

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
DE CUNIT AL PAU-7 VALPARAISO**

**Document per aprovació inicial**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**Cunit**

**Desembre 2021**

**JOAN PASCUAL – RAMON AUSIÓ ARQUITECTES, SLP  
Carrer Casp 108, 4t. 08010 BARCELONA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
DE CUNIT AL PAU-7 VALPARAISO**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**ÍNDIX**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
Art. 1 Definició i àmbit.....	3
Art. 2 Marc legal.....	3
Art. 3 Vigència .....	4
Art. 4 Contingut.....	4
Art. 5 Interpretació .....	5
TÍTOL II. DISPOSICIONS ZONALS ESPECÍFIQUES	6
Art. 6 Qualificació urbanística .....	6
Art. 7 Condicions d'edificació.....	6
Art. 8 Condicions d'ús.....	6
Art. 9 Altres condicions.....	6
Art. 10 Subsòl .....	7
Art. 11 Normativa d'incendis.....	7
Art. 12 Aparcament.....	7
Art. 13 Aplicació subsidiària de les normes del planejament general vigent.....	7
ANNEX.....	8

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CUNIT AL PAU-7 VALPARAISO**

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

#### **Títol I. Disposicions generals**

##### **Art. 1 Definició i àmbit**

1. La present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Cunit en l'illa delimitada pel carrer de les Julivardes, l'avinguda d'Europa, el carrer de Montserrat Roig i el carrer del Lligabosc, inclosa en el polígon d'actuació urbanística PAU-7 Valparaíso, té per objecte modificar l'ordenació volumètrica establerta, mantenint el règim de sòl i la qualificació urbanística vigent, amb un lleuger augment de la densitat d'habitatges, d'acord amb justificació i adaptació a la legalitat vigent contingudes en la memòria informativa i justificativa.
2. Les presents normes urbanístiques són d'aplicació en tots l'àmbit definit per la modificació.
3. La delimitació de l'àmbit objecte de modificació apareix grafiat en el plànol d'ordenació O.1 ("Àmbit"), a escala 1:1.000.

##### **Art. 2 Marc legal**

1. La redacció de la present modificació puntual del POUM respon al marc legal constituït per la Llei d'urbanisme de Catalunya, els corresponents reglaments, i demés legislació urbanística catalana i estatal, així com a les disposicions sectorials que siguin d'aplicació.
2. La legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:

###### 2.1. Legislació catalana

###### 2.1.1. Normativa general:

- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), text consolidat amb les esmenes introduïdes posteriorment derivades de l'aprovació d'altres textos legals que hi incideixen.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat

###### 2.1.2. Normativa sectorial:

- La normativa legal i reglamentària vigent en cada moment.

###### 2.2. Legislació estatal

###### 2.2.1. Normativa general:

- Reial Decret Llei 4/2000, de 23 juny. Mesures Urgents de Liberalització en el Sector Immobiliari i Transports.
- Real Decret 173/2010 de 19 de febrer, de mesures mínimes sobre accessibilitat en els edificis.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Llei 372020, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

2.2.2. Normativa sectorial:

- La normativa legal i reglamentaria vigent en cada moment.

**Art. 3 Vigència i execució de la modificació**

La vigència de la present modificació és indefinida.

L'incompliment dels terminis d'execució establerts a la Memòria de la present modificació puntual pot comportar l'adopció, per part de l'administració actuant, de les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la present modificació puntual.

**Art. 4 Contingut**

1. La documentació corresponent a la modificació del PMU està integrada pels següents documents:

A. Documentació escrita

1. Memòria informativa

- 1.1. Objecte
- 1.2. Situació i emplaçament
- 1.3. Promoció, redacció i tramitació
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Marc legal
- 1.6. Planejament urbanístic vigent

2. Memòria justificativa

- 2.1. Àmbit
- 2.2. Justificació de la modificació
- 2.3. Contingut de la modificació
  - 2.3.1. Descripció de la proposta
  - 2.3.2. Paràmetres urbanístics
  - 2.3.3. Cessió de sòl amb aprofitament
  - 2.3.4. Habitatges amb protecció oficial
  - 2.3.5. Cessió addicional de zona verda
  - 2.3.6. Agenda
  - 2.3.7. Documentació ambiental
  - 2.3.8. Mobilitat generada
  - 2.3.9. Memòria social
  - 2.3.10. Viabilitat econòmica
  - 2.3.11. Informe de sostenibilitat econòmica
  - 2.3.12. Programa de participació ciutadana
  - 2.3.13. Gestió urbanística
  - 2.3.14. Suspensió de llicències
- 2.4. Avantprojecte arquitectònic

Annex. Avaluació econòmica. Anàlisi comparada

3. Normes urbanístiques

Títol I. Disposicions generals  
Títol II. Disposicions zonals específiques  
Annex. Comparativa fitxa polígon d'actuació PA7 Valparaíso

5. Plànols d'informació

- I.1. Situació (E 1:5.000)
- I.2. Topogràfic (E 1:1.000)
- I.3. Cadastral (E 1:750)
- I.4. Ortofotoplà (E 1:1.500)
- I.5a. Planejament urbanístic vigent. POUM 2006 (E 1:5.000 i 1:500)
- I.5b1. Planejament urbanístic vigent. Modificació 2003 (E 1:1.000)
- I.5b2. Planejament urbanístic vigent. Modificació 2003 (E 1:500)

6. Plànols d'ordenació

- O.1. Àmbit (E 1:1.000)
- O.2. Qualificacions urbanístiques (E 1:1.000)
- O.3. Ordenació física: gàlibs, alineacions i rasants (E 1:500)
- O.4. Ordenació física: paràmetres normatius. Planta i secció (E 1:500 i 1:750)
- O.5. Suspensió de llicències (E 1:1.000)

ANNEX

Avantprojecte arquitectònic. Document no vinculant.

- A.1. Planta baixa (E 1:400)
- A.2. Plantes pis (E 1:400)
- A.3. Planta àtic (E 1:400)
- A.4. Volumetria

**Art. 5 Interpretació**

1. Les determinacions del document de modificació del POUM s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria.
2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.
3. Prevalen, en tot cas, les superfícies, índexs, percentatges, coeficients i quantificacions que apareixen en els articles de les normes urbanístiques. En cas de dubte per imprecisió o contradicció entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 TRLU.
4. Seran d'aplicació les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent en tots aquells aspectes que no resultin modificats per la present modificació puntual.
5. L'avantprojecte arquitectònic descrit en la memòria i els plànols de la sèrie A no és vinculant ni té caràcter normatiu.

## **Títol II. Disposicions zonals específiques**

### **Art. 6 Qualificació urbanística**

1. El sòl edificable de l'illa objecte de la modificació puntual en el polígon d'actuació urbanística PAU-7 Valparaíso es qualifica en la seva totalitat com a conjunt d'ordenació unitària (clau 7bpm7).
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:
  - a) Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>s
  - b) Front mínim de parcel·la: 25 metres

### **Art. 7 Condicions d'edificació**

Les condicions d'edificació són les següents:

- a) Ocupació màxima: 50%
- b) Edificabilitat màxima sobre parcel·la: 0,955 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- c) Sostre màxim edificable: 7.455,59 m<sup>2</sup>st
- d) Separació mínima a límits de parcel·la: segons gàlibos definits gràficament en el plànol d'ordenació O.3 i O.4
- e) Nombre màxim de plantes: planta baixa i tres plantes pis (PB+3P)
- f) Nombre màxim d'habitatges: 72 habitatges

### **Art. 8 Condicions d'ús**

1. L'ús principal és el d'habitatges plurifamiliar
2. S'admeten els usos següents.
  - Restauració i hoteler
  - Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural i associatiu)
  - Aparcament en planta soterrani
  - Comercial i magatzem amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup> de sostre.
3. Es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.
4. Els diferents usos i activitats que puguin ubicar-s'hi han de complir la normativa sectorial específica que els sigui d'aplicació i han d'ésser compatibles entre sí, segons el que es disposa en la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

### **Art. 9 Altres condicions.**

1. Espais lliures privats  
Els espais lliures privats seran enjardinats i lliures d'edificacions
2. Talussos  
Els talussos que es formin com a conseqüència dels moviments de terres per anivellar els terrenys hauran d'ésser enjardinats.
3. Tancament de parcel·la  
El tancament de parcel·les, si procedeix, atindrà a les condicions de l'article 132 del Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Art. 10 Subsol**

1. Es permet la ocupació del subsol únicament per a la construcció dels aparcaments destinats als usos admesos en la zona.
2. L'ocupació del subsol queda limitada a un màxim del 60% de la superfície del solar, és a dir, excedint en part la projecció en planta de les edificacions sobre rasant, per tal de permetre un sol accés rodat que serveixi a les tres edificacions sense afectar en excés a la vorera. Aquest 60% ha d'incloure la rampa d'accés i els elements tècnics de ventilació i similars.
3. La profunditat màxima permesa per al subsol és de 7 metres, equivalents a 2 plantes soterrades.
4. Per sota de la profunditat màxima permesa s'admet la instal·lació de xarxes de serveis que siguin compatibles amb l'ús del sòl

**Art. 11 Normativa d'incendis**

En funció dels usos admissibles, s'aplicarà el Codi Tècnic de l'Edificació, la Llei 372020, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

**Art. 12 Aparcament**

1. Es reservaran com a mínim les places establertes en l'article 270 del Pla d'ordenació urbanística municipal o les que resultin de la normativa sectorial que sigui d'aplicació, si excedeixen aquell mínim.
2. Aquestes places se situaran obligatòriament en planta soterrani i tindran accés directe a la via pública.

**Art. 13 Aplicació subsidiària de les normes del planejament general vigent**

S'aplicaran subsidiàriament les condicions i paràmetres d'ordenació definits en les normes urbanístiques del planejament general vigent.

**ANNEX**

**Polígon d'actuació PA7. Valparaíso segons POUM vigent**



<b>PA7 Valparaiso</b>		<b>SÒL URBÀ CONSOLIDAT</b>			
<b>Superfície (m<sup>2</sup>)</b>		53.202			
<b>Edificabilitat bruta (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s)</b>		0,47			
<b>Densitat (hbtges/ha)</b>		37			
<b>Nombre d'habitatges</b>		196			
<b>Sostre edificable (m<sup>2</sup>st)</b>		24.955			
<b>Clau</b>		<b>Superfície</b>		<b>Edificabilitat</b>	<b>Sostre</b>
		<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>	<b>(m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>(m<sup>2</sup>s)</b>
					<b>Habitatges</b>
					<b>(hbtges)</b>
Regulació Pla Parcial "Valparaiso"					
3cp7	Residencial plurifamiliar aïllat	3.192	6,00		4.500
4ap7	Residencial unifamiliar aïllat	4.582	8,61		3.489
7ap7	Conjunts d'ordenació unitària Fileres de cases	14.083	26,47		11.466
7bp7	Conjunts d'ordenació unitària Volumetria específica	3.068	5,77		5.500
	<b>Total zones</b>	<b>24.925</b>	<b>46,85</b>		<b>24.955</b>
					<b>196</b>
A1	Viari	15.209	28,59		
B5	Equipament serveis	3.990	7,50		
C3	Jardí urbà	8.023	15,08		
C4	Altres espais lliures	1.055	1,98		
	<b>Total sistemes</b>	<b>28.277</b>	<b>53,15</b>		
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>53.202</b>	<b>100,00</b>	<b>0,47</b>	<b>24.955</b>
					<b>196</b>

**Sistema d'actuació urbanística**

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

**Observacions**

Els 978,9 m2 de sostre corresponent a l'habitatge concertat i a l'habitatge protegit del polígon PA15 "Avinguda de la Roca Llaure" se situen a la zona 3cp7.

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Valparaiso", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

(1) Veure quadre adjunt

**Polígon d'actuació PA7. Valparaíso segons Modificació puntual**

<b>Superfície</b> (m <sup>2</sup> )	53.202
<b>Edificabilitat bruta</b> (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	0,47
<b>Densitat</b> (hbtges/ha)	39
<b>Nombre d'habitatges</b>	206
<b>Sostre edificable</b> (m <sup>2</sup> st)	24.955

Clau		Superfície		Edificabilitat (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> s)	Habitatges (hbtges)
		(m <sup>2</sup> )	(%)			
Regulació Pla Parcial "Valparaiso"						
3cp7	Residencial plurifamiliar aïllat	3.192	6,00		4.500	
4ap7	Residencial unifamiliar aïllat	4.582	8,61		3.489	
7ap7	Conjunts d'ordenació unitària Fileres de cases	11.684	21,96		9.510	
7bpm7	Conjunts d'ordenació unitària Volumetria específica	5.036	9,47		7.456	
	<b>Total zones</b>	<b>24.494</b>	<b>46,04</b>		<b>24.955</b>	<b>206</b>
A1	Viari	15.209	28,59			
B5	Equipament serveis	3.990	7,50			
C3	Jardí urbà	8.454	15,89			
C4	Altres espais lliures	1.055	1,98			
	<b>Total sistemes</b>	<b>28.708</b>	<b>53,96</b>			
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>53.202</b>	<b>100,00</b>	<b>0,47</b>	<b>24.955</b>	<b>206</b>

**Sistema d'actuació urbanística**

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

**Observacions**

Els 978,9 m<sup>2</sup> de sostre corresponent a l'habitatge concertat i a l'habitatge protegit del polígon PA15 "Avinguda de la Roca Llaura" se situen a la zona 3cp7.

La totalitat dels 4.500 m<sup>2</sup>st de la zona 3cp7 es destina a habitatges amb protecció oficial

La nova zona 7bpm7 incorpora **556,73 m<sup>2</sup>st** destinats a habitatges amb protecció oficial.

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Valparaiso", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

(1) Veure quadre adjunt

Signat,

**JOAN PASCUAL – RAMON AUSIÓ ARQUITECTES, SLP**