

EDICTE AJUNTAMENT DE CALAFELL

Edicte d'informació pública sobre l'aprovació definitiva i normes urbanístiques del Pla Parcial Urbanístic del Sector PPU2 Hostal del Prat III de Calafell. **Expedient administratiu núm. 5008/2019.**

El Ple de l'Ajuntament de Calafell, en sessió de caràcter ordinari celebrada el dia 11 de febrer de 2021, es va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic del Sector PPU2 Hostal del Prat III del POUM de Calafell.

Als efectes dels articles 106 i 107 del TRLU, assegurada per la interessada l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia del 12 % del valor de les obres d'urbanització, es publica el present acord significant que contra el present acord es pot interposar recurs contenciós-administratiu, davant de la Sala del Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb seu en Barcelona, en el termini de DOS MESOS, a comptar de l'endemà a la present publicació, de conformitat amb els articles 10 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contencioso-Administrativa.

No obstant això, amb caràcter potestatiu es podrà interposar recurs previ de reposició davant l'òrgan que ha dictat l'acte en el termini d'un mes a comptar des del dia següent d'aquesta publicació.

El Secretari

Alexandre Pallarés Cervilla

Calafell, 7 de setembre de 2022

ANNEX - NORMES URBANÍSTIQUES Pla Parcial Urbanístic del Sector PPU2 Hostal del Prat III del POUM de Calafell

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Marc legal

Aquest Pla parcial urbanístic s'ha redactat a l'empara de la legislació urbanística vigent, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell, aprovat definitivament el 24 de gener de 2011 i publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2011 i les determinacions dels articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, "LUC"), modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i del Decret 305/2006, de 16 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant, "RLUC"), així com la legislació urbanística estatal vigent que sigui d'aplicació, i la legislació sectorial concurrent.

article 2. Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

El sector de sòl urbanitzable delimitat PPU2 Hostal del Prat té una superfície total de 22.154,50 m² i els seus objectius principals són millorar l'ordenació de l'àmbit i l'endegament de la riera de l'Estany, facilitant-ne la conservació de l'existent pineda.

article 3. Vigència

La vigència d'aquest Pla parcial urbanístic s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes reguladores al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

article 4. Obligatorietat i interpretació

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla parcial urbanístic del sector de PPU2 Hostal del Prat, i prevalen sobre els restants documents del Pla (els Plànols d'ordenació amb caràcter "normatiu" estan identificats, de forma específica, a la caràtula dels mateixos, per tal de diferenciar-los d'aquells que únicament tenen caràcter "indicatiu"). En allò no previst per aquestes Normes reguladores, s'estarà al que disposi el POUM de Calafell i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
3. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - a) Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.
 - b) Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la representació la que es detalli en els plànols a escala més detallada.

En tot allò que no quedi explícitament definit en aquestes normes reguladores, s'entendrà que són aplicable les determinacions contingudes en el POUM que siguin d'aplicació al sector.

article 5. Modificacions

1. Les modificacions del present Pla parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUM de Calafell i s'ajustaran al que prescriuen els articles 94 al 100 del TRLU i 116 a 118 del RLU.
2. En qualsevol cas no suposaran modificació del Pla parcial urbanístic els petits ajustos establerts en l'article 7 de les presents normes urbanístiques.

3. Tampoc tindrà la condició de modificació el desenvolupament i l'execució d'aquelles actuacions que ja es preveuen en aquest Pla parcial urbanístic, ja sigui per una execució diferida en el temps o per plantejar alternatives de l'ordenació previstes i contemplades en aquest document.

article 6. Ajustos i precisió de límits

Es farà d'acord amb l'article 6 – Interpretació dels documents del Pla – de la Normativa del POUM de Calafell.

TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 7. Iniciativa

El desenvolupament d'aquest Pla Parcial Urbanístic correspon a la iniciativa privada d'acord amb el marc legislatiu vigent (articles 78 i 101 del TRLU).

article 8. Divisió poligonal

Aquest Pla parcial urbanístic estableix un únic polígon d'actuació urbanística.

article 9. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

article 10. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del polígon d'actuació fixat serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla es redactarà el projecte d'urbanització, o diferents projectes en el seu cas, necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquest Pla parcial estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

1. Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes i infraestructures inclosos en el sector i en la connexió a les xarxes existents.
2. Les càrregues externes al sector: Comprenen aquelles obres d'urbanització que el Pla parcial contempla com d'obligada execució i que sent externes al sector serveixen d'articulació i coordinació amb l'entorn.

Aquestes obres d'urbanització externes al sector són específicament:

- A. Execució de les obres de canalització, protecció i laminació del marge dret de la riera de la Cobertera definides a l'annex II– *Definición de medidas correctoras contra la inundación de la riera de l'Estany de Calafell.*

article 12. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.

Els Projectes d'Urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquest Pla Parcial, són projectes d'obra i tenen com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions sobre ordenació, règim de sòl o de l'edificació. Les alineacions i rasants establertes podran ésser modificades segons l'establert a l'article 7 d'aquestes normes, així com la concreció de les seccions dels diferents vials, enllaços, etc.

article 13. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització.

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lluminosa, acústica, gestió de residus i ecoeficiència.
2. El projecte d'urbanització contemplat en aquest Pla parcial que s'executi, li serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria, així com l'*Orden VV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

article 14. Edificació simultània a les obres d'urbanització.

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLU, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats el Pla Parcial, la Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Les parcel·les disposin dels elements mínims de sanejament, alineacions i rasant.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es comprometi a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 15. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del POUM.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla parcial urbanístic i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

TÍTOL 3 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 16. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquest Pla parcial urbanístic s'adscriu a sistemes o zones.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.

2. Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.

La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt del Pla parcial s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els diferents plànols d'ordenació i en els articles d'aquestes Normes.

article 17. Tipus de sistemes

Aquest Pla parcial urbanístic estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Els sistemes previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives dels mateixos, són els següents:

SISTEMES	
SISTEMA VIARI	1
Vies de comunicació local	11
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	3
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	4

article 18. Tipus de zones

El sòl susceptible d'aprofitament urbanístic se subdivideix en zones, en les que aquest Pla parcial urbanístic regula de forma detallada les condicions: de l'ús, de divisió del sòl, distribució de l'edificabilitat; de regulació de l'edificació, etc.

Les zones previstes per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives dels mateixos, són els següents:

ZONES	
Ordenació Volumètrica Específica Subclau 2	OV3
Ordenació Volumètrica Específica Subclau 2 Habitatge Protegit	OV3 H

TÍTOL 4 – CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS

article 19. Definicions de conceptes i paràmetres urbanístics

Aquesta normativa estableix amb caràcter específic per l'àmbit territorial del present pla parcial la definició de determinants conceptes. Per la resta de conceptes i paràmetres no regulats en aquestes Normes, s'estarà al que disposa el POUM.

També a les presents Normes reguladores s'estableixen les condicions de sostenibilitat ambiental i qualitat paisatgística, que són d'aplicació a les obres d'urbanització i edificació derivades d'aquest Pla parcial.

1. Gàlib màxim en pb i pp:

Gàlib fins al que es pot ordenar el sostre màxim admès en cadascuna de les plantes de l'edifici.

2. Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima és l'altura que poden assolir les edificacions segons les normes i excepcions d'aquesta mateixa normativa.

L'alçada reguladora màxima es prendrà des de la cota mitjana que resulta de la major i menor cota de contacte del terreny modificat amb les façanes de l'edificació, fins al punt d'intersecció amb la cara superior de l'últim forjat o element estructural de la coberta. La cota de referència s'indica als plànols de seccions normatius.

Per sobre de l'altura reguladora màxima solament es permeten, i de forma puntual, els elements tècnics, instal·lacions o infraestructures.

3. Línia de rasant:

Línia sobre la qual es prenen les cotes màxima i mínima de referència per a la planta baixa. Les cotes de la línia de rasant es prendran per tal de calcular l'alçada reguladora màxima.

TÍTOL 5 – REGULACIÓ DELS SISTEMES

article 20. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació, i seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

article 21. Sistema Viari, Clau 1l

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector amb el territori de l'entorn i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 1.
2. El Pla parcial defineix l'amplada de la continuació de l'actual Carrer del Sanatori. La secció representada en el plànols d'ordenació té el caràcter d'indicatiu, essent obligatòria i normativa l'amplada total assenyalada el plànol de zonificació.
3. El Pla Parcial incorpora la Subclau 1l (vies de comunicació local que complementen la xarxa interurbana i estructuren internament el municipi) d'acord amb el planejament vigent.
4. Els projectes d'urbanització que s'elaborin per l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, amb les limitacions establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.
5. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació.
6. Preveure l'habilitació de mecanismes, sistemes i dissenys urbans adaptats tots ells a les característiques, funcionalitat i volum de trànsit de la via que permetin l'acompliment dels límits de velocitat.
7. El projecte d'Urbanització haurà de donar compliment a l'Orde VIV/561/2010 pel que fa a l'amplada lliure de pas a les voreres, la qual, d'acord amb l'esmentada normativa hauria de ser d'1,8 metres.
8. El projecte d'Urbanització assegurarà que tot pas de vianants estarà adaptat per a donar compliment a la normativa vigent d'accessibilitat.

article 22. Sistema de Parcs i Jardins públics, Clau 3

1. Comprèn els sòls sistematitzats com a espais lliures destinats a parcs i jardins públics d'ús i domini públic, que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 3.
2. El projecte d'urbanització dels espais lliures qualificats amb la Clau 3 tindrà en compte les següents consideracions:
 - a) L'espai lliure ha de preservar la pineda existent que queda dins del sector.
 - b) La via Apia existent s'ha de respectar i integrar-la al disseny de la zona verda com a via per a vianants.
 - c) Els espais lliures han d'incorporar les mesures correctores contra inundació de la riera de l'Estany de Calafell definides a l'annex d'aquest document.
3. Al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics, mantenint la titularitat pública, sempre que sigui compatible amb l'ús al qual es destina.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament General vigent per aquesta qualificació.

article 23. Sistema d'equipaments públics, Clau 4

1. Tenen la consideració de sistema d'equipaments els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius, socials o comunitaris al servei directe dels ciutadans. Es destinen a la titularitat i ús públic, sense perjudici de la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent.
2. El sistema d'Equipaments Comunitaris d'aquest Pla Parcial urbanístic s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4, i es correspon amb el sòl d'equipament comunitari.
3. **Condicions d'edificació**
 - a) L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, i a la integració en el paisatge on s'emplaci, que caldrà respectar.
 - b) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada. c) Ocupació màxima en planta baixa: 20%
 - d) Ocupació màxima en plantes pis: 20%
 - e) Edificabilitat neta: 0,4 m²sostre/m²sòl.
 - f) Volum edificable màxim: 2,4m³/m² sòl parcel·la.
 - g) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima és de 12 m.
 - h) Numero màxim de plantes: Planta baixa + 1 planta pis. Es permet una planta soterrani, aquesta no podrà superar el gàlib màxim de la planta baixa.
 - i) Es podran modificar els paràmetres establerts pel present pla parcial per a aquest equipament mitjançant la redacció i tramitació d'un Pla Especial, d'acord amb lo que determina els art. 67 i 68 de TRLU.
 - j) El disseny d'aquest equipament s'haurà de fer d'acord amb el *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el*

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

TÍTOL 6 – REGULACIÓ DEL LES ZONES

article 24. Disposició general

La normativa del POUM serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present Pla.

article 25. Zona d'Ordenació Volumètrica Específica, Clau OV3

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús residencial, en edificis ordenats segons volumetries específiques plurifamiliars.

2. Condicions de parcel·lació

a) Superfície de parcel·la mínima: segons els plànols d'ordenació.

3. Condicions de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.

b) Separacions a llindes: segons els plànols d'ordenació.

c) Plantes soterrani: les parcel·les es podran edificar en tota la seva superfície en les plantes soterrani, a excepció dels espais corresponents a les separacions a llindes establertes.

d) Edificabilitat neta: segons els plànols

d'ordenació. e) Densitat màxima: segons els plànols d'ordenació. f) Alçada reguladora

màxima:

- PB+2PP = 10,5m
- PB+3PP = 14,5m
- PB+4PP = 17m
- PB+5PP = 21m

g) Nombre màxim de plantes: PB+4PP i PB+5PP

Segons plànols

d'ordenació h) Ocupació màxima: segons els plànols d'ordenació.

i) El disseny s'haurà de fer d'acord amb el *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.*

j) L'edificació haurà de fer una reserva d'aparcament d'acord amb el capítol 7 del títol VIII – Regulació particular de l'ús d'aparcament – de la Normativa del POUM de Calafell.

- k) Es garantirà una franja lliure de pas en planta baixa, de mínim 4,40 m d'amplada a comptar des del límit sud de la parcel·la, entre el carrer Estació i la zona verda. Aquesta franja serà de propietat privada i d'ús públic i restarà lliure de tanques en el seu límit amb el carrer Estació i amb la zona verda, garantint l'accessibilitat pública entre ambdós espais segons plànol d'ordenació o.02- Normativa.

4. Condicions d'ús

- a) L'ús principal és el d'habitatge
 b) L'ús complementari és el d'aparcament
 c) Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Hoteler	P	P	P	P
Comercial	P	P	P	1
Oficines i serveis	P	P	P	1/2 (<150)
Administratius i serveis	P	1	1/2	1/2 (<150)
Sanitari-assistencial	P	1	1/2	1/2 (<150)
Docent	P	1	1/2	1/2
Sociocultural	P	1	1/2	1/2 (<150)
Recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Recreatiu vinculat a la música i el joc	P	1	1	1
Industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès

Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153 POUM)

(<150) màxima superfície útil permesa

article 26. Zona d'Ordenació Volumètrica Específica, Clau OV3 HP

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús residencial protegit, en edificis ordenats segons volumetries específiques plurifamiliars.

2. Condicions de parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: segons els plànols d'ordenació.

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Volumetria específica.
 b) Separacions a llinde: 4m a front i fons de parcel·la i 4m a veïns.
 c) Plantes soterrani: les parcel·les es podran edificar en tota la seva superfície en les plantes soterrani, a excepció dels espais corresponents a les separacions a llinde establertes.
 d) Edificabilitat neta: segons els plànols d'ordenació.
 e) Densitat màxima: segons els plànols d'ordenació.
 f) Alçada reguladora màxima:

- PB+2PP
= 10,5m
- PB+3PP
= 14,5m
- PB+4P
P = 17m
- PB+5
PP= 21m

g) Nombre màxim de plantes:
PB+5PP.

h) Ocupació màxima: segons els plànols
d'ordenació.

- i) El disseny s'haurà de fer d'acord amb el *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.*
- j) L'edificació haurà de fer una reserva d'aparcament d'acord amb el capítol 7 del títol VIII – Regulació particular de l'ús d'aparcament – de la Normativa del POUM de Calafell.
- l) Es garantirà una franja lliure de pas en planta baixa, de mínim 4,40 m d'amplada a comptar des del límit nord de la parcel·la, entre el carrer Estació i la zona verda. Aquesta franja serà de propietat privada i d'ús públic i restarà lliure de tanques en el seu límit amb el carrer Estació i amb la zona verda, garantint l'accessibilitat pública entre ambdós espais segons plànol d'ordenació o.02-Normativa.

4. Condicions d'ús

- a) L'ús principal és el d'habitatge protegit
- b) L'ús complementari és el d'aparcament
- c) Els usos compatibles

són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Hoteler	P	P	P	P
Comercial	P	P	P	1
Oficines i serveis	P	P	P	1/2 (<150)
Administratius i serveis	P	1	1/2	1/2 (<150)
Sanitari-assistencial	P	1	1/2	1/2 (<150)
Docent	P	1	1/2	1/2
Sociocultural	P	1	1/2	1/2 (<150)
Recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Recreatiu vinculat a la música i el joc	P	1	1	1
Industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès

Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153 POUM)

(<150) màxima superfície útil permesa

article 27. Regulació de la dotació de places d'aparcament

1. Les actuacions en l'àmbit hauran de fer la reserva de places d'aparcament fora del sistema viari segons la major dotació i dimensions de places que resulti de les diferents normatives sectorials aplicables, entre les quals:
 - x Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 - x Capítol 7 del Títol VIII – Regulació particular de l'ús d'aparcament – de la Normativa del POUM de Calafell.
 - x Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
2. Per al cas de les bicicletes, caldrà fer una reserva de places per bicicletes d'acord amb l'estudi de mobilitat generada del POUM de Calafell.

Es reservarà un espai equivalent a la proporció de 10m² per 10 bicicletes, per a la implantació del numero mínim necessari d'aparcament per a bicicletes, que es troba definit en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.
3. El projecte d'urbanització determinarà una configuració i ubicació de les places d'aparcament per a bicicletes en sòl públic que en potenciï la sensació de seguretat de cara als usuaris. Caldrà que tingui en compte que, per tal de donar seguretat de cara als usuaris, i especialment en quant a la relació dels aspectes de gènere, les parades de bicicletes disposaran de la il·luminació necessària per a garantir aquesta sensació.
4. En els aparcaments es tindran en compte les instal·lacions previstes al Reial Decret 1053/2014 Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics.
5. Cal preveure el nombre de places d'aparcament destinades a persones amb mobilitat reduïda en l'àrea d'aparcament de l'estació d'autobusos d'acord amb la normativa vigent d'accessibilitat, que és de com a mínim 1 plaça/40 places d'aparcament.

article 28. Condicions de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència

Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, s'atendrà als següents criteris de forma adequada:

Condicions generals de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència en l'urbanització:

- Model d'ocupació del sòl: Minimitzar el moviment de terres i l'alteració de la topografia.
- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament públic i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica.
- Cicle de l'aigua: Preservar el sector del risc d'inundació, i deixar lliures les zones inundables (després de l'aplicació de les mesures correctores de l'estudi de inundabilitat. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua per al reg de les zones verdes, així com una bona permeabilització d'aquests sòls.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Dotar a la nova zona de les infraestructures i equipaments de recollida selectiva de residus.
- Qualitat del paisatge: Afavorir el manteniment dels elements naturals i paisatgístics diferenciadors del territori mitjançant una planificació adient. Ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.