

**Aprovació Inicial**

**PLA PARCIAL  
“EL REIXAT”, SECTOR PP-1,  
POUM MONTBRIÓ DEL CAMP**

Montbrió del Camp, Baix Camp exp 1938.10 Març 2017

**Memòria i Normes**

PROMOTOR:  
**Ajuntament de Montbrió del Camp**

EQUIP REDACTOR:

**Francesc Albin i Collet ALBIN ARQUITECTES S.L.P**



c. Apel.les Mestres, 17, 08950 Esplugues de Llobregat, Barcelona telf. 934 705 047 fax.934 732 950 e-mail falbin@coac.net

## Índex

▪ MEMÒRIA	2
1. Antecedents.....	2
2. Objecte .....	2
3. Àmbit del Pla .....	2
4. Planejament vigent.....	2
5. Justificació de la procedència del Pla d'acord amb el Planejament general.....	2
6. Informació urbanística de l'àmbit.....	3
6.1. Característiques naturals del territori.	3
6.1.a. Orografia i paisatge	3
6.1.b. Geologia i litologia	3
6.1.c. Hidrologia i Hidrogeologia	3
6.2. Usos, edificacions i infraestructures existents	4
6.2.a. Usos existents.	4
6.2.b. Edificacions existents.	4
6.2.c. Serveis existents	4
6.3. Estructura de la propietat del sòl	5
7. Objectius i criteris de l'ordenació .....	6
7.1. Objectius	6
7.2. Criteris principals	6
7.2.a. Sistema viari	6
7.2.b. Sistema d'equipaments	7
7.2.c. Sistema d'espais lliures d'ús públic	7
7.2.d. Sòl privat. Model residencial	7
7.2.e. Sostenibilitat i mesures ambientals.	8
7.2.f. Quadre de superfícies	10
8. Justificació de la proposta .....	11
8.1. Adequació de l'ordenació al planejament general. Planejament Vigent	11
8.2. Adequació de l'ordenació a les directrius generals de planejament	12
8.2.a. Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics	12
8.2.b. Directriu de preservació front als riscos d'inundació	12
8.2.c. Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada	12
8.3. Justificació de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció	13
8.4. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica	14
8.5. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible	14
8.6. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible	14
8.7. Criteris i requisits del projecte d'urbanització	14
8.7.a. En relació amb la xarxa viària:	14
8.7.b. En relació amb la xarxa d'abastament d'aigua potable:	14
8.7.c. En relació amb la xarxa de sanejament de pluvials:	14
8.7.d. En relació amb la xarxa de sanejament de residuals:	15
8.7.e. En relació amb la xarxa elèctrica:	15
8.7.f. En relació amb la xarxa de telecomunicacions:	15
8.7.g. En relació amb la xarxa de gas:	15
8.7.h. En relació amb la xarxa d'enllumenat públic:	15
▪ AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES	16
▪ VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ	19
▪ AVALUACIÓ DEL REQUERIMENT D'ABASTAMENT D'AIGUA DEL SECTOR	20
▪ CERTIFICAT DE LA CAPACITAT DE L'EDAR DE MONTBRIÓ DEL CAMP	21
▪ NORMATIVA	22

# MEMÒRIA

## 1. Antecedents

El Pla General d'Ordenació Municipal de Montbrió del Camp delimita el sector SUD-1 resid., com a sòl urbanitzable delimitat, a desenvolupar pel Sistema de Reparcel·lació per Cooperació. L'àmbit del SUD-1 té una superfície total de 105.110 m<sup>2</sup>.

El document incorpora la documentació del Projecte d'Urbanització del Pla Parcial, que encara que es tramita per separat forma part del Pla Parcial.

## 2. Objecte

L'objecte del present Pla Parcial és el desenvolupament del sector PP-1 establert al POUM.

El desenvolupament del sector suposa la generació de sòl residencial.

Amb anterioritat a la redacció d'aquest Pla Parcial s'han ocupat anticipadament dos àmbits:

- Uns terrenys per a destinar-los a equipament públic amb la finalitat d'ampliar el CEIP Josep Maria Soler. Donat que el municipi ha crescut notablement pel que fa a la seva població, ha augmentat la demanda de places escolars, la qual cosa s'ha atès fins a dia d'avui pel Departament d'Ensenyament amb la instal·lació de dos mòduls prefabricats ubicats en una parcel·la que limita amb l'actual edifici de les Escoles. Aquesta parcel·la no és propietat de l'Ajuntament, només té un dret d'ús.
- Bona part del Reixat del Baldrich per a transformar-lo en zona verda.

## 3. Àmbit del Pla

L'àmbit del present instrument de planejament està localitzat a l'est del nucli antic de Montbrió del Camp, entre l'avinguda dels Països Catalans (límit nord), el camí de Vilanova (límit sud), el carrer de Sant Rafel (límit est) i sòl no urbanitzable (límit oest).

La superfície del sector és de 105.110 m<sup>2</sup>.

## 4. Planejament vigent.

Normativa vigent al municipi de Montbrió del Camp:

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrió del Camp, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 5 de maig de 2011, acord que va ser publicat al DOGC de 27 d'octubre de 2011.

Planejament territorial:

- Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament, en data 12 de gener de 2010, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 03/02/2010.

## 5. Justificació de la procedència del Pla d'acord amb el Planejament general

L'oportunitat i procedència de la redacció d'aquest pla es troba en:

1. El desenvolupament de l'àmbit establert al POUM.
2. La conveniència de desenvolupament de sòl residencial al nucli de Montbrió del Camp.
3. L'ampliació de l'activitat docent al municipi.
4. La implantació d'una gran zona verda.

## **6. Informació urbanística de l'àmbit**

### **6.1. Característiques naturals del territori.**

#### **6.1.a. Orografia i paisatge**

El paisatge de Montbrió del Camp s'ha d'emmarcar a la zona agrícola del Camp de Tarragona. Són característics d'aquesta zona planera els conreus d'olivers i avellaners i, en menor mesura, d'ametllers, presseguers i cereals, en un territori planer amb pendents suaus, només interromput per barrancs, rieres i torrents que tenen una circulació general NO-SE.

La topografia és bastant planera. La proposta d'ordenació s'adapta a l'orografia del lloc i minimitza els moviments de terra a realitzar.

El sector es desenvolupa a partir de criteris paisatgístics: conservació i promoció de la vegetació, orientació adequada de tots els habitatges, poca alçada de les edificacions

#### **6.1.b. Geologia i litologia**

Tot el territori de Montbrió s'assenta sobre terrenys formats per sediments quaternaris. Es poden distingir els sediments típics de la depressió de Reus-Valls, formats per graves i sorres amb matriu limoargilosa, que ocupen gairebé tot el terme. Les terrasses fluvials de les rieres i els sediments actuals de les seves lleres tenen una certa importància cartogràfica a les rieres de Riudecanyes i Alforja. No hi ha elements d'interès geològic al municipi.

#### **6.1.c. Hidrologia i Hidrogeologia**

El terme de Montbrió pertany a la unitat hidrogeològica del Camp de Tarragona i les seves aigües subterrànies formen part dels aqüífers protegits del Baix Camp - Mont-roig. El terme municipal, a més, s'inclou a les zones vulnerables als nitrats procedents de fonts agràries. Les aigües freàtiques, doncs, presenten problemes de contaminació.

En l'"Estudi hidrogeològic del terme municipal de Montbrió del Camp (Baix Camp, Tarragona)", encarregat per l'ajuntament per ser inclòs a la documentació del POUM, s'inventarien 23 punts d'aigua que han servit per estudiar la piezometria i l'anàlisi química. Les dades obtingudes permeten afirmar que tots els aprofitaments exploten un mateix aqüífer amb un flux natural cap al SSE. Des del punt de vista hidrogeoquímic, les fàcies a les que pertanyen els punts analitzats són les bicarbonatades-càciques, a prop del límit amb les sulfatades. En concordança amb estudis previs, la major part dels punts analitzats (7 de 10) presenten concentracions de nitrats per damunt de 50 mg/l (valor màxim: 88 mg/l).

## **6.2. Usos, edificacions i infraestructures existents**

### **6.2.a. Usos existents.**

Els usos actuals es limiten a l'explotació agrícola dels terrenys a la part oest i a l'ocupació per pins a la part est (Reixat del Baldrich).

### **6.2.b. Edificacions existents.**

Petites construccions agrícoles.

Dos mòduls prefabricats ubicats en una parcel·la que limita amb l'actual edifici de les Escoles.

### **6.2.c. Serveis existents**

Les línies de serveis urbans confronten gairebé en tots els casos amb els vials que fan de límit i frontera amb el sector: així disposa de línies elèctriques de mitja tensió, i hi ha també línies elèctriques de baixa tensió, i estesa de línies telefòniques.

A través d'aquests carrers és possible connectar el sector a les xarxes de distribució de gas canalitzat, aigua potable i telecomunicacions.

Cal destacar que les aigües residuals poder ser evacuades per gravetat, d'acord amb les previsions de l'Ajuntament de Montbrió del Camp fins a la depuradora.

A més, la mina de la Comunitat de Regants de la Mina de Sant Pere travessa el sector per la part est.

### 6.3. Estructura de la propietat del sòl

Núm. ordre	DADES PROPIETARIS	DADES CADASTRALS			SUPERFÍCIE AIXECAMENT (m2)		
	Propietari	Polígon 15 Parcel·la	Referència cadastral	Superfície (m2)	PP-1	FÓRA PP-1	
1	Antonio Casas de Figueras (50%) María José Bel de Figueras (25%) Ignacio de Figueras Carulla (25%)	8	43089A015000080000YX	1.819	996	0,96%	
2	Fertilizantes Tarragona SL	9	43089A015000090000YI	8.842	6.069	5,77%	
3	Fertilizantes Tarragona SL	13	43089A015000130000YJ	12.638	7.842	7,46%	
4	Societat de regants de la Mina Sant Cristòfol	12	43089A015000120000YI	795	286	0,27%	
5	Natividad Guillén Sarto	66	43089A015000660000YF	10.000	9.835	9,36%	401
6	Fundació Rafael Baldrich Folch	11	43089A015000110000YX	34.941	34.427	32,75%	
7	M. Carmen Iserta Francesch	14	43089A015000140000YE	5.851	5.732	5,45%	
8	A J Evilo SL	15	43089A015000150000YS	382	475	0,45%	
9	A J Evilo SL	16	43089A015000160000YZ	393	521	0,50%	
10	A J Evilo SL	17	43089A015000170000YU	460	570	0,54%	
11	Ramon Puig Cabré (50%) María Teresa Gargallo Mestres (50%)	18	43089A015000180000YH	3.007	2.946	2,80%	
12	Santiago-Rafael Gallisà Munté (50%) Sara Mestre Pons (50%)	19	43089A015000190000YW	553	838	0,80%	
13	Santiago-Rafael Gallisà Munté (50%) Sara Mestre Pons (50%)	20	43089A015000200000YU	560	846	0,80%	
14	Santiago-Rafael Gallisà Munté	21	43089A015000210000YH	424	345	0,33%	
15	Santiago-Rafael Gallisà Munté	22	43089A015000220000YW	401	351	0,33%	
16	Santiago-Rafael Gallisà Munté	52	43089A015000520000YU	418	393	0,37%	
17	Santiago-Rafael Gallisà Munté	53	43089A015000530000YH	439	438	0,42%	
18	Montserrat Guillén Iserta	25	43089A015000250000YY	192	158	0,15%	
19	Filoglass Promoció SA	48	43089A015000480000YZ	1.397	1.110	1,06%	793
20	Núria Xatruch Coll	49	43089A015000490000YU	21.835	143	0,14%	19.588
21	Pedro Iserta Ferré	51	43089A015000510000YZ	3.933	3.928	3,74%	
22	José Pellicer Artigas	23	43089A015000230000YA	1.579	1.791	1,70%	
23	M. Teresa Barceló Corts	24	43089A015000240000YB	6.236	6.755	6,43%	
24	María Hortonedada Pellicer	58	43089A015000580000YG	1.961	1.761	1,68%	
25	Neus Barceló Corts (1/3) Neus Navarro Barceló (1/3) Anna Maria Navarro Barceló (1/3)	64	43089A015000640000YL	6.236	6.142	5,84%	
26	Ajuntament de Montbrí del Camp equipament docent	13	43089A015000130000YJ	12.638	4.713	4,48%	
27	Ajuntament de Montbrí del Camp equipament docent	9	43089A015000090000YI	8.842	3.764	3,58%	
	Ajuntament de Montbrí del Camp vialitat				1.935	1,84%	
<b>total</b>					<b>105.110</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.782</b>

## **7. Objectius i criteris de l'ordenació**

### **7.1. Objectius**

L'objectiu bàsic del present Pla Parcial és el desenvolupament d'un sector residencial determinat pel planejament general.

És també objectiu de l'actuació, atès el moment actual de transformació i reflexió sobre l'activitat urbanitzadora, assolir una alt grau d'excel·lència i innovació tant en la urbanització del sector com en la posterior construcció dels edificis.

La creació d'un sector, com a element essencial del desenvolupament i transformació del municipi que pugui configurar àrees identificables que aportin qualitat i vitalitat, esdevé l'objectiu principal:

- Es proposa un model que prioritza la mobilitat de vianants i bicicletes.
- Es proposa un nombre suficient de tipus d'habitatges amb diferents preus, superfícies i tipologies per atreure població de diferents edats i necessitats per aconseguir la interacció adient en una veritable comunitat.

L'ús educatiu assignat a la part d'equipaments ja obtinguts per ocupació anticipada al propi sector, completen un àmbit d'usos diversos allunyat de planejaments simplement residencials.

També s'incorpora l'Era del Reixat del Baldrich com a bé protegit urbanísticament (patrimoni arquitectònic), element que forma part de la Modificació puntual del POUM a l'àmbit del nucli antic i ampliació del catàleg de patrimoni arquitectònic.

L'actuació es compromet amb els objectius de sostenibilitat: recuperació patrimoni (era del Reixat del Baldrich) i recuperació del patrimoni natural (bosc del Reixat del Baldrich). Així es proposa la qualificació d'espais lliures per a la preservació del bosc.

La xarxa viària es planteja segons dos objectius:

- la xarxa principal té com a objectiu dotar al sector d'una bona accessibilitat amb el nucli;
- es prioritza les circulacions de vianants com espais de relació.

### **7.2. Criteris principals**

1. No proposar una concentració de tot el sostre destinat a habitatge amb protecció pública (20% d'habitatge amb protecció oficial de règim general i de règim especial i 10% d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat) en un mateix àmbit. Es proposa als habitatges amb protecció pública un model tipològic de blocs aïllats plurifamiliars.

2. Establir una distribució de les zones que permeti la conservació del bosc de Reixat del Baldrich.

3. Concentrar bona part de la superfície destinada a equipaments públics de forma annexa a l'actual escola del municipi.

4. Proposar una xarxa viària que es defineixi a partir de la continuació dels carrers de la part nord del sector per a connecta-los amb els de la part sud de l'àmbit.

5. Desenvolupar el sector a partir de criteris paisatgístics -conservació i promoció de la vegetació, orientació adequada de tots els habitatges, poca alçada de les edificacions- i de sostenibilitat ambiental -criteris energètics ampliat en el desenvolupament de les edificacions-.

6. Conservar l'actual camí (i el mur de pedra) que travessa l'àmbit de nord a sud.

#### **7.2.a. Sistema viari**

Es proposa una xarxa viària definida amb la continuació dels carrers de la part nord del sector per a connectar-los amb els de la part sud de l'àmbit.

### **Propostes per a la mobilitat de vianants**

El Pla Parcial es troba a continuació del nucli urbà i planteja una xarxa d'itineraris per a vianants per assegurar la connectivitat amb els indrets principals. L'itinerari principal per a vianants travessa el sector de nord a sud enllaçant l'avinguda de la Capelleta amb el carrer de Sant Antoni. En aquest eix principal es troba l'equipament docent i una gran zona verda. El recorregut des d'aquest eix a la parada d'autobús existent i a la proposta del POUM és inferior a 500m.

Respecte la nova permeabilitat en la mobilitat dels vianants, cal destacar que els nous vials peatonals que es crearan a la nova zona verda, permetran un accés directe des d'aquesta nova zona urbana fins al mig de la població, i al revés, des del casc antic fins al nou parc dins la zona verda, i fins a les escoles i nous equipaments previstos dins l'àmbit.

### **Propostes per a la mobilitat en bicicleta**

El pla parcial proposa una xarxa de bicicletes que es connecta a l'avinguda de la Capelleta (continuant així el carril de bicicletes que proposa el Pla local de seguretat viària i el POUM) a través del camí de Vilanova i que travessa el sector de nord a sud

El carril de bicicletes té una amplada de 2 m i se situa al camí de Vilanova (part sud del sector), al viari central i al viari oest del sector. El carril de bicicletes se separa 1,20 m de la calçada, a través d'una filera d'arbres, en el camí de Vilanova i el viari central. Al viari oest, el carril de bicicletes se separa de la calçada a través d'una filera d'aparcaments.

La reserva de places d'aparcament fora de la via pública es produirà preferentment a l'interior de la parcel·la.

### **Propostes per a la mobilitat en transport públic col·lectiu.**

La parada existent de la línia d'autobusos és a la cruïlla entre el carrer Nou i el passeig Nicolau. El POUM de Montbrió del Camp proposa una parada a l'avinguda de la Capelleta.

La proximitat d'aquestes dues parades al pla parcial fa possible el desplaçament a peu.

### **Propostes per a la mobilitat de vehicles.**

El pla parcial planteja la continuació de la xarxa viària existent.

El vial principal del pla parcial que connecta amb la xarxa principal de vehicles del municipi travessa el sector de nord a sud i connecta l'avinguda de la Capelleta amb el carrer de Sant Antoni. Aquest vial té una amplada de 12 m i disposa d'arbrat, dos sentits de vehicles i voreres de 3 m d'amplada.

### **7.2.b. Sistema d'equipaments**

El sistema d'equipaments del sector ha estat ja ocupat de forma anticipada per la implantació de l'ampliació del CEIP Josep Maria Soler. El present Pla parcial determina una zona d'equipaments adjacent a la part ja ocupada per a possibilitar la seva ampliació.

També es qualifica una part més petita al sud del sector.

### **7.2.c. Sistema d'espais lliures d'ús públic**

El sistema d'espais lliures del sector ha estat ja ocupat de forma anticipada a la part est del sector.

La delimitació del sistema d'espais lliures del present Pla parcial defineix una estructura per a aconseguir la preservació dels espais arbrats.

### **7.2.d. Sòl privat. Model residencial**

- **Àmbit de cases agrupades amb ordenació amb edificació unifamiliar entre mitgeres**

Àrea situada a la part oest del sector, a la part més propera al sòl no urbanitzable.

L'àmbit té una superfície de 13.906 m<sup>2</sup> descompost en 3 illes, un sostre de 14.437 m<sup>2</sup> i 64 habitatges.



L'organització interna és basa en 6 edificis (2 per illa) separats del carrers i amb jardí individual per habitatge a la part interior de la illa.

- **Àmbit d'ordenació oberta en blocs aïllats amb ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar**

Àrea situada a la part central del sector i inclou també els habitatges amb protecció pública.

L'àmbit té una superfície de 25.374 m<sup>2</sup> descompost en 7 illes, un sostre de 38.118 m<sup>2</sup> i 356 habitatges.

L'organització interna de l'àmbit es basa en blocs que se situen buscant la millor orientació solar. Les diverses zones enjardinades són comunitàries.

Els habitatges amb protecció pública no es concentren en una única zona.

Els habitatges amb protecció pública ocupen una illa davant de l'equipament docent i part de tres illes pròximes a la gran zona verda.

- Quadre de resum de la subdivisió del sostre previst:

	SOSTRE	HABITATGES
Hab. amb protecció oficial de règim general i especial	10.511 m <sup>2</sup>	105 hab. (100 m <sup>2</sup> /hab)
Hab. amb protecció oficial de preu concertat	5.256 m <sup>2</sup>	53 hab. ( 99 m <sup>2</sup> /hab)
<b>TOTAL</b>	<b>14.694 m<sup>2</sup></b>	<b>158 hab.</b>

Els habitatges amb protecció pública del sector es desenvoluparan en forma d'edificis plurifamiliars amb ordenació de bloc lineal aïllat de PB+2P i PB+3P.

#### 7.2.e. Sostenibilitat i mesures ambientals.

- **Estratègies sostenibles a l'ordenació**

##### **Espais lliures, espais naturals.**

És important reconèixer i conservar els espais naturals del sector i definir una ordenació que preservi aquests valors mediambientals i paisatgístics, els integri en la proposta i els valorice com a part principal dels seus actius. En concret, es proposa la integració en l'ordenació del bosc de pins del Reixat del Baldrich.

**Adaptació a la topografia.** La topografia és bastant planera. La proposta d'ordenació s'adapta a l'orografia del lloc i minimitza els moviments de terra a realitzar.

**Optimització de la Vialitat.** Reducció de les zones destinades a vialitat en la nova ordenació i configuració d'un traçat que on els vianants tinguin preferència en l'ús. Aquesta estratègia es veurà completada per una urbanització adequada.

**Sostenibilitat en l'ordenació de l'edificació privada.** Implantació de l'edificació de manera que es minimitzi tant l'impacte en el paisatge com en el medi ambient.

- **Estratègies sostenibles a la urbanització**

En el disseny del sistema viari:

- Adaptació topogràfica. Realitzar un estudi exhaustiu en el traçat dels vials i els seus rasants amb la finalitat de minimitzar els desmuntis i terraplens, i en conseqüència reduir el moviment de terres a executar.
- Potenciar els sistemes de mobilitat lenta (vianants i bicis) i la creació de zones de circulació de velocitat restringida, com a mesura de reducció del trànsit de vehicles i per tant la disminució d'emissions d'efector hivernacle fruit dels combustibles fòssils.

En la definició constructiva:

- Reduir el consum d'aigua. Donar prioritat a sistemes de pavimentació de col·locació en sec que redueixen el consum d'aigua i morter i milloren el manteniment a l'ésser de fàcil reposició.
- Potenciar la infiltració de l'aigua de pluja. Donar prioritat a sistemes de pavimentació amb bases i sub bases permeables. Això ajuda a no impermeabilitzar el subsòl permetent la infiltració de

l'aigua de pluja i al mateix temps permet no sobredimensionar la xarxa de recollida d'aigües ni sobrecarregar la xarxa existent.

- Materials km 0. Donar preferència a materials del lloc minimitzant així els costos mediambientals fruit del transport dels mateixos a l'obra.
- Materials reciclats. Donar preferència a l'ús materials reciclats o que fixin algun residu en part de la seva composició.
- Reduir les necessitats de manteniment de les diferents solucions constructives i elements que conformen la urbanització.
- Prioritzar l'ús d'espècies autòctones en la vegetació de les zones públiques i privades amb l'objectiu de reduir els requeriments hídrics i de manteniment de les zones enjardinades.

En la millora de l'eficiència energètica del sector:

- Estudiar la implantació de sistemes de major eficiència energètica que redueixin el consum del sector. Per exemple, sistemes d'il·luminació per LED que redueixen substancialment el consum elèctric i són de baix manteniment o sistemes de reg amb telegestió via mòdem que permeten ajustar tots els paràmetres del sistema de reg de manera automatitzada i remota.
- Estudiar la implantació de sistemes de captació de l'aigua de pluja per a la seva retenció i infiltració en el terreny. Això permet no sobredimensionar la xarxa de recollida d'aigües ni sobrecarregar la xarxa existent.
- Estudiar la implantació de sistemes de captació i zones de magatzematge de l'aigua de pluja a les zones verdes (públiques o privades) per al seu aprofitament com a aigua de reg.
- Estudiar la implantació de sistemes de generació d'energia amb la finalitat de buscar una major autosuficiència energètica del sector. Bon exemple d'aquests sistemes són les pèrgoles fotovoltaïques.

#### 7.2.f. Quadre de superfícies

qualificació PP-1	superfície m2	%	sostre m2	habitatges
clau 4b7 ordenació oberta	25.374	24,14%	38.118	356
clau 5a5 cases agrupades	13.907	13,23%	14.437	64
<b>total sòl privat</b>	<b>39.281</b>	<b>37,37%</b>	<b>52.555</b>	<b>420</b>
clau V zona verda	24.126	22,95%		
clau E equipaments	10.953	10,42%		
clau T serveis tècnics	190	0,18%		
clau X sistema viari	30.560	29,08%		
<b>total sistemes</b>	<b>65.829</b>	<b>62,63%</b>		
<b>total àmbit</b>	<b>105.110</b>			<b>420</b>

## 8. Justificació de la proposta

### 8.1. Adequació de l'ordenació al planejament general. Planejament Vigent

Article 90.- Sectors. (POUM Montbrió del Camp)

a. *SUD- PP-1*

Correspon a la zona de desenvolupament residencial.

ÀMBIT: El marcat al plànol

SUPERFÍCIE: 105.110 m<sup>2</sup>

CONDICIONS ÚS: residencial

DENSITAT D'HABITATGES: 40 Hab/Ha,

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 420

EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (52.555 m<sup>2</sup> sostre).

CONDICIONS DE GESTIÓ: Cooperació.

El sector es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'entregarà urbanitzat.

Es reservarà el sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre per a habitatge de protecció pública serà de 15.767 m<sup>2</sup> (10.511 m<sup>2</sup> per a protecció oficial de règim general i especial i 5.256 m<sup>2</sup> per a protecció oficial de preu concertat).

Es prefixa la situació i superfície d'equipaments (8.044 m<sup>2</sup>) i de zona verda (24.120 m<sup>2</sup>).

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes. El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per als vianants.

El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos a les carreteres que hi confronten.

El disseny dels elements viaris de connexió a les carreteres que es considerin en el projecte d'urbanització es faran d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. No s'admetran les interseccions en creu a excepció d'aquelles que, situades en trams de travessera, justifiquin la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.

En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.

Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

S'assegurarà una correcta gestió de les aigües residuals, ja sigui mitjançant una EDAR pública o amb un sistema depuratiu propi.

El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

Els edificis hauran de disposar de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials amb una capacitat mínima de 100l/m<sup>2</sup> de coberta.

Serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització i potenciar l'ús de la xerojardineria amb espècies autòctones als espais lliures i privats.

Als espais lliures es preservarà sempre que sigui possible l'arbrat autòcton existent. La terra vegetal procedent dels espais a urbanitzar serà abassegada i recuperada per a les zones verdes planificades. Es preservaran els peus de margalló (*Chamaerops humilis*) i dels individus singulars o interessants d'altres espècies vegetals per mitjà del seu trasplantament a un espai adient.

En la redacció del Pla Parcial o del projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització, d'acord amb les especificacions tècniques del document "Càlcul d'emissions fugitives de partícules en activitats extractives amb o sense planta de tractament de productes minerals associada i operacions similars" (DG de Qualitat Ambiental, maig de 2004), i programar les mesures preventives i correctores adequades. També s'hauran d'integrar les mesures necessàries per afectar en la menor mesura possible els referents paisatgístics locals (perfils del nucli antic, en particular el dels campanars de l'església parroquial i de les Carmelites) i regionals (muntanyes prelitorals que es retallen a l'horitzó cap al nord-est, com la muntanya Blanca, Escornalbou, la serra de Llaberia, la Mola de Coldejou o la serra de Pradell-l'Argentera).

Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.

	Planejament vigent. POUM		Pla Parcial	
<b>superfície aixecament</b>	<b>105.110 m<sup>2</sup></b>		<b>105.110 m<sup>2</sup></b>	
zona verda	24.120 m <sup>2</sup>		24.126 m <sup>2</sup>	22,95%
equipaments	8.044 m <sup>2</sup>		10.953 m <sup>2</sup>	10,42%
serveis tècnics			190 m <sup>2</sup>	0,18%
sistema viari			30.560 m <sup>2</sup>	29,08%
<b>total sistemes</b>			<b>65.829 m<sup>2</sup></b>	<b>62,63%</b>
ordenació oberta 4b7			25.374 m <sup>2</sup>	24,14%
cases agrupades 5a5			13.907 m <sup>2</sup>	13,23%
<b>total sòl privat</b>			<b>39.281 m<sup>2</sup></b>	<b>37,37%</b>
<b>nº habitatges</b>	40 hab/Ha	420 hab	40 hab/Ha	420 hab
<b>sostre màxim</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	52.555 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	52.555 m <sup>2</sup>
sost. hab. amb protecció pública	30% sost. resid.	15.767 m <sup>2</sup>	30% sost. resid.	15.767 m <sup>2</sup>
sost. hab. amb prot. oficial de règim general i especial	20% sost. resid.	10.511 m <sup>2</sup>	20% sost. resid.	10.511 m <sup>2</sup>
sost. hab. amb prot. oficial de preu concertat	10% sost. resid.	5.256 m <sup>2</sup>	10% sost. resid.	5.256 m <sup>2</sup>

## 8.2. Adequació de l'ordenació a les directrius generals de planejament

### 8.2.a. Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

El sector no s'inclou dins una zona de risc per a la seguretat i el benestar de les persones.

### 8.2.b. Directriu de preservació front als riscos d'inundació

El sector no inclou zones potencialment inundables.

### 8.2.c. Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada

El sector no té terrenys amb pendent superior al 20%.

### 8.3. Justificació de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció

illa	bloc	zona	superfície m2	sostre màx. edificable	nombre màx. habitatges	superfície habitatges
				total m2		m2
1	1a	clau 5a5	5.146	2.800	12	233
	1b			2.342	10	234
2	2a	clau 5a5	4.663	2.433	11	221
	2b			2.432	11	221
3	3a	clau 5a5	4.098	2.215	10	222
	3b			2.215	10	222
<b>total clau 5a5</b>			<b>13.907</b>	<b>14.437</b>	<b>64</b>	
4		clau 4b7HP	3.684	5.418	54	100
5		clau 4b7	4.511	6.717	60	112
6		clau 4b7	3.788	6.021	53	114
7	7a	clau 4b7HLP	4.618	2.580	23	112
	7b			5.256	53	99
8		clau 4b7HP	2.088	3.501	35	100
9		clau 4b7	2.490	3.327	29	115
10	10a	clau 4b7HLP	4.195	1.592	16	100
	10b			3.706	33	112
<b>total clau 4b7</b>			<b>25.374</b>	<b>38.118</b>	<b>356</b>	
<b>total</b>			<b>39.281</b>	<b>52.555</b>	<b>420</b>	
<b>habitatges lliures</b>						
				sostre edif.	nombre màx. hab.	
<b>total</b>				<b>36.788</b>	<b>262</b>	
				70% sost. resid.		
<b>reserva habitatges amb protecció pública</b>						
<b>habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial</b>						
illa	bloc	zona		sostre edif.	nombre màx. hab.	
4		clau 4b7HP		5.418	54	
8		clau 4b7HP		3.501	35	
10	10a	clau 4b7HLP		1.592	16	
<b>total</b>				<b>10.511</b>	<b>105</b>	
				20% sost. resid.		
<b>habitatges amb protecció oficial de preu concertat</b>						
illa	bloc	zona		sostre edif.	nombre màx. hab.	
7	7b	clau 4b7HLP		5.256	53	
				<b>5.256</b>	<b>53</b>	
				10% sost. resid.		
<b>total</b>				<b>15.767</b>	<b>158</b>	
				30% sost. resid.		

#### **8.4. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica**

Es tracta d'un sector que disposa de diversos usos. El seu emplaçament gaudeix d'una bona accessibilitat i de la proximitat a l'equipament assistencial.

L'ordenació del conjunt i l'organització viària conformen un Pla parcial particularment curós amb les necessitats de persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica. Permet la disminució de la necessitat d'utilització del vehicle privat i genera espais comuns per a jocs infantils o de relació social.

#### **8.5. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible**

El desenvolupament sostenible es defineix com la utilització racional del territori que 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 i consolidin un model de territori globalment eficient.

Dins d'aquests conceptes, l'organització general de l'àmbit, amb contigüitat amb la trama urbana, amb la implantació d'usos diversos,... compleix plenament amb aquesta directriu i proposa un model que permet la interacció amb els diferents àmbits del sector i la minimització de la incidència del trànsit interior i la conseqüent generació d'espais de vianants d'ús comú. Es tracta doncs d'un model eficient d'ocupació del sòl i de interacció entre usos residencials i no residencials amb especial atenció a la integració paisatgística de l'actuació.

#### **8.6. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que formarà part del pla, tindrà una base de càlcul basada en l'aplicació dels ràtios establerts al DECRET 344/2006 i servirà per a determinar les xarxes de vianants, bicicletes i transport col·lectiu necessàries al sector.

#### **8.7. Criteris i requisits del projecte d'urbanització**

##### **8.7.a. En relació amb la xarxa viària:**

El sector se situa a l'oest del casc urbà. El nord limita amb l'avinguda dels Països Catalans, el sud, amb el camí de Vilanova i l'est, amb el carrer de Sant Rafael. A l'est limita amb una cava agrícola que no és de domini públic hidràulic.

Pel que fa a l'alçat dels vials, la cota del pk inicial dels eixos N-S coincideix amb la cota de l'avinguda Països Catalans on enllaça. La cota final d'aquests eixos coincideix amb la del camí de Vilanova on enllacen.

Transversalment s'han previst peraltes del 2% per conduir les aigües de la pluja cap els embornals.

##### **8.7.b. En relació amb la xarxa d'abastament d'aigua potable:**

La xarxa de distribució d'aigua potable connecta a l'existent a l'avinguda dels Països Catalans i al camí de Vilanova.

La canonada serà de PEAD PN 10 PE 100.

Els hidrants se situen de manera que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant.

##### **8.7.c. En relació amb la xarxa de sanejament de pluvials:**

La xarxa de sanejament de pluvials es condueix cap al Barranc de Segures en un col·lector de nova construcció. Els col·lectors seran de PE, doble capa, corrugat exterior, SN8. Les escomeses seran del mateix tipus de tub.

#### **8.7.d. En relació amb la xarxa de sanejament de residuals:**

La xarxa de sanejament de residuals es condueix a tres pous existents als carrers Mare de Déu de la Roca, Onze de Setembre i Sant Pere.

Els col·lectors seran de PVC de diàmetre 400, SN4, de color teula. Les escomeses seran del mateix tipus de tub.

#### **8.7.e. En relació amb la xarxa elèctrica:**

La xarxa elèctrica ha estat dissenyada per Endesa Distribució. Inclou els treballs d'adequació, reforç i reforma de la xarxa existent en servei, i els treballs necessaris per a la nova extensió de la xarxa.

#### **8.7.f. En relació amb la xarxa de telecomunicacions:**

La xarxa de telefonia s'ha realitzat d'acord amb les indicacions dels tècnics de telefonia i els requeriments establerts a la norma UNE 133100, d'infraestructures per a xarxes de telecomunicacions.

S'instal·laran conductes de PVC enterrats, recoberts de formigó HM-20. Els conductes poden anar per vorera o calçada.

#### **8.7.g. En relació amb la xarxa de gas:**

La xarxa de gas natural, l'empresa distribuïdora està interessada en ampliar la xarxa existent a la nova urbanització. El projecte inclou el plànol per al subministre MOP 400 mbar, realitzat pels tècnics de GN Distribució SDG, S.A.

#### **8.7.h. En relació amb la xarxa d'enllumenat públic:**

L'enllumenat públic es realitza amb lluminàries Carandini Junior Led de 4.000 lm a 3.000 K, que presenten un FSH del 0,06%. El nombre de Leds és de 21 i la potència total consumida de 41 W. El grau d'estanqueïtat de la lluminària IP66 i el grau de protecció contra impactes IK 10. Les columnes emprades són de tipus Nikolson de 4 m d'alçada. El disseny satisfà la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Decret 190/2015, de 25 d'agost, que la desenvolupa.

El projecte d'urbanització s'ha desenvolupat tenint en compte la normativa vigent en relació a la promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, Llei 13/2014, del 30 d'octubre.

Montbrió del Camp, març 2017

**Francesc Albin i Collet ALBIN ARQUITECTES S.L.P**



c. Apel·les Mestres, 17, 08950 Esplugues de Llobregat, Barcelona telf. 934 705 047 fax.934 732 950 e-mail falbin@coac.net



# AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

### b. Sistema d'execució

El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

### c. Pla d'Etapes

Es preveu el desenvolupament de l'àmbit en una etapa.

Serà possible posterior la delimitació de diferents polígons per a una execució per fases subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb el compliment de les determinacions establertes a l'article 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

### d. Aprofitament Mig

	edificabilitat		
	superfície	bruta	sostre màxim
	m2 sòl	m2str/m2sòl	m2 stre
<b>Total sector</b>	105.110	0,500	52.555
<b>Sòl privat</b>	39.281		
<b>Aprofitament privat: 90% de l'aprofitament</b>			47.300
<b>Cessió: 10% de l'aprofitament</b>			5.256

Es procedirà a la cessió de terrenys d'ús públic, al moment de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació corresponent al Pla Parcial.

### e. Avaluació econòmica

#### Pressupost de les obres d'urbanització (Projecte d'urbanització):

	pressupost
Capítol 01.01 DEMOLICIONS I MOVIMENTS DE TERRES	909.0709 €
Capítol 01.02 PAVIMENTACIÓ	1.201.346,60 €
Capítol 01.03 CLAVEGUERAM	486.646,94 €
Capítol 01.04 AIGUA POTABLE	248.177,70 €
Capítol 01.05 ENLLUMENAT PÚBLIC	429.906,92 €
Capítol 01.06 XARXA DE BAIXA I MITJA TENSÍO	382.828,72 €
Capítol 01.07 XARXA DE TELECOMUNICACIONS	64.887,92 €
Capítol 01.08 GAS NATURAL	200.504,48 €
Capítol 01.09 MOBILIARI URBÀ	261.724,15 €
Capítol 01.10 JARDINERIA I REG	104.830,18 €
Capítol 01.11 DIVERSOS	115.800,00 €
<b>Obra 01 Pressupost 0001</b>	<b>4.405.724,70 €</b>

#### Pressupost de despeses d'urbanització:

	pressupost
Presupost urbanització	5.242.812,39 €
Indemnitzacions *	410.998,00 €
Honoraris professionals	210.220,00 €
Costos administració i gestió	78.625,36 €
<b>TOTAL</b>	<b>5.942.655,75 €</b>
TOTAL (incrementat TLR+PR))	<b>6.424.605,13 €</b>

\* Estimació. Correspondrà al Projecte de reparcel·lació la determinació precisa de les indemnitzacions.

**f. Repercussió dels costos d'urbanització:**

	<b>despeses €</b>	<b>sostre m2</b>	<b>repercussió</b>
repercussió / 90% sostre	5.942.655,75	47.300	125,64 €/m2
repercussió (+TLR+PR) / 90% sostre	6.424.605,13	47.300	135,83 €/m2

Si es considera un preu de venda de l'habitatge lliure de 1756 €/m2 per a habitatges unifamiliars en filera i de 1695 €/m2 per a habitatges plurifamiliar podem avaluar aquesta repercussió mitja de 125.64€/m2stre a l'entorn del 7% del valor de venda, i la repercussió de les despeses d'urbanització incrementades amb la taxa lliure de risc i la prima de risc de 135.83 €/m2stre a l'entorn del 8% del valor de venda.

Atès que es pot considerar com a un escenari de càrrega urbanística baixa una repercussió del 6% del valor de venda, de càrrega urbanística mitja, del 8% del valor de venda i de càrrega alta, del 10%, es tracta d'una actuació de càrrega urbanística mitja respecte als valors de venda esmentats..

La repercussió de les obres d'urbanització fa palesa una viabilitat econòmica mitja de la promoció.

# VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

## PP1. El reixat, Montbrió del Camp

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	<b>105.110</b>		
Sistemes (m2)			
Vials	30.560		
Espais lliures	24.126		
Equipaments	10.953		
Serveis tècnics	190		
Habitatge plurifamiliar	25.374		
Habitatge unifamiliar en filera	13.907		
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	<b>10%</b>		
Sostre màxim (m2)		núm habitatges	stre unitari
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	14.437	64	225,58
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	22.351	198	112,88
Sostre habitatge preu concertat	5.256	53	99,17
Sostre habitatge protecció pública	10.511	105	100,10
Sostre activitat econòmica			
<b>Sostre total</b>	<b>52.555</b>	<b>420</b>	

### PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost repercussió urbanització vial	30.560	149,44	4.566.886,40
Cost repercussió urbanització espais lliures	24.126	27,97	674.804,22
Indemnitzacions			410.998,00
Honoraris planejament, gestió i urbanització			210.220,00
Costos administració i gestió			78.625,36

### TOTAL URBANITZACIÓ **5.941.533,98**

	STRE ( m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	14.437	1.045,44	15.093.017,28
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	22.351	996,60	22.275.006,60
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	5.256	924,00	4.856.544,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	10.511	821,21	8.631.738,31
Cost construcció comercial PB			
Llicències i honoraris			4.238.025,52
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓ</b>			<b>55.094.331,71</b>
90% TOTAL			49.584.898,54

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera	14.437	1.756,00	25.351.372,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	22.351	1.695,00	37.884.945,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	5.256	1.364,40	7.171.286,40
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	10.511	1.072,86	11.276.831,46
Ingrés comercial PB			
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>81.684.434,86</b>
90% TOTAL			73.515.991,37

### RESULTATS FINANCERS

taxa nominal urbanització	<b>8,11%</b>
valor residual sòl brut	<b>21,82 € €</b>
repercussió desp urbanització / sostre privat	<b>125,62 €/m2 stre</b>
repercussió desp urbanització (incrementades TLR+PR) / stre privat	<b>135,80 €/m2 stre</b>

# AVALUACIÓ DEL REQUERIMENT D'ABASTAMENT D'AIGUA DEL SECTOR



## INFORME AVALUACIÓ REQUERIMENT D'ABASTAMENT D'AIGUA DE LA URBANITZACIÓ PLA PARCIAL 1 "EL REIXAT" A MONTBRIÓ DEL CAMP.

### INTRODUCCIÓ

Aquest informe vol analitzar els recursos hídrics de Montbrió del Camp per tal de determinar si seran suficients en un futur per a abastir els consums previstos al planejament del Pla Parcial-1 "El Reixat", tenint en compta altres planejaments ja aprovats i encara no desenvolupats.

### DADES FACILITADES

#### Dades de consum.

Segons l'ACA els criteris genèric per a abastament de consum humà és de 200 l/pers.dia incloent-hi pèrdues, l'ocupació es preveu de 3 persones per habitatge

Per tant al planejament aprovat la previsió de consum és la següent

sector	Habitatges	Pers./habtges.	nom. Persones	consum domèstic l/pers.dia	consum total domèstic M3/dia	M3/ANY
SUD-1	420	3	1.260	200	<b>252,00</b>	<b>91.980</b>
SUD-3	378	3	1.134	200	<b>226,80</b>	<b>82.782</b>
SUD-4	494	3	1.482	200	<b>296,40</b>	<b>108.186</b>
<b>TOTALS</b>			<b>3.876</b>		<b>775,20</b>	<b>282.948</b>

Consum real segons els últims 3 anys al municipi M3 diaris

	m3/dia	habitants	L/dia
Any-2016	711	2.823	251,86
Any-2015	645	2.802	230,19
Any-2014	553	2.702	204,66

El consum real no es tindrà en compta, ja que, hi hagut un increment de fuites a la xarxa d'alta i de baixa en els últims anys, que han desvirtuat els resultats. Per tant el consum pels càlculs de futur serà de 200l/persona i dia.

#### Capacitat de subministrament

- *Pou i estació de bombeig del Mas de Llambert* inscripció C-0010827

DADES DEL LLOC DEL MEDI:

Topònim: POU DE L'AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ PARTIDA MAS LLAMBERT  
Tipus de Captació: Pou  
Municipi: MONTBRIÓ DEL CAMP  
Comarca: Baix Camp



Coordenada UTM X: 330.511 Coordinada UTM Y: 4.552.516 Aqüífer : Baix Camp

Massa d'aigües subterrànies: Baix Camp,,

Característiques de la captació: Fondària:· 120 m Diàmetre: 300 mm

L'escomesa elèctrica és aèria. Hi ha una bomba submergible de 40 CV i 65 m<sup>3</sup>/h.

- *Pou i estació de bombeig Pinar del Lluert* inscripció nº expedient CC2005000454

TITULAR: AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

DADES DEL LLOC DEL MEDI:

Topònim: POU POLÍGON 14, PARCEL-LA 30 BARRANC DE SEGURA

Tipus de Captació: Pou

Municipi: MONTBRIÓ DEL CAMP

Comarca: Baix Camp

Coordenada UTM X: 331.533 Coordinada UTM Y: 4.553.848 Aqüífer: Baix Camp

Massa d'aigües subterrànies: Baix Camp

Característiques de la captació: Fondària: 120 m Diàmetre: 350 mm

Dades de la bomba: Electro-bomba submergible 8SB-72/10R de 36,5 kW i 14 Us de cabal nominal.

El cabal és de 20 m<sup>3</sup>/h. Segons el Pla director d'abastament d'aigua de Montbrió del Camp.

Connecta amb una canonada de 2" de PE amb la canonada de fibrociment que uneix el pou de LLambert amb el dipòsit de Plaça de Sant Antoni.

A l'actualitat encara no s'ha posat en marxa, al mancar el permisos sanitaris. Es vol que funcioni els caps de setmana i en horari de nit, quan no ho faci el bombeig del Mas de Llambert.

- Dipòsit de la plaça de Sant Antoni

Té una capacitat de 500m<sup>3</sup> que s'omple amb 8,33 hores de bombeig del pou de Llambert.

- Dipòsit de CAT i estació de bombeig del Cementiri.

La capacitat útil del dipòsit és de 700 m<sup>3</sup>. Està situat darrera el cementiri i és el punt d'entrada de l'aigua del Consorci d'Aigües de Tarragona.

## CONCLUSIÓ

---

Si actualment amb una població de 2823 habitants subministrem 565m<sup>3</sup>/dia i, tenim en compta una previsió amb els tres SUDs de 3876 habitants amb un consum de 775,20 m<sup>3</sup>/dia, resulta un total per dia de 1339,80 m<sup>3</sup>/dia, son 0.45hm<sup>3</sup>/any

Si la capacitat dels dos dipòsit és de 1300m<sup>3</sup> i suposant que solament funciona el Pou del Llambert en 16h: 40' ompliria dues vegades el dipòsit de sant Antoni i quedarien 400m<sup>3</sup> al dipòsit del Consorci d'Aigües.



Per altra banda, el Pla Director del Servei Municipal d'Abastament de Montbrió del Camp, indica que, els recursos estimats per a una explotació sostenible que pot oferir l'aquífer al·luvial, calculats per oscil·lació piezomètrica, són de 0,32 hm<sup>3</sup>/any, addicionals als que s'extrauen a l'actualitat del pou del Mas de LLambert, que son 0,182 hm<sup>3</sup>/any, això suma 0,50hm<sup>3</sup>/any, superior als 0,45hm<sup>3</sup>/any de previsió, sense tenir en compta el subministrament del CAT actual de 0,10hm<sup>3</sup>/any.

Per tant, tenint en compta l'imminent connexió del pou del Lluert a la xarxa d'alta, el pou de LLambert i CAT la capacitat de subministrament està garantida per a la previsió del SUD-1 " El Reixat" així com per al SUD-3 i SUD-4.

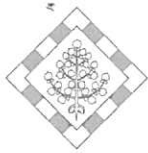
Montbrió del Camp a 14 de febrer de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

**TOMÁS GRANDE RODRÍGUEZ**  
**ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL**



# CERTIFICAT DE LA CAPACITAT DE L'EDAR DE MONTBRIÓ DEL CAMP



CONSELL COMARCAL  
DEL BAIX CAMP

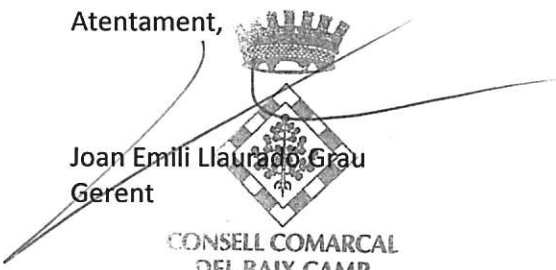
Ajuntament de Montbrió del Camp  
Plaça de la Vila, 1  
43340 Montbrió del Camp  
Att. M. Luisa Muley Sales

**Assumpte:** Petició certificat sobre la capacitat de la depuradora de Montbrió del Camp.

En resposta a la seva sol·licitud de certificat sobre la capacitat de la depuradora de Montbrió del Camp, en relació al projecte d'urbanització del Pla Parcial "El Reixat" sector PP1 del POUM, que l'Ajuntament està redactant, els enviem adjunt l'informe redactat per l'empresa explotadora Comaigua.

Atentament,

Joan Emili Llauredó Grau  
Gerent



CONSELL COMARCAL  
DEL BAIX CAMP

Reus, 17 de gener de 2017



AVALUACIÓ DE L'AFECTACIÓ DE LA CONNEXIÓ DE  
LES AIGÜES RESIDUALS DEL PROJECTE  
D'URBANITZACIÓ DEL PLA PARCIAL "EL REIXAT"  
SECTOR PP1, DEL POUM DE MONTBRIÓ DEL CAMP

**DIRIGIT A:**

CONSELL COMARCAL DEL BAIX CAMP

Desembre 2016

ÍNDEX
-------

<b>1. INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. DADES FACILITADES .....</b>	<b>2</b>
<b>3. SITUACIÓ ACTUAL DE L'EDAR .....</b>	<b>2</b>
<b>4. COLLECTOR EN ALTA .....</b>	<b>3</b>
<b>5. CONCLUSIONS. RECOMANACIONS .....</b>	<b>3</b>

## 1. INTRODUCCIÓ

En aquest informe s'avalua a requeriment del CCBC, i com a explotadors de les instal·lacions, la connexió de 420 habitatges pertanyents al projecte d'urbanització del pla parcial "El Reixat", sector PP1, de Montbrió del Camp, al sistema de sanejament en alta de la població.

## 2. DADES FACILITADES

Segons s'ha informat, es tracta d'una urbanització de 420 habitatges, amb 252 m<sup>3</sup>/d d'aigua residual generada. Suposant que arribarà a l'EDAR un 80 % d'aquest volum, seria un increment de 202 m<sup>3</sup>/d, a un cabal de 25.2 l/h o 7.0 l/s.

## 3. SITUACIÓ ACTUAL DE L'EDAR

L'any 2015 la planta va tractar una mitjana de 413 m<sup>3</sup>/d amb una càrrega de 242 ppm de DBO, això son 100 Kg DBO/d i per tant 1666 habitants equivalents.

Les dades de disseny de la planta son de 910 m<sup>3</sup>/d, amb una càrrega de 375 ppm de DBO i 146 ppm de MES. Que corresponen a 341 Kg DBO/d i per tant 5688 habitants equivalents.

Combinant aquestes dades s'observa que al 2015, la planta es trobava al 29% de grau de saturació teòric. La planta actualment funciona perfectament i no presenta problemàtiques de procés.

Si suposem un increment de 202 m<sup>3</sup>/d (inclusió de la nova Urbanització), amb una càrrega igual a la de 2015, de 242 ppm de DBO, això suposaria un increment de càrrega a tractar de 49 Kg DBO/d. La suma de la càrrega del 2015 i l'increment ens situa a 149 kg DBO/d i això suposa que estaríem en un **44 %** de grau de saturació.

Si agafem les dades parcials de l'any actual 2016, gener-novembre, els valors de càrrega són una mica més elevats, ha augmentat la càrrega contaminant. El 2016 hi ha una mitjana de cabal tractat de 396 m<sup>3</sup>/d i 289 ppm de DBO. La qual cosa suposa 114 Kg DBO/d i un grau de saturació de la instal·lació actual del **34%**. Això suposaria, amb la connexió sol·licitada, un grau de saturació de l'EDAR d'un **48 %**. Per tant la planta actual seria suficient per a cobrir les necessitats plantejades.

#### 4. COL·LECTOR EN ALTA

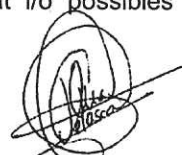
El col·lector en alta de la depuradora vella cap a la nova, és de diàmetre 400.

Tenint en compte els cabals descrits al punt 2, no hi hauria problemes en el dimensionament actual del col·lector.

#### 5. CONCLUSIONS. RECOMANACIONS

Amb tot el comentat es pot concloure que:

1. Es recorda l'obligatorietat de vehicular les aigües pluvials en una xarxa independent i que aquestes no siguin abocades a l'Edar de Montbrió del Camp. Per tant, és obligatori disposar d'una xarxa separativa a la urbanització "El Reixat".
2. El col·lector en alta d'aigües residuals pot assumir el cabal descrit en el projecte.
3. L'EDAR receptora final de les aigües residuals, està al 34% de saturació a l'actualitat, i funciona correctament. L'increment de cabal a connectar, tot i ser molt important, ja que representa un 50% del que es tracta en l'actualitat, faria augmentar el grau de saturació teòric al 48%, per tant seria assumible.
4. Donat que la càrrega real de MES superior a la de disseny, 275 ppm actuals per les 146 ppm de disseny, la producció de fangs també es superior a la que s'esperava. Per aquesta raó la línia de fangs estarà mes al límit amb la nova connexió, principalment la deshidratació. Tot i així, no superarà la capacitat teòrica de l'equip, però caldrà anar revisant el seu funcionament per corroborar el seu correcte funcionament, donat que l'equip no es nou i per tant no té la mateixa eficiència que en el moment de la seva adquisició.
5. Les dades de l'estat de saturació de l'Edar que apareixen en aquest informe són de l'actualitat, en tot cas caldrà revisar aquestes dades en el mateix moment de la nova incorporació al sistema de sanejament i tornar a valorar la viabilitat i/o possibles ampliacions futures.



Ana Velasco Gijón

Responsable Depuració

COMAIGUA, S.L.

Cambrils a 10 de gener de 2017

# NORMATIVA

## **ORDENANCES REGULADORES**

### **article 1 Àmbit territorial i objecte del PLA PARCIAL**

1. L'objecte d'aquest Pla Parcial es l'ordenació detallada del Pla Parcial residencial "El Reixat", sector PP-1, de Montbrió del Camp.

### **article 2 Marc legal**

1. Aquest Pla Parcial està redactat d'acord amb:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrió del Camp, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 5 de maig de 2011, acord que va ser publicat al DOGC de 27 d'octubre de 2011.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

### **article 3 Contingut i interpretació**

1. Aquest Pla Parcial està integrat pels següents documents:

- Memòria i estudis complementaris
- Avaluació econòmica i pla d'etapes.
- Estudi ambiental
- Avaluació de la mobilitat generada.
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació urbanística.

2. Les presents ordenances, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Pla Parcial i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes ordenances, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas i el que determini la normativa de les Normes Subsidiàries vigents, que, tanmateix serviran de referència obligada en l'adopció dels criteris interpretatius.

3. Els documents d'aquest Pla s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalades pel Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic,



podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **article 4 Vigència**

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC.

2. La vigència del Pla serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

#### **article 5 Règim urbanístic del sòl. Qualificació del sòl**

Els sòls compresos dins el sector del Pla Parcial es qualifiquen com a sistema o com a zona.

Les qualificacions establertes en aquest Pla Parcial són les establertes en el planejament general vigent.

#### **article 6 Sistema viari (X)**

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

Els vials principals del sector disposaran d'arbrat, dos sentits de vehicles, carril per bicicletes, mobiliari urbà i passos de vianants adaptats a la Llei d'Accessibilitat. Les voreres que disposin d'arbrat seran de 2,50 m d'amplitud mínima, per a facilitar el pas dels serveis urbanístics i la implantació de l'arbrat tenint en compte les mesures sobre barreres arquitectòniques. Estarà dotat d'una banda de 2,00 m d'amplada per estacionament de vehicles, al marge de les bandes de circulació rodada, amb la finalitat d'absorbir l'estacionament que puguin generar els visitants i preveuran places d'aparcament a la via pública per usuaris minusvàlids, d'acord amb allò que preveu el decret 135/1991, de desplegament de la Llei de promoció de l'accessibilitat, de 3,30x4,50 m en bateria i 2,00x4,50 m en filera.

#### **article 7 Sistema d'espais lliures / zona verda (V)**

Formen part del sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situats en el sector.

L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Només s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi i les destinades a

serveis tècnics. En ambdós casos, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que se situïn serveis públics, d'aparcaments soterrats en règim de concessió i de subministrament de serveis com: aigua, gas, electricitat i comunicacions, de forma temporal o permanent, les instal·lacions dels quals han de ser també soterrades. En el subsòl s'autoritza el pas de vehicles entre les zones d'aparcament.

## **article 8 Sistema d'equipaments comunitaris (E)**

Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades amb aquesta qualificació.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran preferentment les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament o les que siguin necessàries per a l'activitat. En el cas de què l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

S'admet la instal·lació de sistemes tècnics a les zones qualificades d'equipaments amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total destinada a equipaments.

Els equipaments poden ser de titularitat pública o privada.

S'estableix l'obligació de redactar un Pla especial per tal de modificar o establir l'ús i l'ordenació dels equipaments.

## **article 9 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals de serveis públics de comunicacions, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

Respecte a les instal·lacions de telecomunicacions es realitzaran conforme la Llei general de telecomunicacions i el Reglament aprovat pel Reial decret 425/2005, de 24 d'abril, General de telecomunicacions.

S'hauran de respectar la normativa sectorial i les servituds aeronàutiques de limitació d'alçades d'instal·lacions i edificacions establertes pel Pla Director de l'Aeroport de Reus.

La modificació en el traçat i pous de la Mina de la Comunitat de Regants de la Mina de Sant Pere haurà d'estar supervisada pels propietaris d'aquesta comunitat.

## **article 10 Definició de zones i subzones**

D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen les següents subzones :

- Subclau 4b7: ordenació oberta amb construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Subclau 5a5: cases agrupades amb ordenació amb edificació unifamiliar entre mitgeres.

Les zones que tinguin la qualificació total del sòl per a habitatge amb protecció pública tindran el subíndex HP.

Les zones que tinguin la qualificació parcial del sòl per a habitatge amb protecció pública tindran el subíndex HLP.

En les subclaus amb el subíndex HP, pel que fa a la part de sostre destinat a habitatges amb protecció pública, no s'admetrà cap dels altres usos compatibles establerts a les respectives claus.

En els habitatges amb protecció pública, els terminis no poden ser superiors a dos anys entre que la parcel·la obté la condició de solar i l'inici de les obres. El termini ha de ser d'un màxim de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència de les obres.

## **article 11 Ordenació de l'edificació**

Els tipus d'ordenació de l'edificació establerta en el present Pla parcial urbanístic són l'ordenació per edificació aïllada tant en habitatge unifamiliar i plurifamiliar i l'ordenació alineada a vial, en habitatge unifamiliar.

En l'ordenació per edificació aïllada, l'edificació es determina per l'índex net d'edificabilitat màxima, l'alçària reguladora i nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies mínimes de separació als límits de la mateixa.

En l'ordenació per edificació alineada a vial, l'edificació es determina per l'alçària reguladora i nombre màxim de plantes, la fondària edificable i les distàncies mínimes de separació als límits de la mateixa. Es diferencia l'edifici principal i les construccions auxiliars i la tipologia edificatòria dels edificis si s'escau.

## **article 12 Edificabilitat**

1.- L'edificabilitat bruta del Pla parcial urbanístic és el límit màxim d'edificabilitat sobre la total superfície bruta que comprèn el seu àmbit.

S'expressa en metres quadrats de sostre. L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a cada zona.

2.- La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes, tinguin la consideració de planta baixa o pis.

**3.- De conformitat amb el POUM l'edificabilitat bruta atribuïda al sector és de 52.555 m2 per a sostre residencial.**

## article 13 SUBZONA 4b7: ordenació oberta

### DEFINICIÓ

Regula l'edificació en bloc aïllat amb destinació a habitatge amb ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar de l'àmbit del Pla Parcial PP-1 "El Reixat".

### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	10,00 m
Parcel·la mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Ocupació màxima	La marcada als plànols
Edificabilitat. Sostre edificable màxim	La marcada als plànols
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
Alçada reguladora màxima	10,50 m si Pb+2 13,50 m si Pb+3
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Nombre màxim de plantes	Segons plànols (Pb+2 o Pb+3)
Nombre màxim d'habitatges	Segons plànols
Separacions mínimes: · al carrer: · entre edificacions:	3,00 m o la marcada als plànols 6,00 m o la marcada als plànols
Construcció auxiliar	Formant part de l'ocupació màxima i complint les separacions mínimes. Tindran una superfície màxima de 15 m <sup>2</sup> per illa. Les piscines no computen a nivell d'ocupació.
Alçada construcció auxiliar	3,50 m
Tanques	Part massissa 0,90 m. Part calada fins a 1,80 m

Alçada lliure mínima: · soterrani: · planta baixa: · planta pis:	2,20 m 2,50 m 2,50 m
Coberta	Només s'admet la coberta plana
Elements sortints	Segons article 43 del POUM
Cossos sortints	Segons article 42 del POUM
Porxos	Admesos
Composició de façanes	Lliure
Material i color de la façana	Lliure
Material i color de la coberta	Lliure
Fusteria	S'admet tot tipus de material

#### CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotel·ler, comercial <sup>(1)</sup> , oficines, magatzem, indústria dins l'annex III <sup>(2)</sup> , sanitari, socio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge
Superfície mínima dels habitatges	70 m <sup>2</sup> construïts (exceptuant els habitatges amb protecció pública) S'admet la construcció d'habitatges més petits sempre que la superfície mitjana construïda dels habitatges inclosos en un mateix immoble sigui igual o superior a 70 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Ús comercial subjecte a les limitacions derivades de l'aplicació de la normativa sectorial vigent, segons el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, o la que la substitueixi.

<sup>(2)</sup> Només indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) de la Llei 20/2009 (PCAA), excepte les activitats següents: 7.1 (escorxadors); totes les del grup 11 (activitats agroindustrials i ramaderes); i les del grup 12 (altres activitats) que no estiguin expressament previstes en els usos admesos.

Als plànols d'ordenació s'indica la situació i el sostre per a la construcció d'habitatge amb protecció pública:

- La zona 4b7<sub>HP</sub> de l'illa 4 del pla parcial té una qualificació total del sòl per a habitatge amb protecció pública amb un sostre de 5.418 m<sup>2</sup> (en règim de protecció oficial de règim general i de règim especial).
- La zona 4b7<sub>HP</sub> de l'illa 8 del pla parcial té una qualificació total del sòl per a habitatge amb protecció pública amb un sostre de 3.501 m<sup>2</sup> (en règim de protecció oficial de règim general i de règim especial).
- La zona 4b7<sub>HLP</sub> de l'illa 10 del pla parcial té una qualificació parcial del sòl per a habitatge amb protecció pública amb un sostre de 1.592 m<sup>2</sup> per a aquest tipus d'habitatge en el bloc 10a (en règim de protecció oficial de règim general i de règim especial).
- La zona 4b7<sub>HLP</sub> de l'illa 7 del pla parcial té una qualificació parcial del sòl per a habitatge amb protecció pública amb un sostre de 5.256 m<sup>2</sup> per a aquest tipus d'habitatge en el bloc 7b (en règim de protecció general de preu concertat).

**article 14 SUBZONA 5a5: cases agrupades amb ordenació amb edificació unifamiliar entre mitgeres**

**DEFINICIÓ**

Regula l'edificació unifamiliar entre mitgeres de l'àmbit del Pla Parcial PP-1 "El Reixat".

**CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ**

Front mínim de parcel·la	60,00 m
Parcel·la mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Projecte conjunt	Sí. Segons plànols

**CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

Tipus d'ordenació	Edificació alineada a vial
Fondària edificable màxima	La marcada als plànols
Ocupació	La que determinin els paràmetres d'edificació dels plànols d'ordenació
Edificabilitat. Sostre edificable màxim	La marcada als plànols
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer
Alçada reguladora màxima	10,50 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Nombre màxim de plantes	Pb+2
Nombre màxim d'habitatges	Segons plànols
Separacions mínimes: · al carrer: · al fons de la parcel·la:	5,00 m per a la façana principal i 3,00 m per a la resta 11,00 m
Construcció auxiliar	Les barbacoes s'hauran d'adossar al fons de parcel·la i separar-se un mínim d'1 m dels laterals i tindran una superfície màxima de 8 m <sup>2</sup> per habitatge.
Alçada construcció auxiliar	3,50 m

Tanques	Part massissa 0,90 m. Part calada fins a 1,80 m
Alçada lliure mínima: · soterrani: · planta baixa: · planta pis:	2,20 m 2,50 m 2,50 m
Coberta	Només s'admet la coberta plana
Elements sortints	Segons article 43 del POUM
Cossos sortints	Segons article 42 del POUM
Composició de façanes	Lliure
Material i color de la façana	Lliure
Material i color de la coberta	Lliure
Fusteria	S'admet tot tipus de material

#### CONDICIONS D'ÚS:

Usos admesos	Habitatge unifamiliar, hotel·er, comercial <sup>(1)</sup> , oficines, magatzem, indústria dins l'annex III <sup>(2)</sup> , sanitari, socio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge

<sup>(1)</sup> Ús comercial subjecte a les limitacions derivades de l'aplicació de la normativa sectorial vigent, segons el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, o la que la substitueixi.

<sup>(2)</sup> Només indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) de la Llei 20/2009 (PCAA), excepte les activitats següents: 7.1 (escorxadors); totes les del grup 11 (activitats agroindustrials i ramaderes); i les del grup 12 (altres activitats) que no estiguin expressament previstes en els usos admesos.



## **article 15 Mesures ambientals**

D'acord amb el contingut de l'estudi ambiental es proposa l'adopció de les següents mesures ambientals:

### 1.- Minimització del consum de sòl i racionalització de l'ús d'acord amb un model territorial globalment eficient.

- Recuperació del patrimoni (era del Reixat del Baldrich) i recuperació del patrimoni natural (bosc del Reixat del Baldrich) establint la qualificació d'espais lliures per a la preservació del bosc.
- Adaptació a la topografia: La proposta d'ordenació s'adaptarà a l'orografia del lloc i minimitzarà els moviments de terra a realitzar.
- Optimització de la vialitat: Reducció de les zones destinades a vialitat en la nova ordenació i configuració d'un traçat que on els vianants i les bicicletes tinguin preferència en l'ús. Aquesta estratègia es veurà completada per una urbanització adequada.
- En la definició constructiva de la urbanització: reduir el consum d'aigua, potenciar la infiltració de l'aigua de pluja, materials km 0, materials reciclats, etc.
- Sostenibilitat en l'ordenació de l'edificació privada: Implantació de l'edificació de manera que es minimitzi tant l'impacte en el paisatge com en el medi ambient.
- En la millora de l'eficiència energètica del sector: Estudiar la implantació de sistemes de major eficiència energètica; estudiar la implantació de sistemes de captació de l'aigua de pluja; estudiar la implantació de sistemes de generació d'energia.
- Desenvolupar el sector a partir de criteris paisatgístics i de sostenibilitat ambiental.

### 2.- Minimització del consum d'aigua i recursos energètics: Compatibilitzar el planejament amb el cicle de l'aigua.

- Quan al cicle de l'aigua: Els projectes d'enjardinament dels espais lliures públics i privats potenciaran l'ús de la xerojardineria; serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització; els edificis disposaran de xarxes separades d'aigües residuals i pluvials i de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials; les aixetes estaran dotades de sistemes de reducció de cabal.
- Quan al consum i els recursos energètics: S'implantaran sistemes d'energia solar tèrmica als habitatges; caldrà estudiar la implantació de sistemes de major eficiència energètica que redueixin el consum del sector.

### 3.- Protecció del patrimoni natural i cultural, la biodiversitat i el paisatge: Conservar i/o millorar la qualitat del paisatge en la totalitat del territori.

- S'estableix en la normativa i sobre el plànol l'amplada de protecció de la via pecuària que passa pel sud de l'àmbit: la via pecuària del *Camí de Vilanova*.
- S'estableix una distribució de les zones que permet la conservació i preservació del Bosc de Reixat del Baldrich.

- El sector s'ha de desenvolupar a partir de criteris paisatgístics -conservació i promoció de la vegetació, orientació adequada de tots els habitatges, poca alçada de les edificacions- i de sostenibilitat ambiental -criteris energètics ampliats en el desenvolupament de les edificacions-.
- S'ha de conservar l'actual camí rural, així com el mur de pedra històric del reixat i tancat de Baldrich que travessa l'àmbit de nord a sud, com a element patrimonial, històric i etnològic de la població.
- S'adoptaran les mesures que estableixi la Direcció General de Patrimoni Cultural respecte al patrimoni arquitectònic i arqueològic. En concret es protegeix la ja citada Era del Reixat de Baldrich.

#### 4.- Qualitat del medi atmosfèric: Prevenir i corregir la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica.

- En la redacció del Projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització.
- Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.
- El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per part dels vianants i els sistemes de transport no contaminants.
- Els projectes d'edificació inclouran un estudi d'aïllament acústic.
- Es preveurà el màxim estalvi possible d'energia, sigui amb la instal·lació d'un sistema de doble flux automatitzat que permeti la reducció del nivell en horaris de matinalada, o bé amb un sistema de doble bombeta, de bombeta de tecnologia LED, o algun altre sistema d'estalvi d'energia.
- Les característiques de les lluminàries, bàculs i columnes, quadres de control i comandament, i seccions de cablejat es definiran en el Projecte d'Urbanització, prenent com a base l'esquema que incorpora el Pla parcial, i donant compliment al 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'enllumenament per a protecció del medi nocturn, així com a la pròpia Llei que desenvolupa. Es per això que, entre altres, la il·luminació exterior serà dotada de proteccions per minimitzar l'emissió de l'hemisferi superior: L'enllumenat de les zones exteriors públiques i privades preveurà l'ús de lluminàries que evitin la dispersió lumínica, amb un flux de l'hemisferi superior (FHS) < 15%.

#### 5.- Garantir una correcta gestió dels materials i els residus.

- Es minimitzarà el moviment de terres en les obres d'urbanització i s'aprofitarà la terra vegetal per als espais verds públics.
- Es gestionaran els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
- Es fomentarà el reciclatge i la reutilització dels residus urbans. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.
- En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.

**article 16 Quadre resum de superfícies:**

qualificació PP-1	superfície m2	%	sostre habitatges m2	
clau 4b7 ordenació oberta	25.374	24,14%	38.118	356
clau 5a5 cases agrupades	13.907	13,23%	14.437	64
<b>total sòl privat</b>	<b>39.281</b>	<b>37,37%</b>	<b>52.555</b>	<b>420</b>
clau V zona verda	24.126	22,95%		
clau E equipaments	10.953	10,42%		
clau T serveis tècnics	190	0,18%		
clau X sistema viari	30.560	29,08%		
<b>total sistemes</b>	<b>65.829</b>	<b>62,63%</b>		
<b>total àmbit</b>	<b>105.110</b>			<b>420</b>