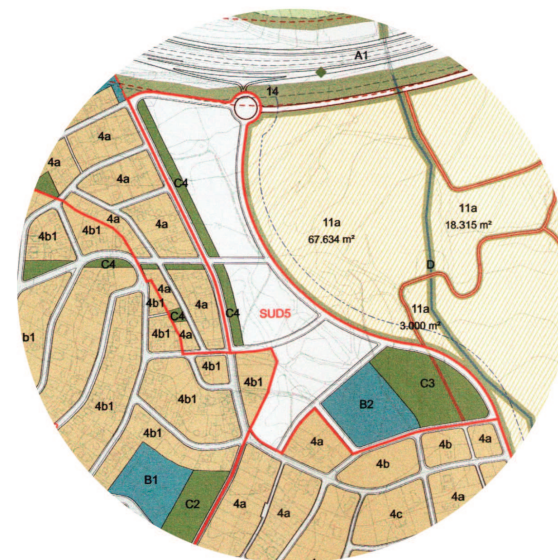




Cunit. Sector SUD5

Pla Parcial Urbanístic

A. Memòria i Normes Urbanístiques

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- 1.1 Àmbit i situació del sector
- 1.2 Terme municipal de Cunit
 - 1.2.1 General
 - 1.2.2 Orografia
 - 1.2.3 Infraestructures
 - 1.2.4 Vegetació
 - 1.2.5 Patrimoni cultural
- 1.3 Planejament vigent: POUM
- 1.4 Estat actual i context
- 1.5 Estructura de la propietat del sòl

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- 2.1 Conveniència del desenvolupament urbanístic i objectius
- 2.2 Criteris generals de l'ordenació
- 2.3 Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1 Estructura viària
 - 2.3.2 Sistema d'equipaments
 - 2.3.3 Sistema d'Espais lliures
 - 2.3.4 Zones residencials
 - 2.3.5 Zones d'activitat econòmica
- 2.4. Quadre general de superfícies
- 2.5. Quadre de edificabilitats, densitats i usos per parcel·les
- 2.6. Quadre d'estàndards urbanístics segons art. 65 LUC
- 2.7. Adequació a les determinacions del POUM
- 2.8. Adequació als objectius de desenvolupament urbanístic sostenible i a les directrius de l'article 9 del TRLUC
- 2.9. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible i adequació a les necessitats de les persones pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

3. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

- 3.1 Serveis existents
- 3.2 Serveis urbanístics nous
- 3.3. Pressupost de les obres i serveis.

4. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

- 4.1. Tramitació del PPU i sistema d'actuació
- 4.2. Divisió poligonal i programació de les actuacions
- 4.3. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic
- 4.4. Junta de conservació

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 5.1. Introducció
- 5.2. Criteris i metodologia
- 5.3. Costos d'urbanització
- 5.4. Valoració de l'aprofitament
- 5.5. Conclusions
- Apèndix. Determinació dels valors de referència

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

NORMES URBANISTIQUES

PLÀNOLS

ANNEXOS

- A1 Estudi d'avaluació de mobilitat generada
- A2 Informe ambiental
- A3 Patrimoni cultural
- A4 Estudi acústic

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1 Àmbit i situació del sector

L'àmbit del Pla Parcial Urbanístic es troba dins el terme municipal de Cunit, a la comarca del Baix Penedès, i està integrat pel sector Sud 5 "Miramar". Està situat a la part central del municipi, just per sota de l'autopista C-32, el Corredor del Mediterrani, i a prop del límit occidental del terme municipal. És un espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable amb una forma irregular i una superfície de 91.098m², on el bosc de pins ocupa una part significativa del sector.

El sector de sòl urbanitzable delimitat pel POUM de Cunit limita al nord amb la prolongació del carrer Pirineus, a l'oest amb l'avinguda Rectoret, al sud amb els carrers Aiguablava, Baronia I, Mediterrani i Rosa, i a l'est amb la prolongació de la avinguda Roca Llaurea i el sòl no urbanitzable.

1.2 El terme municipal de Cunit

1.2.1 GENERAL

El municipi de Cunit ocupa una superfície de 9,72Km² i es situa en una latitud compresa entre els 41º 10' i els 41º 16' de latitud nord i els 1º 35' i 1º 38' de longitud est. Limita al sud amb la Mar Mediterrània, a l'oest amb el TM de Calafell, al nord amb el TM de Castellet i la Gornal i a l'est amb el TM de Cubelles. Parlem d'un municipi petit d'uns 12.000 habitants, presidit per una platja de sorra fina que li atorga un component eminentment marítim. Al nord del municipi però, la presència de la serralada litoral li dona un aspecte més muntanyós i una orografia més irregular.

1.2.2 OROGRAFIA

El relleu de Cunit presenta formes arrodonides amb pendents més destacades a la part nord. El territori aplega un seguit de carenes que s'acosten a la façana marítima en sentit nord sud, i que trenquen i compartimenten el territori. La topografia doncs, es dibuixa en sentit perpendicular al mar, degut als dos contraforts principals de la serralada litoral que es disposa paral·lela a la costa.

En el terme de Cunit la Serralada Litoral s'atansa molt a la costa i fa que la plana litoral sigui notablement més estreta que en altres municipis, ocupant el 14% del territori. La plana litoral es compon de la façana marítima o línia de costa que inclou la platja i la rera-platja. Antigament aquesta consistia en una formació flexible de dunes, matollars i d'aiguamolls temporals, que actuava com a mecanisme natural de protecció davant dels temporals de mar i de situacions de pluges intenses, resguardant les terres de conreu situades després d'aquest espai limítrof. Donades les característiques geològiques, la plana i els terrenys de sedimentació fan que aquestes terres siguin fèrtils, amb una notable profunditat de sòl, molt apta pels conreus.

1.2.3 INFRAESTRUCTURES

Avui dia, a part de les característiques naturals del terreny caldria destacar les principals infraestructures que cisen el territori. Començant des de la línia de platja, a 300m tenim la via del tren que recorre tota la costa i 300m. més endins l'Eix Costaner, la carretera C-31 que va des de El Vendrell fins a Figueres. Més amunt, a 2km de la costa, trobem el Corredor del Mediterrani que uneix El Vendrell amb Blanes.

1.2.4 VEGETACIÓ

Des del punt de vista natural la zona d'estudi té un clima semi àrid i pertany a la regió natural del Sistema Mediterrani central litoral. L'atracció d'ús i població que exerceixen les zones litorals ha transformat dràsticament el territori i la urbanització prop de la costa es quasi continua, deixant poques obertures a on es veure la successió natural entre els espais costaners i les denses zones arbrades de l'interior. Les comunitats vegetals presents són principalment les màquies, les brolles i les pinedes, acompanyades del camps de conreu, que fins a finals del SXX, ocupaven la immensa majoria del terme i eren motor de l'economia dels seus habitants.

1.2.5 PATRIMONI CULTURAL

La història de Cunit es desenvolupa a partir de salts temporals. Les seves arrels prehistòriques es remunten als primers pobladors que van deixar empremta en llocs com la Cova de l'Avec de Sant Antoni, habitada per la cultura ibèrica. En el terme s'hi han trobat diversos assentaments, un dels més importants està a prop del sector, el jaciment ibèric del Fondo d'En Roig, on s'han recuperat diversos murs de pedra i terra, una estructura circular que possiblement fora una cisterna per emmagatzemar aigua, així com material ceràmic divers. Es pensa que data de mitjans del segle II aC i que el jaciment finalitza a la zona sud del mateix, junt a

la Travessera dels Ibers. L'annex A3, dedicat al patrimoni cultural, inclou una explicació més detallada del jaciment.

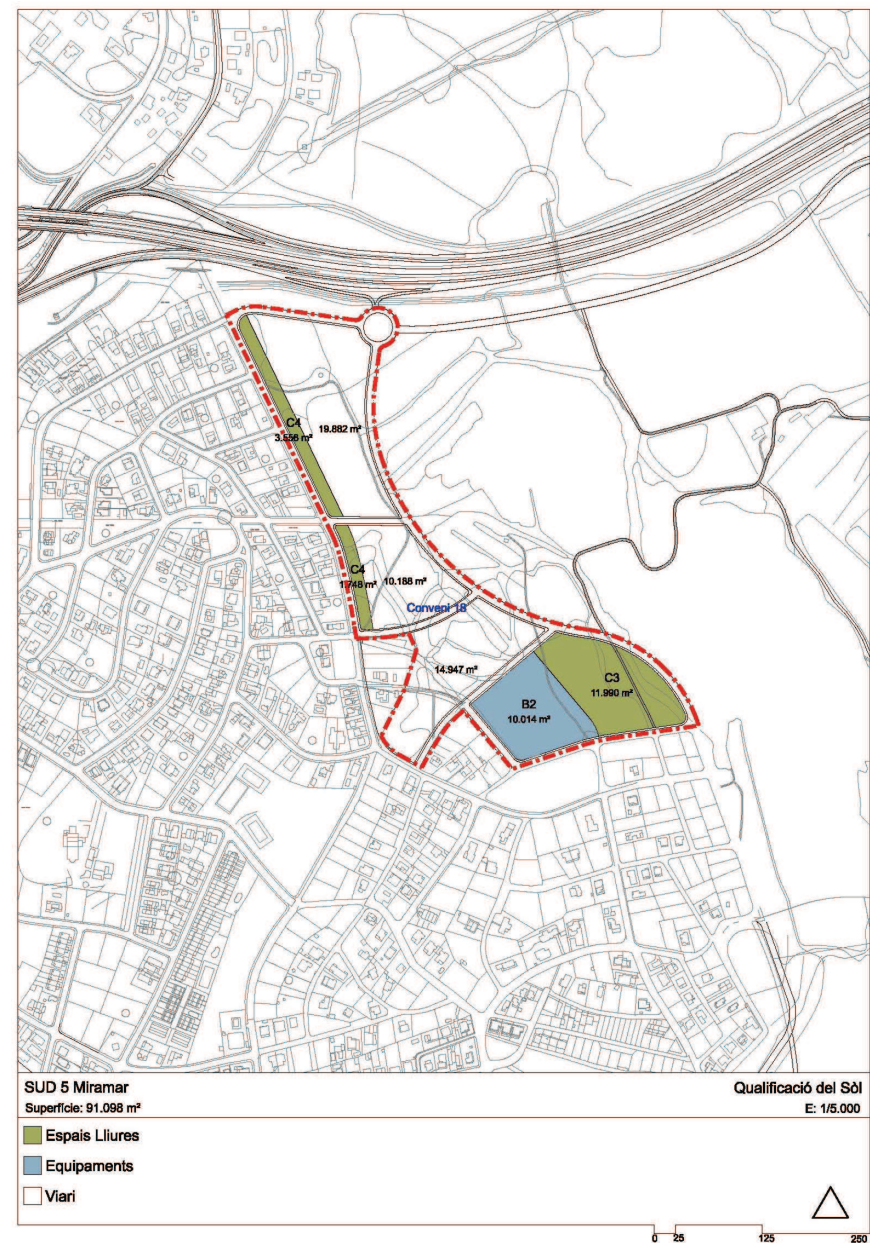
1.3 Planejament vigent: POUM

El Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 7 de setembre de 2006, delimita el sector SUD-5 "Miramar". Estableix pel sector els objectius de desenvolupament d'una àrea d'activitats econòmiques, així com el completament de les extensions residencials existents al sud del mateix: Rectorat i Baronia. L'àmbit del sector que està dibuixat als plànols d'aquest PPU coincideix amb el que determina el POUM. El sector inclou un espai de parc urbà i un altre d'equipaments, i suposa el completament d'una important via de connexió nord-sud per Cunit, l'avinguda de Roca Llaura.

El POUM també estableix les següents determinacions pel sector a l'article 221 de les normes urbanístiques i la fitxa corresponent.

- a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.
- b) L'edificabilitat del sector és de 0,31m² de sostre/m² de sol.
- c) L'ús principal del sector és el d'activitats econòmiques. Són usos compatibles els comercials, terciaris, hotelers i d'equipaments.

El sistema d'actuació urbanística previst al POUM és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD5	Miramar	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
------	---------	----------------------------

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	91.098	Ús principal	Activitats econòmiques / Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,31	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	11		
Nombre d'habitatges	99		
Sostre edificable (m²st)	28.514		

2. Quadre de superfícies

Clau	Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)	Densitat (hab/ha)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 18:						
Activitats econòmiques	30.070	33,01	0,65	19.546		
Residencial	14.947	16,41	0,60	8.968	99	66
Total zones	45.017	49,42		28.514	99	
A1 Viari	18.773	20,61				
B2 Equip. Sanitari - Assistencial	10.014	10,99				
C3 Jardí urbà	11.990	13,16				
C4 Altres espais lliures	5.304	5,82				
Total sistemes	46.081	50,58				
TOTAL SECTOR	91.098	100,00	0,31	28.514	99	

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	896,8 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	1793,6 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

En aquest sector serà obligatori el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat i de la Llei 6/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 18, signat el 04/04/06**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

El sector es divideix en dos polígons d'actuació urbanística.

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

1) Cessió dels sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector.

2) Cessió gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys d'aprofitament privat on es localitzi el 10% d'aprofitament del sector, de conformitat amb allò previst i regulat en l'art. 43.1 TRLUC.

Càrregues externes:

1) Redacció del projecte de remodelació de la zona verda que pertany a l'urbanització El Rectorat i execució de la corresponent obra urbanitzadora.

2) Redacció del pla de millora urbana de la urbanització Baronia de Cunit.

3) Contribuirà al finançament de la construcció del vial de connexió de la rotonda situada al límit nord del sector amb els accessos de l'autopista.

Càrregues addicionals:

Cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent-se el corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Pel que fa a les condicions recollides en el Conveni urbanístic núm. 18 del 4/4/2006, són les següents:

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

- 1) Cessió dels sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector.
- 2) Cessió gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys d'aprofitament privat on es localitzi el 10% d'aprofitament del sector, de conformitat amb allò previst i regulat en l'art. 43.1 TRLUC.

Càrregues externes:

- 1) Redacció del projecte de remodelació de la zona verda que pertany a la urbanització El Rectorat i execució de la corresponent obra urbanitzadora.
- 2) Redacció del pla de millora urbana de la urbanització Baronia de Cunit.
- 3) Contribuirà al finançament de la construcció del vial de connexió de la rotonda situada al límit nord del sector amb els accessos de l'autopista, en la quantitat de 310.000€, quan s'executin aquests nous accessos.

Les càrregues externes 1) i 2) estan ja executades.

Càrregues addicionals:

La propietat assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent la corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.

Per últim, el POUM també preveu que en aquest sector serà obligatori el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat i de la Llei 6/2002 de protecció contra la contaminació acústica. S'inclou com a annex A4 l'estudi acústic, i la obligatorietat del compliment d'aquestes lleis està contemplat en la normativa urbanística del PPU.

1.4 Estat actual i context

Donada la seva situació a la part central del municipi, el sector té una pendent moderada, essent més pronunciada a l'extrem nord del mateix, relativament suau a la part central, i lleugerament més important en el costat oriental de la part sud. (veure plànols I.2 Informació. Topogràfic e 1/10.000, I.4 Informació. Pendents, i I.9 Informació. Topogràfic e 1/2.000)

A les franges nord, sud, i en menor mesura al part central del sector, trobem grans superfícies de vegetació, formada bàsicament per boscos de pi blanc.

Actualment dins del sector no es desenvolupa cap ús, però hi trobem:

- Camins de terra
- Una petita caseta amb un pou i un dipòsit al nord del sector
- Una cisterna a la part central del sector
- Xarxes elèctriques aèries

Com es detalla al capítol 4.2 de l'Informe Ambiental de “Caracterització Ambiental del Territori Afectat”, el municipi de Cunit no s'inclou dins les zones declarades com a vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats i no es té constància d'episodis de contaminació dels sòls de l'àmbit de planejament.

El sector està envoltat pel seu costats occidental i sud per urbanitzacions d'habitatges unifamiliars, bifamiliars, i en algun cas arreglerats, de planta baixa més dues plantes pis. Pel seu costat nord, llinda amb una elevació de la topografia i l'autopista C-32. I pel seu costat oriental llinda, en primer terme, amb antigues terrasses de conreu avui envaïdes per pinedes, i en segon terme, per camps conreats. Aquesta posició en el límit del que serà el sòl urbà del municipi el configura com l'espai que, d'una banda, ha de ser capaç d'acabar el teixit urbà, i de l'altre, ha d'establir la transició entre aquest i l'espai natural, no urbanitzat.

1.5 Estructura de la propietat del sòl

La estructura de la propietat del sòl és la següent:

MIR POUS GIRONA, SL (Situat)	87.910 m2	96,50%
Vials existents	3.188 m2	3,50%
Total	91.098 m2	100,00%

La societat MIR POUS GIRONA, SL. té el domicili a efectes de notificacions a Barcelona 08008, Plaça Francesc Macià 4, 1º2º.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Conveniència del desenvolupament urbanístic i objectius

El programa actuació urbanística del POUM preveu el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat en el període comprès entre 2007 i 2018, i inclou el desenvolupament del sector SUD 5 entre les operacions estratègiques, ja que forma part del grup de sectors que més ràpidament han d'ajudar a corregir els dèficits actuals del municipi.

Els objectius del desenvolupament són bàsicament els descrits a l'apartat 1.3 d'aquesta memòria, i que es poden sintetitzar en:

- Desenvolupament d'una àrea d'activitats econòmiques
- Completament de les zones residencials contigües (Rectoret i Baronia)
- Prolongació de l'avinguda Roca Llaura i del carrer Pirineus fins a la nova rotonda des de on partirà el vial d'enllaç amb l'autopista C-32
- Incloure un espai de parc urbà i un altre d'equipaments al sud del sector junt a la urbanització de la Baronia.

2.2 Criteris generals de l'ordenació

Els criteris generals de l'ordenació deriven de la posició del sector en la transició entre el teixit urbà que el voreja pels costats sud i occidental, i l'espai natural amb que llinda pel seu costat oriental.

El teixit urbà de l'entorn està constituït per petits volums aïllats d'edificacions unifamiliars envoltades de jardí i espai lliure privat. És com una catifa verda en la que estan dipositades les casetes seguint un ordre que ve determinat pel traçat dels vials, que al seu torn, prenen la forma induïda per la topografia del lloc.

L'ordenació que es proposa pretén prolongar aquesta catifa fins a l'espai natural, i configura les noves edificacions també com a peces aïllades envoltades d'espais lliures. A la part sud, es situa la zona residencial i al nord la zona d'activitats econòmiques. Al plànol O.1 Integració territorial, es veu com aquest criteri d'integració paisatgística és el que dona forma a la proposta.

2.3 Descripció de l'ordenació

Altres factors als que s'ha adequat l'ordenació, són l'estructura viària determinada al POUM i la topografia de l'àmbit d'actuació. El POUM estableix, d'una banda la prolongació del carrer Pirineus i la avinguda Roca Llaure, com ja hem comentat, i de l'altre, la prolongació dels carrers Cadí, Prades i Baronia I, des dels teixits existents fins a la prolongació de l'avinguda Roca Llaure. Aquesta nova vialitat és compatible amb una urbanització respectuosa amb la topografia natural del terreny ja que, com es pot veure al plànol O.8 Seccions longitudinals, no comporta desmunts ni replens de terres significatius.

Els espais lliures i d'equipaments que es proposen respecten el criteri determinat a la fitxa del POUM, situant el parc urbà i l'equipament a l'espai meridional del sector, junt a les zones residencials existents. La franja d'espai lliure de separació entre les zones residencials i d'activitats econòmiques (C4), es situa vorejant la zona d'activitats econòmiques, en concordança amb el criteri del POUM.

Pel que fa a la posició de les zones residencial i d'activitats econòmiques també es respecta el criteri del POUM. Es situa la zona residencial com a extensió del teixit existent al sud del sector (urbanitzacions de Rectoret i Baronia) i la zona d'activitat econòmica ocupa la resta del sector.

2.3.1 ESTRUCTURA VIÀRIA

El traçat de la nova vialitat s'adapta correctament a la topografia del terreny i alhora completa la estructura viària del municipi com es pot veure als plànols O.7, O.8 i O.9 de Sistema viari, Seccions i Alineacions i rasants. Així mateix, la estructura viària del sector completa les principals vies de direcció nord sud del municipi (avingudes Rectoret i Roca Llaure) vertebrant l'accessibilitat i la connectivitat de la ciutat de Cunit.

També es preveu la construcció de un nou tram de vial, extern al sector, que connectarà la nova rotonda situada a la cruïlla del carrer Pirineus i l'avinguda Roca Llaure, amb la rotonda que enllaça amb l'autopista C-32. Quan s'executi constituirà un nou accés al municipi de Cunit i a la zona d'activitats econòmiques del sector, directe des de l'autopista. D'acord amb una de les condicions del Conveni urbanístic, comentades a l'apartat 1.3 d'aquesta memòria, el sector contribuirà econòmicament a la construcció d'aquest nou tram de vial.

Es preveu la creació d'un itinerari per a bicicletes en sentit nord sud, que enllaçarà el carril bici del sector, al llarg de l'avinguda Roca Llaure, amb el camí de terra que forma part de l'actual itinerari anomenat "Cunit al

teu aire, Fondo del Roig". Després continuarà pel Parc Central, davant la Biblioteca municipal Marta Mata, i enllaçarà amb els equipaments sanitaris (centre de salut), educatius (llar d'infants, CEIP Pompeu Fabra, IES Ernest Lluch), i esportius (pavelló poliesportiu i piscina) situats al carrer de les Sorres i l'avinguda del Castell, al sud del municipi. La pendent d'aquest itinerari és suau i, en el tram que discorre pel sector, oscil·la entre el 2,5% i el 5% en la seva major part, arribant al 7,9% solament en un petit tram situat a la part septentrional del sector, junt a la rotonda del carrer Pirineus, a on ja hem comentat que el pendent del terreny és més elevat.

Pel que fa als recorreguts de vianants, a més de les voreres que en general són de 3m. d'amplada, cal destacar el que discorre per la franja verda paral·lela a l'avinguda Rectoret. Aquest espai lliure constituirà un passeig arbrat que protegirà del sol els recorreguts a l'estiu. Com es pot veure als plànols O.7, a la part meridional aquest recorregut presenta dues alternatives. Pot desviar-se cap el est, travessant un petit corriol existent que es prolonga per accedir a l'equipament i el parc del sector, i que després pot continuar pels camins de terra de l'espai natural situat a l'est. O pot continuar cap el sud pel carrer Provença, fins arribar a l'escola els Cosetans i l'espai lliure que li dona front.

Pel que fa a la connectivitat rodada, cal comentar que l'eix de l'avinguda Roca Llaure, quedarà interromput al sud del sector fins que no s'executi el tram d'aquesta avinguda inclòs en el Polígon d'actuació 15, que ha d'enllaçar-la amb el carrer de l'Ebre.

I, per últim com es pot veure als plànols O.8, en general els carrers del sector són d'amplada 10m. amb un carril de circulació de sentit únic. Solament les dues avingudes Rectoret i Roca Llaure, i la prolongació del carrer Pirineus (Travessera dels Ibers), que formen part de la xarxa viària principal del municipi, són de doble sentit de circulació.

2.3.2 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Es reserva per a equipaments l'espai determinat pel POUM, amb una superfície lleugerament superior, de 10.232m².

2.3.3 SISTEMA D'ESPais LLIURES

En aquest sector el POUM inclou dues tipologies d'espais lliures:

Una peça qualificada de C3, un jardí urbà que actuarà com a referència local. La funció d'aquest espai és constituir una àrea enjardinada amb instal·lacions de passeig, repòs i jocs d'infants. Per la seva posició en una zona de bosc mediterrani amb una pendent moderada (4%) que cau vers l'espai conreat, es proposa respectar al màxim l'ecosistema existent, realitzant una intervenció que faci compatible la preservació dels valors naturals d'aquest espai amb la seva utilització i gaudi per part de la població.

Una franja lineal qualificada de C4, que es situa vorejant la zona d'activitats econòmiques, i que actuarà com a coixí verd de separació entre les zones residencials i les d'activitats, per tal de mitigar els efectes negatius que la seva proximitat podria generar. Així mateix, la seva proximitat a la residència existent i futura farà que sigui un espai molt freqüentat per part dels veïns i veïnes de la zona. Es proposa la seva urbanització com a passeig lineal arbrat.

Aquests espais lliures també ajudaran a la sostenibilitat ambiental a Cunit, apropant la natura a les persones, absorbint CO₂, i contribuint a reduir la petjada de carboni.

2.3.4 ZONES RESIDENCIALS

Es proposen dues subzones residencials amb dues tipologies edificatòries, 7as5n i 7bs5n. La subzona 7as5n es situa a la illa irregular envoltada per les avingudes Rectoret i Roca Llaure i els carrers Prades i SN1. Ocupa una superfície de 14.245 m². La tipologia edificatòria serà de cases en filera de planta baixa més pis, formant petits volums de 7 cases com a màxim. Les alineacions de la façana principal es retiraran 6m de l'alineació del carrer generant uns patis davanters a on es preveu que s'aparquin els cotxes, coberts amb porxos lleugers o tendals, si es necessari. El centre de l'illa es destinarà a jardins comunitaris, que poden ser de cada parcel·la o grup de cases, o mancomunats entre varies o totes les parcel·les per millorar la eficiència de la gestió de l'espai i reduir els costos de manteniment.

Entre les avingudes Rectoret i Roca Llaure, i entre l'espai lliure C4 i la zona d'activitats econòmiques AE.HT, es situa la subzona 7bs5n, amb una tipologia d'edificació més compacta. Està formada per petits blocs plurifamiliars de 4 habitatges per replà i alçada de planta baixa més dues plantes. Els habitatges de les plantes baixa i primera tindran dues façanes formant cantonada. Els habitatges de la planta més alta podrien tenir amplies terrasses i gaudir de vistes al mar. Les plantes baixes es podran destinar en la seva totalitat, o en part, a activitats econòmiques tipus comercials o de restauració. Es proposa destinar aquests blocs, en els que es preveu una despesa comunitària menor, a la reserva d'habitatges de protecció pública en els percentatges i modalitats que preveu el POUM pel sector.

2.3.5 ZONES D'ACTIVITAT ECONÒMICA

A les zones d'activitats econòmiques el POUM preveu usos molt variats que com són: indústria, magatzem, taller, comercial, terciari, hotelier i d'equipament. El PPU respecta aquesta diversitat d'usos i proposa dues zones, AE i AE.HT

A la subzona d'activitats econòmiques AE, podran instal·lar-se tots els usos esmentats, encara que als plànols O.1, O.2, i O.3 a títol indicatiu, s'han dibuixat uns tallers de 120 m² de superfície mitja que es situen seguint la pendent natural del terreny i als quals s'accedeix, des de l'avinguda Roca Llaure, a través d'un pati de maniobres comú per a cada grup de tallers. A les parcel·les definides en el plànol O.5, es podran construir aquests tallers o bé naus aïllades de dimensions semblants, atenent a les necessitats del municipi en cada moment. En aquesta subzona, també a títol indicatiu, s'ha previst la possibilitat de construir un hotel a la part nord del sector, davant de la autopista C-32, i una residència per a gent gran a la illa amb front al carrer Cadí, en una posició molt propera a la del subzona residencial 7bs5n.

A la zona d'activitats econòmiques AE.HT, es proposa construir un grup de 32 apartaments turístics que representen 3.495m² de sostre d'aquest ús i als quals es destina la densitat residencial prevista al POUM que no consumeixen els habitatges de les zones residencials.

2.4. Quadre general de superfícies

PARÀMETRES URBANÍSTICS GENERALS				
	SUP. (m2)	SUP. TOTAL (m2)	%	POUM
ÀMBIT		91.098		
ZONES				
Residencial				
7as5n Unifamiliar en filera	14.245			
7bs5n Bloc plurifamiliar (HPO)	3.917			
		18.162	20%	
Activitats econòmiques				
AE.HT Habitatges turístics	3.558			
AE Residència gent gran	3.246			
AE Tallers, Indústria, Magatzems...	14.719			
AE Hotel	4.966			
		26.489	29%	
TOTAL ZONES		44.651	49,0%	45.017
SISTEMES				
Espais Lliures				
C3 Jardí urbà	12.386			
C4 Altres espais lliures - Illa Travessera Ibers/Cadi	3.772			
Altres espais lliures - Illa Cadi/Prades	1.321			
		17.479	19%	17.294
B Equipaments	10.232			
		10.232	11%	10.014
Vialitat				
		18.736	21%	18.773
TOTAL SISTEMES		46.447	51,0%	46.081

PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES ZONES					
ZONA	SÒL	SOSTRE	N. HAB.	% SOSTRE	EDIFICABILITAT
Residencial					
7as5n Unifamiliar en filera	14.245	6.278	42	70%	
7bs5n Bloc plurifamiliar (HPO)	3.917	2.691	25	30%	
Total	18.162	8.968	67		
POUM		8.968			
Activitats econòmiques					
AE.HT Habitatges turístics	3.558	2.423	32		
AE Residència gent gran	3.246	3.932			
AE Tallers, Indústria, Magatzems	14.719	8.275			
AE Hotel	4.966	4.428			
AE AE en planta baixa	0	488			
Total	26.489	19.546	32		
POUM		19.546			
TOTAL	44.651	28.514	99		0,31
POUM	45.017	28.514	99		0,31

2.5. Quadre de edificabilitats, densitats i usos per parcel·les

subzona	parcel·la	sòl	sostre residencial	sostre altres usos	núm. habitatges	núm activitats
7as5n / residencial en filera	7as5n 1	1.677	747		5	
	7as5n 2	1.856	897		6	
	7as5n 3	2.210	897		6	
	7as5n 4	2.003	897		6	
	7as5n 5	1.752	897		6	
	7as5n 6	1.970	897		6	
	7as5n 7	2.777	1.046		7	
	TOTAL	14.245	6.278		42	
7bs5n / residencial plurifamiliar (HPO)	7bs5n 1	2.512	2.020	99	19	
	7bs5n 2	1.405	671	389	6	
	TOTAL	3.917	2.691	488	25	
activitats econòmiques - habitatge turístic (AE.HT)	AE.HT	3.558		2.423	32	
activitats econòmiques (AE)	AE 1	3.246		3.932		14
	AE 2	14.719		8.275		70
	AE 3	4.966		4.428		21
	TOTAL	22.931		16.635		
TOTAL SUBZONES		44.651	8.969	19.546	99	105

2.6. Quadre d'estàndards urbanístics segons art. 65 LUC

ZONES	SUP.	% zones	SUP. proporcional àmbit	m2 sostre residencial	espais lliures		equipaments	
					20m2/100m2 st residencial	10% àmbit	20m2/hab	5% àmbit
residencial	18.162	40,68%	37.055	8.968	1.794	3.705	1.980	1.853
activitats econòmiques	26.489	59,32%	54.043			5.404		2.702
TOTAL MÍNIM LUC	44.651	100,00%	91.098			9.110		4.682
TOTAL PPU						17.479		10.232

2.7. Adequació a les determinacions del POUM

Com es desprèn del que s'ha explicat als apartats 2.1, 2.2, i 2.3, així com del quadre de l'apartat 2.4 el PPU s'adequa a les determinacions del POUM pel sector.

2.8. Adequació als objectius de desenvolupament urbanístic sostenible i a les directrius de planejament que estableixen els articles 3 i 9 del TRLU.

El TRLU defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible “com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures (...). El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient...”

La proposta d'ordenació que planteja aquest PPU, es basa fonamentalment en la inserció de les noves edificacions en coherència i continuïtat amb el teixit urbà de l'entorn, en l'adaptació dels elements que integren la urbanització a la forma del territori, i en la preservació dels valors paisatgístics d'aquest espai de transició entre la ciutat consolidada i els camps de conreu situats en el seu límit oriental. Per tant, es pot

afirmar que la proposta s'adequa al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU.

D'altra banda, l'article 9 del TRLU estableix les directrius per al planejament urbanístic que podem concretar en aquests objectius:

- Assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.
- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans en relació a les edificacions i els usos preexistents.
- El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.
- El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.
- La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigui previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.
- Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.
- La distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ha d'ajustar a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

Com es desprèn del conjunt de la documentació d'aquest PPU, el desenvolupament que es proposa s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic que estableix l'article 9 del TRLU. Pel que fa al risc d'incendi, identificat al capítol 7 de l'informe ambiental, es preveu una franja de protecció de 14m. d'amplada que, sumada als 11m. de l'avinguda Roca Llaure, assoleix la mida de 25m. que estableix el punt 1.2.6 del capítol SI 5 del CTE. En el marc de les obres d'urbanització, aquesta franja de separació entre la zona urbanitzada i l'àrea boscosa es netejarà d'arbusts i de tota vegetació que pogués propagar un incendi, i la Junta de Conservació del sector s'encarregarà del seu manteniment.

D'alta banda les edificacions del sector compliran el Decret 21/2006 que regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis, i tant la normativa urbanística del PPU com la del POUM preveuen mesures per afavorir:

- L'estalvi energètic i la reducció de les emissions
- L'ús sostenible de l'aigua, i la recollida separativa de les aigües pluvials
- La correcta gestió de residus
- La potenciació de l'ús de materials reciclats i reciclables.
- Dotar els edificis i la urbanització d'una bona qualitat ambiental
- Evitar la contaminació lumínica
- Manteniment i utilització de vegetació autòctona

Pel que fa l'ambient acústic s'incorpora al PPU l'annex A4, Estudi acústic. D'acord amb el Mapa de Capacitat Acústica de Cunit, aprovat en data 30/11/2005, el sector Miramar es troba en una zona de sensibilitat acústica moderada a la que corresponen uns valors d'immissió acústica de 65dBA en període diürn i de 55dBA en període nocturn. La normativa urbanística del PPU, contempla mesures per complir els objectius de qualitat de la zona de sensibilitat acústica moderada.

Així mateix, la normativa urbanística del PPU també contempla mesures per reduir la contaminació lumínica i l'emissió de flux lumínic, amb l'objectiu de compatibilitzar el manteniment d'un bon nivell d'il·luminació en el barri amb l'ambient lumínic propi de l'entorn natural proper.

2.9. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible i adequació a les necessitats de les persones pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, seguretat i ús del teixit urbà

La estructura viària i els recorreguts de vianants i bicicletes descrits en l'apartat 2.3.1 d'aquesta memòria i els plànols O.7 i O.8 compleixen abastament amb les determinacions del Decret 344/2006, de regulació dels estudis de mobilitat generada i del Codi d'accessibilitat de Catalunya. Com annex A1, s'inclou l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'aquest PPU.

La proposta d'ordenació garanteix la connexió de les diferents xarxes de transport (vianants, bicicletes, transport col·lectiu, i vehicles) del sector amb el nucli urbà i els principals pols de mobilitat. Les xarxes de recorreguts per a vianants i bicicletes milloren i s'incrementen. Als vials transversals que uneixen l'avinguda Rectoret i l'avinguda Roca Llaurea, que són d'un únic sentit de circulació, es proposa un tractament de zona 30.

Pel que fa al transport col·lectiu, l'actual línia de transport urbà permet la connexió òptima del sector tant amb les parades d'autobús interurbanes com a l'estació de ferrocarril. D'acord amb la estimació d'increment de la demanda que generarà el sector, l'EAMG proposa un increment de la freqüència del servei actual fins a consolidar una oferta de 25 expedicions diàries els dies feiners, que garantirà una freqüència de pas de 40 minuts durant tot el dia. La contribució econòmica del sector a aquest increment està valorada a l'EAMG.

Pel que fa a la perspectiva de gènere, la qualitat dels espais públics i de recorreguts a peu i en bicicleta, així com les millores en els modes de transport sostenibles i no dependents del vehicle privat que es proposen, tindran un impacte positiu.

Pel que fa a les necessitats d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, tant en el projecte d'urbanització com en els de construcció, es tindrà en compte que aquests usuaris poden presentar necessitats especials. Aquesta mesura està contemplada al capítol 5.1.3 de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, corresponent a Actuacions en relació a la xarxa d'itineraris per a vianants.

Pel que fa a la dotació d'aparcaments fora de la via pública, es compleix la regulació de l'ús d'aparcament continguda en el capítol 5 de les Normes urbanístiques del POUM, i s'ha comprovat en el plànol O.2 que les places necessàries, tant per cotxes com per bicicletes, hi caben en l'espai lliure privat de les parcel·les. Així mateix, a les parcel·les destinades a activitats econòmiques es reservarà un espai destinat a càrrega i descàrrega.

3. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

3.1 Serveis existents

Per tractar-se d'un sector contigu a les urbanitzacions de Rectoret i Baronia, té disponibles en els carrers del perímetre les connexions amb les xarxes de subministrament i de desguàs. D'altra banda, en el interior del mateix existeixen algunes línies elèctriques que es soterraran i possiblement una mina d'aigua que alimentaria un pou existent. Si es confirma la seva existència, la mina es preservarà i es mantindrà la titularitat del pou. Als plànols Xarxes de Serveis existents es recullen els esquemes de distribució de les mateixes.

3.2 Serveis urbanístics nous

3.2.1 XARXES DE SANEJAMENT

INTRODUCCIÓ

La xarxa de clavegueram que donarà servei al sector serà de tipus separatiu, a fi de facilitar-ne el manteniment i optimitzar la depuració de les aigües brutes. La disposició de les canonades sota la calçada es farà pel centre dels carrils de circulació sempre que es disposi de dos carrils de circulació, de forma que la ubicació de les tapes dels pous no interfereixi amb la traça del pas de les rodes dels vehicles. En qualsevol cas, les canonades recorreran amb la mateixa equidistància respecte l'eix de la calçada.

El sector SUD5 té forma allargada en sentit nord sud, i està limitat pel costat occidental per l'avinguda del Rectoret, que disposa de sanejament d'aigües residuals en pràcticament la seva integritat, i per l'est per un vial de nova construcció que connecta amb l'avinguda Roca Llaurea ja urbanitzada, i amb servei de residuals. La configuració de la xarxa té en compte aquesta situació, i es dissenya de forma que funciona per gravetat fins als punts de connexió a l'avinguda Roca Llaurea i al final de l'avinguda Rectoret amb el carrer Provença.

Pel que fa a la xarxa d'aigües pluvials, donat que no és possible connectar a xarxa existent, s'opta per la previsió d'un col·lector que recull l'escorrentiu de la major part del sector i el condueix, al llarg de nou vial nord sud de l'extrem oriental fins a la connexió amb la part de l'avinguda Roca Llaurea existent, punt des de on gira cap al fondo del Cove on aboca les aigües de pluja. Aquest curs d'aigua té la capacitat suficient per rebre aquest cabal.

XARXA DE RESIDUALS

El sector del SUD5 disposarà d'una xarxa d'aigües residuals separativa. La xarxa de residuals es dissenya seguint els criteris que es descriuen tot seguit.

Col·lectors

La xarxa de residuals es realitzarà mitjançant canonades de polietilè estructurat de doble capa, llis interiorment i corrugat exterior, i categoria SN-8. Els tubs s'envoltaran d'un dau de formigó de 10 cm de gruix mínim al centre de les cares del dau.

El funcionament de tots els col·lectors s'ha dissenyat per gravetat, connectant els seus tres punts finals a la xarxa existent.

El cabal total generat que ha de recollir la xarxa municipal és de 300 m³/dia, amb un cabal punta de 11,0 l/s. Atès que es connecta a la xarxa en tres punts diferents, l'increment de calat no superarà, en cap cas, els 5 cm als col·lectors existents.

Escomeses

Les escomeses de residuals es construïran connectades als pou de la xarxa, amb canonada de PE estructurat de doble capa i formigonat de 200 mm de diàmetre.

Pous de registre

Els pous de registre seran circulars, amb solera de formigó, base d'obra de maó massís fins a la clau de la canonada i cos de peces de formigó prefabricat. Estaran rejuntats interiorment i dotats de graons d'acer recoberts de polipropilè, i comptaran amb una tapa de foneria dúctil apta per a calçada amb trànsit pesant, frontissa amb topall de seguretat i tancament mecànic.

XARXA DE PLUVIALS

Xarxa actual de drenatge

La xarxa actual de drenatge és inexistent, pel que cal cercar punts d'abocament al medi amb capacitat suficient. La llera propera correspon al fondo del Cove, que discorre pel costat est del sector SUD5, i té capacitat suficient per a recollir el cabal de pluvials generat al sector.

Retenció de la primera escorrentia

Donat que els sector es dota d'una xarxa de sanejament separativa, en virtut del que determina el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que

desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, en la sección 4a bis sobre desbordamiento de sistemas de sanejamiento en episodios de lluvia, artículo 249 ter. 1 e:

e) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

Cal realitzar un tanc de retenció de les primeres aigües de pluja, de manera que un cop passat l'episodi, es puguin transvasar lentament a la llera del Fondo del Cove.

Aportacions de residuals de fora del sector al sector

No hi ha aportacions externes al sector que connectin amb la seva xarxa prevista.

Descripció de la xarxa

Atenent a tot l'exposat anteriorment s'ha dissenyat la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials dimensionant els col·lectors segons el cabal a conduir.

La xarxa funciona per gravetat amb tubs de formigó de diàmetre 400 a 600 mm, polietilè estructurat de doble capa, llis interiorment i corrugat exterior, categoria SN-8. Els tubs s'envoltaran d'un dau de formigó de 10 cm de gruix mínim al centre de les cares del dau.

La totalitat de les aigües recollides per la xarxa es concentren en un únic punt on es situa el Sistema de Retenció, i des d'aquest punt s'evacuen de manera controlada al fondo del Cove.

Els embornals seran de 700x300mm, donat que la xarxa és separativa i per tant no hi haurà problema d'olors, la presa és directa sense sifó per evitar l'aparició de mosquits i reduir el manteniment. Es preveu una escomesa de pluvials a cadascuna de les parcel·les previstes al pla parcial. Totes les connexions d'escomeses de pluvials i embornals es realitzen en pous mitjançant canonades de PE estructurat de 200mm de diàmetre interior.

Pous de registre

Els pous de registre seran circulars, amb solera de formigó, base d'obra de maó massís fins a la clau de la canonada i cos de peces de formigó prefabricat. Estaran rejuntats interiorment i dotats de graons d'acer recoberts de polipropilè, i comptaran amb una tapa de foneria dúctil apta per a calçada amb trànsit pesant, frontissa amb topall de seguretat i tancament mecànic.

Càlculs i dimensionaments

Es fa una estimació del cabal de pluvials generat, considerant com a conca generadora de l'escorrentiu les 9,1 ha del sector.

Utilitzant el mètode racional de manera simplificada, s'estima que aquest cabal és el següent:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{360}$$

Essent,

Q el cabal generat en m³/s

C el coeficient d'escorrentiu (0,6 en aquest cas)

I la intensitat de pluja diària per al període de retorn considerat en mm (110 mm per al T10)

A la superfície de la conca, en ha (9,1 ha)

Amb aquesta formulació, el cabal resultant per a un període de retorn de 10 anys és de 1,67 m³/s.

Amb un pendent mig de 2,0 cm/m, un col·lector de 800 mm te una capacitat de 1,87 m³/s, suficient per a conduir el cabal generat.

3.2.2 EL SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

La xarxa de distribució és explotada per SOREA, i es dissenyarà com una xarxa completament mallada sense trams en "cul-de-sac" i se seguiran els següents criteris.

- **Traçat.** Las xarxes d'aigua, com les d'altres serveis públics, passaran enterrades per la via pública i s'ajustaran a les prescripcions dels serveis municipals.
- **Materials.** Les canonades de la nova xarxa seran de polietilè de diàmetres d'entre 100 i 200 mm de diàmetre.
- **Hidrants.** La xarxa d'aigua potable estarà dotada d'hidrants contra incendis que distin com a màxim 200 metres en espais públics tal com disposa la NBE-CPI 96.
- **Valvuleria.** La xarxa d'aigua potable estarà dotada de valvuleria en totes les bifurcacions i de desguassos i ventoses en els punts convenients.

Es preveu definir un parell d'anells principals de major diàmetre sobre el qual se sustentaran les branques distribuïdores. Es preveuen diverses connexions a la xarxa existent al nucli urbà, les quals es concretaran d'acord els criteris que estableixi la companyia concessionària.

Per al dimensionat de les necessitats d'aigua en el sector es tindran en compte les característiques particulars dels diferents usos segons la taula adjunta.

	PARCEL·LA		HABITATGE		CONSUMS MITJOS	
			m² st. viv.	nº viv.	l/dia	l/s
Res. En filera 7as5n			6.278,00	42,00	31.500	0,36
	7as5n 1		747,00	5,00	3.750	0,04
	7as5n 2		897,00	6,00	4.500	0,05
	7as5n 3		897,00	6,00	4.500	0,05
	7as5n 4		897,00	6,00	4.500	0,05
	7as5n 5		897,00	6,00	4.500	0,05
	7as5n 6		897,00	6,00	4.500	0,05
	7as5n 7		1.046,00	7,00	5.250	0,06
Res. Plurifamiliar 7bs5n			3.179,00	27,00	21.678	0,25
	7bs5n 1		2.020,00	19,00	14.250	0,16
	7bs5n 2		671,00	6,00	4.500	0,05
	AE en PB		488,00	2,00	2.928	0,03
AE.HT			2.423,00	32,00	24.000	0,28
Habitatges turistics			2.423,00	32,00	24.000	0,28
AE			16.635,00	105,00	78.750	0,91
	AE 1		3.932,00	14,00	10.500	0,12
	AE 2		8.275,00	70,00	52.500	0,61
	AE 3		4.428,00	21,00	15.750	0,18
TOTAL ZONES			28.515,00	206,00	155.928	1,80

	superficie (m2)	Consums mitjos	
		l/dia	l/s
C3 JARDÍ URBÀ	12.386	74.316	0,86
C4 Illa travessera Ibers / Cadí	3.772	22.632	0,26
C4 Illa Cadí / Prades	1.321	7.926	0,09
B EQUIPAMENTS	10.232	61.392	0,71
TOTALS ZONA VERDA I EQUIPAMENTS	27.711,00	166.266	1,92

TOTAL CONSUM MIG	3,73 l/s
TOTAL CONSUM PUNTA	11,19 l/s

TOTAL CONSUM MIG M3/DIA	322,19 m3/dia
TOTAL CONSUM MIG M3/ANY	117.601 m3/any

El cabal màxim que cal dotar al sector és de 322,19 m³/dia, amb una punta de 11,19 l/s.

3.2.3 EL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

La necessitat d'electrificació s'ha estimat considerant les següents demandes:

- Per a comerç i oficines s'ha considerat un consum de 50 W/habitantequivalent
- Per a edificis d'activitats econòmiques s'ha considerat un consum de 150 W/m²
- Per a habitatges 9.200 W/viv (electrificació mitjana segons el RBT, ja que les vivendes tenen una superfície mitjana inferior a 150 m².
- Per a equipaments 150 W/m²

Fent els càlculs pertinents s'estima una necessitat de potència de 4.207,19 kW, que es distribuirà des d'una xarxa de fins a 8 transformadors, tal com es mostra al quadre adjunt.

Per a dotar d'electrificació a les zones d'habitatges es preveu la implantació d'estacions transformadores que s'ubicaran dins dels edificis de manera que sigui possible el seu manteniment. D'altra banda, les estacions transformadores que subministren a zones d'activitats econòmiques, s'hauran d'implantar incorporades a les corresponents edificacions.

Les xarxes elèctriques, tant de baixa tensió com de mitja tensió, s'adequaran als criteris tècnics de la companyia subministradora, ENDESA.

Les estacions transformadores s'interconnectaran entre si, i amb altres estacions transformadores de fora del Sector, segons els criteris que marqui la pròpia companyia.

Inicialment s'han previst diversos punts de connexió, els quals s'hauran de concretar convenientment amb la companyia propietària.

La urbanització comprendrà també el soterrament de les línies elèctriques aèries que discorren pel sector.

PARCEL·LA		HABITATGE			ACTIVITAT		RECÀRREGA VEHICLE ELÈCTRIC		ZONES COMUNES	TOTAL
		SOSTRE HABITATGE			SOSTRE ACTIVITAT					DEMANDA TOTAL
		m² st. viv.	nº viv.	Potència (kw)	m² st. act.	Potència (kw)	Ut parking	Potència (kw)	Potència (kw)	Potència nominal
Res. En filera 7as5n		6.278,00	42,00	386,40	-	-	-	18,40	-	404,80
7as5n 1		747,00	5,00	46,00	-	-	-	-	-	46,00
7as5n 2		897,00	6,00	55,20	-	-	-	-	-	55,20
7as5n 3		897,00	6,00	55,20	-	-	-	-	-	55,20
7as5n 4		897,00	6,00	55,20	-	-	-	-	-	55,20
7as5n 5		897,00	6,00	55,20	-	-	-	-	-	55,20
7as5n 6		897,00	6,00	55,20	-	-	-	-	-	55,20
7as5n 7		1.046,00	7,00	64,40	-	-	-	-	-	64,40
Recarga Electrica		-	-	-	-	-	5,00	18,40	-	18,40
Servicios Generales Portal		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mancomunidad		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Res. Plurifamiliar 7bs5n		2.691,00	25,00	230,00	488,00	48,80	-	11,04	75,00	364,84
7bs5n 1		2.020,00	19,00	174,80	99,00	9,90	-	-	-	184,70
7bs5n 2		671,00	6,00	55,20	389,00	38,90	-	-	-	94,10
Recarga Electrica		-	-	-	-	-	3,00	11,04	-	11,04
Servicios Generales Portal		-	-	-	-	-	-	-	75,00	75,00
Mancomunidad		-	-	-	-	-	-	-	-	-
AE.HT		2.423,00	32,00	179,20	-	-	-	14,72	67,39	261,31
Habitatges turistics		2.423,00	32,00	179,20	-	-	-	-	-	179,20
Recarga Electrica		-	-	-	-	-	4,00	14,72	-	14,72
Servicios Generales Portal		-	-	-	-	-	-	-	50,00	50,00
Mancomunidad		-	-	-	-	-	-	-	17,39	17,39
AE		16.635,00	105,00	-	-	1.870,38	-	40,48	175,00	2.085,86
AE 1 ia gent gran		3.932,00	-	-	14 ud	393,20	-	-	-	393,20
AE 2 tallers		8.275,00	-	-	70 ud	1.034,38	-	-	-	1.034,38
AE 3 hotel		4.428,00	-	-	21 ud	442,80	-	-	-	442,80
Recarga Electrica		-	-	-	-	-	11,00	40,48	-	40,48
Servicios Generales Portal		-	-	-	-	-	-	-	175,00	175,00
Mancomunidad		-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALS		28.027,00	204,00	795,60	488,00	1.919,18	23,00	84,64	317,39	3.116,81

	superficie (m2)	Potència (Kw)
VIALITAT	18.736	22,48
C3_JARDÍ URBÀ	12.386	12,39
C4_Illa travessera Ibers / Cadi	3.772	3,77
C4_Illa Cadi / Prades	1.321	1,32
B_EQUIPAMENTS	10.232	1.023,20
TOTALES VIALS, ZONA VERDA I	46.447	1.063,16
TOTAL ESTIMACIÓ POTENCIES CAL		4.179,97

3.2.4 TELECOMUNICACIONS

Les obres d'urbanització inclouran una xarxa completament soterrada de canalitzacions per a senyals de cable i comunicacions.

Tant el disseny de la xarxa com les canalitzacions s'adaptaran a la possibilitat que coexisteixin almenys dos operadors de comunicacions, de manera que, en cada escomesa a parcel·la es deixaran dos tubs independents.

Inicialment es preveu la connexió a les xarxes existents a un punt, no obstant, les pròpies companyies hauran de definir en el seu moment, els punts concrets i les característiques a considerar en aquestes connexions.

3.2.5 XARXA DE GAS

Es preveu l'execució d'una xarxa gas la qual es dissenyarà i construirà seguint els criteris de la companyia concessionària del servei, Nedgia. Es preveu implantar una xarxa per a donar servei a totes les edificacions i equipaments.

3.2.6 ENLLUMENAT PÚBLIC

- El disseny de la xarxa d'enllumenat haurà de respondre a una intensitat lumínica adequada a cada una de les zones a estudiar, de manera que es garanteixi una uniformitat superior al 40%. En aquest sentit, caldrà complir les següents normes:
- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, Decret 842/2002 de 2 d'agost.
- N.T.E.: IE-IA Normes i recomanacions de la companyia Elèctrica Subministradora.
- Recomnacions CIE, Comissió Internacional d'Enllumenat.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Eficiència Energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Seguint les indicacions de la normativa vigent, i tenint en compte que la zona en la que es desenvolupa el projecte correspon a una E3 (àrea que el planejament urbanístic qualifica com a sòl urbà o urbanitzable),

totes les làmpades que s'empraran en el disseny de l'enllumenat seran de baix consum. Es proposa utilitzar làmpades de LEDs.

Segons el Reglament d'Enllumenat, la classificació de vies serà la següent:

A	d'alta velocitat	$v > 60$
B	de moderada velocitat	$30 < v \leq 60$
C	carrils bici	--
D	de baixa velocitat	$5 < v \leq 30$
E	vies peatonals	$v \leq 5$

Tenint en compte la identificació de vies que s'ha fet anteriorment, podem establir la relació següent:

Vials perimetrals	B
Vials interiors	D
Voreres	E

En base a aquesta classificació, la norma estableix diferents classes d'enllumenat, a partir de les quals es determinen els nivells lumínics a complir.

En la figures següents s'adjunten les taules de la norma.

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ⁽⁷⁾
A1	• Carreteras de calzadas separadas con cruces a distinto nivel y accesos controlados (autopistas y autovías). Intensidad de tráfico Alta (IMD) ≥ 25.000	ME1
	Media (IMD) ≥ 15.000 y < 25.000	ME2
	Baja (IMD) < 15.000	ME3a
	• Carreteras de calzada única con doble sentido de circulación y accesos limitados (vías rápidas). Intensidad de tráfico Alta (IMD) > 15.000	ME1
A2	Media y baja (IMD) < 15.000	ME2
	• Carreteras interurbanas sin separación de aceras o carriles bici.	
	• Carreteras locales en zonas rurales sin vía de servicio. Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000	ME1 / ME2
A3	IMD < 7.000	ME3a / ME4a
	• Vías colectoras y rondas de circunvalación.	
	• Carreteras interurbanas con accesos no restringidos.	
	• Vías urbanas de tráfico importante, rápidas radiales y de distribución urbana a distritos.	
	• Vías principales de la ciudad y travesía de poblaciones. Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 25.000	ME1
	IMD ≥ 15.000 y < 25.000	ME2
	IMD ≥ 7.000 y < 15.000	ME3b
	IMD < 7.000	ME4a / ME4b

⁽⁷⁾ Para todas las situaciones de proyecto (A1, A2 y A3), cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ⁽⁷⁾
B1	• Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.	
	• Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas. Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000	ME2 / ME3c
	IMD < 7.000	ME4b / ME5 / ME6
B2	• Carreteras locales en áreas rurales. Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 7.000	ME2 / ME3b
	IMD < 7.000	ME4b / ME5

⁽⁷⁾ Para todas las situaciones de proyecto B1 y B2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ⁽⁷⁾
C1	• Carriles bici independientes a lo largo de la calzada, entre ciudades en área abierta y de unión en zonas urbanas Flujo de tráfico de ciclistas Alto.....	S1 / S2
D1 - D2	Normal.....	S3 / S4
	• Áreas de aparcamiento en autopistas y autovías.	
	• Aparcamientos en general.	
D3 - D4	• Estaciones de autobuses. Flujo de tráfico de peatones Alto.....	CE1A / CE2
	Normal.....	CE3 / CE4
	• Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada	
	• Zonas de velocidad muy limitada Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto.....	CE2 / S1 / S2
	Normal.....	S3 / S4

⁽⁷⁾ Para todas las situaciones de alumbrado C1-D1-D2-D3 y D4, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ⁽⁷⁾
E1	• Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.	
	• Paradas de autobús con zonas de espera	
	• Áreas comerciales peatonales. Flujo de tráfico de peatones Alto.....	CE1A / CE2 / S1
E2	Normal.....	S2 / S3 / S4
	• Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones. Flujo de tráfico de peatones Alto.....	CE1A / CE2 / S1
	Normal.....	S2 / S3 / S4

⁽⁷⁾ Para todas las situaciones de alumbrado E1 y E2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

A partir d'aquest criteris es proposen els següents nivells mínims:

CLASSE D'ENLLUMENAT	IL·LUMINÀNCIA MITJA MÍNIMA	UNIFORMITAT GLOBAL MÍNIMA
ME2	22,50	0,40
M4B	11,25	0,40
S2	10	0,30
S3	7,50	0,30

A més, caldrà tenir en compte el que estableix el Decret 82/2005 de 3 de maig referent a la il·luminació mitjana en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants, i que es recull a la taula 5.

Trànsit Elevat	35	20
Trànsit Moderat	25	10
Trànsit Baix	15	6
Trànsit Escàs	10	5

D'aquesta manera, es proposa els següents nivells d'il·luminació:

TIPUS DE VIA	CLASSIFICACIÓ
Vials perimetrals	10 – 25 lux
Intern urbanització	6 - 15 lux
Voreres i camins en espais lliures	5 – 10 lux

Cal indicar, però, que els valors que es recullen en aquestes taules són valors executius, és a dir, mesurats en calçada una vegada s'han col·locat els punts de llum. Per tant, caldrà tenir en compte les interferències que poden produir-se per l'arbrat o per d'altres elements de la urbanització. El disseny garantirà que la situació dels punts de llum no interfereixi amb l'arbrat. S'utilitzarà una temperatura de color 4.000 K a les calçades i de 3.000 K a les voreres.

3.3. Pressupost de les obres i serveis.

El pressupost de les obres i serveis que corresponen al àmbit d'actuació és el següent:

Obres d'urbanització de la totalitat del àmbit	4.904.342 €
Contribució al finançament del vial de connexió amb la C-32	310.000 €
Contribució al finançament de la millora del transport col·lectiu	70.260 €
Total	5.284.602 €

4. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

La societat propietària única dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest PPU és qui ha pres la iniciativa de formular i tramitar el document urbanístic, d'acord amb l'article 101.1 del TRLU. D'acord amb l'article 102.1, atès que es tracta d'un pla d'iniciativa privada s'incorporen a la documentació:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat. (veure plànol I.11 i apartat 1.5 d'aquesta memòria)
- b) La viabilitat econòmica de la promoció. (veure apartat 5 d'aquesta memòria)
- c) Els compromisos que s'adquireixen:

D'acord amb el TRLU i el Conveni urbanístic de data 4/4/2006, la societat promotora d'aquest PPU es compromet a assumir el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent el corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal, i a contribuir al finançament de la construcció del vial de connexió amb els accessos de l'autopista, en la quantitat de 310.000€, quan sigui executat.

- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

D'acord amb l'article 107.3 del TRLU la societat promotora constituirà la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, que es formalitzarà mitjançant aval bancari.

4.1. Tramitació del PPU i sistema d'actuació

D'acord amb els articles 81.1 a) i 85.1 del TRLU l'aprovació inicial i definitiva del PPU correspon a l'Ajuntament de Cunit. L'ajuntament pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, prescindint de l'aprovació provisional, un cop complert el tràmit d'informació pública i vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent.

El POUM determina que el sistema d'actuació urbanística del sector serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

4.2. Divisió polygonal i programació de les actuacions

El present pla delimita dos polígons d'actuació urbanística com a àmbits econòmics i territorials per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i les càrregues derivades del pla parcial.

Els dos polígons estan assenyalats gràficament al plànol O.10.1

Programació temporal:

- Polígon A: l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, serà en el termini màxim de dos anys a comptar des del moment en que els projectes d'urbanització i de reparcel·lació del polígon estiguin aprovats definitivament.
- Polígon B: l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, serà en el termini màxim de dos anys a comptar des del moment en que el vial de connexió amb la autopista estigui executat, i els projectes d'urbanització i de reparcel·lació del polígon estiguin aprovats definitivament.

Pel que fa als habitatges de protecció pública, s'hauran d'iniciar les obres d'edificació en el termini màxim de dos anys des que les parcel·les adquireixin la condició de solar. Així mateix, les obres d'edificació hauran d'acabar-se en un termini màxim de tres anys des de la data d'atorgament de les llicències d'obres.

4.3. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

La localització i la distribució del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que es cedirà gratuïtament a l'Ajuntament de Cunit, es fixarà en el procés del projecte de reparcel·lació.

4.4. Junta de conservació

D'acord amb l'article 214 del POUM, es constituirà una Junta de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització del sector durant un termini de 5 anys, que també es farà càrrec del manteniment de la franja de protecció de 14m. paral·lela a la avinguda Roca Llaurea, lliure d'arbustos i de vegetació que pogués propagar un incendi.

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I VIABILITAT ECONÒMICA

5.1 INTRODUCCIÓ

L'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà ha de formar part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 22.5 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana". El seu contingut ve establert per l'article 22 d'aquesta Llei estatal i per l'article 66.1 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El present expedient proposa una ordenació que està d'acord amb la posició del sector en una zona de transició entre el teixit urbà i l'espai natural, tot respectant i promovent una integració territorial efectiva i respectuosa amb el paisatge i l'entorn.

Amb aquest plantejament, el pla parcial integra i ordena el sòl del sector amb els estàndards i magnituds de la taula següent, sempre d'acord amb les determinacions establertes pel planejament general vigent que desenvolupa.

PARÀMETRES GENERALS DEL SECTOR				
SISTEMES		M2 SÒL	46.447	50,99%
Espais lliures	Jardí urbà	12.386	17.479	19,19%
	Illà Travessera Ibers/Cadí	3.772		
	Illà Cadí/Prades	1.321		
Equipaments		10.232	10.232	11,23%
Vialitat		18.736	18.736	20,57%
ZONES			44.651	49,01%
Residencial	Unifamiliar	14.245	18.162	19,94%
	HPO	3.917		
Activitats econòmiques	Habitatges turístics	3.558	26.489	29,08%
	Residència gent gran	3.246		
	Hotel	4.966		
	Tallers, Indústria, Magatzems	14.719		
	AE en planta baixa			
TOTAL SECTOR			91.098	100,00%

Com s'ha explicat al capítol anterior, el pla es desenvoluparà en dos polígons que tenen el següents paràmetres:

PARÀMETRES GENERALS DE CADA POLÍGON			
POLÍGON A			
SISTEMES		M² SÒL	35.732
Espais lliures	Jardí urbà	12.386	13.707
	Illà Cadí/Prades	1.321	
Equipaments		10.232	10.232
Vialitat		11.793	11.793
ZONES			24.966
Residencial	Unifamiliar	14.245	18.162
	HPO	3.917	
Activitats econòmiques	Habitatges turístics	3.558	6.804
	Residència gent gran	3.246	
	AE en planta baixa	0	
TOTAL POLÍGON A			60.698
POLÍGON B			
SISTEMES			10.715
Espais lliures	Illà Travessera Ibers/Cadí	3.772	3.772
		6.943	6.943
Vialitat			
ZONES			19.685
Activitats econòmiques	Hotel	4.966	19.685
	Tallers, Indústria, Magatzems	14.719	
TOTAL POLÍGON B			30.400
TOTAL SECTOR			91.098

Quadre de sostre i densitat general del sector:

ÚS	SOSTRE		UT.	m2/ut
	28.515		99	
Unifamiliar en filera	6.278	8.969	42	149
HPO	2.691		25	108
HT (plurifamiliar)	2.423	19.546	32	76
Residència gent gran	3.932			
Hotel	4.428			
Tallers, Indústria, Mag.	8.275			
AE en planta baixa	488			
	28.515	28.515	99	

5.2 CRITERIS I METODOLOGIA

S'aplicaran les determinacions del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que en el seu article 37.1 determina:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Així doncs, és d'aplicació el mètode residual estàtic, que trobem definit en l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl:

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruina física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot RSi$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$RS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per a fixar els preus bàsics de cada tipus de construcció s'utilitzen els preus unitaris de la publicació "Emedos, agenda de la construcción" del 4rt trimestre de 2017, i els coeficients definits a la publicació del "Valors Bàsics dels immobles urbans, 2018" de l'Agència Tributària de Catalunya.

5.3 COSTOS D'URBANITZACIÓ

Els costos d'urbanització es formen a partir de tres capítols genèrics:

- Cost de les obres d'urbanització, incloses les obres exteriors vinculades i les autoritzacions de serveis urbanístics i taxes o canons associats
- Despeses de gestió i administració, que inclouen els honoraris tècnics, notariais, de registre i impostos o taxes relacionades
- Les indemnitzacions de béns i drets afectats pel planejament

Pel que fa al primer apartat, s'ha realitzat una aproximació al cost de les obres d'urbanització:

TREBALLS PREVIS	69.909,07
MOVIMENT DE TERRES	620.360,15
FERMS I PAVIMENTS	703.438,75
XARXA DE CLAVEGUERAM	596.249,62
ENLLUMENAT PÚBLIC	143.225,30
XARXA DE DISTRIBUCIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA	106.072,27
XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	65.459,28
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	14.214,05
XARXA DE DISTRIBUCIÓ DE GAS	21.564,93
ESTRUCTURES	115.379,93
PLANTACIONS	43.956,41
XARXA DE REG	56.371,87
SENYALITZACIÓ	19.264,62
MOBILIARI URBÀ	28.837,74
ESPAIS LLIURES	353.460,80
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	2.957.764,80
Despeses Generals (13%)	384.509,42
Benefici industrial (6%)	177.465,89
TOTAL COST URBANITZACIÓ (SENSE IVA)	3.519.740,11

A aquest cost cal afegir el cànon de sanejament, que per a les característiques i magnituds d'aquest pla parcial s'estima en 514.601,73 €, el que fa un total pels costos d'urbanització de **4.034.341,84 €**.

Pel que fa a les indemnitzacions, no es troben dins el sector elements indemnitzables més enllà dels relacionats amb les xarxes de serveis, quins costos de desplaçament o modificació s'inclouen a les despeses de l'apartat anterior. Només seria considerable el pou existent, del que es preveu mantenir la titularitat i, per tant, no és indemnitzable.

Tot seguit, cal considerar les despeses de gestió en sentit ampli, que inclouen els aspectes següents:

Honoraris planejament i instrument de	200.000 €
Direcció d'obra i CSS	150.000 €
Notaria i registre	400.000 €
Gestió administrativa	120.000 €
TOTAL	870.000 €

I finalment cal afegir els costos corresponents a la contribució del sector a la promoció de la mobilitat sostenible i al finançament de les infraestructures de connexió amb la xarxa viària territorial pels imports següents:

Contribució al finançament del vial de connexió amb la C-32	310.000 €
Contribució al finançament de la millora del transport col·lectiu	70.260 €
TOTAL	380.260 €

Així doncs, el quadre resum de les despeses d'urbanització és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost urbanització	4.034.341,84 €
Gestió (15%)	470.000,00 €
Altres (20%)	400.000,00 €
Finançament infraestructures	380.260,00 €
TOTAL DESPESES	5.284.601,84 €

Aquests costos d'urbanització, s'assignen proporcionalment a cada polígon segons la seva superfície tant de vials com d'espais lliures, obtenint els següents resultats:

REPARTIMENT DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ ENTRE POLÍGONS			
	POLÍGON A	POLÍGON B	TOTAL
Superfície Espais lliures	13.707	3.772	17.479
Superfície Vialitat	11.793	6.943	18.736
Superfície Total a urbanitzar	25.500	10.715	36.215
Espais lliures	329.847,40 €	90.770,00 €	420.617,40 €
Vialitat	1.950.677,42 €	1.148.445,29 €	3.099.122,71 €
Gestió i honoraris	696.000,00 €	174.000,00 €	870.000,00 €
Cànon sanejament	514.601,73 €		514.601,73 €
Finançament de la millora del transport	70.260,00 €		70.260,00 €
Finançament del vial de connexió a C-32		310.000,00 €	310.000,00 €
TOTAL COST URBANITZACIÓ	3.561.386,55 €	1.723.215,29 €	5.284.601,84 €

5.4 VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT

Per poder avaluar el valor de l'aprofitament amb vista de poder-ne avaluar la viabilitat en comparar aquest valor amb els costos de la transformació, cal determinar els valors de cada tipologia de producte immobiliari previst pel pla parcial. Aquest aprofitament a valorar són els metres quadrats de sostre de cadascuna de les tipologies següents, descomptant el 10% de cessió:

Taula de repartiment de les superfícies de sostre				
POLÍGON A				
TIPUS DE SOSTRE		TOTAL	10% CESSIÓ	APROF. PRIVAT
Residencial	Unifamiliar	6.278,00	627,80	5.650,20
	HPO	2.691,00	269,10	2.421,90
	TOTAL RESIDENCIAL	8.969,00	896,90	8.072,10
Activitats econòmiques	HT (plurifamiliar)	2.423,00	242,30	2.180,70
	Residència gent gran	3.932,00	393,20	3.538,80
	AE en Planta Baixa	488,00	48,80	439,20
TOTAL ACTIVITATS		6.843,00	684,30	6.158,70
TOTAL POLÍGON A		15.812,00	1.581,20	14.230,80
POLÍGON B				
TIPUS DE SOSTRE		TOTAL	10% CESSIÓ	APROF. PRIVAT
Activitats econòmiques	Tallers, Industria	8.275,00	827,50	7.447,50
	Hotel	4.428,00	442,80	3.985,20
TOTAL ACTIVITATS		12.703,00	1.270,30	11.432,70
TOTAL POLÍGON B		12.703,00	1.270,30	11.432,70
TOTAL SECTOR		28.515,00	2.851,50	25.663,50

Cal ara establir la taula de valors de venda de cada tipologia de sostre. Per això, s'ha extret una mostra de valors de mercat a Cunit, per a habitatges unifamiliars en filera i aïllats com a representativa dels habitatges en filera, i d'apartaments plurifamiliars com a representativa dels apartament turístics.

Els valors obtinguts del tractament estadístic i d'actualització d'aquestes mostres de mercat són els que es mostren a la taula següent. Els valors de la mostra i el tractament s'inclouen en l'apèndix.

TIPOLOGIA	PREU UNITARI
Unifamiliar en filera	1.841,04 €/m2
HT (Plurifamiliar)	1.988,24 €/m2

Els valors de venda de la resta de tipologies s'obtenen a partir de la aplicació de coeficients homogeneïtzació que ponderen el preu relatiu dels diferents usos, segons la taula següent:

TIPOLOGIA	Referència	Coefficient	Valor
Plurifamiliar	1.988,24	1,00	1.988,24
Hotel		1,10	2.187,07
Residencia		1,05	2.087,65
Tallers, Industria, Mag.		0,40	795,30

Pel que fa al valor de l'habitatge protegit, es pren el valor corresponent al municipi de Cunit per al règim especial, que és de 1.576,64 €/m² útil, que corregit a metres quadrats construïts resulta ser de 1.261,31 €/m² construïts.

Finalment, pels locals d'activitat econòmica en planta baixa, s'aplica un coeficient de 0,60 respecte del preu de venda dels habitatges plurifamiliars, amb el que resulten 1.192,94 €/m².

Així doncs, en resum, els preus de venda d'aplicació seran els següents:

TIPOLOGIA	Vv unitari (€/m2)
Unifamiliar en filera	1.841,04
HPO	1.261,31
HT (Plurifamiliar)	1.988,24
Residencia	2.087,65
Hotel	2.187,07
Tallers, Industria, Mag.	795,30
AE en planta baixa	1.192,94

Amb aquests ratís, el valor de venda del sostre del sector és de **44.825.966 €**, valor que es reparteix per cada polígon segons l'escandall següent:

POLÍGON A			
TIPOLOGIA	SOSTRE (m²)	Vv unitari (€/m²)	Vv total (€)
Unifamiliar en filera	6.278,00	1.841,04	11.558.056,03
HPO	2.691,00	1.261,31	3.394.185,21
HT (plurifamiliar)	2.423,00	1.988,24	4.817.508,91
Residencia	3.932,00	2.087,65	8.208.653,44
AE en Planta Baixa	488,00	1.192,94	582.157,08
TOTAL POLÍGON A	15.812,00	8.371,19	28.560.560,67
POLÍGON B			
TIPOLOGIA	SOSTRE (m²)	Vv unitari (€/m²)	Vv total (€)
Hotel	4.428,00	2.187,07	9.684.326,21
Tallers, Industria, Mag.	8.275,00	795,30	6.581.079,03
TOTAL POLÍGON B	12.703,00	2.982,36	16.265.405,25
TOTAL SECTOR	28.515,00	11.353,55	44.825.965,92

Ara pertoca aplicar la metodologia de l'apartat 2on per tal d'obtenir el valor residual del sòl de cada tipologia. Es determinen els costos de construcció a partir del mòdul de 800 €/m² corresponent al sostre residencial plurifamiliar que determina la publicació "Valors Bàsics dels immobles urbans de 2018" de l'Agència Tributària de Catalunya, aplicant a cada tipologia els coeficients multiplicadors corresponents al seu ús i a les qualitats de les construccions.

POLÍGON A				
TIPOLOGIA	COEF.	Vc (€/m²)	SOSTRE (m²)	Vc (€)
Unifamiliar en filera	1,2	960	6.278	6.026.880,00
HPO	1	800	2.691	2.152.800,00
HT (plurifamiliar)	1,2	960	2.423	2.326.080,00
Residencia	1,35	1.080	3.932	4.246.560,00
AE en Planta Baixa	1	800	488	390.400,00
TOTAL POLÍGON A			15.812	15.142.720,00
POLÍGON B				
TIPOLOGIA	COEF.	Vc (€/m²)	SOSTRE (m²)	Vc (€)
Hotel	1,35	1.080	4.428	4.782.240,00
Tallers, Industria, Mag.	0,6	480	8.275	3.972.000,00
TOTAL POLÍGON B			12.703	8.754.240,00
TOTAL SECTOR			28.515	23.896.960,00

A partir dels valors obtinguts es calcula el VRSi per a cada tipologia i per a la totalitat del sostre, d'acord amb la fórmula de l'apartat 2 i considerant el coeficient K, corresponent a la minoració per despeses generals i benefici empresarial de la promoció immobiliària, igual a 1,40.

POLÍGON A				
TIPOLOGIA	Vv	K	Vc	VRSi
Unifamiliar en filera	11.558.056,03	1,40	6.026.880,00	2.228.874,30
HPO	3.394.185,21	1,40	2.152.800,00	271.618,01
HT (plurifamiliar)	4.817.508,91	1,40	2.326.080,00	1.114.997,79
Residencia	8.208.653,44	1,40	4.246.560,00	1.616.763,89
AE en Planta Baixa	582.157,08	1,40	390.400,00	25.426,49
TOTAL POLÍGON A	28.560.560,67		15.142.720,00	5.257.680,48
POLÍGON B				
TIPOLOGIA	Vv	K	Vc	VRSi
Hotel	9.684.326,21	1,40	4.782.240,00	2.135.135,87
Tallers, Industria, Mag.	6.581.079,03	1,40	3.972.000,00	728.770,74
TOTAL POLÍGON B	16.265.405,25		8.754.240,00	2.863.906,60
TOTAL SECTOR	44.825.965,92		23.896.960,00	8.121.587,09

El valor del sòl urbanitzat sense edificar del sector és doncs de **8.121.587,09 €**. Aquest total es divideix en 5.257.680,48 € corresponent al Polígon A i 2.863.906,60 € corresponent al Polígon B. Ara cal calcular el valor sense urbanitzar i la seva repercussió sobre el m² de sostre de cada polígon, pel que és necessari detreure el cost de la urbanització, i minorar el VRS i el sostre amb el 10% de l'aprofitament urbanístic que es cedirà a l'ajuntament.

POLÍGON A				
	VRS sector (€)	VRS privat (€) 90% del sector	Sostre privat (m ²) 90% del sector	VRS/m ² de St. privat
Urbanitzat	5.257.680,48	4.731.912,43		
Cost urbanització		-3.561.386,55		
Sense urbanitzar		1.170.525,88	14.230,80	82,25
POLÍGON B				
	VRS sector (€)	VRS privat (€) 90% del sector	Sostre privat (m ²) 90% del sector	VRS/m ² de St. privat
Urbanitzat	2.863.906,60	2.577.515,94		
Cost urbanització		-1.723.215,29		
Sense urbanitzar		854.300,65	11.432,70	74,72
TOTAL SECTOR				
	VRS sector (€)	VRS privat (€) 90% del sector	Sostre privat (m ²) 90% del sector	VRS/m ² de St. privat
Urbanitzat	8.121.587,09	7.309.428,38		
Cost urbanització		-5.284.601,84		
Sense urbanitzar		2.024.826,54	25.663,50	78,90

En dividir el valor residual del sòl sense urbanitzar privat pels metres quadrats de sostre d'aprofitament privat del sector, obtenim el valor residual del sòl sense urbanitzar per m² de sostre, que resulta ser de 82,25 €/m² pel Polígon A i de 74,72 €/m² pel Polígon B.

Es garanteix l'equilibri de beneficis i càrregues entre els polígons del sector d'acord amb l'article 123 RLUC, ja que no es produeixen diferències relatives superiors al 15 % en la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques de cadascun dels polígons, en relació a les del conjunt del sector. En aquest cas, la diferència relativa entre els valors de cada polígon és del 9,54 %.

5.5 CONCLUSIONS

La materialització de la viabilitat i les infraestructures previstes en aquest sector suposa la viabilitat de l'àmbit d'ús mixt des del punt de vista de la iniciativa privada de la gestió urbanística. Des del punt de vista públic, la transformació ofereix millores en la xarxa viària a nivell de connexió i mobilitat que justifiquen la seva viabilitat.

Des del punt de vista econòmic i financer, el valor residual del sòl sense urbanitzar obtingut garanteix la viabilitat del pla. Es conclou doncs la viabilitat econòmica del Pla Parcial urbanístic del sector SUD5 amb l'ordenació i paràmetres definits en el document de planejament.

APÈNDIX - DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REFERÈNCIA

S’han realitzat dues mostres de mercat per als habitatges unifamiliars en filera i per als plurifamiliars com a apartaments turístics.

Les mostres s’han extret de planes web especialitzades en l’anunci de productes immobiliaris, filtrant els que millor s’adapten a cada tipologia. S’han comptat els anuncis més recents, i se’ls ha aplicat un tractament estadístic que exclou els resultats fora del rang d’una desviació estàndard.

Posteriorment s’ha apreciat la part proporcional del valor obtingut corresponent a la construcció, per eliminar l’efecte de l’antiguitat de les mostres, doncs no hi ha oferta d’obra nova a Cunit. Per això s’ha suposat un segment d’antiguitat mitjana de entre 15 i 49 anys, aplicant un factor de 1,60, que és la mitjana dels coeficients par a antiguitats de 15 a 29 i de 30 a 49 anys de la taula següent:

A) Coeficient reductor per l'antiguitat

Antiguitat equivalent	coeficient
0 a 5 anys	1,00
6 a 14 anys	0,85
15 a 29 anys	0,70
30 a 49 anys	0,55
50 o més anys	0,40

El coeficient d’actualització es calcula com:

$$C = \frac{1}{\frac{0,70 + 0,55}{2}} = 1,60$$

Mostra d'habitatges unifamiliars en filera						
1	Idealista	20180823	Av. Tarragona, 2 - Can Toni	120	200.000,00	1.666,67
2	Idealista	20180823	xalet, Zona residencial Cunit	172	239.489,00	1.392,38
3	Idealista	20180823	xalet, Zona residencial Cunit	255	256.000,00	1.003,92
4	Idealista	20180823	xalet, Zona residencial Cunit	260	255.000,00	980,77
5	Idealista	20180823	xalet, Zona residencial Cunit	166	249.000,00	1.500,00
6	Idealista	20180823	adossat	80	120.000,00	1.500,00
7	Idealista	20180823	adossat	233	230.000,00	987,12
8	Idealista	20180823	adossat	98	136.000,00	1.387,76
9	Idealista	20180823	C. Figueretes 60	226	210.000,00	929,20
10	Idealista	20180823	adossat	150	140.000,00	933,33
11	Idealista	20180823	Adossat C. Calafell - Can Toni	192	215.000,00	1.119,79
12	Idealista	20180823	Adossat Av. Mediterrani	82	169.800,00	2.070,73
13	Idealista	20180823	Adossat C. Pins	165	210.000,00	1.272,73
14	Idealista	20180823	C. Pedrera 39	233	225.000,00	965,67

Mitja	1.265,01	
Desv. tip.	341,03	
Valors	923,97 1.606,04	extrem
	1.324,49	€/m2 construït
	15 a 49 anys	
(324,49 x 1 x 0,35)	1.841,04	
	1.841,04	€/m2 construït

Mostra d'habitatges plurifamiliars - apartaments						
1	Idealista	20180823	San Antonio 7	65	89.000,00	1.369,23
2	Idealista	20180823	Pis Residencial Cunit	75	75.000,00	1.000,00
3	Idealista	20180823	Àtic C. Vilafranca 30	63	140.000,00	2.222,22
4	Idealista	20180823	Rosselló 15	75	86.000,00	1.146,67
5	Idealista	20180823	Àtic Av. Can Nicolau 22	69	85.000,00	1.231,88
6	Idealista	20180823	Àtic residencial Cunit	70	121.957,00	1.742,24
7	Idealista	20180823	Pis C. Del Sol	75	100.000,00	1.333,33
8	Idealista	20180823	Pis Residencial Cunit	61	90.000,00	1.475,41
9	Idealista	20180823	Àtic residencial Cunit	77	85.000,00	1.103,90
10	Idealista	20180823	Pis Residencial Cunit	72	99.500,00	1.381,94
11	Idealista	20180823	Pis Residencial Cunit	70	103.000,00	1.471,43
12	Idealista	20180823	Pis C. Del Sol	78	90.300,00	1.157,69
13	Idealista	20180823	Àtic a Can Toni	75	148.000,00	1.973,33
14	Idealista	20180823	C. Sant Jaume	61	90.000,00	1.475,41
15	Idealista	20180823	C. Avellaners 4	60	97.000,00	1.616,67

Mitja	1.446,76	
Desv. tip.	333,49	
Valors extrems	1.113,26	
	1.780,25	
	1.400,17	€/m2 construït
	15 a 49 anys	
(400,17 x 1 x 0,30)	1.988,24	
	1.988,24	€/m2 construït

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina a l'article 66 el contingut i documentació dels plans parcials urbanístics. En el punt 1, apartat d), determina que el pla parcial es compona de, entre altres, *l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Atenent al contingut que la Llei d'urbanisme estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de tractar sobre la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El valor de les obres d'urbanització, o el que és el mateix, la inversió en urbanització s'estima en 4.034.341,84 € (IVA no inclòs). Aquest import serà assumit, segons el mateix plantejament econòmic del PPU, per la promoció privada, en conseqüència, la gestió i les obres d'urbanització per la transformació de l'àmbit del sector, **no ha de suposar cap cost a les finances públiques.**

Pel que fa al manteniment de la vialitat i els espais lliures, utilitzant els valors unitaris habituals en gestió del manteniment d'espai públic municipal, que són els següents:

- Vialitat: 2,35 €/m²
- Espais lliures: 0,50 €/m²
- Parcs o zones verdes: 4,50 €/m²

obtenim que l'import anual del manteniment del viari és de 73.141,10 €/any.

Tipus de sòl	Superfície	Ratio €/m ²	Import €/any
Vials	18.736,00	2,35	44.029,60
Espais lliures	12.386,00	0,50	6.193,00
Zones verdes/parcs	5.093,00	4,50	22.918,50

Aquest import es justifica, entre altres pels motius següents:

- Elements d'urbanització de qualitat elevada
- Paviments de nova construcció amb gruixos i qualitats adients al seu ús
- Optimització de la xarxa d'enllumenat públic en quant a nivells d'il·luminació i de consum
- Optimització dels elements de captació d'aigua d'escorrentiu de la xarxa de drenatge
- Qualitat dels elements de senyalització

En contrapartida a aquest increment de despeses de manteniment per l'augment de la superfície de vialitat pública, s'ha de considerar l'augment d'ingressos a les finances públiques que representaran la materialització de l'aprofitament del sector, amb els 28.514 m² de sostre, dels quals 19.621 m² d'activitats econòmiques (inclosos els 32 habitatges turístics) i 8.893 m² de sostre residencial, amb 37 habitatges, i el consegüent augment de l'activitat.

Aquests ingressos es concreten en:

- l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (4% sobre el pressupost de les obres).
- l'impost sobre els béns immobles.
- L'impost sobre els vehicles de tracció mecànica.
- l'impost d'activitats econòmiques.

Suposant que el finançament surt de la recaptació de l'IBI, cal cotitzar l'increment que representa respecte dels ingressos actuals aquest desenvolupament. Els ingressos per llicències d'obres poden servir per suportar en part el major cost de manteniment a l'inici de l'explotació, però cal en general, demostrar la sostenibilitat atenent a l'ingrés de l'IBI.

La valoració dels ingressos per IBI es fa segons la taula següent:

COTITZACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES			
Valor del sòl	91.098,00 m2	350,00 €/m2	31.884.300,00
Valor de les edificacions (*)	28.514,00 m2	949,73 €/m2	27.080.736,00
Valor bàsic			58.965.036,00
Base liquidable		0,70	41.275.525,20
IBI anual		1,054%	435.044,04

(*) valor mig ponderat del valor de les construccions d'acord amb la valoració de l'aprofitament del sector fet a l'annex d'avaluació econòmica del pla parcial.

Per tant, els ingressos per IBI serien de 435.044,04€ anuals, import sensiblement superior al del manteniment anual previst (73.141,10 €), pel que **es pot concloure que la proposta és econòmicament sostenible pels ingressos anuals obtinguts.**

Cunit, gener de 2019

37275514N JORGE
VILA CLARA (R: B62318498)
Firmado digitalmente por
37275514N JORGE VILA CLARA (R:
B62318498)
Fecha: 2019.02.07 19:06:11 +01'00'



Jordi Vilaclara Fatjó
MIR POUS GIRONA SL

Imma de Josemaria Galve
arquitecta

Annex: Compromisos que adquireix la societat promotora del PPU, i garanties

La societat MIR POUS GIRONA SL, és qui ha pres la iniciativa de formular i tramitar el present document urbanístic. En compliment de l'article 102.1, en Jordi Vilaclara Fatjó amb DNI 37.275.514 N, en representació de la mateixa, manifesta:

a) Que la societat a qui representa és propietària única dels terrenys privats inclosos en l'àmbit d'aquest PPU, i que aporta copia de la escriptura corresponent.

b) Que la promoció és viable econòmicament, com es demostra l'Estudi Econòmic i Financer recollit al capítol 5 de la memòria del PPU.

c) Que la societat a qui representa adquireix els següents compromisos:

- D'acord amb el TRLU i el Conveni urbanístic de data 4/4/2006, es compromet a assumir el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent el corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.
- D'acord amb el Conveni urbanístic de data 4/4/2006, es compromet a contribuir al finançament de la construcció del vial de connexió amb els accessos de l'autopista, en la quantitat de 310.000 €, quan sigui executat.

d) Que, d'acord amb l'article 107.3 del TRLU, la societat a qui representa constituirà la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, que es formalitzarà mitjançant aval bancari.

I per que consti als efectes oportuns, signa la present en data 20/11/2018.

Jordi Vilaclara Fatjó
MIR POUS GIRONA SL

NORMES URBANÍSTIQUES**ÍNDEX****Capítol I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Art.1. Objecte i àmbit territorial	p. 1
Art.2. Contingut	p. 1
Art.3. Interpretació	p. 1

Capítol II REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art.4. Delimitació dels sòls destinats a sistemes	p. 1
---	------

SISTEMA D'EQUIPAMENTS:

Art.5. Condicions d'ús	p. 1
Art.6. Condicions d'ordenació i edificació	p. 1

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Art.7. Condicions d'ús	p. 2
Art.8. Condicions d'ordenació i edificació	p. 2

Capítol III DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art.9. Sistemes d'ordenació de l'edificació	p. 2
---	------

DISPOSICIONS PER A LA REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ

PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

Art.10. Alçada reguladora	p. 2
Art.11. Elements tècnics	p.3
Art.12. Cossos sortints	p.3
Art.13. Elements sortints	p.3
Art.14. Tanques	p.3

PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL

Art.15. Desenvolupament del volum edificable	p. 4
Art.16. Gàlib màxim de l'edificació	p. 4
Art.17. Alineacions obligatòries	p. 4
Art.18. Separacions mínimes a llindars	p. 4
Art.19. Sostre màxim edificable	p. 4

Art.20. Adaptació topogràfica del terreny	p. 4
Art.21. Espai lliure privat	p. 5
Art.22. Construccions i elements auxiliars	p. 5

PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ

Art.23. Nombre màxim d'habitatges	p. 5
Art.24. Reculada de les façanes	p. 5
Art.25. Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres	p. 5

Capítol IV REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

ZONA RESIDENCIAL

Art.26. Definició	p.6
Art.27. Condicions de parcel·la	p.6
Art.28. Condicions d'edificació	p.6
Art.29. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	p.6
Art.30. Sostre i nombre màxim d'habitatges	p.6
Art.31. Espai lliure privat	p.6
Art.32. Condicions d'ús	p. 7
Art.33. Reserva de places d'aparcament	p. 7

ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Art.34. Definició	p. 7
-------------------	------

CONDICIONS DE LA SUBZONA AE.HT

Art.35. Condicions de parcel·la	p. 7
Art.36. Condicions d'edificació	p. 7
Art.37. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	p. 7
Art.38. Sostre i nombre màxim d'habitatges turístics	p. 8
Art.39. Espai lliure privat	p. 8
Art.40. Condicions d'ús	p. 8
Art.41. Reserva de places d'aparcament	p. 8

CONDICIONS DE LA SUBZONA AE

Art.42. Condicions de parcel·la	p. 8
Art.43. Condicions d'edificació	p. 8
Art.44. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	p. 8
Art.45. Sostre i nombre màxim d'activitats per parcel·la	p. 9
Art.46. Condicions d'ús	p. 9
Art.47. Espai lliure	p. 9
Art.48. Reserva de places d'aparcament	p. 9

Capítol I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla Parcial Urbanístic és l'ordenació de l'àmbit del sector SUD 5, Miramar, de conformitat amb el POUM de Cunit i el que disposa l'actual legislació urbanística.

Per tot allò que no es determina en aquestes normes s'estarà a les disposicions contingudes a les Normes urbanístiques del POUM de Cunit

Article 2. Contingut

La documentació de què consta aquest Pla s'ajusta a allò que disposen els articles 65, 66, i 102 del TRLU; 84 a 89 del RPU; i 16 del POUM de Cunit. Està integrada pels següents documents:

Memòria de la informació i de l'ordenació

Normes urbanístiques

Plànols d'informació, d'ordenació, xarxes de serveis existents i de nova implantació

Annexos: Estudi d'avaluació de mobilitat generada

Informe ambiental

Patrimoni cultural

Estudi acústic

Article 3. Interpretació

En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa. Pel que fa a possibles contradiccions entre els diferents documents d'aquest PPU, pel que fa a les quantificacions de sòl i aprofitament urbanístic, prevaldran les que consten als corresponents quadres.

Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla Parcial tenen caràcter vinculant per constituir límits de zonificació. Tanmateix, s'admet una variació de més menys un 5% en la delimitació de zones i sistemes per adequar-les a la realitat geogràfica i topogràfica del terreny, o a l'existència d'elements naturals o artificials que ho justifiquin. La superfície dels sistemes públics no podrà reduir els estàndards fixats a la fitxa del POUM.

La rasant i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu, podent-se precisar a través del corresponent projecte d'urbanització que podrà variar la solució disposada en aquest Pla Parcial en ordre de criteris d'idoneïtat funcional.

Capítol II REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 4. Delimitació dels sòls destinats a sistemes

En el plànol de qualificació del sòl O.4 es delimiten els sòls destinats a sistemes, respectant els criteris definits pel POUM. Així mateix, les superfícies de les reserves de sòl són superiors a les mínimes determinades al POUM pel sector.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS:

Article 5. Condicions d'ús

No es determina l'ús concret del sòl d'equipaments del sector. L'Ajuntament, en el seu moment, mitjançant un Pla especial el determinarà entre els usos admesos que són els següents:

- Educatiu
- Sanitari - assistencial
- Cultural (cultural, associatiu, educatiu, religió)
- Administratiu
- Esportiu

Article 6. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï i a les necessitats funcionals de l'equipament de que est tracti.
 - b) S'adequarà al paisatge, a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en l'entorn.
 - c) És obligatòria la reserva de les places d'aparcament previstes en Títol VIII de les normes urbanístiques del POUM.
2. Altres paràmetres i condicions:

Índex d'edificabilitat neta	1m2/m2
Ocupació màxima de la parcel·la	60%
Nombre de plantes	PB+2PP
ARM	12 m.

SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS

El sistema d'espais lliures està integrat per dues claus:

- C3 que en el sector SUD 5 té la naturalesa de jardí urbà
- C4 que en el sector SUD 5 té la naturalesa de passeig lineal arbrat

Article 7. Condicions d'ús

L'ús propi dels parcs urbans és el de lleure, i s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.

Article 8. Condicions d'ordenació i edificació

Serà d'aplicació el que determina l'article 108 de les Normes urbanístiques del POUM. Així mateix, el subsòl d'aquests espais no és edificable.

Pel que fa a la urbanització del jardí, caldrà respectar al màxim l'ecosistema existent, realitzant una intervenció que faci compatible la preservació dels valors naturals de l'espai, amb la seva utilització i gaudi per part de la població. L'adaptació topogràfica del terreny s'adaptarà el màxim possible al terreny natural en les zones boscoses actuals, per evitar interferències negatives amb les arrels dels arbres i vegetació existents.

L'ordenació interior dels espais lliures que és grafiada en aquest Pla Parcial, té caràcter indicatiu fins la seva posterior precisió en el corresponent projecte d'urbanització.

Capítol III DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**Article 9. Sistemes d'ordenació de l'edificació**

En l'àmbit del PPU s'estableix un únic sistema d'ordenació de l'edificació:

Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant el gàlib màxim i les alineacions obligatòries establertes al plànol O.6. Es regeixen pel sostre màxim edificable, el nombre de plantes, i l'alçada reguladora màxima

DISPOSICIONS PER A LA REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ**PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC****Article 10. Alçada reguladora**

L'alçada reguladora màxima es determinarà a partir de la cota de referència de la planta que tingui la consideració de baixa, d'acord amb els criteris següents:

La cota de referència coincideix amb la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de baixa, real o possible. La planta baixa podrà situar-se amb una variació de més / menys 1m. respecte del terreny exterior definitiu, modificat d'acord amb les determinacions recollides a l'article 20. La planta el paviment de la qual estigui més de 1m. per damunt d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta pis. S'exceptuen del compliment de l'alçada màxima de 1m. per damunt del terreny exterior definitiu, les plantes baixes que tinguin molls de càrrega i descàrrega d'acord amb el que preveu l'article 44.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima es permeten els següents elements constructius:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior 30%, i l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la del darrer forjat i el vol màxim determinat per la sortida de l'aleró, que en cap cas no excedirà de 0,45m. Els espais sota coberta resultants no seran habitables, no s'admeten escales d'accés a aquests espais.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima 0,60m.
- Les baranes de dels terrats, i els elements de separació entre veïns amb una alçada màxima de 2m.
- Els elements decoratius de les façanes.
- Els badalots d'ascensor, retirats un mínim de 3m. de les façanes.
- Els elements tècnics de les instal·lacions definits en l'article següent. Les seves dimensions seran les adequades als requeriments tècnics de cada instal·lació
- Les escales d'accés al terrat, que es poden situar al pla de façana de l'edifici si les seves dimensions es redueixen a les mínimes necessàries per garantir la seva funcionalitat.
- El volum dels elements tècnics de les instal·lacions, dels ascensors, dels elements decoratius de les façanes i de les escales d'accés al terrat, ha d'estar integrat en la composició arquitectònica conjunta

de l'edifici, i reflectit en tots els documents gràfics del projecte. Hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Article 11. Elements tècnics

Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua o de refrigeració, acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, de ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, xemeneies, parallamps, maquinària d'aire condicionat, instal·lacions per la captació d'energia solar i fotovoltaica, i d'altres equivalents, que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

Els elements tècnics que es situïn a les cobertes dels edificis s'hauran de protegir de les vistes des dels espais públics amb elements de protecció visual tipus lames, reixes o vegetals.

Article 12. Cossos sortints

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments.
3. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques. Els elements separadors de les terrasses entre entitats veïnes no tenen la consideració de tancament lateral als efectes de la definició de cossos semitancats.
4. Són cossos sortints oberts els balcons.
5. Els cossos sortints que volen sobre l'espai privat de la parcel·la, poden ocupar tota la longitud de la façana.
6. Els cossos sortints computaran als efectes de determinar el sostre màxim edificable, segons siguin:
 - a) Tancats: computen el 100% de la seva superfície.
 - b) Semitancats: computen el 50% de la seva superfície.
 - c) Oberts: no computen.
7. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
8. S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:
 - a) Volant sobre l'espai privat de les parcel·les es permeten tots els tipus de cossos sortints: tancats, semitancats i oberts.
 - b) No s'estableix cap límit lateral de vol pels cossos sortints, atès que no hi hauran mitgeres.
 - c) Els cossos sortints es situaran a l'alçada dels forjats de les plantes pis.
9. Els cossos sortints podran sobrepassar els gàlils màxims d'edificació i les alineacions obligatòries.

Article 13. Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen la línia de façana o la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, veles, plafons, elements publicitaris i altres similars) vindran regulats per les ordenances municipals.
3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat pels cossos sortints amb la particularitat següent:
S'admeten tots els tipus de elements sortints a la planta baixa, volant sobre l'espai privat de les parcel·les, sempre que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior 2,20m. per damunt del terreny exterior modificat.
4. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m.

Article 14. Tanques

1. Les tanques podran ser opaques fins una alçada de 0,9m., i calades o vegetals fins un màxim de 1,8m., mesurats des de la rasant del carrer o, si aquesta es troba en un nivell inferior, des del nivell del terreny definitiu. A terrenys i vials amb pendents superiors al 12% s'admet una alçada màxima de la franja opaca de 1,2m. amb una alçada mitja de 0,90m .
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits entre parcel·les s'ajustarà a les condicions de l'apartat 1. Els amidaments es prendran des de la cota del terreny definitiu en la partió amb el veí. En cas de desnivell entre les parcel·les veïnes la part opaca no podrà superar els tres metres mesurats des de la cota del terreny definitiu de la parcel·la situada al nivell inferior.
3. El disseny de les tanques ha d'estar integrat en la composició arquitectònica conjunta de l'edifici, i reflectit en tots els documents gràfics del projecte. Hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL**Article 15. Desenvolupament del volum edificable**

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la és el que resulta de l'aplicació simultània dels paràmetres de gàlib màxim de l'edificació, alineacions obligatòries, separacions a l'indar, alçada reguladora, i nombre màxim de plantes conjuntament amb el sostre màxim edificable.

Article 16. Gàlib màxim de l'edificació

El gàlib màxim de l'edificació assenyalat en planta gràficament en el plànol d'ordenació número 0.6, és l'envoltant màxima en la que ha d'inscriure's el volum principal de l'edificació.

Article 17. Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número 0.6. Una superfície inferior al 30% del total de la façana pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la.

Article 18. Separacions mínimes a l'indar

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions a la via pública, a les parts de parcel·la, i entre edificacions d'una mateixa parcel·la o illa, són distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació. Es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de la parcel·la o fins a altres cossos d'edificació. Aquestes separacions mínimes són les corresponents al gàlib màxim, les alineacions obligatòries i les distàncies mínimes assenyalades en el plànol d'ordenació número 0.6.

Les subdivisions del sòl que, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes, es defineixen en el projecte de reparcel·lació no afectaran a les separacions assenyalades, llevat que aquest supòsit estigui específicament contemplat en les determinacions particulars de la zona.

Article 19. Sostre màxim edificable

És la superfície màxima de sostre edificable expressada en metres quadrats, que es defineix als quadres de la regulació detallada de les zones, per a cada parcel·la edificable de l'àmbit d'aquest PPU. Es mesura aplicant els següents criteris d'amidament:

1. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes i tancades, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes, pisos i altells.
2. Seran computades també, per al càlcul del sostre màxim edificable, les superfícies corresponents als cossos sortints tancats (100%) i semitancats (50%), les de les edificacions o construccions auxiliars, i les de les edificacions existents que es conservin.
3. Les superfícies dels volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala tancades, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació tancats, també es computaran.

4. Les superfícies de les piscines, dels cossos sortints oberts, dels elements sortints, i dels celoberts i patis de ventilació, no seran computades.
5. Les superfícies dels accessos públics sota pòrtics, de les passeres i escales obertes, dels porxos i pèrgoles obertes i altres elements auxiliars, que es situïn exteriors als volums tancats d'edificació, no seran computades.
6. La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul del sostre màxim.
7. La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima no és computable a efectes del càlcul del sostre màxim.

Article 20. Adaptació topogràfica del terreny

A efectes de l'adaptació topogràfica del terreny s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents als diferents vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

A les zones 7as5n, 7bs5n, i AE.HT, l'adaptació topogràfica del terreny es regirà per les següents condicions:

1. El desnivell màxim entre el terreny definitiu i els espais públics (vials o espais lliures), i entre dues parcel·les veïnes serà de 3,30m.
2. A l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència de cotes màxima de 3,30m. o talussos enjardinats que no superin el pendent del 30%.
3. El projecte d'arquitectura ha de preveure la disposició dels accessos als aparcaments, garantint els punts d'enllaç, sense desnivells respecte les rasants dels vials, que siguin necessaris.

A la zona AE, l'adaptació topogràfica del terreny es regirà per les següents condicions:

1. El desnivell màxim entre el terreny definitiu i els espais públics (vials o espais lliures), i entre dues parcel·les veïnes serà de 7m.
2. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència de cotes màxima de 7m. o talussos enjardinats que no superin el pendent del 30%.
3. El projecte d'arquitectura ha de preveure la disposició dels accessos als aparcaments i als patis de maniobra per la càrrega i descàrrega de mercaderies, garantint els punts d'enllaç amb les rasants dels vials, que siguin necessaris.

Article 21. Espai lliure privat

Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació del gàlib màxim i de l'alineació obligatòria, o de les distàncies mínimes a l'indar, no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació i elements auxiliars d'acord amb les condicions establertes a l'article següent.

Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús d'aquests espais lliures, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la escriptura pública de divisió de propietat horitzontal.

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, i inclourà detalls de les tanques i de les separacions entre jardins d'ús privat, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc..

En la regulació de les zones es detallen les condicions que ha de complir l'espai lliure privat.

Article 22. Construccions i elements auxiliars

No s'autoritzen les construccions auxiliars ni les edificacions en l'espai lliure de les parcel·les destinades a usos complementaris dels habitatges com sales de jocs, garatges, etc. S'admeten els elements auxiliars propis de l'ús d'aquest espai com són les piscines, les pèrgoles, marquesines, els elements tècnics de les instal·lacions, els accessos a plantes soterranis, etc. En general, aquests elements no han de constituir un volum tancat o, en cas que ho siguin, no poden albergar més espai que l'estrictament necessari per donar cabuda a la maquinària que continguin, més l'espai necessari pel seu manteniment. No afecten a aquests elements els gàlibs d'edificació ni les determinacions sobre distàncies mínimes a l'indar dels articles 16 i 18.

PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ**Article 23. Nombre màxim d'habitatges**

El nombre màxim d'habitatges indica el nombre més alt d'habitatges que s'admeten en una parcel·la.

Article 24. Reculada de les façanes

Les façanes dels edificis poden recular respecte de l'alineació principal o seguir una directriu no lineal en planta, de manera que generin un pla de façana que es replegui sobre si mateix. L'espai exterior resultant d'aquesta reculada té la consideració d'espai lliure privat. L'espai exterior es podrà adscriure a l'ús particular i privat dels habitatges de planta baixa. A nivell de planta baixa, aquest espai solament es podrà delimitar amb tanques calades o vegetals, d'alçada màxima 1,80 m. A nivell de planta pis, podrà estar delimitat per les passeres d'accés als habitatges d'aquesta planta, sempre que aquestes es construeixin amb materials calats o lleugers i que siguin obertes pels laterals, amb baranes de protecció calades. L'espai lliure privat que reuneixi aquestes característiques no tindrà la consideració de pati de llum ni de pati de ventilació.

Article 25. Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres

Són d'aplicació en l'àmbit d'aquest PPU les mesures contemplades als apartats b) i c) de l'Annex II de les normes urbanístiques del POUM relatives a l'aprofitament de recursos i la protecció solar i inèrcia tèrmica; així com les mesures de protecció ambiental contemplades al capítol 8.2 de l'Informe Ambiental incorporat com annex 2 al PPU.

D'altra banda, amb l'objectiu d'impulsar i fomentar l'edificació sostenible, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

1. Si es planteja la col·locació de proteccions solars posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.
2. A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i tant els materials amb que es construeixin com la seva composició formal seran dignes i coherents, i assoliran un bon nivell de qualitat arquitectònica. Es presentaran convenientment detallades en el projecte bàsic que acompanyi la sol·licitud de llicència d'obres.
3. Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació de que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental. En la mesura del possible, es potenciaran els materials reciclats i reciclables.
4. La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica, i que siguin compatibles amb l'ambient lumínic propi de l'entorn natural proper.
5. En cas de disposar de piscina de superfície de làmina d'aigua superior als 30 m² o d'espais no pavimentats susceptibles de ser regats de superfície superior a 200 m², es disposarà d'un comptador independent per la instal·lació de la piscina i el reg de jardins.
6. Els valors d'immissió acústica seran els propis de les zones de sensibilitat acústica moderada, amb un màxim de 65 dBA en període diürn, i de 55 dBA en període nocturn.
7. Caldrà justificar en els projectes que s'han pres mesures per afavorir la sostenibilitat ambiental i l'estalvi energètic.
8. Caldrà justificar el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat i de la Llei 6/2002 de protecció contra la contaminació acústica.
9. Caldrà afavorir el manteniment de la vegetació autòctona, tant pel que fa a la conservació de la existent com pel que fa a les noves plantacions.
10. En aparcaments públics permanents, privats, d'empresa o depòsits municipals, es preveuran les instal·lacions necessàries per subministrar una estació de recàrrega per cada 40 places. Aquest requeriment aplicarà a tota l'oferta d'aparcament prevista al sector.
11. En els habitatges particulars caldrà preveure les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o com a mínim deixar la seva preinstal·lació. Aquest requeriment afecta a tots els habitatges previstos.

Capítol IV REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

En l'àmbit del PPU, es defineixen les següents zones i subzones:

Zona residencial:

Subzona 7as5n	residencial en filera (lliure)
Subzona 7bs5n	residencial en blocs plurifamiliars (HPO)

S'adopta la nomenclatura del POUM pels conjunts residencials ordenats mitjançant projecte previ unitari (7). Però, atès que es tracta d'una ordenació que no existia en el moment de l'aprovació del POUM, la regulació dels paràmetres de les dues subzones residencials serà la que es determina als articles 26 a 33 d'aquestes Normes urbanístiques. S'afegeix el subíndex s5n, per a distingir-les de les altres subzones de la zona7.

Zona d'activitats econòmiques:

Subzona AE.HT	activitat econòmica / habitatge turístic
Subzona AE	activitat econòmica

ZONA RESIDENCIAL

Article 26. Definició

Aquesta zona inclou l'illa delimitada per l'avinguda Rectoret, el carrer Aigua Blava, l'avinguda Roca Llaurea i el carrer Prades (subzona 7as5n); i el sòl d'habitatge protegit situat entre les avingudes Rectoret i Roca Llaurea, i entre l'espai lliure públic i el sòl d'activitats econòmiques - habitatge turístic (subzona 7bs5n). Ambdues subzones estan assenyalades al plànol O.4.

Les dues subzones estan ordenades amb el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, i es caracteritzen per la disposició de l'edificació aïllada dins de la parcel·la, envoltada d'espais lliures privats.

Article 27. Condicions de parcel·la

Les condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la són les següents:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Superfície | 1.300 m2 |
| 2. Façana mínima | 30 m. |
| 3. Diàmetre mínim cercle inscrit | 25 m. |

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats en aquest article.

Article 28. Condicions d'edificació

El gàlib màxim de l'edificació i les alineacions obligatòries s'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número O.6, per a cada edifici o volum edificable. Dins del gàlib assenyalat es pot construir un sol edifici, no sent admissible la subdivisió del mateix en dos volums independents.

Article 29. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert per a cada edifici (o espai edificable dintre del gàlib) en el plànol d'ordenació número O.6:

Plantes	A.R.M
PB	4,50 metres
PB+1	7,80 metres
PB+2	11,10 metres

Article 30. Sostre i nombre màxim d'habitatges

En el següent quadre es relacionen el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges de cada parcel·la:

subzona	parcel·la	sòl	sostre residencial	sostre altres usos	núm. habitatges
7as5n / residencial en filera	7as5n 1	1.677	747		5
	7as5n 2	1.856	897		6
	7as5n 3	2.210	897		6
	7as5n 4	2.003	897		6
	7as5n 5	1.752	897		6
	7as5n 6	1.970	897		6
	7as5n 7	2.777	1.046		7
	TOTAL	14.245	6.278		42
7bs5n / residencial plurifamiliar (HPO)	7bs5n 1	2.512	2.020	99	19
	7bs5n 2	1.405	671	389	6
	TOTAL	3.917	2.691	488	25
TOTAL ZONA RESIDENCIAL		18.162	8.969	488	67

La superfície del sostre d'habitatges HPO es distribuirà en 897 m2 destinada a habitatges concertats, i 1.794 m2 destinada a habitatges de règim general.

D'acord amb l'article 17 de l'annex II de les normes urbanístiques del POUM, els edificis que adoptin la solució constructiva de façana de doble full, podran deduir 10 cm perimetrals per fer el còmput del sostre edificable.

Article 31. Espai lliure privat

En general, la superfície pavimentada no podrà superar el 60% de la superfície total lliure, i un mínim del 10% serà ocupada per varietats arbòries. S'exceptuen del compliment d'aquestes dues condicions les parcel·les de la subzona 7bs5n, en les què resulti incompatible amb la reserva obligatòria de les places mínimes d'aparcament.

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, cada habitatge de planta baixa gaudirà de l'ús particular i privatiu de l'espai lliure privat més proper, que es podrà delimitar amb tanques que compleixin les condicions de l'article 14.

Article 32. Condicions d'ús

L'ús principal per les dues subzones és el residencial en les següents modalitats:

Subzona 7as5n	residencial unifamiliar en filera
Subzona 7bs5n	residencial plurifamiliar protegit (en les modalitats de concertat i règim general)

En la subzona 7bs5n, s'admeten els següents usos complementaris a planta baixa:

1. Restauració
2. Comercial
3. Magatzems amb una superfície màxima de 400 m2 de sostre
4. Activitats innòcues, sense incidència ambiental i no incloses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental.
5. Terciari: oficines, serveis i despatxos professionals
6. Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari - assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu)
7. Aparcament.

L'ús de l'espai lliure no edificat de les parcel·les serà el de jardí privatiu o comunitari d'acord amb les condicions dels articles 21 i 31.

Article 33. Reserva de places d'aparcament

La reserva de places d'aparcament per cotxes i bicicletes, en la quantia prevista en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII de les normes urbanístiques del POUM, tant pel que fa als habitatges com pel que fa als usos complementaris que es situïn a les plantes baixes, es situarà a l'espai lliure privat de la parcel·la.

A la subzona 7as5n, la reserva de places d'aparcament es situarà a la part frontal de la parcel·la, junt al carrer. Es podrà disposar d'una protecció solar del tipus pèrgola o tendal sobre les places d'aparcament. La protecció podrà adossar-se a la façana de l'edifici i a les tanques, però l'espai d'aparcament haurà d'estar completament obert, com a mínim, per un dels seus costats.

ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES**Article 34. Definició**

Aquesta zona inclou el sòl delimitat pel carrer Travessera dels Ibers, l'avinguda Roca Llaure i l'espai lliure públic (subzona AE); així com el sòl situat entre les avingudes Rectoret, Roca Llaure, carrer Prades i les parcel·les de la zona 7bs5n (subzona AE.HT). Ambdues subzones estan assenyalades al plànol O.4.

Es defineixen dues subzones:

1. subzona AEHT, d'activitats econòmiques - habitatge turístic
2. subzona AE, d'activitats econòmiques

Les dues subzones estan ordenades amb el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

CONDICIONS DE LA SUBZONA AE.HT**Article 35. Condicions de parcel·la**

A la subzona AE.HT es defineix una única parcel·la. La parcel·la es podrà subdividir si les parcel·les resultants compleixen les següents condicions mínimes:

1. Superfície 800 m2
2. Façana mínima 30 m.
3. Diàmetre mínim cercle inscrit 20 m.
4. L'espai d'accés rodat i l'aparcament de totes les parcel·les incloses a la subzona AE.HT es mancomunarà d'acord amb les condicions de l'article 21 d'aquestes normes.

Article 36. Condicions d'edificació

El gàlib màxim de l'edificació i les alineacions obligatòries s'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número O.6. Dins del gàlib assenyalat es poden construir un màxim de quatre edificis, que poden ser independents o compartir els sistemes de comunicació vertical i d'accés a les unitats d'habitatges turístics (passeres, ascensor i escala)

Article 37. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert en el plànol d'ordenació número O.6:

Plantes	A.R.M
PB	4,50 metres
PB+1	7,80 metres
PB+2	11,10 metres

Article 38. Sostre i nombre màxim d'habitatges turístics

En el següent quadre es relacionen el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges turístics.

zona	parcel·la	sòl	sostre AE HT	núm. habitatges
activitats econòmiques - habitatge turístic (AE.HT)	AE.HT	3.558	2.423	32

D'acord amb l'article 17 de l'annex II de les normes urbanístiques del POUM, els edificis que adoptin la solució constructiva de façana de doble full, podran deduir 10 cm perimetrals per fer el còmput del sostre edificable.

Article 39. Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, cada habitatge de planta baixa gaudirà de l'ús particular i privatiu de l'espai lliure privat proper. En el front del carrer Prades aquest espai es podrà delimitar amb tanques que compleixin les condicions de l'article 14. En el front posterior de l'edificació, l'espai d'ús privatiu complirà les condicions de l'article 24.

Article 40. Condicions d'ús

L'ús principal és el d'activitats econòmiques – habitatge turístic.

També s'admeten els següents usos complementaris:

1. Restauració, hotel·ler
2. Comercial
3. Magatzems
4. Activitats innòcues, sense incidència ambiental i no incloses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental.
5. Terciari: oficines, serveis i despatxos professionals
6. Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari - assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu, residència per a gent gran)
7. Aparcament

Article 41. Reserva de places d'aparcament

La reserva de places d'aparcament per cotxes i bicicletes, en la quantia prevista en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII de les normes urbanístiques del POUM, es situarà a l'espai lliure privat de la parcel·la.

CONDICIONS DE LA SUBZONA AE**Article 42. Condicions de parcel·la**

Les condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la són les següents:

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| 1. Superfície | 700 m ² |
| 2. Façana mínima | 18 m. |
| 3. Diàmetre mínim cercle inscrit | 18 m. |

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats en aquest article. Les parcel·les definides al plànol O.5 es poden agrupar per formar altres de majors dimensions. En el projecte de reparcel·lació es podrà establir una divisió de parcel·les diferent de la prevista en aquest PPU.

Article 43. Condicions d'edificació

El gàlib màxim de l'edificació i les alineacions obligatòries s'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número O.6, per a cada edifici o volum edificable. L'edificació podrà adossar-se als límits de parcel·la.

Article 44. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es defineixen per a cada parcel·la en el següent quadre:

Parcel·la	ARM (m)	Núm. plantes
AE1	16,50	PB+3
AE2	10	PB+altell
AE3	16,50	PB+3

Quan l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada a aquesta altura en funció de les necessitats del local. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'aquest nivell. Les plantes altells podran estar adossades a les façanes dels edificis.

Article 45. Sostre i nombre màxim d'activitats per parcel·la

En el següent quadre es relacionen el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'activitats per parcel·la:

zona	parcel·la	sòl	sostre	núm. activitats
activitats econòmiques (AE)	AE 1	3.246	3.932	14
	AE 2	14.719	8.275	70
	AE 3	4.966	4.428	21
TOTAL ZONA AE		22.931	16.635	105

El sostre d'activitats no residencials i el nombre d'activitats es podrà modificar, transvasant-los entre les parcel·les de les zones AE, AE.HT i 7bs5n, en funció dels usos que s'assignin definitivament a cada una d'elles, amb la condició de no superar el límit màxim previst al sector.

Article 46. Condicions d'ús

L'ús principal és el d'activitats econòmiques

També s'admeten els següents usos complementaris:

1. Industrial
2. Restauració, hotel·ler
3. Comercial
4. Magatzems
5. Activitats innòcues, sense incidència ambiental i no incloses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental.
6. Terciari: oficines, serveis i despatxos professionals
7. Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari - assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu, residència per a gent gran)
8. Aparcament

Les tipologies edificatòries i els usos que apareixen als plànols són indicatives. Tanmateix, d'acord amb les dades disponibles, es pensa que la tipologia de tallers destinats a activitats econòmiques de tipus industrial, magatzem o terciàries, d'acord amb l'article 252 de les Normes urbanístiques del POUM, és viable i hi haurà una demanda suficient d'aquest ús per ocupar la parcel·la AE 2.

Article 47. Espai lliure

Quan l'ús de la parcel·la sigui el de restauració, hotel·ler, comercial, activitats innòcues sense incidència ambiental, terciari o dotacions comunitàries, l'espai lliure de les parcel·les es destinarà a jardins.

Quan la parcel·la es destini a la tipologia de tallers d'activitats econòmiques de tipus industrial, o de magatzem, l'espai lliure resultant dels gàlils d'edificació, serà d'ús comú per a tots els tallers, per realitzar les maniobres de càrrega i descàrrega i per aparcament. També s'haurà de garantir el gir dels camions al fons de la parcel·la, deixant un espai lliure d'edificació de diàmetre mínim 18 m.

Si la parcel·la AE 2 es subdivideix, i alguna de les façanes que confronta amb l'espai lliure central d'accés rodat i aparcament correspon a tallers, aquest espai es mancomunarà, d'acord amb les condicions de l'article 21 d'aquestes normes, amb la parcel·la veïna. Solament quan dues parcel·les contigües es destinin a la tipologia de naus, l'espai lliure de 12m. d'amplada situat entre les naus es podrà subdividir, assignant a cada parcel·la la meitat de l'amplada del mateix.

Quan l'ús de l'edificació sigui Industrial, magatzems o comercial, l'espai lliure d'edificació ha de ser apte i suficient per realitzar les maniobres de càrrega i descàrrega de mercaderies, i per la reserva de les places d'aparcament de cotxes i bicicletes necessàries. Quan l'ús sigui comercial, la reserva d'espai per la càrrega i descàrrega tindrà unes dimensions mínimes de 3 per 8,50 metres per a cada 1.000 m² de sostre comercial. Caldrà justificar el compliment d'aquestes condicions al projecte que es presenti amb la sol·licitud de llicència d'obres.

Quan l'ús de l'edificació sigui altre que els esmentats en el paràgraf anterior, la pavimentació deixarà com a mínim un 15% del espai lliure de parcel·la sense pavimentar, aquest espai es tractarà com a zona enjardinada.

Article 48. Reserva de places d'aparcament

La reserva de places d'aparcament per cotxes i bicicletes, en la quantia prevista en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII de les normes urbanístiques del POUM, es situarà a l'espai lliure privat de la parcel·la.