

EDICTE AJUNTAMENT DE CALAFELL

Edicte d'informació pública sobre l'aprovació definitiva i normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana 3 Mas Mel de Calafell. **Expedient administratiu núm. 3958/2019.**

El Ple de l'Ajuntament de Calafell, en sessió de caràcter ordinari celebrada el dia 17 de desembre de 2020, es va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana (PMU) 3 Mas Mel 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 de Millora Urbana 3 Mas Me del POUM de Calafell

A. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte i marc legal

Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana 3 Mas Mel en Sòl Urbà Consolidat, al municipi de Calafell.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és la determinació de la zonificació, els paràmetres urbanístics, els usos i les condicions d'edificació inclosos dins l'àmbit de planejament en desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell, i segons el que preveu l'article 13 de les seves Normes Urbanístiques.

Aquest Pla de Millora Urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i les Normes Urbanístiques del POUM i altres disposicions d'aplicació.

Per a tot allò que no estigui previst en la present Normativa, serà d'aplicació el POUM de Calafell.

Art. 2. Àmbit

L'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana està format pels sòls que delimita el plànol I-5 com a àmbit de planejament, corresponents als sòls no executats del polígon 2 del sector K del Pla Parcial Mas Mel, i té una superfície de 24.451 m².

Art. 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana dóna compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, així com el Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 13 de les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell i la fitxa corresponent:

- A. Memòria
- B. Normes Urbanístiques
- C. Pla d'etapes i estudi econòmic i financer
- D. Documentació gràfica
- Annex 1. Estudis previs de tipologies d'edificació
- Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Annex 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Art. 4. Vigència

Aquest instrument, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de

Catalunya. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant els particulars com l'Administració Pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art. 5. Modificació

Les previsions d'aquesta Pla de Millora Urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 6. Interpretació

Aquestes Normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de Millora Urbana expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En cas de discordança entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les segones d'acord amb l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada. Finalment, prevaldran les que generin majors cessions de sòl.

Art. 7. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, han de subjectar-se al mateix.

Art. 8. Iniciativa i promotor

El present Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada: el promotor és Blue Clover Capital SL.

B. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9. Classificació del sòl

El sòl comprès dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana està classificat com a sòl urbà consolidat i es mantindrà com a tal en execució del Pla i de conformitat amb el que disposa el capítol I del Títol Segon del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, però amb unes noves condicions d'edificació.

Art. 10. Qualificacions urbanístiques

El Pla de Millora Urbana estableix les següents qualificacions urbanístiques:

Sistemes:

- Sistema de comunicacions viàries (clau 1)
- Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3)

Zones:

- Zona d'ordenació aïllada densa (clau OD, subzona OD6)

Les superfícies previstes de sistemes i zones són les següents:

	Qualificació	Clau	Superfície	
Zones	Zona OD. Ordenació aïllada densa	OD6	13.045 m ²	13.045 m ²
Sistemes	Comunicacions viàries	1	838 m ²	11.406 m ²
	Espais lliures i zones verdes	3	10.568 m ²	
Total àmbit				24.451 m²

SECCIÓ I - REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 11. Sistemes

Els sòls destinats pel Pla a sistemes es categoritzen amb les següents qualificacions:

- Sistema de comunicacions viàries (clau 1)
- Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3)

Els plànols d'ordenació delimiten els sòls destinats a sistemes.

Art. 12. Sistema de comunicacions viàries (clau 1)

Correspon aquesta qualificació als sòls de domini públic que es destinen al pas de les infraestructures per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, d'acord amb l'article 41 del POUM de Calafell.

En aquests sòls s'aplicarà allò que estableixen els articles 41 a 44 del POUM de Calafell.

Art. 13. Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3)

Correspon aquesta qualificació als sòls de domini públic que es destinen a l'esbarjo, el lleure i l'esport a l'aire lliure, d'acord amb l'article 47 del POUM de Calafell.

En aquests sòls s'aplicarà allò que estableixen els articles 47 i 48 del POUM de Calafell.

SECCIÓ II - REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 14. Zones

El Pla defineix la zona següent:

- Zona OD. Ordenació aïllada densa (subzona OD6)

Art. 15. Zona OD. Ordenació aïllada densa (clau OD6)

1. Definició

- És la zona que regula les ordenacions aïllades plurifamiliars.
- El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada.
- Els sòls amb aquesta qualificació sumen una superfície de 13.045 m².

2. Edificabilitat, densitat i parcel·lació

- El sostre màxim edificable és de 8.521,08 m².
- El nombre màxim d'habitatges és de 55 habitatges.
- La parcel·la mínima és de 500 m².
- El Projecte de reparcel·lació repartirà el sostre i densitat de la zona per parcel·les.

3. Planimetria de l'edificació

- L'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant és del 40% de la superfície de la parcel·la.
- L'ocupació màxima de la planta soterrani és del 50% de la superfície de la parcel·la.
- La longitud màxima dels blocs és de 42 m.
- La separació mínima entre edificacions és de 8 m.
- Les separacions mínimes a l'indar són: 5 m a vial sobre rasant
sota rasant no s'estableix separació mínima a vial
3 m a zona verda i a veïns sobre i sota rasant

4. Gàlib-secció de l'edificació

- El nombre màxim de plantes és de PB+2PP, equivalent a una alçada màxima de 11,50 m.
- El paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació (consideració de planta baixa i planta soterrani, punt per mesurar l'alçada màxima de l'edificació, etc) són els definits en els articles 136 a 142 del POUM de Calafell.
- Per sobre del pla teòric de la teulada només podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3m.

5. Els projectes d'edificació que es desenvolupin compliran les determinacions dels articles 129, 130 i 135 pel que fa a l'adaptació topogràfica, al moviment de terres i al tractament del sòl lliure d'edificació.

6. Usos permesos

- L'ús principal és d'habitatge.
- L'ús complementari és el d'aparcament.
- Els usos compatibles són els que estableix el POUM per a la zona OD en el seu article 66.7.3.

7. Tanques:

- Les tanques han de tenir una alçada màxima de 2,00 m que es pot fer amb material massís fins a una cota màxima de 0,50 m per damunt la rasant de la vorera i s'ha d'acabar amb elements calats, bruc o vegetació arbustiva. En la part opaca s'han d'integrar les caixes de connexió elèctrica i altres serveis.
- Les proteccions visuals i separacions interiors de les parcel·les seran a base d'elements vegetals exclusivament.
- Les tanques hauran de garantir per la part inferior el pas de petits rosegadors i fauna de mida similar.
- Les tanques vegetals estaran formades per espècies pròpies del paisatge mediterrani no invasores i resistents a la sequera.

C. VEGETACIÓ

Art. 16. Tractament de la vegetació

Vegetació existent: Es mantindrà la vegetació existent no afectada per l'edificació, a excepció del gineri i de la iuca que, degut a l'efecte inhibitori sobre la vegetació pròpia del lloc i del risc d'incendi (la primera), s'hauran de controlar o bé eliminar. Pel que fa a la vegetació afectada per l'edificació, caldrà trasplantar a punts propers els exemplars de margalló, d'ullastre i de garrofer.

Noves plantacions: Les noves plantacions, tant d'arbres com d'arbustos, es faran amb vegetació autòctona com alzines i altres espècies pròpies de l'alzinar litoral. A les zones d'escorrentia s'introduiran, en la mesura del possible, espècies pròpies de la vegetació de ribera, per tal d'afavorir la retenció d'humitat i potenciar la biodiversitat.

Franja de protecció d'incendis: En aquesta franja s'eliminaran el gineri i altres espècies que afavoreixin la propagació del foc.

Art. 17. Zona de protecció d'incendis

En el plànol O.1 Zonificació es grafia el límit de la zona de protecció d'incendis, una franja de 25 metres d'amplada a comptar des del perímetre exterior de la urbanització. En aplicació del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, aquesta franja estarà permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes esporgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres), i neta de vegetació seca i morta durant l'època de màxim risc d'incendi, així com de qualsevol mena de residu vegetal o l'altre tipus que pugui afavorir la propagació del foc.

D. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 18. Polígon d'actuació urbanística

El present Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística, d'àmbit equivalent al del propi PMU i que es grafia en el plànol O.2.

El polígon d'actuació urbanística delimitat per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions regulades en el present Pla de Millora Urbana i té entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Art. 19. Sistema d'actuació urbanística

Es determina com a sistema d'actuació per dur a terme la gestió i execució del planejament urbanístic el de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica, regulada a la Secció Segona del Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En aquesta modalitat de compensació bàsica els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització en els termes determinats pel Pla i es constitueixen, mitjançant document públic, en Junta de Compensació.

Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de compensació bàsica dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en les Seccions Primera i Segona del Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com les disposicions d'aplicació del Decret 305/2006, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i les pròpies del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Art. 20. Projecte de reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent Projecte de Reparcel·lació de conformitat amb allò que preveuen els articles 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

El Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi conforme les determinacions del present Pla de Millora Urbana tindrà per objecte l'equidistribució de beneficis i càrregues derivades d'aquest instrument, situant l'aprofitament en les zones aptes per l'edificació, determinades en aquest Pla de Millora Urbana, efectuant les adjudicacions pertinents.

El Projecte de Reparcel·lació realitzarà l'adjudicació de beneficis i càrregues entre el sòl propietat dels promotors del pla, tot mantenint una igualtat de valoració entre les diverses zones a adjudicar.

L'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació tindrà com efecte que les parcel·les adjudicades quedin afectes, amb efectes de garantia real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

Art. 21. Càrregues urbanístiques

Els terrenys qualificats com a sistemes viari i d'espais lliures seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Correspon als propietaris del sector executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització que requereix l'execució del planejament.

La concreció i detall de les obres d'urbanització es portaran a terme mitjançant la formulació del corresponent Projecte d'Urbanització.

Art. 22. Projecte d'urbanització

Es redactarà un Projecte d'urbanització dels sòls destinats a sistemes d'espais lliures i zones verdes (clau 3) i sistema viari (clau 1) i que inclourà també el tram del carrer del Cremadell adjacent a l'àmbit.

El Projecte d'urbanització inclourà l'execució de dos culs de sac, un a l'extrem del carrer de Ponent i l'altre on finalitzi l'edificació del carrer del Cremadell, i que donaran compliment a les especificacions per a zones edificades limítrofs o interiors a àrees forestals del Codi Tècnic de l'Edificació. Donat l'actual estat d'abandó del carrer del Cremadell, el tram necessari serà reurbanitzat per permetre la circulació rodada, i el tram restant serà restituint com a espai natural i de vianants, sense perjudici que en el marc del futur desenvolupament del sector veí PPU 6. Comafarella es pugui arranjar aquest tram per al pas de vehicles.

El Projecte d'urbanització incorporarà les propostes de millora de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que d'incorpora com a Annex 3 pel que fa a les xarxes de vianants, ciclable i de vehicle privat, d'aparcament a la via pública i de mobilitat elèctrica.

La urbanització es farà anterior o simultàniament amb l'edificació.

Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització serà obligatori constituir una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, per tal d'assegurar l'obligació d'urbanitzar.

L'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització serà condició necessària per a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

Art. 23. Arbrat d'alineació

En el sistema viari es preveurà arbrat d'alineació en una banda dels carrers. Les espècies arbòries utilitzades seran autòctones i de fulla caduca, com el lledoner (*celtis australis*) o l'auró (*acer campestre*).

Art. 24. Enllumenat

En el sistema viari es preveurà un enllumenat que garanteixi la seguretat i la prevenció de la contaminació lumínica. Es minimitzarà el nombre de lluminàries, la seva altura no superarà 5 m i s'utilitzaran models de baix consum.