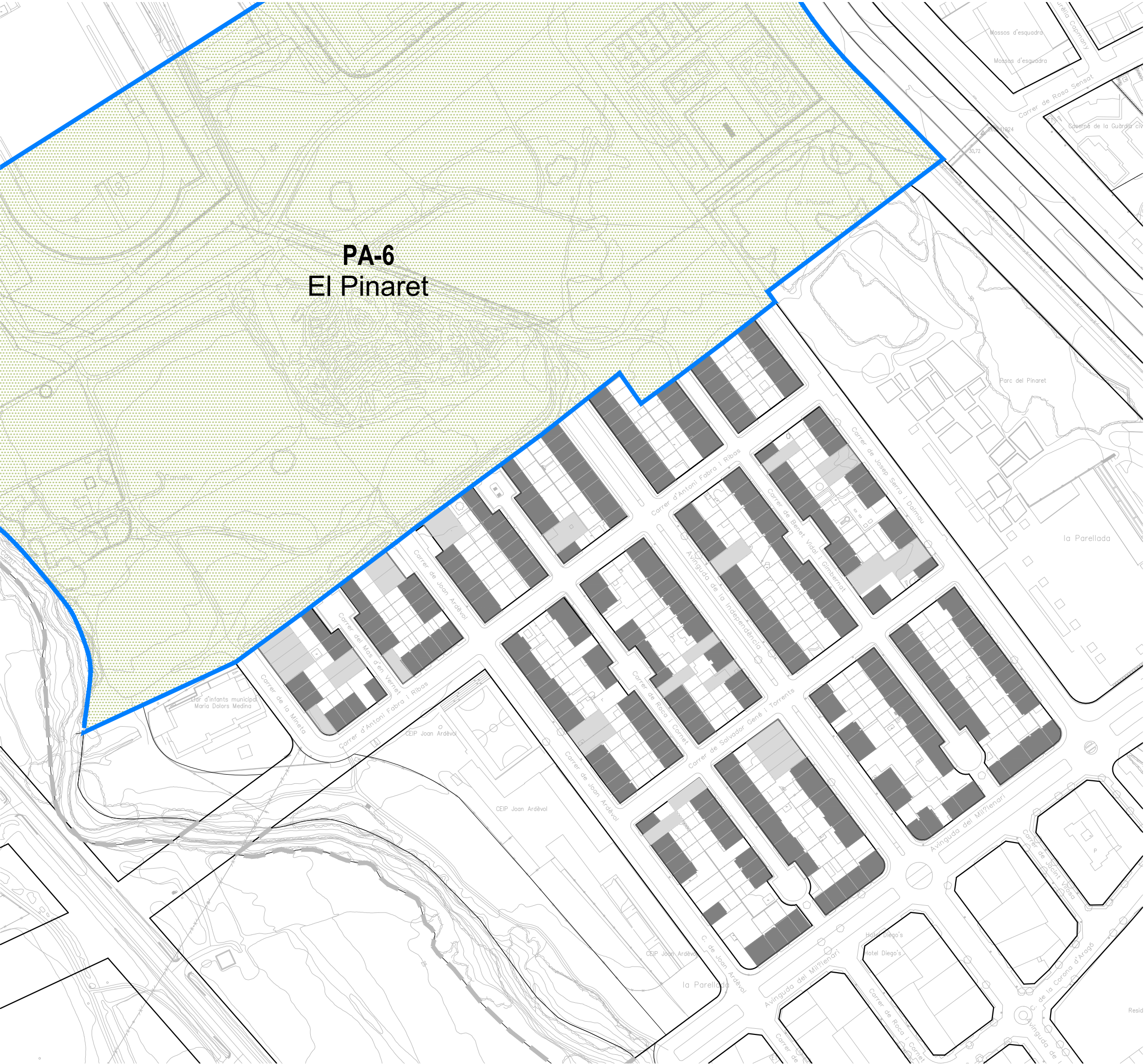
PLÀNOL: TOPOGRAFIA



Nº PLÀNOL
03

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García



TOTAL PARCEL·LES	261
PARCEL·LES LLIURES D'EDIFICACIÓ	31
PARCEL·LES EDIFICADES	230

- Delimitació del Polígon d'Actuació
- Parcel·la lliure d'edificació
- Parcel·la edificada

MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº21 DEL
POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: **PARCEL·LES LLIURES D'EDIFICACIÓ**
SÒL URBÀ CONSOLIDAT DEL PINARET



Nº PLÀNOL

04

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia



DELIMITACIONS:

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Polígon en sòl urbà
- Centralitat de barri
- Reserva hotelera

SISTEMES:

- Sf Sistema ferroviari
- Sv Sistema de xarxa viària i aparcament
- Ec Sistema d'equipaments. Equipament comunitari
- Eb Sistema d'equipaments. Equipament esportiu
- Ed-j Sistema d'equipaments. Hab. dotacionals joves
- Ed-g Sistema d'equipaments. Hab. dotacionals grans
- Pu Sistema d'espais lliures
- Sh Sistema hidrologic
- Sp Sistema portuari
- Sm Sistema marítime-terrestre
- St Sistema de serveis tècnics
- Ps Protecció de sistemes

Zona subjecta a servei de protecció

ZMT. Límit de Zona marítime-terrestre

Domini públic marítime-terrestre

AFECCIONS TRANSITÒRIES

Comunicacions ferroviàries	Comunicacions viàries
Limit d'edificació	Limit d'edificació
Zona de protecció	Zona d'afectació
Zona de domini públic	Zona de servitud pública

- Protecció 1. BCIN Amb registre específic
- Protecció 1. BCIN Sense registre específic
- Protecció 1. BCIN Creus de Terme, si existeixen.
- Protecció 2. BCIL
- Protecció 3. Béns immobles protegits urbanísticament. Conjunts
- Protecció 3. Béns immobles protegits urbanísticament. Béns immobles
- Zona de protecció arqueològica
- Arbrat exemplar

BCIN: Bé cultural d'interès nacional
BCIL: Bé cultural d'interès local

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: QUALIFICACIONS DEL SÒL NORMATIVA VIGENT

Nº PLÀNOL

06

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Sílvia González Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García

L : \POUM 21\00_modificacions_puntuals\PA-6_El Pinaret

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ									
1 ZONA DE CASC ANTIC	4 ZONA DE CIUTAT-JARDÍ UNIFAMILIAR	ZONA DE VOLUMETRIA ESPECIFICA		6 ZONA PLURIFAMILIAR AILLADA	7 ZONA HOTELERA	9 ZONA DE CAMPING	QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE
1a. Casc antic	Subzones: 4a 4c	Subzones: 5a 5c.6	5b 5c.7	Subzones: 6a 6g	Subzones: 7a 7b	10 ZONA INDUSTRIAL	S1 Zones en Sector 1. Les Comes	S11 Zones en Sector 11. La Font Coberta	Snu-IA Sòl no urbanitzable d'interès agrícola
1b. Protecció especial de la Vila	4a.1 4d	5a.1 5d	5c.7 5f	6b 6h	7c 7d	Subzones: 10a 10c. Indústria aparcador	S2 Zones en Sector 2. La Cava	S12 Zones en Sector 12. Camí del Conalet Sud	Snu-IAC3 Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola*
1c. Protecció especial del barri de la Platja	4b 4e	5a.2 5e	5d 5f	6c 6i	7e 7f		S3.2 Zones en Sector 3. Subsector 2. L'Hort del Cuchillo	S16 Zones en Sector 16. El Mas Mateu	Snu-IN Sòl no urbanitzable d'interès natural
1d. Protecció especial del Port	4b.1 4f	5b.1 5f	5c.1 5h.1	6d 6j	7g 7h		S4 Zones en Sector 4. Els Artilloons	S18 Zones en Sector 18. El Mas d'en Buil	Snu-R Reserves en sòl no urbanitzable
1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors	4b.2 4g	5b.2 5g	5c.1 5h.2	6e 6k.1	7i 7j		S5 Zones en Sector 5. Belianes Sud	S19 Zones en Sector 19. Camí del Conalet Nord	Snu-R1
2 ZONA D'EIXAMPLE	4b.3 4i.2	5c.1 5h.2	5d.1 5i.2	6f 6k.2	7k 7l	8 ZONA COMERCIAL	S6 Zones en Sector 6. Belianes Nord	S20 Zones en Sector 20. Riera de Riudoms	Snu-R2
Subzones: 2	4b.4 4i.3	5c.2 5i	5d.2 5j			Subzones: 8a 8b 8c	S7 Zones en Sector 7. L'Ardica Nord	S24 Zones en Sector 24. Vilagrassa	
3 ZONA SUBURBANA	Subzones: 3					ALTRES QUALIFICACIONS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			
						PA3.1 Zones en Polígon d'actuació 3.1. La Bòbila			
						PMU1 Zones en Pla de millora urbana 1. L'Alforja			
						PMU2 Zones en Pla de millora urbana 2. Riera de Riudecanyes			

POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-6. EL PINARET

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà situat al nord del sector urbà del mateix nom. Limita al nord amb una de les porcions del sector urbanitzable delimitat S-1 Les Comes, a l'est amb la riera de l'Alforja a través de la perllongació del passeig de Sant Joan Baptista, al sud amb els sòls urbans d'El Pinaret, i a l'oest amb el barranc de la Mare de Déu del Camí.

Superfície total	139.648 m²
Sistemes generals mínims	105.227 m²
Vials i aparcament	45.567 m²
Espais lliures	25.571 m²
Equipaments	33.427 m²
Sistema hidrològic	662 m²
Superfície neta edificable màxima	34.421 m²

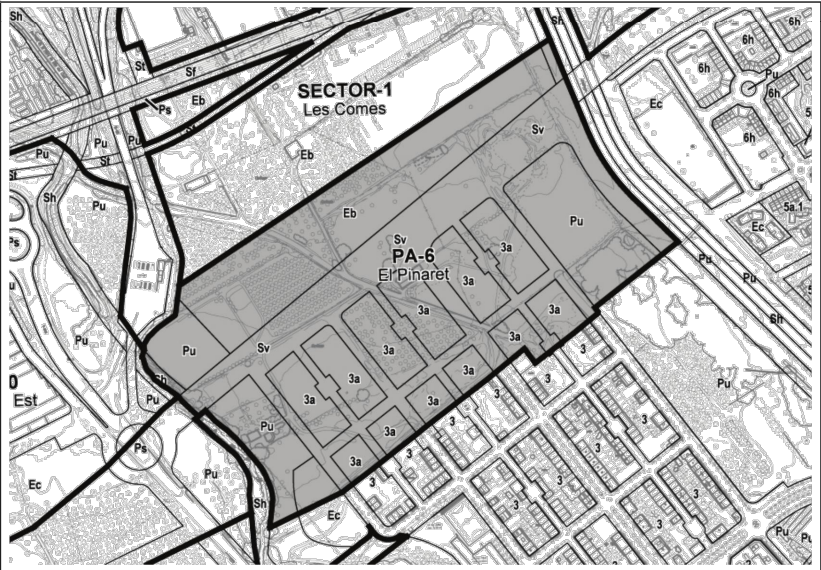
Objectius: Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la definició volumètrica precisa de les seves zones edificables i la materialització del seu aprofitament urbanístic. Tanmateix, es garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon, i aquelles que siguin precises per a connectar el polígon i els seus serveis urbanístics amb la resta de la trama urbana. I també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

L'operació urbanística comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals. Són d'aplicació els articles 43.1 i 68.2.a del Decret Legislatiu 1/2005.

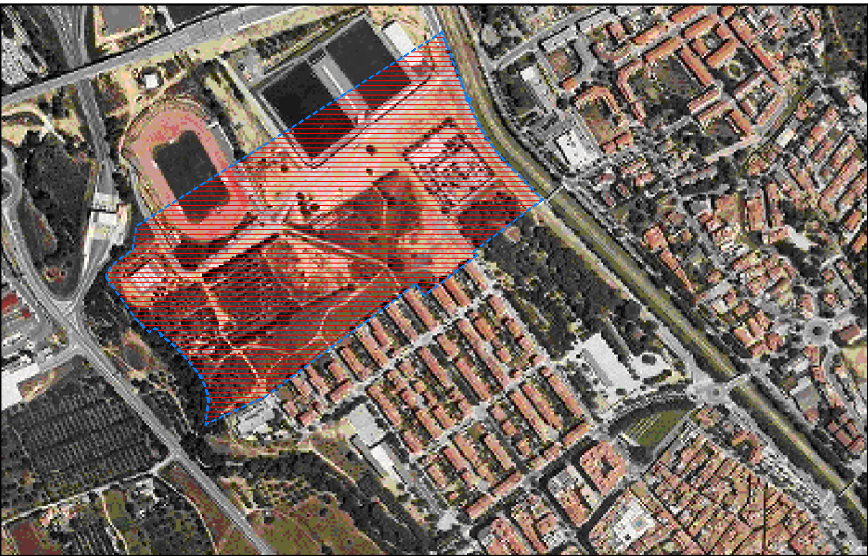
Gestió urbanística: Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

Qualificació urbanística	3a
--------------------------	----

Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 3a delimitat
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 3a delimitat
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 3a delimitat
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 3a delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	10% de l'aprofitament del polígon



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 Tipus d'ordenació	Polígon d'actuació PA-6 Full 7 Full C3 Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica 1r. quadrienni. Prioritat alta 13,96 Ha Alineació de vial amb cases arrencades Residencial-habitatge unifamiliar Els admesos en sòl 3a delimitat
--	--



MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº21 DEL
POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
P.A. - 6 "EL PINARET"

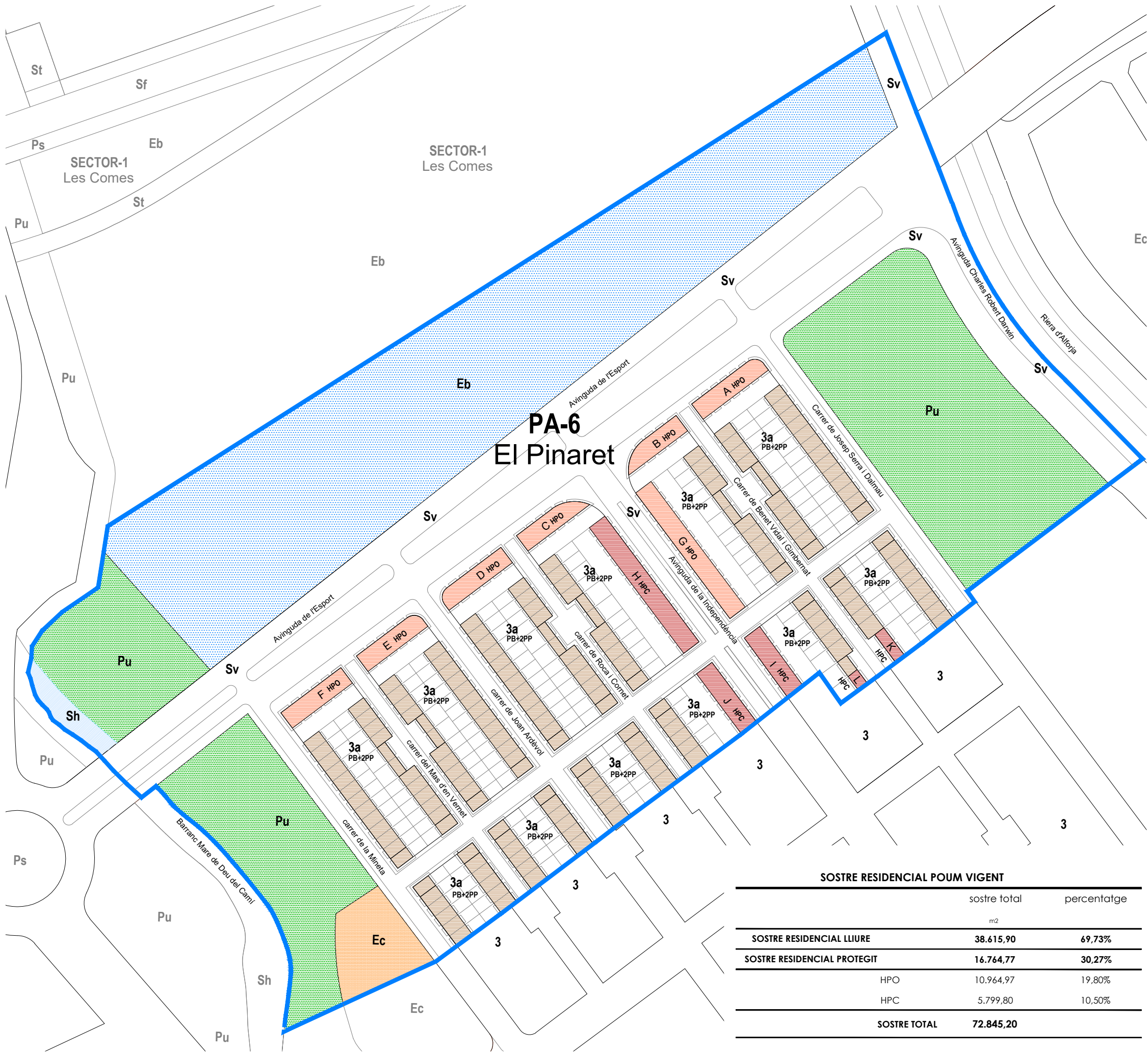
PLÀNOL: FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ

Nº PLÀNOL

07

ESCALA: A3: -
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García



- Habitatge residencial lliure 3a
- HPO habitatge protecció oficial HPO
- HPC habitatge preu concertat HPC
- Parc Urbà Pu
- Vials Sv
- Equipaments esportius Eb
- Equipaments comunitaris Ec

MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº21 DEL
POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: PROPOSTA D'ORDENACIÓ

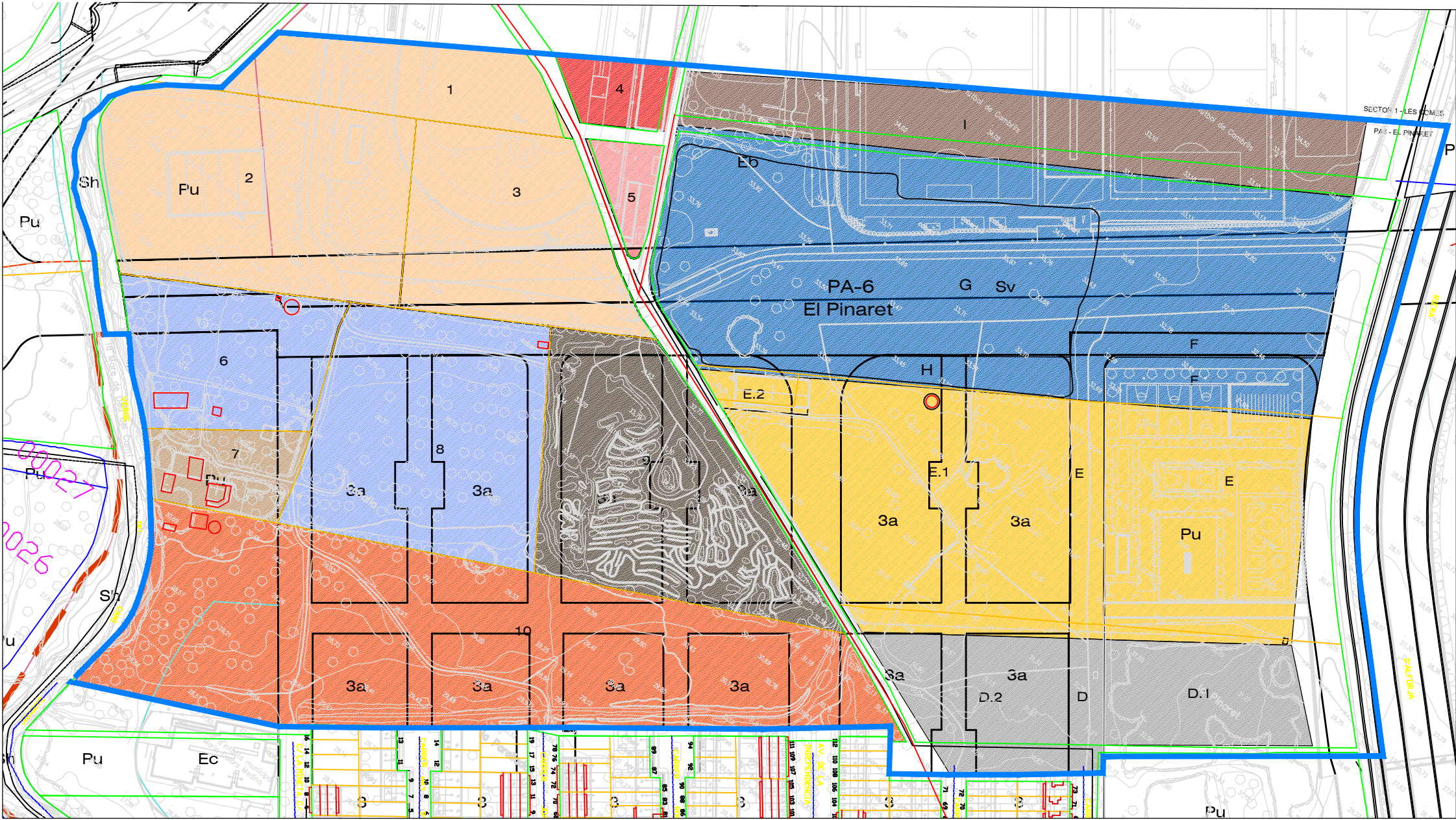
PLANEJAMENT VIGENT Nº PLÀNOL

08

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

SOSTRE RESIDENCIAL POUM VIGENT		
	sostre total	percentatge
	m2	
SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	38.615,90	69,73%
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGIT	16.764,77	30,27%
HPO	10.964,97	19,80%
HPC	5.799,80	10,50%
SOSTRE TOTAL	72.845,20	



CONVENIS EXECUTATS PA-6 :
SUPERFÍCIES CEDIDES A L'AJUNTAMENT PER L'EXECUCIÓ DELS CAMPS DE FÚTBOL

	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)	SUP. CONVENI
1	5795411CF3459N0001QW	3.604,00			299.659,58	Gallardo Pérez, Juan
2	5793501CF3459S0001QP	8.160,00	19.734,44	21.978,32	226.682,28	Ajuntament de Cambrils
3	5793502CF3459S0001PP	3.586,00			99.617,93	Ajuntament de Cambrils
4	5795402CF3459N0001HW	1.578,00	1.940,25	2.743,61	344.662,68	Llumafinet S.L.
5	5795401CF3459N0001UW	1.010,00			28.057,42	Ajuntament de Cambrils

CONVENIS EXECUTATS PA-6 :
SUPERFÍCIES CEDIDES A L'AJUNTAMENT PER L'EXECUCIÓ DEL PINARET

	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)	SUP. CONVENI
I	6095111CF3459N0001SW	7.461,00	7.630,08	7.631,25	500.439,63	Ajuntament de Cambrils
F	-----	3.166,00	3.166,00	24.188,47	-----	Ajuntament de Cambrils
G	6095101CF3459N0001KW	21.171,00	21.022,47		588.123,97	Ajuntament de Cambrils
H	6095114CF3459N0001HW	1.737,00	1.736,94	-----	48.253,27	Mercè Bel, Josep
E	-----	8.993,97	8.993,97	8.993,97	-----	Improver Inmobiliària S.A.
E.1	6095115CF3459N0000QQ	11.645,00	11.219,18	-----	323.494,53	Improver Inmobiliària S.A.
E.2	6095105CF3459S0001IP	451,00	610,90	-----	12.528,58	Aznar Panisello, Mª Cinta
D	-----	-----	-----	772,88	-----	Ajuntament de Cambrils
D.1	-----	-----	-----	3.390,49 (1)	-----	
D.2	6095103CF3459N0001DW	3.342,00 (2)	3.737,12	-----	92.839,70	Urgell Pascual, Maria Teresa Julia Urgell, Francisco Carlos

(1) : Zona Verda cedida a l'Ajuntament. (Protocol núm. 474 Notari Nieto, 16-03-1987)
(2) : Pendent resoldre recurs a cadastre, error de superfícies.

PARCEL·LES PA-6 SENSE CAP CONVENI

	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)	SUP. CONVENI
6	5793506CF3459S0001MP	4.685,00	4.686,68	-----	104.118,26	Lagunas Rofes, Montserrat
7	5793505CF3459S0001FP	2.013,00	2.013,56	-----	44.736,35	Construcciones J. Osuna S.L.
8	5793507CF3459S0001OP	9.119,00	9.120,20	-----	202.569,51	Bertran Moretó, Núria
9	5793503CF3459S0001LP	8.977,00	8.977,88	-----	199.502,65	Nolla Font, Jordi - Nolla Font Elisabeth Nolla Campanillas, Tania - Nolla Campanillas, Laia Nolla Igeño, Maria
10	5793504CF3459S0001TP	20.771,00	19.504,60	-----	461.609,67	Nolla Font, Jordi - Nolla Font Elisabeth

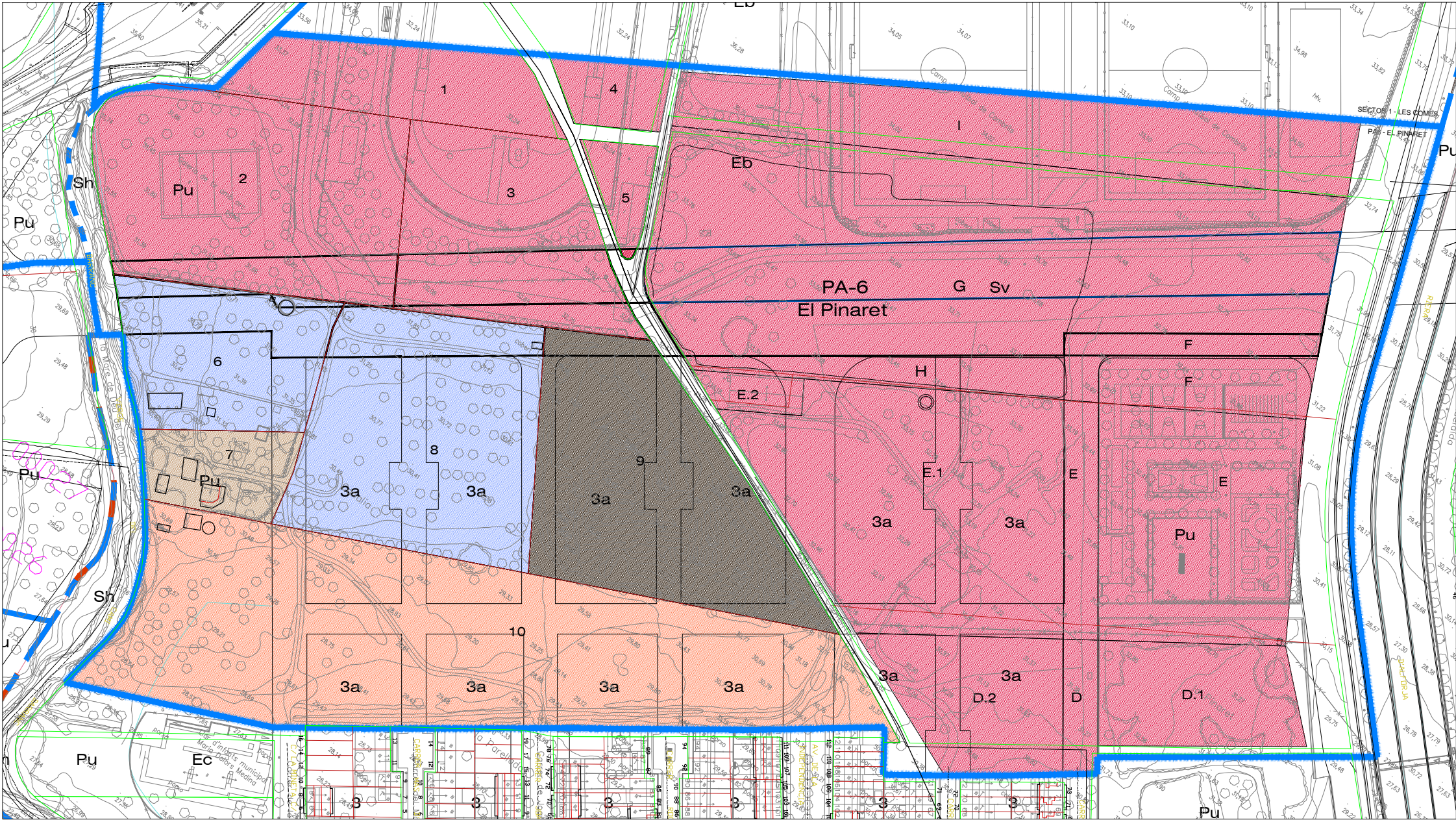
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia



CONVENIS EXECUTATS PA-6 : SUPERFÍCIES CEDIDES A L'AJUNTAMENT PER L'EXECUCIÓ DELS CAMPS DE FÚTBOL					
	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)
1	5795411CF3459N0001QW	3.604,00			299.659,58
2	5793501CF3459S0001QP	8.160,00	19.734,44	21.978,32	226.682,28
3	5793502CF3459S0001PP	3.586,00			99.617,93
4	5795402CF3459N0001HW	1.578,00	1.940,25	2.743,61	344.662,68
5	5795401CF3459N0001UW	1.010,00			28.057,42

CONVENIS EXECUTATS PA-6 : SUPERFÍCIES CEDIDES A L'AJUNTAMENT PER L'EXECUCIÓ DEL PINARET					
	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)
I	6095111CF3459N0001SW	7.461,00	7.630,08	7.631,25	500.439,63
F	-----	3.166,00	3.166,00	24.188,47	-----
G	6095101CF3459N0001KW	21.171,00	21.022,47		588.123,97
H	6095114CF3459N0001HW	1.737,00	1.736,94	-----	48.253,27
E	-----	8.993,97	8.993,97	8.993,97	-----
E.1	6095115CF3459N0000QQ	11.645,00	11.219,18	-----	323.494,53
E.2	6095105CF3459S0001IP	451,00	610,90	-----	12.528,58
D	-----	-----	-----	772,88	-----
D.1	-----	-----	-----	3.390,49 (1)	-----
D.2	6095103CF3459N0001DW	3.342,00 (2)	3.737,12	-----	92.839,70

(1) : Zona Verda cedida a l'Ajuntament. (Protocol núm. 474 Notari Nieto, 16-03-1987)
(2) : Pendent resoldre recurs a cadastre, error de superfícies.

PARCEL·LES PA-6 SENSE CAP CONVENI					
	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. PA-6 (m²) (Gestió Tributària)	SUP. DWG	SUP. CONVENI AJUNTAMENT	Valor Cadastral del Sòl (€)
6	5793506CF3459S0001MP	4.685,00	4.686,68	-----	104.118,26
7	5793505CF3459S0001FP	2.013,00	2.013,56	-----	44.736,35
8	5793507CF3459S0001OP	9.119,00	9.120,20	-----	202.569,51
9	5793503CF3459S0001LP	8.977,00	8.977,88	-----	199.502,65
					Nolla Font, Jordi - Nolla Font Elisabeth Nolla Campanillas, Tania - Nolla Campanillas, Laia Nolla Igeño, Maria
10	5793504CF3459S0001TP	20.771,00	19.504,60	-----	461.609,67
					Nolla Font, Jordi - Nolla Font Elisabeth

MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº21 DEL
POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: CONVENI DE PARCEL·LES



Nº PLÀNOL
10

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: ZONIFICACIÓ I USOS DE LA MODIFICACIÓ



Nº PLÀNOL
11

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

L : \POUM 21\00_modificacions_puntuals\PA-6_El Pinaret

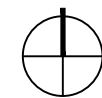
COMPARATIVA SOSTRE RESIDENCIAL						
SOSTRE RES. LLIURE			SOSTRE RES. PROTEGIT			
	superficie	percentatge	superficie	percentatge	percentatge	
	m2	POUM	m2	POUM	MODIFICACIÓ	
POUM	38.615,90	69,73%	16.764,77	30,27%	-	
MODIFICACIÓ	37.586,30	67,87%	17.794,37	32,13%	24,40%	

SOSTRE RESIDENCIAL INCREMENTAT				SOSTRE RES. TOTAL	
SOSTRE RES. PROTEGIT INCREMENTAT				superficie	
	superficie	percentatge		m2	
	m2	MODIFICACIÓ			
POUM	-			55.380,67	
MODIFICACIÓ	17.464,54	23,97%		72.845,21	



MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº21 DEL
POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: INCREMENT DE ZONA VERDA



Nº PLÀNOL

12

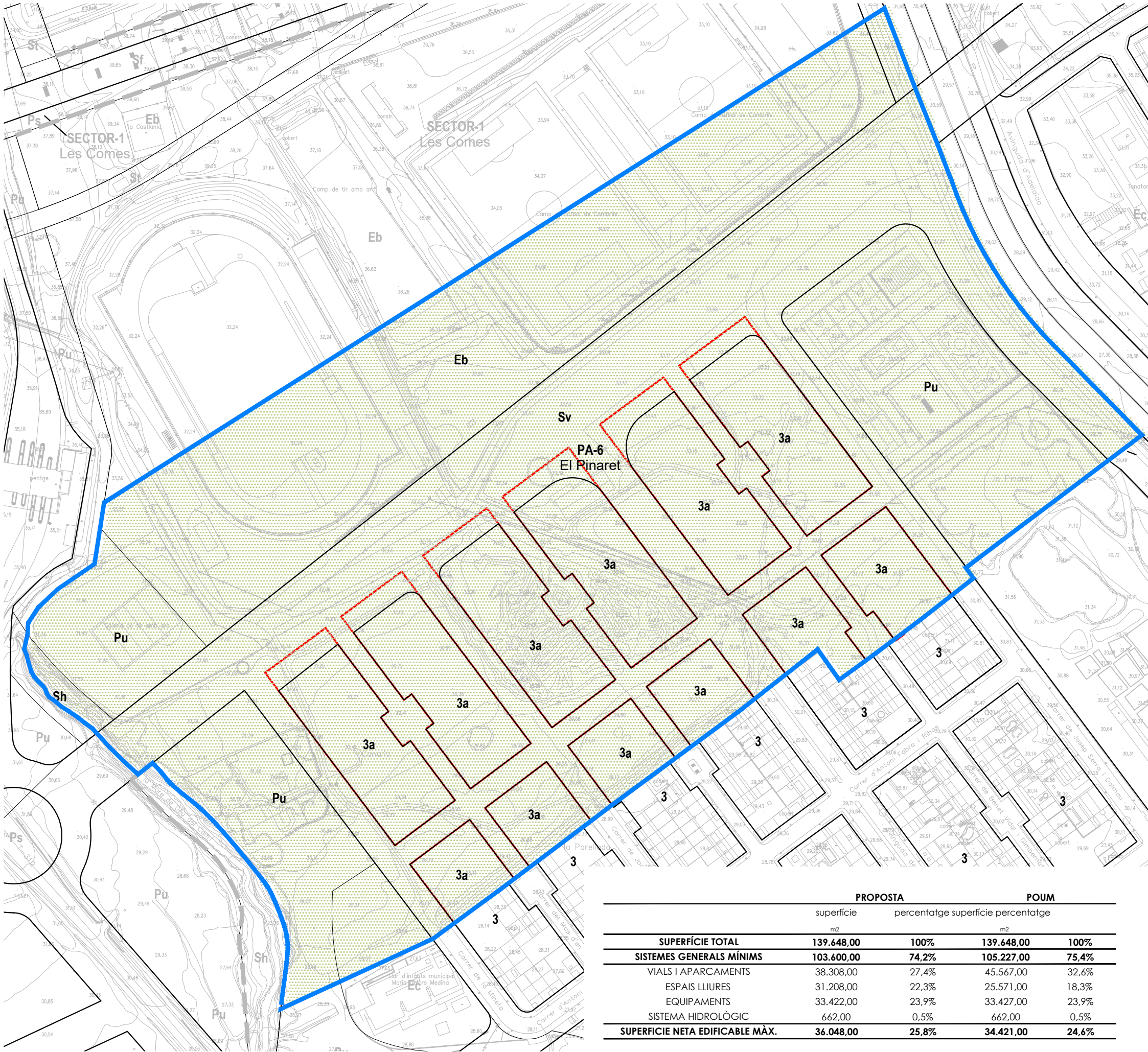
ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

L : \POUM 21\00_modificacions_puntuals\PA-6_El Pinaret

COMPARATIVA SUPERFÍCIE CEDIDA

	POUM VIGENT	MODIFICACIÓ
	sostre total	sostre total
	m2	m2
SOSTRE RESIDENCIAL TOTAL	55.380,67	72.845,20
RESERVA SOL ZONA VERDA MÍNIMA	11.076,13	14.569,04
20m2 de zona verda per cada 100m2 de sostre		
ZONA VERDA ADICIONAL MÍNIMA		3.492,91
ZONA VERDA APORTADA		5.190,90



Augment il·les modificació

Delimitació del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: COMPARATIVA PLANEJAMENT



Nº PLÀNOL
13

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García

L : \POUM 21\00_modificacions_puntuals\PA-6_El Pinaret

	PROPOSTA		POUM	
	superfície	percentatge superfície	superfície	percentatge
	m2		m2	
SUPERFÍCIE TOTAL	139.648,00	100%	139.648,00	100%
SISTEMES GENERALS MÍNIMS	103.600,00	74,2%	105.227,00	75,4%
VIALS I APARCAMENTS	38.308,00	27,4%	45.567,00	32,6%
ESPAIS LLIURES	31.208,00	22,3%	25.571,00	18,3%
EQUIPAMENTS	33.422,00	23,9%	33.427,00	23,9%
SISTEMA HIDROLÒGIC	662,00	0,5%	662,00	0,5%
SUPERFÍCIE NETA EDIFICABLE MÀX.	36.048,00	25,8%	34.421,00	24,6%

POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-6. EL PINARET

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà situat al nord del sector urbà del mateix nom. Limita al nord amb una de les porcions del sector urbanitzable delimitat S-1 Les Comes, a l'est amb la riera de l'Alforja a través de la perllongació del l'Avinguda Charles Robert Darwin, al sud amb els sòls urbans d'El Pinaret, i a l'oest amb el barranc de la Mare de Déu del Camí.

Superfície total 139.648 m²

Sistemes generals mínims 103.500 m²

Vials i aparcament	38.208 m²
Espais lliures	31.208 m²
Equipaments	33.422 m²
Sistema hidrològic	662 m²

Superfície neta edificable màxima 36.148 m²

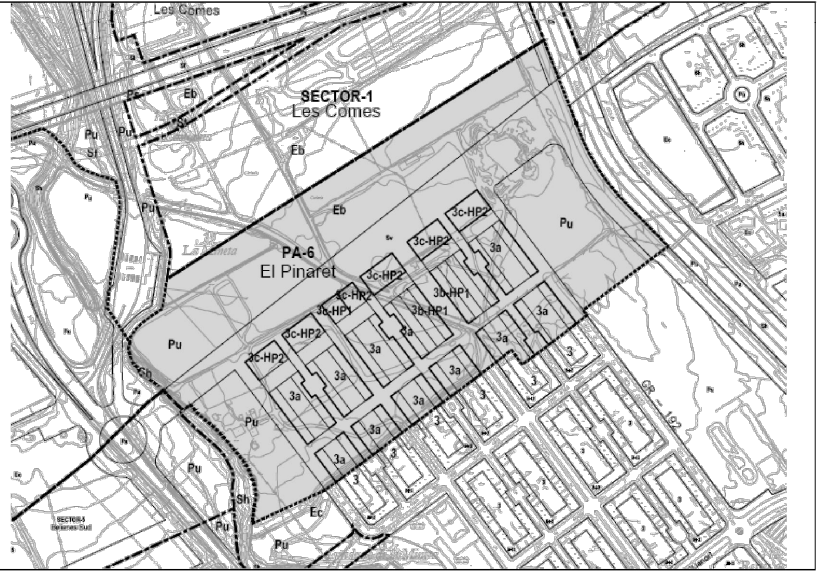
Objectius: Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la definició volumètrica precisa de les seves zones edificables i la materialització del seu aprofitament urbanístic. Tanmateix, es garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit del polígon, i aquelles que siguin precises per a connectar el polígon i els seus serveis urbanístics amb la resta de la trama urbana (segons el plànol n18 de la modificació puntual). I també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats. L'operació urbanística comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals. Són d'aplicació els articles 43.1 i 68.2.a del Decret Legislatiu 1/2005.

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

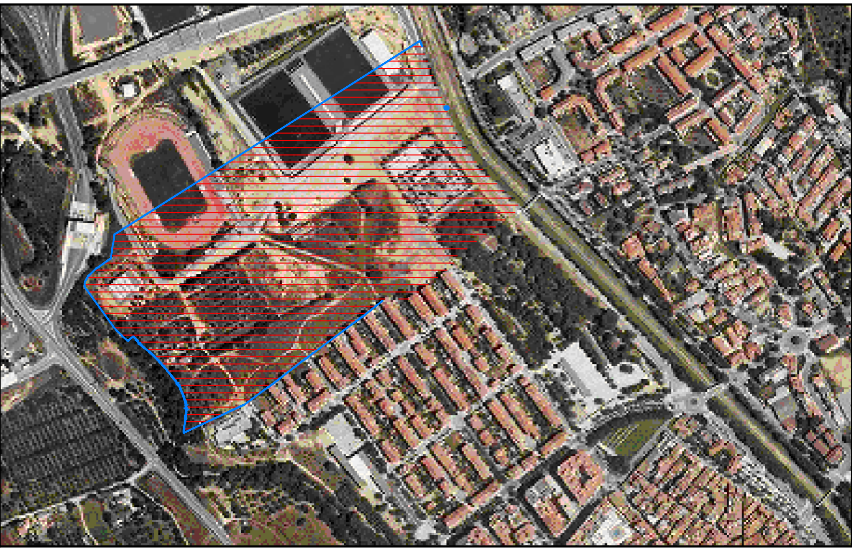
Qualificació urbanística 3a, 3b-HPC, 3c-HPC, 3c-HPO

Edificabilitat

Índex d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 3a, 3bHPC,3cHPC, 3cHPO delimitat
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 3a, 3bHPC, 3cHPC, 3cHPO delimitat
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 3a, 3bHPC, 3cHPC, 3cHPO delimitat
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 3a, 3bHPC, 3cHPC, 3cHPO delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	15% de l'aprofitament del polígon



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 Tipus d'ordenació Ús predominant Usos compatibles	Polígon d'actuació PA-6 Full 7 Full C3 Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització Reparcel·lació. Modalitat de cooperació 1r. quadrienni. Prioritat alta 13,96 Ha Alineació de vial amb cases arrencades Residencial -habitatge unifamiliar i plurifamiliar Els admesos en sòl 3a, 3b-HPC, 3c-HPC i 3c-HPO delimitat
--	---



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ MODIFICADA

Nº PLÀNOL

15

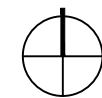
ESCALA: A3: -
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: PROPOSTA D'ORDENACIÓ



Nº PLÀNOL

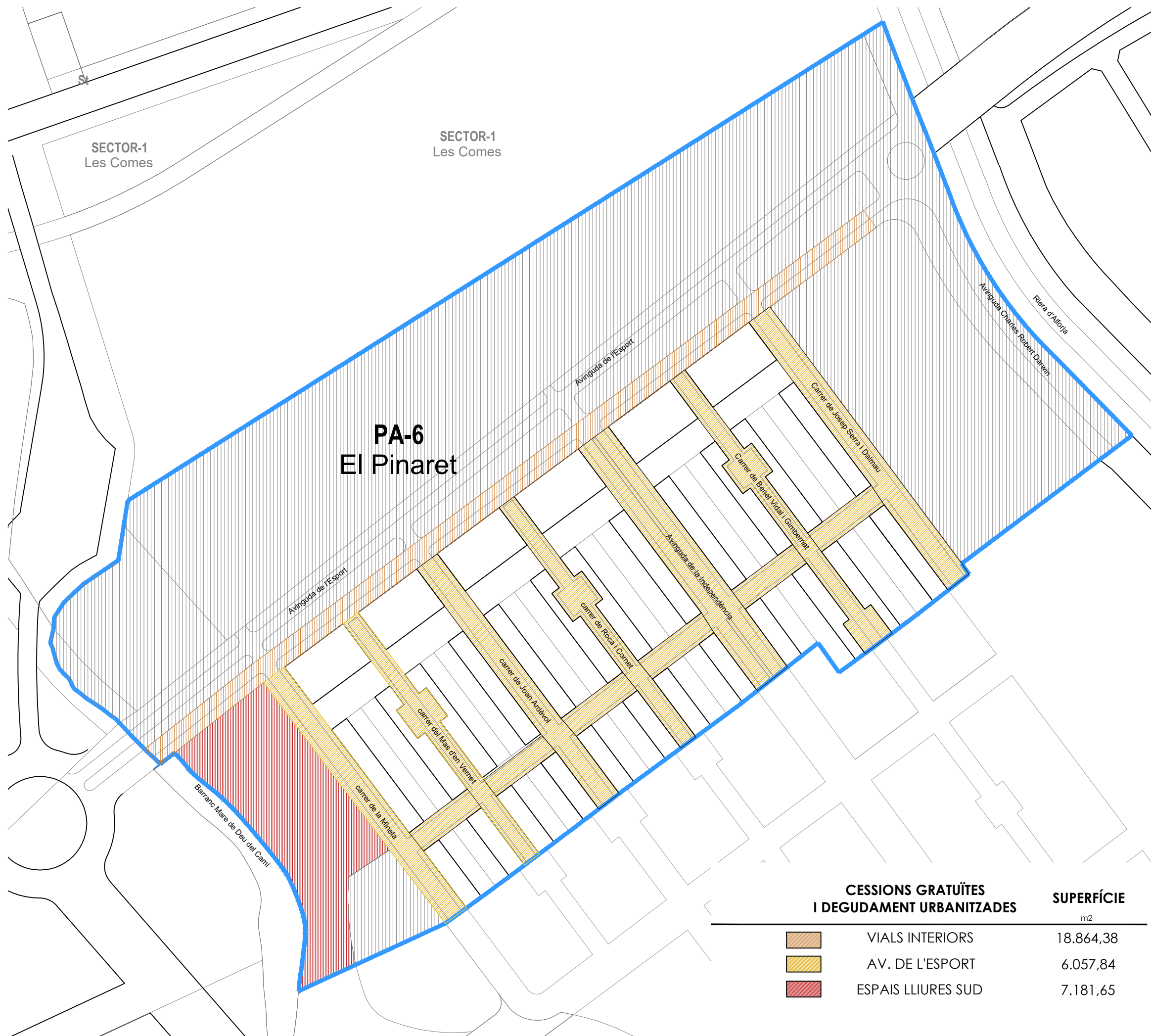
16

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

EDIFICABILITAT MODIFICACIÓ PUNTUAL

SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	37.586,30	51,6%
SOSTRE RESIDENCIAL PROTEGI	35.258,90	48,4%
HPO	28.667,14	39,4%
HPC	6.591,76	9,0%
SOSTRE TOTAL	72.845,20	



- Cessions gratuïtes sense obligació d'urbanització
- Espais Lliures. Cessió gratuïta i degudament urbanitzada
- Vials interiors. Cessió gratuïta i degudament urbanitzada
- Avinguda de l'Esport. Cessió gratuïta i degudament urbanitzada

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

PLÀNOL: CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Nº PLÀNOL
18

ESCALA: A3: 1/2 000
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

CESSIONS GRATUÏTES I DEGUDAMENT URBANITZADES		SUPERFÍCIE
		m2
VIALS INTERIORS		18.864,38
AV. DE L'ESPORT		6.057,84
ESPAIS LLIURES SUD		7.181,65

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX II PROPOSTA HABITATGES EN LA NOVA SUBCLAU 3b



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX II PROPOSTA HABITATGES SUBCLAU 3b

PLÀNOL: SITUACIÓ HABITATGES CLAU 3b

Nº PLÀNOL

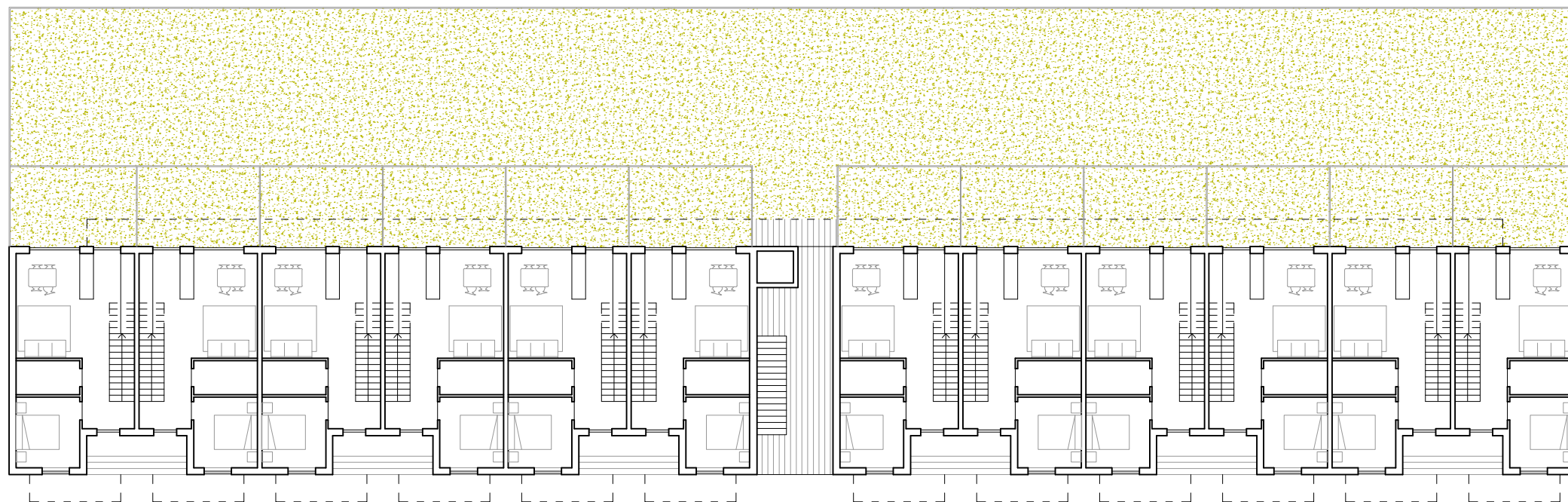
01

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

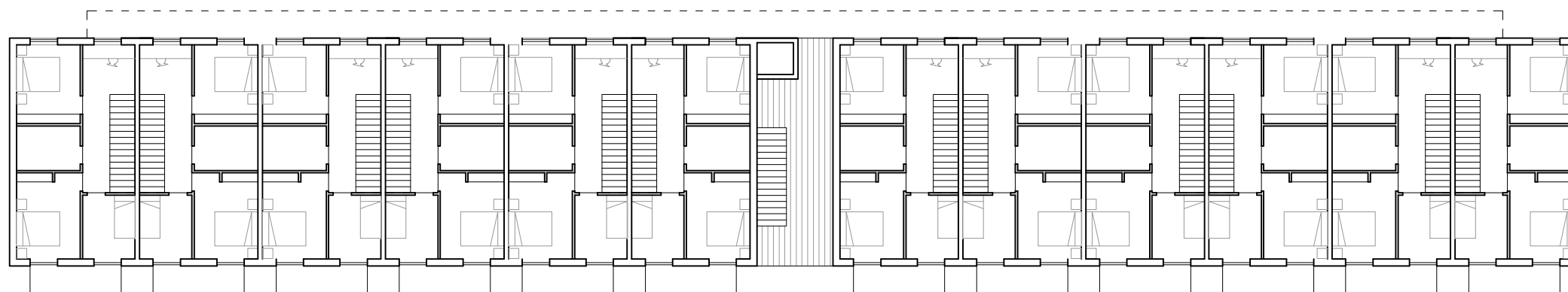
ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte

Col·laboradora : Sílvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna García

L : \POUM 21\00_polígons_actuació\PA-6_El Pinaret



PLANTA BAIXA



PLANTA TIPUS

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX II PROPOSTA
HABITATGES SUBCLAU 3b

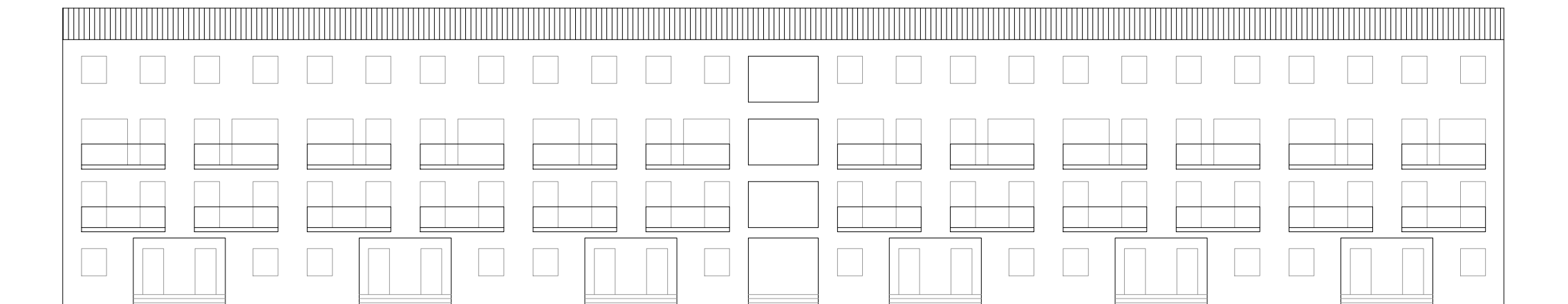
PLÀNOL: PLANTES

N° PLÀNOL

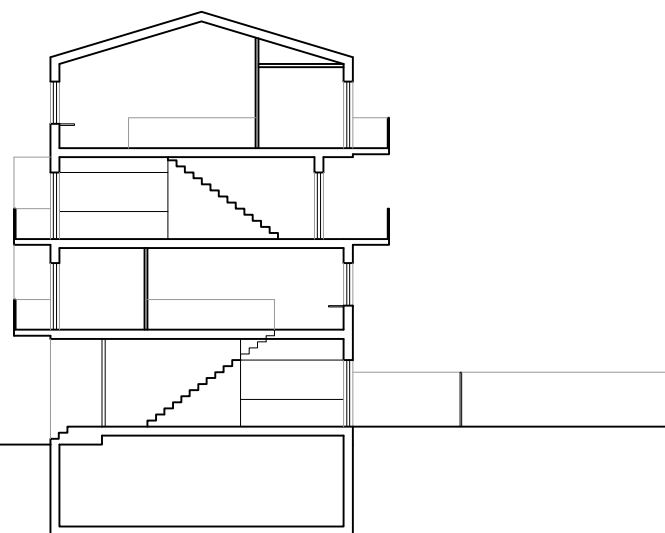
02

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia



ALÇAT CARRER



SECCIÓ TRANSVERSAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX II PROPOSTA
HABITATGES SUBCLAU 3b

PLÀNOL: ALÇATS I SECCIONS

N° PLÀNOL

03

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX III PROPOSTA HABITATGES EN LA NOVA SUBCLAU 3c



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX III PROPOSTA HABITATGES SUBCLAU 3c

PLÀNOL: SITUACIÓ HABITATGES CLAU 3c

N° PLÀNOL

01

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

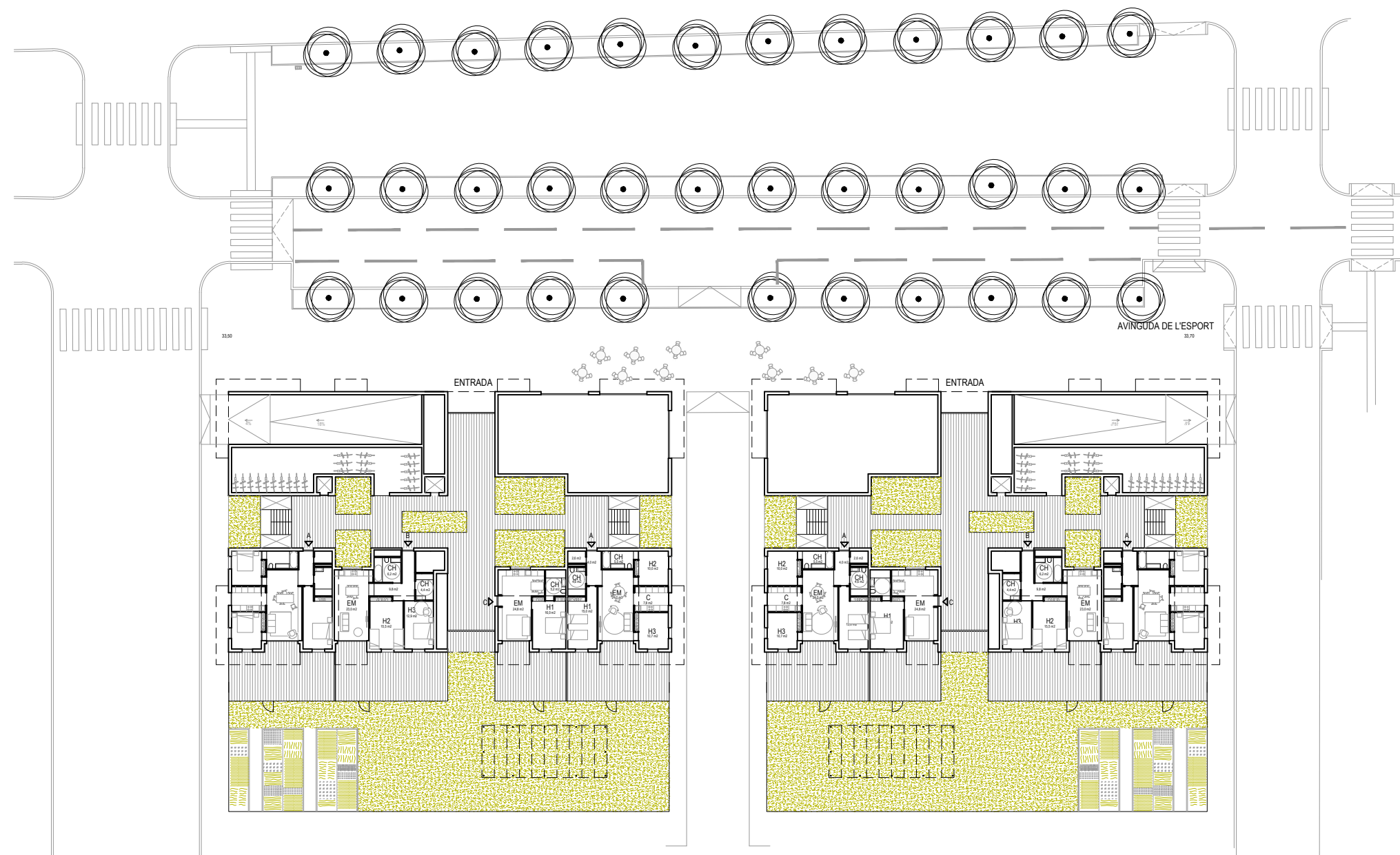
ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte

Col·laboradora : Sílvia Gonzalez Porqueres

Dibuixat : Cristina Benet

Susanna García

L : \POUM 21\00_polígons_actuació\PA-6_El Pinaret



PLANTA BAIXA

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX III PROPOSTA
HABITATGES SUBCLAU 3c

PLÀNOL: PLANTA BAIXA

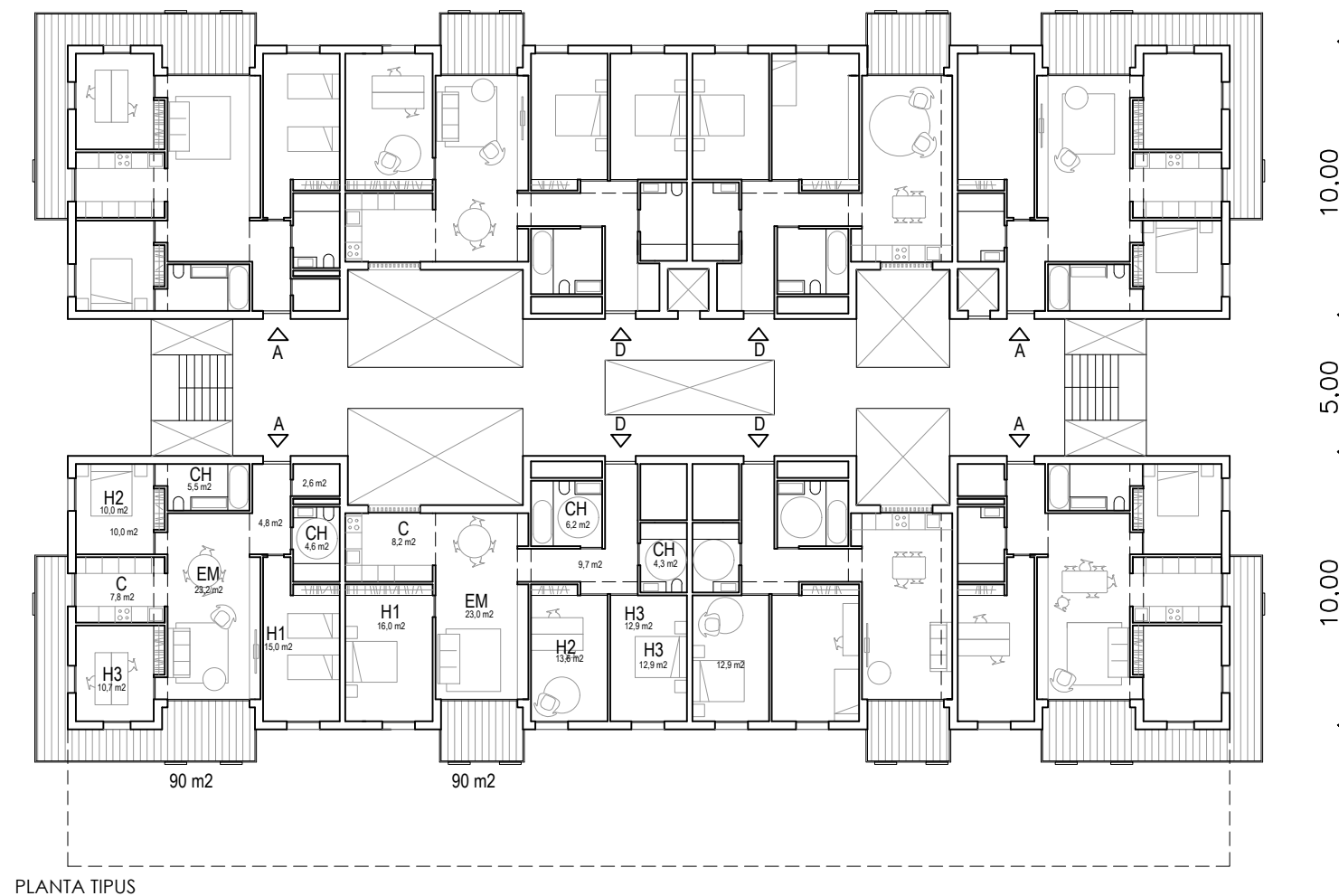
tipologia	superfície	habitacions banys nº bloc		
A	84,2 m2	3	2	14
B	71,8 m2	2	2	1
C	46,0 m2	1	1	1
D	93,9 m2	3	2	12

Nº PLÀNOL

02

ESCALA: A3: 1/500
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX III PROPOSTA HABITATGES SUBCLAU 3c

PLÀNOL: PLANTA TIPUS

Nº PLÀNOL

03

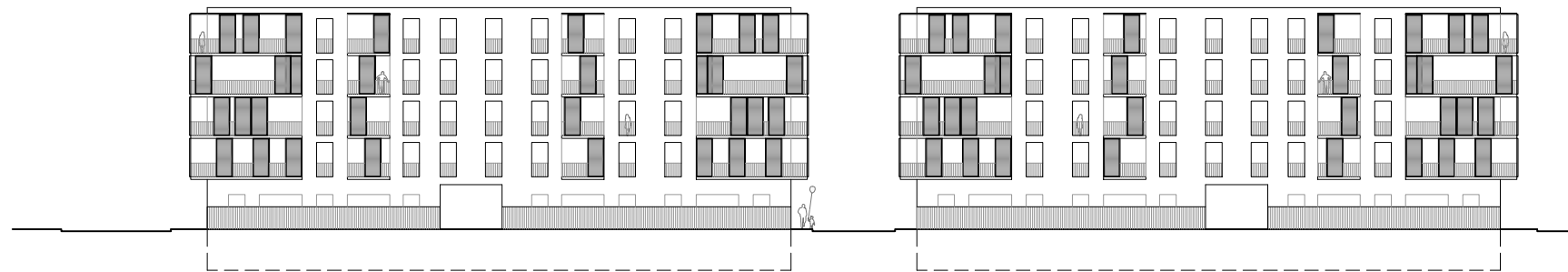
tipologia	superfície	habitacions	banys	nº bloc
A	84,2 m2	3	2	14
B	71,8 m2	2	2	1
C	46,0 m2	1	1	1
D	93,9 m2	3	2	12

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

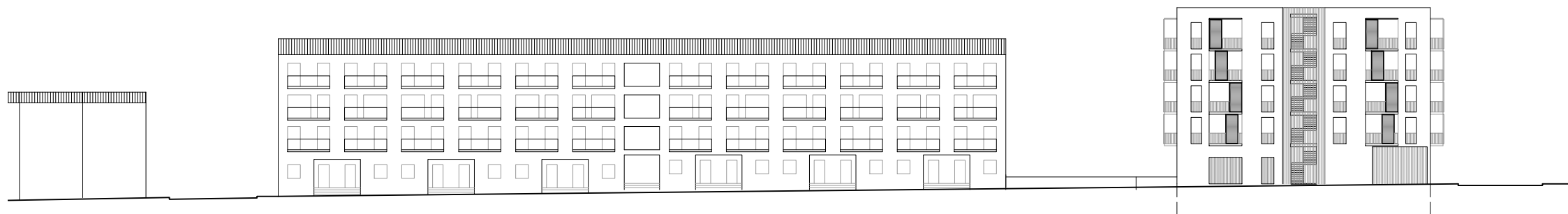
ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
 Col·laboradora : Silvia Gonzalez Porqueres
 Dibuixat : Cristina Benet
 Susanna García



FAÇANA NORD. AVINGUDA DE L'ESPORT



ALÇAT SUD. JARDI COMUNITARI



ALÇAT EST. AVINGUDA DE LA INDEPENDÈNCIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX III PROPOSTA
HABITATGES SUBCLAU 3c

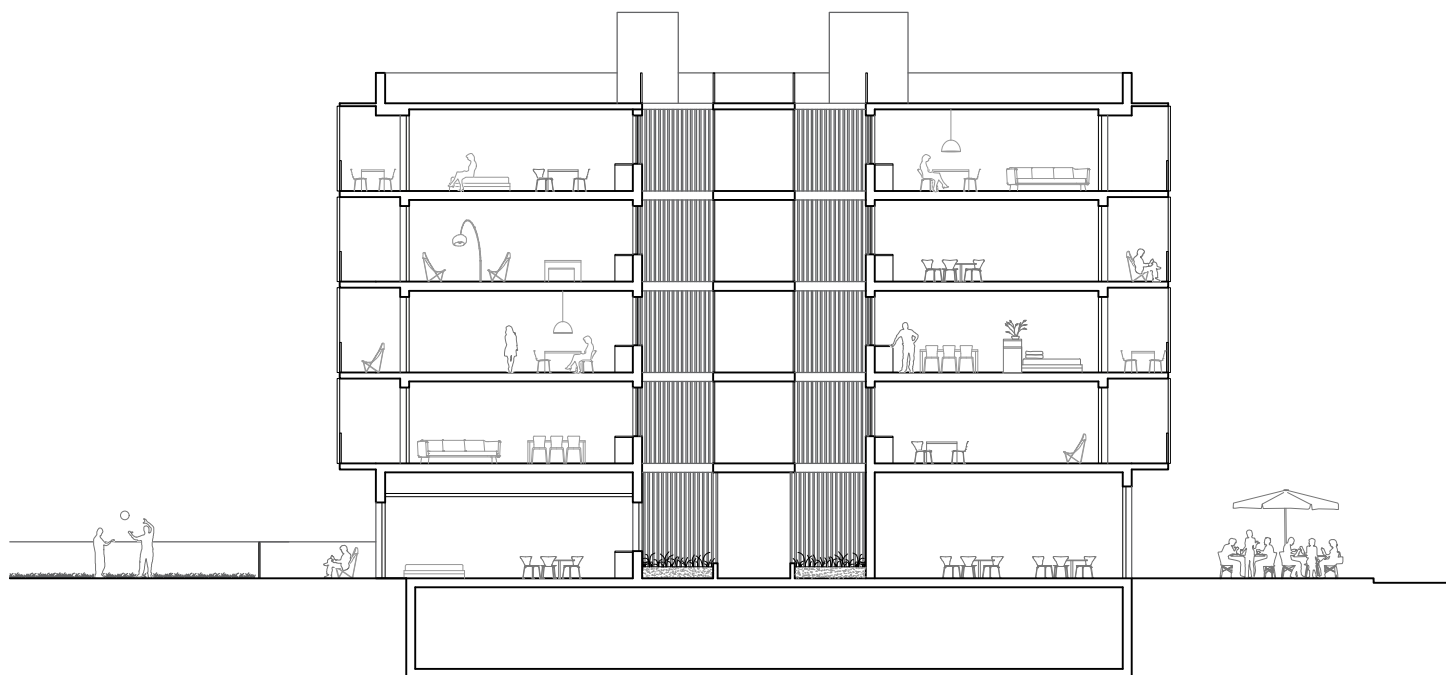
PLÀNOL: ALÇATS

Nº PLÀNOL

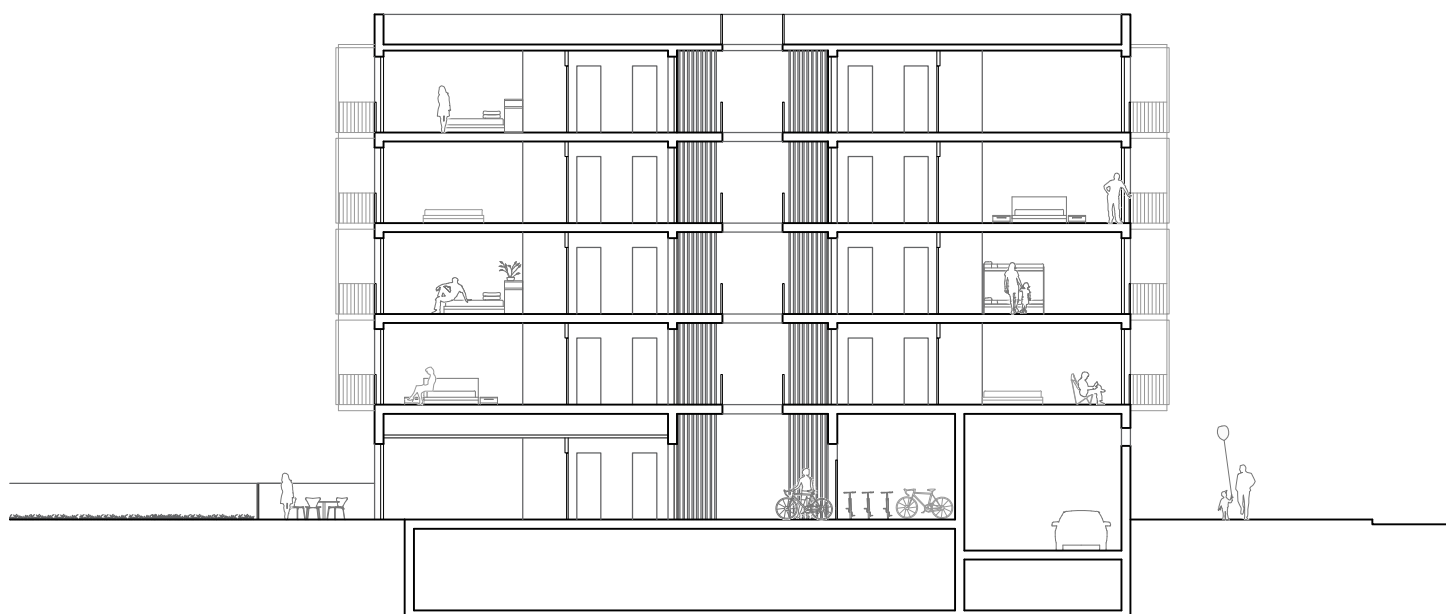
04

ESCALA: A3: 1/500
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora: Silvia Gonzalez Porqueres
Dibuixat: Cristina Benet
Susanna Garcia



SECCIÓ TRANSVERSAL



SECCIÓ TRANSVERSAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº21 DEL POUM DE CAMBRILS EN L'ÀMBIT DEL P.A. - 6 "EL PINARET"

ANNEX I PROPOSTA HABITATGES
SUBCLAU 3c

PLÀNOL: SECCIONS TRANSVERSALS

Nº PLÀNOL

05

ESCALA: A3: 1/250
DATA: FEBRER 2020

ELENA PIJOAN FERRANDO, arquitecte
Col·laboradora : Silvia Gonzalez Parqueres
Dibuixat : Cristina Benet
Susanna Garcia