

## EDICTE AJUNTAMENT DE CALAFELL

Edicte d'informació pública sobre l'aprovació definitiva i normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana 3 Tennis Sant Miquel de Segur Calafell. **Expedient administratiu núm. 3156/2019.**

El Ple de l'Ajuntament de Calafell, en sessió de caràcter ordinari celebrada el dia 11 de març de 2021 va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana (PMU) 3 Tennis Sant Miquel de Segur de Calafell.

Es publica el present acord significat 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, 8 de setembre de 2022

## **CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 1. Marc legal i objecte del Pla de Millora Urbana**

1. El present Pla de millora urbana es formula en desenvolupament de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell (a partir d'ara, POUM de Calafell), i es fonamenta en el seu article 13 sobre el desplegament del POUM i article 27 sobre la seva delimitació i contingut, i s'ajusta als paràmetres establerts en la fitxa normativa del POUM referent al PMU-3 Tennis Sant Miquel.

2. Així mateix, aquest Pla de Millora Urbana s'ha redactat a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. En tot allò no previst en aquest Pla de Millora Urbana seran d'aplicació supletòria les determinacions del POUM de Calafell vigent, així com la legislació sectorial aplicable.

4. L'objecte del present Pla de Millora Urbana és establir i concretar les condicions d'ordenació del sòl i de l'edificació, sense comportar cap modificació dels paràmetres urbanístics bàsics com classificació, qualificació del sòl, densitat o edificabilitat.

### **Article 2. Àmbit territorial**

L'àmbit objecte del present Pla de millora urbana és el delimitat en els plànols d'informació i ordenació que acompanyen el present document, situat entre el final del carrer del Repòs i l'avinguda de Mèxic, en el nucli de Segur de Calafell.

La superfície del sector que s'identifica en la fitxa normativa del POUM és de 11.547m<sup>2</sup>.

Cal tenir en compte que una part dels terrenys inclosos en l'àmbit del PMU, provenen de cessió gratuïta i obligatòria i per tant, no generen drets en el repartiment d'aprofitament.

### **Article 3. Contingut del Pla**

El present Pla de millora urbana està integrat pels documents necessaris que justifiquen la seva finalitat, atenent a la pròpia naturalesa del Pla. Aquest són:

- Memòria descriptiva
- Memòria justificativa
- Normes urbanístiques
- Informe ambiental
- Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Documentació gràfica

Plànols d'informació:

01. Situació i emplaçament
02. Àmbit i estat actual
03. Xarxes de serveis
04. Cadastre
05. Planejament vigent

Plànols d'ordenació:

06. Proposta condicions d'edificació. Planta
07. Proposta condicions d'edificació. Seccions

#### **Article 4. Vigència**

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana 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 corresponent i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

#### **Article 5. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla**

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla de Millora Urbana i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà al que disposa el POUM de Calafell i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Els documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria justificativa d'aquest Pla.
3. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.
4. 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:
  - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.
  - Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.

## Article 6. Modificacions del Pla

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla de Millora Urbana es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat, no contradigui els seus objectius i finalitats principals, i respecti les determinacions fonamentals del POUM de Calafell.

2. Qualsevol modificació del present Pla de Millora Urbana contindrà les determinacions, la documentació i el grau de precisió adequats als objectius pretesos, i se sotmetrà a la mateixa tramitació que per l'aprovació d'aquest planejament subjectant-se, en el seu cas, al que estableixen els articles 96 i següents del TRLU.

## CAPITOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

### Article 7. Règim general

1. Aquest Pla de Millora Urbana preveu desenvolupar-se en un únic polígon d'actuació.

2. Es concreten els sòls destinats a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta, que hauran de formalitzar-se en el seu procés d'execució. Malgrat això, podrà anticipar-se la cessió d'aquests terrenys, així com procedir a la seva ocupació directa, a fi i efecte de possibilitar la realització anticipada de les obres d'urbanització i d'edificació pertinents, d'acord amb el que preveu l'article 156 del TRLU i els articles 215 a 219 del RLU, cas que això fos necessari.

### Article 8. Polígon d'actuació

1. Per a l'execució del present Pla de Millora Urbana es delimita un únic polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts en la legislació vigent.

2. Objectius:

Desenvolupar el sector previst al POUM de Calafell, amb la finalitat d'executar l'obertura del tram final del carrer del Repòs fins a l'avinguda de Mèxic, completant així la trama urbana i millorant la connectivitat de l'àmbit. També és objectiu d'aquest sector, la obtenció del sòl amb destí a equipament públic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació del present Pla de Millora Urbana.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per a la zona d'*Ordenació aïllada densa, subzona d'ordenació aïllada de tres plantes, clau OD3*, amb les especificitats que es determinen en les normes urbanístiques d'aquest Pla de Millora Urbana. Pel que es defineix la clau **OD3\***, *zona d'ordenació aïllada densa Tennis Sant Miquel*.

Així mateix, les noves edificacions s'executaran dins els gàlibs màxims que s'estableixen en aquestes normes.

<b>SUPERFÍCIE PMU</b>		<b>11.547 m2</b>	
<b>QUALIFICACIÓ DEL SÒL</b>			
<b>Sistemes</b>		<b>7.967 m2</b>	<b>69%</b>
Vials, clau 1		924 m2	8%
Equipaments, clau 4		7.044 m2	61%
<b>Zones</b>		<b>3.580 m2</b>	<b>31%</b>
Ordenació aïllada densa, clau OD		3.580 m2	31%
<b>EDIFICABILITAT</b>			
<b>Iedif brut</b>		<b>0,30 m²st/m²sl</b>	
<b>Index ús residencial</b>		<b>0,30 m²st/m²sl</b>	
<b>Densitat d'hbtg lliure</b>		<b>100 m²st/hbtg</b>	
<b>Densitat d'hbtg protegit</b>		<b>80 m²st/hbtg</b>	
<b>SOSTRE</b>			
		<b>3.464 m2 st</b>	<b>38 hbtgs</b>
<b>Hbtgs HPO</b>	<b>40%</b>	<b>1.386 m2</b>	<b>17</b>
Regim general		520 m2	7
Regim especial		173 m2	2
Preu concertat		346 m2	4
Hbtg concertat		346 m2	4
<b>Hbtg LLIURE</b>	<b>60%</b>	<b>2.078 m2</b>	<b>21</b>

#### 4. Sistema d'actuació:

Aquest polígon s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### 5. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per a l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquest PMU. Els habitatges de protecció pública s'executaran dins el termini màxim establert en la legislació vigent.

### Article 9. Projecte de Reparcel·lació

1. Per al desenvolupament d'aquest sector es requerirà l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació corresponent, d'acord amb les determinacions que s'estableixen.

2. L'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana i del corresponent Projecte de Reparcel·lació així com del Projecte d'Urbanització, significarà per a totes les parcel·les, el reconeixement de la seva aptitud per a poder ser edificades previ atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

3. El projecte de Reparcel·lació haurà d'establir les condicions d'edificació concretes, que dins el marge de flexibilitat establert, garanteixin l'execució d'un conjunt harmònic i coherent amb l'entorn.

4. Per a la redacció del projecte de Reparcel·lació caldrà tenir en compte els sòls inclosos en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana provinents de cessió obligatòria i gratuïta, i que per tant, no generen drets en el repartiment d'aprofitament privat.

## Article 10. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

1. En aplicació de l'article 43.1 i 46 del TRLU, els propietaris inclosos dins de sectors de planejament en sòl urbà no consolidat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic es realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

## Article 11. Projectes d'urbanització

1. En desenvolupament del Pla de Millora Urbana Urbanístic es redactaran els Projectes d'urbanització corresponents per a cada un dels polígons d'actuació.
2. El projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir la connexió entre els carrers del Repòs i el carrer de Mèxic, així com de tots els serveis urbans.
3. El projecte d'urbanització haurà de garantir que les cotes d'urbanització i d'accés als edificis són suficients per garantir que no entri aigua en cas d'avinguda, d'acord amb els calats que s'estableixen en l'estudi d'inundabilitat que acompanya aquest Pla especial.
4. Els projectes d'urbanització hauran de donar compliment a les determinacions relatives a la xara de distribució elèctrica que s'exposen en l'informe de Endesa Distribució Elèctrica adjunt al present document.
5. Segons informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, caldrà adoptar les següents mesures de seguretat contra incendis:
  - Per alçades superiors a 9m, s'ha de disposar de vial d'aproximació >3,5m d'ample lliure (sense comptar franja d'aparcament) i d'un espai de maniobra apte per autoescales >5m d'ample lliure davant l'edifici lliure d'obstacles per permetre el desplegament del camió escala.
  - Els hidrants que s'hagin de col·locar, s'han de situar en vials de titularitat pública, en el cas de disposar de voreres d'amplada superior a 1,8m els hidrants han de ser aeris o de columna DN100.
6. Caldrà donar compliment a les mesures previstes contra el risc d'inundació que s'exposen en l'Estudi d'inundabilitat que s'annexa al present document.

## Article 12. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU i a l'article 234 del RLU. També és precís obtenir llicència municipal per a totes aquelles actuacions que hi estiguin subjectes segons la normativa del POUM de Calafell.
2. En la memòria dels projectes per als quals es sol·liciti llicència, es justificarà l'acompliment de les Normes del Pla de Millora Urbana i de totes les disposicions específiques que els siguin d'aplicació per raó de la matèria.

## CAPITOL TERCER. REGULACIÓ DE SISTEMES

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 13. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

*Sistema de comunicacions viàries* *clau 1*

*Sistema d'equipaments* *clau 4*

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla amb la seva clau corresponent.

### SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

#### Article 14. Definició i identificació

1. Comprèn el sòls destinats a vialitat per aquest Pla, que corresponen a la prolongació del carrer del Repòs fins a l'avinguda de Mèxic.

2. S'identifiquen en el plànol 05. Planejament vigent, amb la clau 1.

#### Article 15. Règim general

1. Els sòl qualificat de sistema viari es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les normes urbanístiques del POUM de Calafell.

2. Els projectes d'urbanització, com a documents de major precisió, concretaran i ajustaran, les rasants de la xarxa viària proposada, d'acord amb les característiques de l'entorn i la seva funcionalitat viària, garantint la connexió entre el carrer del Repòs i l'avinguda de Mèxic.

### SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

#### Article 16. Definició i identificació

1. Comprèn el sòls destinats a sistema d'equipaments per aquest Pla, que corresponen a una part important de l'actual club esportiu Sant Miquel.

2. S'identifiquen en el plànol 05. Planejament vigent, amb la clau 4.

#### Article 17. Titularitat

1. Els sòls destinats a sistema d'equipaments 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, d'acord amb el que preveu

l'article 49 del POUM de Calafell, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla de Millora Urbana.

## Article 18. Condicions d'ús, d'ordenació i edificació

1. El present Pla no assigna un ús concret a l'equipament previst, tot i que n'estableix la preferència al manteniment de l'ús esportiu per la seva dimensió i posició urbana. S'admeten però altres usos compatibles previstos en l'article 50 del POUM de Calafell.
2. Pel que fa a les condicions d'edificació s'estarà a allò que estableix l'article 51 del POUM de Calafell.

## CAPITOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES

### SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE ZONES

## Article 19. Definició i zonificació

1. El sòl amb aprofitament d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica amb la zona *Ordenació aïllada densa, subzona Tennis Sant Miquel, clau OD3\**.
2. Tipus d'ordenació: plurifamiliar aïllada
3. El paràmetres urbanístics bàsics d'aplicació són els definits en la fitxa normativa del PMU-3 Tennis Sant Miquel del POUM de Calafell:
  - Índex d'edificabilitat brut del sector: 0,3m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl
  - Sostre màxim destinat a habitatges lliures: 2.078m<sup>2</sup>st (60%)
  - Sostre mínim destinat a habitatges de protecció oficial: 1.386m<sup>2</sup>st (40%)
    - Règim general: 520m<sup>2</sup>st
    - Règim especial: 173m<sup>2</sup>st Règim concertat: 346m<sup>2</sup>st
    - Habitatges concertats: 346m<sup>2</sup>st
  - Densitat màxima d'habitatges:
    - 100m<sup>2</sup>/hbtg en habitatges lliures
    - 80m<sup>2</sup>/hbtg en règim de protecció oficial
  - Cessió d'aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

## Article 20. Condicions generals de parcel·lació, edificació i ús

1. La definició de la major part dels paràmetres de condicions de parcel·lació i edificació, es remeten als establerts segons les normes urbanístiques del POUM de Calafell.
2. L'ús principal establert és el d'habitatge plurifamiliar. L'ús complementari és el d'aparcament i la resta d'usos compatibles són els que s'estableixen en punt 7.3 de l'article 66 del POUM de Calafell, per a la zona d'ordenació aïllada densa.



3. Per a la regulació de les condicions d'edificació, aquest Pla de millora urbana es remet al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, amb els ajustos i particularitats que es determinen a continuació:

- **Parcel·la mínima:** 500m<sup>2</sup>
- **Façana mínima:** 15m
- **Ocupació màxima de l'edificació principal:** 40% de la parcel·la
- **Ocupació màxima de la planta soterrani:** 50% de la parcel·la
- **Edificabilitat màxima per parcel·la:** es defineix per a cadascuna de les parcel·les que s'identifiquen en el plànol 06. Proposta de condicions d'edificació. Planta, de la següent manera:

Parcel·la 1: 1.152m<sup>2</sup>

Parcel·la 2: 720m<sup>2</sup>

Parcel·la 3 1.580m<sup>2</sup>

- **Densitat màxima d'habitatges per parcel·la:** es defineix per a cadascuna de les parcel·les que s'identifiquen en el plànol 06. Proposta de condicions d'edificació. Planta, de la següent manera:

Parcel·la 1: 11 habitatges en règim lliure

Parcel·la 2: 9 habitatges en règim d'habitatge protegit

Parcel·la 3 11 habitatges en règim protegit i 7 habitatges en règim lliure

- **Longitud màxima dels blocs:** es procurarà per longituds de pla de façana que no superin els 25m, podent optar per longituds dels blocs superiors als 25m, sempre i quan es trenqui la planimetria contínua de façana.
- **Separacions a llindes:** la separació mínima a carrer i a fons de parcel·la serà de 4m, i de 2m a la resta de llindars.
- **Alçada i nombre màxim de plantes:** planta baixa i dues plantes pis. Les alçades màximes per a cada edificació s'indiquen en el plànol 06. Proposta condicions d'edificació. Seccions.
- **Planta baixa:** per tal de donar compliment a les condicions de seguretat enfront al risc d'inundacions tal i s'exposa en l'Estudi d'inundabilitat annex, caldrà situar la rasant de les plantes baixes dels edificis residencials per sobre les cotes d'inundació indicades en el plànol 06. Proposta condicions d'edificació. Planta.
- **Gàlib màxim de l'edificació:** correspon a l'àmbit en planta dins el qual es pot situar l'edificació principal. Ve delimitat per les separacions mínimes a llindes i es defineix gràficament en el plànol normatiu 06. Proposta condicions d'edificació. Planta.
- **Envolupant màxima de l'edificació:** correspon al perfil màxim en alçat o secció, que pot ocupar l'edificació principal. Ve delimitat per l'alçada màxima reguladora i les condicions de coberta amb un pendent inferior al 30%, amb arrancada sobre el pla vertical de façana.

Pel que fa al volum definit per la planta coberta, s'estarà al que estableix l'article

137 de les normes urbanístiques del POUM de Calafell vigents.

L'envolupant màxima es defineix gràficament en el plànol normatiu 07. Proposta condicions d'edificació. Seccions.

Per sobre l'envolupant màxima i el pla teòric de la teulada només hi 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 3mt.

## **Article 21. Altres determinacions**

En tot allò que no es reguli específicament en aquestes normes, s'estarà al que determinen les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell vigents.