

CONTINGUT

Els documents que integren el Pla parcial d'ordenació del Sector S-3 EL CASTELL, a Banyeres del Penedès, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Situació, àmbit i promotor
- 1.2. Topografia, estat actual i usos
- 1.3. Situació respecte del planejament general
- 1.4. Situació respecte de les infraestructures i serveis
- 1.5. Estructura de la propietat (superfície de finques, percentatges i propietaris)
- 1.6. Característiques naturals del territori (riscos naturals i geològics existents)
- 1.7. Memòria social i econòmica.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla
- 2.2. Objectius i criteris d'ordenació
- 2.3. Descripció de l'ordenació

- 2.3.1. Estructura global de l'ordenació
- 2.3.2. Sistema viari
- 2.3.3. Sistemes d'equipaments i espais verds
- 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació
- 2.3.5. Xarxes de serveis

- 2.4. Divisió poligonal
- 2.5. Sistema d'actuació
- 2.6. Pautes procedimentals

- 2.6.1. Aprovació inicial
- 2.6.2. Aprovació provisional
- 2.6.3. Aprovació definitiva

3. QUADRES DE DADES

- 3.1. Quadre de superfícies de sòl
- 3.2. Quadre de característiques del sòl privat
- 3.3. Quadre comparatiu de superfícies i estàndars

4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1. Disposicions generals
- 4.2. Règim urbanístic del sòl
- 4.3. Normes particulars per a zones i sistemes

5. PLA D'ETAPES - CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 6.1. Cost de les obres d'urbanització
- 6.2. Repercussió dels costos d'urbanització
- 6.3. Viabilitat econòmica de la promoció

7. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES.

8. PLÀNOLS

1. Situació.	E:1/2000
2. Usos del sòl.	E:1/2000
3. Geomorfològic i zones de risc geològic i natural	E:1/2000
4. Plànol cadastral.	E:1/500
5. Topogràfic actual. Usos del sòl i infraestructures.	E:1/500
6. Planejament vigent.	E:1/500
7. Finques aportades. Propietaris i superfícies.	E:1/500
8. Xarxa viària.	E:1/500
9. Zonificació.	E:1/500
10. Parcel·lació i ordenació de l'edificació.	E:1/500
11. Pavimentació, senyalització, jardineria i mobiliari urbà.	E:1/500
12. Seccions longitudinals pels carrers A, D i E.	E:1/500
13. Seccions longitudinals pels carrers B, C, F, G i H.	E:1/500
14. Seccions transversals I.	E:1/100
15. Seccions transversals II.	E:1/100
16. Planta i secció longitudinal de la zona verda	E:1/250

ANNEX 1- COMPROMISOS I GARANTIES DELS PROMOTORS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Situació, àmbit i promotor

La ciutat de Banyeres del Penedès, al Baix Penedès, està situada al centre de l'esmentada comarca, i es troba a la depressió penedesenca, formada per les serralades Litoral i Prelitoral. El terreny és suaument ondulat, amb una lleugera inclinació NE-SO. És destacable que gran part del terme municipal es troba damunt d'un aqüífer, la qual cosa fa que el municipi sigui ric en aigües subterrànies.

Els terrenys objecte d'aquest Pla Parcial estan situats a l'oest del nucli de Banyeres. Aquests terrenys limiten per l'est amb la UA B-4, pel sud-est amb dos edificis plurifamiliars propietat de CESA, pel sud amb el Parc del Pujole, per l'oest amb terrenys agrícoles i pel nord amb el Parc del Castell. Aquesta zona pertany al que les Normes Subsidiàries de Banyeres del Penedès anomena Sector S-3 El Castell, objecte d'aquest Pla Parcial.

El perímetre del sector que aquí es desenvolupa queda precisat a tots els plànols que l'acompanyen, amb una línia discontinua que a la llegenda es defineix com a límit del sector i compren una superfície de 37182,25 m². Els límits del sector s'han ajustat als límits de propietat en tots els llocs possibles que és la major part del perímetre del sector. En els altres casos s'ha deixat d'acord amb els límits definits per les normes subsidiàries. La superfície del sector segons les normes és de 36906,00 m² i per tant hi ha un increment de 276,25 m².

El Pla parcial d'ordenació de l'anomenat sector desenvolupa un sector d'ús residencial amb edificacions plurifamiliars aïllades, unifamiliars alineades a vial i unifamiliars en filera.

El promotor del present Pla Parcial és l'empresa GLOSIL EDIFICACIONES S.L. amb domicili social a la Gran Via de Carlos III, 59, 1er, 4a, codi postal 08034, del municipi de Barcelona, amb NIF B-62.832.990 i representada per Fernando Alemany Chulia amb NIF 38.492.661-E.

1.2. Topografia, estat actual i usos

La topografia del lloc presenta un suau pendent de nord-est a sud-oest amb un major desnivell a la zona nord del sector. Hi ha un camí asfaltat anomenat Camí de les Masies que, en sentit est-oest, travessa el sector. També hi ha un camí, anomenat Camí de Llorenç o Camí de les Eres, en el límit nord del sector i incorporat al mateix, que no està asfaltat i que té un fort desnivell d'est a oest.

Els terrenys existents actualment no estan cultivats. A la zona nord del sector per sobre del Camí de les Masies hi ha uns terrenys on hi havia antigament les eres per batre els cereals, amb construccions, en diferents estats de conservació, per a usos agrícoles.

Dins de l'àrea del sector es troba una línia de mitja tensió en servei, que es dirigeix al centre de transformació ET-453 situat proper a la Plaça de l'Om. A més, existeix una altra línia elèctrica en direcció nord – sud que comunica el dipòsit municipal d'aigua amb els pous municipals. També hi ha una tuberia d'aigua enterrada que subministra aigua des dels pous al dipòsit i una altra línia soterrada que subministra aigua cap a les urbanitzacions de Casa Roja i el Priorat de Banyeres.

1.3. Situació respecte del planejament vigent

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Banyeres del Penedès, aprovades

definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 22/02/1995, consideraven el sector, anomenat S-3, com una de les zones aptes per a absorbir els futurs creixements residencials.

La Normativa de les Normes Subsidiàries fixa les següents condicions per al sector S-3:

L'àrea objecte de planejament està classificada com a sòl apte per a ésser urbanitzat, clau 10, de desenvolupament urbà prioritàriament residencial. El sector té per finalitat donar cabuda a les necessitats de creixement de l'actual sòl urba residencial.

El sector S-3 té una superfície d'acord amb el planejament de 36.906,00 m².

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

Edificabilitat bruta màxima = 0,35 m² sostre / m² sol.

Sostre edificable màxim = 12.917,00 m².

Nombre màxim d'habitatges = 129 (35 hab/ha).

S'havien de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

Espais lliures: 10% de la superfície del sector.

Centres docents: 10 m²/habitatge.

Serveis d'interès públic i social: 4% de la superfície del sector.

Aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el 50% als vials.

S'estableixen les condicions d'edificació següents

Superfície mínima de parcel·la = 150 m².

Ocupació màxima de parcel·la = 60%.

Façana mínima = 5 m.

Alçada màxima = 10,60 m (PB+2PP).

Condicions de gestió: el sistema d'actuació serà el de compensació.

El sector S-3 té una superfície adaptada als límits de propietat i alineacions de vial de 37.182,25 m². Hi ha un increment de 276,25 m² inferior al 8% (2.952,48 m²) d'increment de la superfície del sector que permeten les normes.

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

Edificab. bruta màx. = 0,35 m²sostre/m²sol x 37.182,25 m²sol = 13.013,79 m²sostre.

Sostre edificable màxim = 13.013 m².

Nombre màxim d'habitatges = 130 (35 hab/ha).

S'han previst les superfícies següents per a sistemes locals:

Espais lliures: 4037,79 m² (10,8594%).

Equipaments: 2801,37 m² (7,5342%).

Aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació. Això implica 130 places d'aparcament (una per habitatge) i, a més a més, hi ha 91 places d'aparcament als vials del sector.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

Superfície mínima de parcel·la = 150 m².

Ocupació màxima de parcel·la = 60%.

Façana mínima = 5,50 m.

Alçada màxima = 10,50 m (PB+2PP).

Condicions de gestió: el sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

1.4. Situació respecte de les infraestructures i serveis

El territori ordenat es recolza en la trama urbana i es connecta amb la mateixa pels carrers Camí de les Masies, carrer Saragossa, carrer Jerez i la continuació dels carrers Poeta Maragall i carrer Tarragona.

Pel que fa a la resta de serveis, les connexions es faran a les xarxes existents:

Energia Elèctrica: Existeix una línia de mitja tensió que creua el sector que caldrà soterrar i donar subministre a una o dues estacions transformadores per a tot el sector.

Aigua: L'escomesa principal passa pel Carrer Major i la Plaça de l'Om on es farà la connexió passant pel Camí de les Masies.

Sanejament: S'haurà de connectar la nova xarxa de clavegueram a la xarxa existent pel carrer que uneix el Carrer Jerez amb el Carrer Guadalajara a la zona sud del sector. Caldrà fer el mateix amb les aigües pluvials que es repartiran entre la xarxa de recollida d'aigües pluvials de la urbanització Pinatellada i la rasa existent, que és allà on van a parar ara les mateixes.

Gas: Es col·locaran un o dos dipòsits soterrats de gas propà per al subministre dels habitatges del sector o es connectarà la xarxa de la nova urbanització a la xarxa existent a la urbanització Pinatellada.

1.5. Estructura de la propietat (superfície de finques, percentatges i propietaris)

La relació de propietaris del sector de planejament és la següent:

FINCA	PROPIETARI	SUPERFICIE	% TOTAL SECTOR	% PARTICIPACIÓ PROPIETARIS
A	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	1028,55 m ²	2,7662	2,8646
B	PEDRO FONTANILLES TORRAS	992,73 m ²	2,6699	2,7648
C	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	1141,60 m ²	3,0703	3,1794
D	JUAN VENTOSA JULIACHS	1845,12 m ²	4,9624	5,1388
E	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	3498,93 m ²	9,4102	9,7447
F	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	5338,07 m ²	14,3565	14,8668
G	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	13234,76 m ²	35,5943	36,8595
H	GLOSIL EDIFICACIONES S.L.	8568,90 m ²	23,0457	23,8649
I	ELOISA VENTOSA JULIACHS	257,28 m ²	0,6919	0,7165
CAMINS	AJUNTAMENT DE BANYERES	1276,31 m ²	3,4326	-
	TOTAL SECTOR S-3	37182,25 m ²	100,0000	100,0000

1.6. Característiques naturals del territori (riscos naturals i geològics existents)

El sector objecte d'aquest pla parcial es troba, com ja s'ha esmentat anteriorment, aproximadament en el centre de la suau depressió penedesenca situada entre la serralada litoral i la serralada pre-litoral (Montmell). El pendent global del terreny del sector segueix bàsicament el de la plana penedesenca, tot i que lleugerament modificat en alguns punts com en la proximitat del turó del Castell o en el turó del parc del Pujolet que limiten pel

nord i pel sud el sector a desenvolupar.

El turó del Castell protegeix el sector dels vents freds del nord i el turó del parc del Pujolet amb el seu bosc de pins crea una certa ombra a la part sud del sector que es veurà privada de l'assolejament en aquesta zona sobretot a l'hivern.

El turó del parc del Pujolet també minvarà l'efecte refrigerador de les brises marines procedents de la costa en els migdies calurosos de l'estiu. En el sud i limitant amb el turó del parc del Pujolet hi ha una rasa o solc natural de recollida de les aigües pluvials tant del parc com del territori del sector.

El clima del municipi és bàsicament mediterrani amb una humitat relativament alta per la proximitat del mar situat a uns 10 km. La pluviometria és escassa i sobretot concentrada a la primavera (mesos d'abril i maig) i la tardor (mesos de setembre i octubre). Les nevades i els dies de boira són molt rars. Les temperatures són relativament suaus amb algunes glaçades a l'hivern. Els vents queden bastant atenuats per la presència de les dues serralades ja esmentades (més llunyanes), així com els turons descrits (més propers).

El municipi està dins de la conca hidrogràfica de la Riera de la Bisbal, tot i que hi ha una part del territori situat a l'est que aboca les aigües pluvials a la conca del Foix mitjançant la Riera de Marmellar que passa pels municipis propers de Sant Jaume dels Domenys i L'Arboç. Relativament proper al nucli de Banyeres, i encara més del sector objecte d'aquest pla, passa el Barranc de Cornudella que conflueix amb el Torrent de Llorenç just al sud de la urbanització de Casa Roja i passa a ser la Riera de Sant Miquel afluent de la Riera de la Bisbal. El límit del municipi per l'oest és la Riera de l'Albornar que travessa el recinte de l'IDIADA i es afluent directe de la Riera de la Bisbal. El sector a urbanitzar d'aquest pla desguaja de forma natural per la rasa o solc que limita el sector pel costat sud i que porta les aigües pluvials a uns terrenys propers al camí de França que es on van a parar finalment aquestes aigües. Les lleres dels barrancs i rieres descrits i les seves riberes ténen un cert valor paisatgístic que caldria potenciar.

Geologicament a Banyeres hi predominen les graves amb alta presència de sorres, llims i argiles i en menor quantitat hi ha zones amb presència d'argiles blaves molt plàstiques barrejades amb sorres que contenen nombrosos ostràcodes. No hi ha cap zona de protecció geològica al municipi.

Gairebé tot el municipi es pot classificar de risc baix d'incendi i, només els boscos illa presents en el municipi es poden classificar de risc moderat. El bosc més proper al Sector S-3 és el Bosc del Pujolet que forma part d'un parc urbà i que limita amb el sector objecte d'aquest pla parcial i que es pot classificar com de risc moderat d'incendi. Tota la superfície del sector es pot classificar de risc baix d'incendi.

El risc per inundacions es pot limitar a les zones properes al Torrent de Llorenç, al Barranc de Cornudella i a la Riera de Sant Miquel. De tota manera la riera més propera és el Barranc de Cornudella i està a més de 400 m de l'extrem est del sector del Pla Parcial i a una cota molt inferior al mateix i, per tant, es pot considerar que està el suficientment allunyat per a no veures afectat per crescudes puntuals de la riera.

Pel que fa al risc electromagnètic, el límit nord del sector es troba a més de 130 m de distància de l'eix de la línia d'alta tensió que creua el municipi pel nord del nucli urbà, distància suficient per a no produir efectes nocius per a la salut dels futurs residents del sector.

1.7. Memòria social i econòmica.

El creixement de la població del municipi ha estat molt elevat els últims anys tal com reflexen les dades següents:

EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA DEL MUNICIPI DE BANYERES DEL PENEDÈS									
ANY	1497	1717	1950	1960	1970	1981	2002	2006	2008
HABITANTS	21	108	591	614	645	1520	1830	2557	2895
INCREMENT ABSOLUT (HAB.)		87	483	23	31	875	310	727	338
INCREMENT RELATIU (%)		414	447	3,89	5,05	136	20,4	39,7	13,2
INCREMENT ANUAL (%)		1,88	1,92	0,39	0,5	12,3	0,97	9,93	6,61

Entre els anys 1960 i 1970 la taxa de creixement anual fou del 0,50%. Entre els anys 1970 i 1981 hi va haver un creixement considerable de la població, el 12,30% anual, bàsicament degut a la creació d'un polígon de vivendes per als treballadors de C.E.S.A. Entre els anys 1981 i 2002 la taxa de creixement anual fou molt més baixa, del 0,97% anual. En el període 2002-2006 la taxa va pujar al 9,93% anual i en l'últim període 2006-2008 la taxa ha baixat una mica fins el 6,61% anual. Com es pot veure, el creixement demogràfic dels últims anys es considerable.

La població censada, el 2008, és de 2.895 habitants, i està distribuïda entre els diferents nuclis de població de la manera que s'exposa a continuació:

HABITANTS DE BANYERES PER BARRIS (2008)		
BARRIS	HABITANTS	PERCENTATGE
NUCLI URBÀ	1684	58,17
SAIFORES	78	2,69
SANT MIQUEL	188	6,49
CASA ROJA	181	6,25
EL PRIORAT	645	22,28
ELS BOSCOS	119	4,11
TOTAL	2895	100,00

Cal destacar que la major part de la població es troba al nucli principal i en segon lloc a la urbanització El Priorat de Banyeres. Per a centralitzar serveis i optimitzar costos cal potenciar el creixement del nucli principal.

En relació a l'ocupació la població activa del municipi ha augmentat en el sector de serveis i en el sector de la construcció i ha disminuït en el sector industrial i agrícola, tal com es pot veure en la taula següent:

	AGRICULTURA	INDÚSTRIA	CONSTRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL
1996	6,40%	50,20%	5,50%	37,90%	562
2001	4,10%	42,00%	12,10%	41,80%	784

Les empreses i professionals, per sectors, establerts al municipi l'any 2001 són:

Indústria	17	12,50 %
Construcció	41	30,10 %
Comerç al detall	15	11,00 %
Serveis (sense comerç al detall)	56	41,20 %
Professionals i artistes	7	5,10 %
	<u>136</u>	<u>100,00 %</u>

El parc de vehicles l'any 2003 era el següent:

Turismes	1.092	77,10 %
Motocicletes	115	8,10 %
Camions i furgonetes	173	12,20 %
Tractors i vehicles industrials	7	0,50 %
Autobusos i altres vehicles	30	2,10 %
	<u>1.417</u>	<u>100,00 %</u>

En relació a la creació d'habitatge protegit cal esmentar que el planejament vigent no el preveu i la Llei d'urbanisme (DL1/2005) en la disposició transitòria segona punt 3 diu en relació a l'habitatge protegit que es obligatori en municipis de més de 10.000 habitants o capitals de comarca. Cap d'aquestes dues condicions compleix el municipi de Banyeres del Penedès i, per tant, no cal preveure habitatge protegit d'entrada, tot i que posteriorment els habitatges a desenvolupar s'hi puguin acollir.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i justificació de la formulació del Pla parcial urbanístic es justifica principalment per raons d'utilitat pública i d'interès social.

a) La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla parcial suposen la preparació de sòl en condicions per a l'establiment de sòl principalment residencial dins del terme municipal de Banyeres. La manca d'aquest tipus de sòl i la potencial demanda justifiquen suficientment la intervenció.

Aquest augment de la demanda ve justificat per la situació de la comarca com a ròtula entre les dues grans àrees metropolitanes del litoral català que està produint un procés de transformació de societat rural en societat urbana. Aquest fet comporta la corresponent demanda de sòl urbà residencial.

b) El desenvolupament del sector permet efectuar una oferta de sòl residencial amb la infraestructura adequada per a l'assentament dels usos corresponents, la qual cosa ha d'incidir positivament en l'economia local i ha d'evitar la pressió urbanística a la qual es troben sotmesos els terrenys no qualificats situats al costat del sòl urbà. Així mateix, el desenvolupament d'aquest sector ha d'activar el mercat de la construcció local, amb tot el que això comporta de generació de llocs de treball.

c) S'ha de destacar també el reequipament que significarà per a la població, la cessió de sòl per a equipaments i espais lliures previstos dins de l'àmbit del pla.

d) La localització de l'actuació presenta els següents factors favorables:

Emplaçament dels terrenys respecte a vies de comunicació totalment pavimentades fins al sector.

Situació dels terrenys damunt d'un territori apte per a l'edificació, donat el seu escàs pendent, la seva orientació i la seva ubicació molt propera respecte al centre del nucli urbà.

La vocació urbana dels terrenys posada en evidència pel fet que estan envoltats pràcticament per edificacions, aconseguint així la màxima coherència urbanística i territorial.

Afavoreix la consolidació i el creixement del nucli urbà principal del municipi que fomenta l'ús dels serveis públics i els equipaments per a la majoria de la població sense necessitar excessius desplaçaments.

Els camins i accessos a les finques actuals i veïnes no es veuran afectats pel desenvolupament de present pla parcial ja que els camins actuals seran substituïts pels nous carrers.

Les porcions de finques exteriors al pla que no compleixin la unitat mínima de conreu estan previstes en el nou POUM com a sòl urbanitzable, tot i això, mentrestant poden incorporar-se, si s'escau, a altres finques properes per a augmentar la seva superfície de conreu.

Les granges existents al límit nord del present pla parcial, i que ja estaven sense activitat, durant la redacció del mateix han estat enderrocades, per tant no afecten el desenvolupament del pla parcial.

En els plànols no s'indiquen elements a conservar ja que no està previst conservar cap edificació existent degut al seu mal estat de conservació i a que es troben dins de la zona verda.

2.2. Objectius i criteris d'ordenació

La conveniència i desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic s'entén com a prolongació natural de la trama urbana del nucli de Banyeres del Penedès en la seva vessant oest.

Aquest Pla Parcial vol respondre a quatre idees:

- Entendre l'actuació com una prolongació del nucli urbà consolidat, unint el centre històric amb la perifèria, i no com una actuació aïllada.
- Crear espais públics que es corresponguin amb el nucli urbà en el que actuem (escala domèstica) en la zona més propera al centre del nucli i en la zona de més densitat residencial.
- Crear una zona verda que uneixi el Parc del Pujolet amb el Parc del Castell.
- Combinar diverses tipologies residencials que garanteixin l'ús de les zones públiques i la

necessària diversitat social i urbana.

A partir d'aixó, es proposa:

Una nova estructura viària que permeti connectar el sector interiorment i exteriorment.

Ubicar la zona d'equipaments al límit sud-est que és la zona més propera al centre del nucli urbà i està en la mançana de més densitat residencial ja que conté la zona on hi haurà les edificacions plurifamiliars aïllades. Aquesta zona d'equipaments també articularà el nucli urbà existent i el nou creixement.

La zona nord del sector es planteja com una prolongació del casc antic pel Camí de les Masies amb una tipologia d'edificació unifamiliar alineada a vial per donar continuïtat a les edificacions entre mitgeres. En aquesta zona es produeix un tall per a donar continuïtat a la zona verda que hem comentat anteriorment.

La resta del sector es destinarà a edificacions unifamiliars en filera en franges entre sis i dotze habitatges amb façana de 5,50 metres i parcel·la mínima de 150 m² cadascuna.

2.3. Descripció de l'ordenació

2.3.1. Estructura general de l'ordenació

L'estructura general queda definida per les vies provinents del nucli urbà, la xarxa viària del sector prevista en les Normes Subsidiàries i per la xarxa viària projectada que es proposa. Els espais lliures en forma de parc i jardí se situen en tres zones orientades principalment de sud a nord:

Zona situada al sud del sector composta per una franja de 12 metres paral·lela al carrer que limita amb el Parc del Pujolet i un sector més ample situat més o menys al centre de la mançana.

Zona situada al nord del sector paral·lela al Camí de les Eres i propera al Parc del Castell, amb un ramal en direcció sud de 12 metres d'amplada.

Zona central en franja de 12 metres com a unió de les dues anteriors en direcció nord-sud que parteix la mançana central més o menys per la meitat.

Els equipaments s'ubiquen en una sola àrea, que responen a la necessitat de donar servei al conjunt del sector en la zona de més densitat residencial i també al nucli urbà de Banyeres i a la resta de sectors.

2.3.2. Sistema viari

La definició geomètrica i la secció de vials es defineix gràficament als plànols.

Carrer A:

Constitueix el vial que és la continuació del Carrer Tarragona. El carrer de 12 metres d'amplada tindrà una calçada de 6 metres, una vorera de 2 m paral·lela al bosc del Pujolet i una vorera de 4 m composta per una zona d'aparcament de 2,50 m i una zona de vianants de 1,50 m amb eixamplaments a les cantonades. Tindrà doble sentit de circulació i aparcament a una banda.

Carrer B:

Constitueix el vial que és la continuació del Carrer Saragossa. El carrer de 12 metres d'amplada tindrà una calçada de 6 metres i dues voreres de 3 m cadascuna. Tindrà doble sentit de circulació i arbrat.

Hi ha una part del carrer B que està en la unitat d'actuació UA-B4 i caldrà executar-lo fins a la vorada contrària repercutint la part proporcional del cost als propietaris del mateix un cop s'executi aquesta. L'Ajuntament de Banyeres del Penedès farà les gestions necessàries amb els propietaris de la part del carrer que està fora del sector per a establir els acords o convenis necessaris per a facilitar la seva execució.

Carrer C:

Constitueix la connexió al casc antic pel Cami de les Masies com a continuació del camí asfaltat existent. El carrer C tindrà una amplada de 15 metres amb una calçada de 6 metres i dues voreres de 4,50 metres cadascuna que permeten la col·locació d'arbrat i la incorporació d'aparcaments intercalats. Les dues voreres tindran 2,50 m d'amplada destinats a aparcament i arbrat i 2,00 m d'amplada destinats als vianants. A la zona destinada a l'arbrat s'hi podran col·locar travesses de fusta d'acord amb la normativa específica de guals per a permetre l'accés rodat a les parcel·les. La vorera sud permet la col·locació de contenidors soterrats. Tindrà doble sentit de circulació, aparcament a les dues bandes i arbrat.

Hi ha una part del carrer que està en la unitat d'actuació UA-B4 i caldrà executar-lo fins a la vorera contrària repercutint la part proporcional del cost als propietaris del mateix un cop s'executi aquesta. L'Ajuntament de Banyeres del Penedès farà les gestions necessàries amb els propietaris de la part del carrer que està fora del sector per a establir els acords o convenis necessaris per a facilitar la seva execució.

Carrer D:

Tindrà una secció amb una amplada de carrer de 10 metres, dels quals corresponen 4 metres a la calçada, 4 metres a la vorera del costat de la UA-B4 la qual tindrà una part de 2,50 m destinats a aparcament i la resta de 1,50 m destinada als vianants i 2,00 m a l'altra vorera. Tindrà un sol sentit de circulació i aparcament.

És un carrer situat gairebé totalment dins de la UA-B4 i, per tant, caldrà executar-lo totalment fins a la vorera contrària repercutint la part proporcional del cost als propietaris del mateix un cop s'executi aquesta. L'Ajuntament de Banyeres del Penedès farà les gestions necessàries amb els propietaris de la part del carrer que està fora del sector per a establir els acords o convenis necessaris per a facilitar la seva execució.

Carrer E:

És un carrer elevat respecte dels carrers contigus F i G, amb els quals comunica, amb la calçada i les voreres al mateix nivell només per al trànsit dels veïns dels habitatges del propi carrer. Tindrà una secció amb una amplada de carrer de 9 metres, dels quals corresponen 4 metres a la calçada i 2,50 metres a cada vorera. Tindrà un sol sentit de circulació i arbrat.

Carrer F:

Aquest carrer seria la continuació del Carrer Poeta Maragall que també travessaria la unitat d'actuació UA-B4. El carrer tindrà 15 metres d'amplada amb una calçada de 6 metres, una vorera de 4,00 metres a la banda de les cases en filera, dels quals 1,50 m són pels vianants i 2,50 m pels aparcaments, i una vorera de 5,00 metres a la banda dels equipaments i els edificis plurifamiliars, dels quals 2,50 m són pels vianants i 2,50 m pels aparcaments. La vorera de 5 m permet la col·locació de contenidors soterrats. Tindrà doble sentit de circulació, aparcament a les dues bandes i arbrat.

Carrer G:

Aquest carrer seria el límit del sector per costat oest i la continuació del Carrer Jerez. El carrer de 12 metres d'amplada tindrà una calçada de 6 metres, una vorera de 2 m dels quals 1,50 m estaran dins del sector i 0,50 m fora del mateix i una vorera de 4 m composta per una zona d'aparcament de 2,50 m i una zona de vianants de 1,50 m amb

eixamplaments a les cantonades. Tindrà doble sentit de circulació i aparcament a una banda.

Carrer H:

Aquest carrer serà el límit del sector per costat nord i amb un ús principalment peatonal. La calçada tindrà una d'amplada de 5,00 metres i la vorera una amplada de 2,00 metres.

No es obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5000 habitants d'acord amb el punt 3.2 de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada. Per altra banda no hi ha determinacions a les normes sobre mobilitat sostenible.

2.3.3. Sistema d'equipaments i espais lliures permanents (zones verdes).

Les zones verdes del sector són tres i formen una franja de sud a nord que connecta al mateix temps el Parc del Pujolet amb la zona verda del Castell. La zona verda més gran és la que està situada a la mançana sud del sector en una franja paral·lela al Carrer A de 12 metres d'amplada amb gir cap a nord i un eixamplament cap a la meitat de la mançana. La zona verda continua a la mançana següent en una franja de 12 metres en la direcció gairebé de sud a nord. L'última zona verda és una franja paral·lela al Carrer H amb una connexió també de 12 m amb el carrer C que es correspon amb la franja que ve del sud. Les zones verdes tenen una superfície total de 4037,79 m².

El sistema d'equipaments està format per un solar de dimensions considerables al centre de la mançana de tipologia plurifamiliar aïllada. El solar té una forma gairebé quadrada de 2801,37 m² de superfície. L'equipament es situarà dins del solar tancant la mançana i alineat amb els testers dels edificis plurifamiliars de les parcel·les contigües. La façana principal de l'equipament serà al Carrer F.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

Hi ha tres zones diferenciades de sòl d'ús privat:

Zona 1: Residencial plurifamiliar aïllat (clau 10a).

Zona 2: Residencial unifamiliar de cases en filera (clau 10b).

Zona 3: Residencial unifamiliar amb alineació a vial (clau 10c).

A la zona amb la clau 10c també s'hi pot preveure la utilització d'una tipologia edificatòria consistent en residencial plurifamiliar entre mitgeres amb alineació a vial. La volumetria, l'edificabilitat i el nombre d'habitatges seria la mateixa en qualsevol de les dues tipologies.

Zona 1: Residencial plurifamiliar aïllat (clau 10a)

Aquesta zona es situa en una mançana compartida amb blocs que pertanyen al polígon de CRISTALERIA ESPAÑOLA S.A., ja construïts, amb tipologia plurifamiliar aïllada i que tancan el límit sud-est del sector.

La disposició de cada edificació és uniforme, amb un gàlib màxim d'ocupació d'edificació de planta rectangular de 18,00 x 38,00 m i amb una separació variable dels límits de parcel·la amb el carrer indicada en els plànols. Els dos blocs previstos tindran la façana principal alineada amb les testeres dels blocs existents de CESA i les seves testeres del Carrer F alineades amb l'equipament. L'edificabilitat màxima de cada bloc serà de 900 m² de sostre. L'alçada de les edificacions serà de PB+2PP. Es podrà construir una planta soterrani destinada a aparcament. En aquesta zona es podran construir 30 habitatges en

total, 15 en cada parcel·la. La façana mínima i la superfície mínima de parcel·la seran les indicades al plànol 10.

Zona 2: Residencial unifamiliar de cases en filera (clau 10b).

Aquesta zona respon a agrupacions d'habitatges en filera amb el nombre màxim de dotze habitatges per rengle, situats en parcel·les de forma rectangular regular en la seva major part. Les parcel·les que no tindran forma rectangular són les dels habitatges en testera. La superfície mínima de les parcel·les serà de 150 m² amb una amplada mínima de façana de 5,50 metres d'amplada. La separació a vial de les edificacions serà de 6,00 metres a la façana principal i de 2,00 metres a les testeres que donin a veïns, a zones verdes o a vial a excepció de les testeres que donen al carrer F que se separaran 3,00 m de la alineació de vial. La profunditat edificable màxima serà de 14,00 metres i l'alçada màxima de PB+1PP. Cada habitatge tindrà una edificabilitat màxima de 108,00 m² de sostre. Es podrà construir una planta soterrani destinada a aparcament amb la ocupació màxima permesa per a la planta baixa. En aquesta zona es podran construir 80 habitatges en total.

Zona 3: Residencial unifamiliar amb alineació a vial (clau 10c).

Aquesta zona es situa per sobre del Carrer C en el límit nord del sector. Tindrà dues possibilitats tipològiques amb la mateixa volumetria, edificabilitat màxima i nombre màxim d'habitatges. Una possible tipologia serà la d'edificació plurifamiliar entre mitgeres amb alineació a vial i l'altre serà l'edificació unifamiliar entre mitgeres amb alineació a vial.

Els habitatges estaran situats en dues franges de parcel·les de forma rectangular regular en la seva major part. Les parcel·les que no tindran forma rectangular són les dels habitatges extrems. La superfície mínima de les parcel·les serà de 150 m² amb una façana mínima de 6,00 metres d'amplada. Les edificacions estaran alineades a vial per la façana principal i per les façanes laterals a la zona verda. Hi haurà un habitatge en testera que estarà a 3,00 metres del passatge que el separa dels dipòsits soterrats del gas. La profunditat màxima edificable serà de 14,00 metres i l'alçada màxima de PB+2PP. Cada habitatge tindrà una edificabilitat màxima de 128,65 m² de sostre. La meitat posterior de l'edificació en planta baixa si està per sota del nivell del pati es podrà considerar soterrani i no comptabilitzarà dins de l'edificabilitat màxima permesa. En aquesta zona es podran construir 20 habitatges en total.

2.3.5. Xarxes de serveis

Les característiques quant a traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es reflectiran al projecte bàsic d'urbanització. Als plànols de l'esmentat projecte es grafiaran els esquemes base a partir dels quals es desenvoluparà el corresponent projecte executiu d'urbanització. A la memòria d'aquest projecte també es descriuran suficientment tots els serveis: clavegueram (pluvials i residuals), energia elèctrica, xarxa d'abastament d'aigua, enllumenat públic, xarxa telefònica i xarxa de gas. Es procurarà connectar la xarxa de gas al sector Pinatellada i, per al cas que això no sigui possible, es deixarà un espai en previsió per a la col·locació dels dipòsits.

2.4. Divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si s'escau, es podrà estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú.

2.5. Sistema d'actuació

Actualment les Normes Subsidiàries defineixen la gestió amb el sistema de compensació i, finalment, el sistema de gestió serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'entitat urbanística actuant serà la junta de compensació dels propietaris dels terrenys del sector. La junta de compensació executarà les obres d'urbanització a carrec dels propietaris afectats. L'Administració, titular del 10% d'aprofitament mitjà, no participarà en els esmentats costos en aquesta proporció d'acord amb la llei.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor del municipi de Banyeres del Penedès, lliures de càrregues, gravamens i degudament urbanitzades.

2.6. Pautes procedimentals

Tramitació dels Plans parcials

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans parcials són, segons l'aplicació de la Llei 1/2010 de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme i segons el Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'urbanisme, les següents:

- a) Aprovació inicial del pla parcial i de l'informe ambiental en un termini màxim de tres mesos un cop presentada la documentació complerta a l'ajuntament.
- b) Sol·licitar un informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme que l'ha d'emetre i comunicar en el plaç de dos mesos, altrament s'entén que l'informe és favorable.
- c) Trametre els edictes d'inici d'informació pública, en un plaç de deu dies des de l'aprovació inicial, al diari oficial que correspongui i als dos diaris de premsa periòdica de més divulgació dins de l'àmbit municipal.
- d) Inici del termini d'informació pública d'un mes de duració.
- e) Sol·licitar, simultàniament al tràmit d'informació pública, els informes als organismes afectats que s'han d'emetre en el termini d'un mes.
- f) Aprovació provisional en un plaç de dos mesos des del finiment del període d'informació pública.
- g) Aprovació definitiva del pla parcial per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme, que es pot fer conjuntament amb el projecte d'urbanització, i que no es farà fins a l'aprovació definitiva del mateix.
- h) Lliurament d'una còpia complerta a la Comissió Territorial d'Urbanisme i publicació al diari oficial corresponent.

2.6.1. Aprovació inicial:

La Corporació municipal, dins dels tres mesos següents a l'entrada de l'expedient complert en el seu registre, haurà de prendre l'acord que legalment s'escaigui entre els següents:

- aprovació inicial
- suspensió de l'aprovació inicial
- denegació de l'aprovació inicial

Abans de l'adopció de l'acord, l'informe dels serveis tècnics i jurídics, s'haurà de referir exclusivament a l'anàlisi del compliment de les disposicions legals i reglamentàries, al desenvolupament de les Normes Subsidiàries, als criteris d'ordenació física proposats, amb atenció especial a l'ordenació aprovada dels sectors adjacents, a les previsions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta i a les previsions per agilitar la gestió.

Els acords de suspensió de l'aprovació inicial han d'assenyalar les deficiències que calgui

esmenar i, una vegada esmenades aquestes, l'acord d'aprovació inicial haurà de ser adoptat dins dels trenta dies següents als de la nova presentació del projecte esmenat en el Registre general.

Si havent transcorregut el termini dels tres mesos a que es refereix el primer paràgraf, la corporació o bé l'organisme competent no ha comunicat l'aprovació, suspensió o denegació inicial del Pla Parcial, el promotor podrà presentar la sol·licitud acompanyada de tota la documentació, davant de la Comissió d'Urbanisme competent, la qual subrogarà en el lloc de l'organisme competent per a fer-ne l'aprovació inicial.

Una vegada aprovat inicialment el Pla Parcial ha de ser sotmès a informació pública durant un mes, i l'edicte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

2.6.2. Aprovació provisional:

Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, la Corporació aprovarà provisionalment el Pla amb les modificacions procedents dins dels tres mesos següents a la data de la publicació de l'acord inicial o de la publicació de la pròrroga del termini d'informació pública, si s'adopta.

Aquest projecte ha d'anar en forma de Text Refòs i ha d'incloure les esmenes acceptades a fi que sigui examinat en tots els aspectes i resolt dins dels tres mesos següents a l'ingrés de l'expedient en el Registre general.

Si un cop transcorregut aquest termini la resolució que correspongui no ha estat comunicada a l'Ajuntament, s'entendrà que és aprovat per silenci administratiu.

2.6.3. Aprovació definitiva

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim d'un mes, s'haurà d'aprovar definitivament el projecte del Pla i s'ha d'enviar una còpia completa en forma de text refòs, que ha d'incloure les esmenes acceptades, a la Comissió Provincial d'Urbanisme.

També caldrà publicar en el diari oficial corresponent una còpia completa del Text Refòs.

3. QUADRES DE DADES

3.1. Quadre de superfícies de sòl:

CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC I PRIVAT

SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR PPU-7	37182,25 m ²	100,00%
-------------------------------	-------------------------	---------

SÒL PÚBLIC	SUPERFÍCIE (m ²)	PERCENTATGE (%)
EQUIPAMENTS	2801,37	7,5342%
VERD PÚBLIC	4037,79	10,8595%
SERVEIS TÈCNICS	233,70	0,6285%
VIALITAT	10584,26	28,4659%
TOTAL SÒL PÚBLIC:	17657,12	47,4880%

SÒL PRIVAT	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
RESIDENCIAL PLURIF.ÀLLADA (PB + 2PP)	2799,64	7,5295%
RESIDENCIAL UNIF. CASES EN FILERA (PB + 1PP)	13409,26	36,0636%
RESIDENCIAL UNIF. ALINEACIÓ A VIAL (PB + 2PP)	3316,23	8,9189%
TOTAL SÒL PRIVAT:	19525,13	52,5120%

3.2 Quadre de característiques de sòl privat:

Unitat de zona	Tipologia edificatòria	Superfície m ² parcel·les	Nombre plantes	Nombre d'habitats	Sostre edific. m ² per hab.	Sostre edific. total m ²	Coefficient edificable
RUAV 1	Resid. unif. alineació a vial	2183,18	PB+2PP	13	128,65	1672,45	0,77
RUAV 2	Resid. unif. alineació a vial	1133,05	PB+2PP	7	128,65	900,55	0,79
TOTAL:	Resid. unif. alineació a vial	3316,23		20		2573,00	0,78

Unitat de zona	Tipologia edificatòria	Superfície m ² parcel·les	Nombre plantes	Nombre d'habitats	Sostre edific. m ² per hab.	Sostre edific. total m ²	Coefficient edificable
RUCEF 1	Resid. unif. casa en filera	3525,62	PB+1PP	20	108,00	2160,00	0,61
RUCEF 2	Resid. unif. casa en filera	6548,79	PB+1PP	40	108,00	4320,00	0,66
RUCEF 3	Resid. unif. casa en filera	993,56	PB+1PP	6	108,00	648,00	0,65
RUCEF 4	Resid. unif. casa en filera	2341,29	PB+1PP	14	108,00	1512,00	0,65
TOTAL:	Resid. unif. casa en filera	13409,26		80		8640,00	0,64

Unitat de zona	Tipologia edificatòria	Superfície m ² parcel·les	Nombre plantes	Nombre d'habitats	Sostre edific. m ² per hab.	Sostre edific. total m ²	Coefficient edificable
RPA 1	Residencial plurif. aïllada	1357,29	PB+2P	15	60,00	900,00	0,66
RPA 2	Residencial plurif. aïllada	1442,35	PB+2P	15	60,00	900,00	0,62
TOTAL:	Residencial plurif. aïllada	2799,64		30		1800,00	0,64

TOTAL SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT:	19525,13		130		13013,00	0,67
-------------------------------------	-----------------	--	-----	--	----------	------

A l'ajuntament li correspondrà gratuïtament el 10% de l'aprofitament urbanístic de cada zona. En concret li corresponen 1301,30 m² en total de sostre edificable repartits de la següent forma: 180,00 m² de sostre edificable de la clau 10a, 864,00 m² de sostre edificable de la clau 10b i 257,30 m² de sostre edificable de la clau 10c. El projecte de reparcel·lació situarà i concretarà aquest sostre un cop aprovat el pla parcial.

3.3 Quadre comparatiu de superfícies i estàndards.

QUADRE COMPARATIU NORMATIVA - PLA PARCIAL

	NN.SS.	LLEI D'URB.	PP S-3	PERCENT.
EQUIPAMENTS	10m ² per habitatge +4% del sector	7% del sector	2801,37	7,53%
VERD PÚBLIC	10% del sector	10% del sector	4037,79	10,86%
SERVEIS TÈCNICS			233,70	0,63%
VIALITAT			10584,26	28,47%
TOTAL SÒL PÚBLIC:			17657,12	47,49%

RESID. UNIF. ALINEACIÓ A VIAL PB+2PP	35 hab./ Ha		3316,23	8,92%	20 hab.
RESID. UNIF. CASES EN FILERA PB+1PP	129,17 hab		13409,26	36,06%	80 hab.
RESIDENCIAL PLURIF. AÏLLADA PB+2PP	0,35 m ² s/m ² s		2799,64	7,53%	30 hab.
TOTAL SÒL PRIVAT:			19525,13	52,51%	130 hab.

TOTAL SUPERFÍCIE SECTOR	36906,00 m²		37182,25	100,00%
--------------------------------	-------------------------------	--	-----------------	----------------

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1. Disposicions generals

Segons les normes subsidiàries la superfície del sector és de 36.906,00 m², amb una edificabilitat bruta màxima de 0,35 m²s/m²s que defineix un sostre edificable màxim de 12.917,00 m² i una densitat màxima de 35 hab./Ha que defineix un nombre màxim de 129 habitatges per al sector. Per a sistemes locals hi haurà com a mínim un 10% de la superfície del sector per a espais lliures, 10 m²/habitatge per a centres docents i un 4% de la superfície del sector per a serveis d'interès públic i social. Per altra banda la superfície mínima de parcel·la serà de 150 m², la ocupació màxima serà del 60 % i l'alçada màxima de 10,60 m (PB+2PP). L'ús global serà el d'habitatge, amb els usos complementaris següents: 2 (hoteler), 3 (bars i restaurants), 4 (comercial), 5 (oficina), 7 (industrial 1a categoria situacions 1a i 2a), 9 (sanitari-assistencial), 10 (educatiu), 11 (sociocultural) i 14 (esportiu).

El pla parcial defineix una superfície del sector és de 37.182,25 m², amb una edificabilitat bruta màxima de 0,35 m²s/m²s que defineix un sostre edificable màxim de 13.013 m² i una densitat màxima de 35 hab./Ha que defineix un nombre màxim de 130 habitatges per al sector. Per a sistemes locals hi haurà com a mínim 4.037,79 m² (un 10,86% de la superfície del sector) per a espais lliures i 2.801,37 m² (un 7,53% de la superfície del sector) per a centres docents i per a serveis d'interès públic i social. Per altra banda la superfície mínima de parcel·la serà de 150 m², la ocupació màxima serà del 60 % i l'alçada màxima depen de la zona.

Normes generals del sector:

- **Tipus d'ordenació:** L'edificació s'ordenarà segons blocs aïllats de PB+2PP a la clau 10a, cases en filera de PB+1PP a la clau 10b i edificació amb alineació a vial de PB+2PP a la clau 10c.
- **Parcel·la mínima:** La definida en el plànol de parcel·lació segons la clau i ordenació de l'edificació. En tot cas la parcel·la mínima serà de 150 m².
- **Façana mínima:** La definida en el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació. En tot cas la façana mínima serà de 5,50 m.
- **Alçada reguladora màxima:** 10,50 m (PB+2PP) mesurats sobre la cota de referència de la p. baixa a les claus 10a i 10c i 7,50 m (PB+1PP) a la clau 10b.
- **Ocupació màxima:** 60%
- **Profunditat màxima edificable:** 14 metres a les claus 10b i 10c i 18 metres a la clau 10a.
- **Edificabilitat:** L'edificabilitat màxima per habitatge depen de cada clau. Podrà incrementar-se entre un 15% i un 20% en funció de la clau per a instal·lacions i trasters a la planta sotacoberta.
- **Separacions de l'edificació:** Caldrà veure les distàncies a vials i laterals en el plànol de parcel·lació i ordenació de la edificació.
- **Cota de referència de la planta baixa:** Estarà com a màxim a 1,00 m per sobre de la rasant del carrer a la clau 10a, a 1,35 m per sobre de la rasant del carrer a la clau 10b i a 1,00 m per sobre de la rasant del carrer a la clau 10c.
- **Cossos volats:** Podran haver-hi cossos volats oberts en un 35 % de l'ample de la façana i com a màxim amb un vol d'un metre amb la mateixa separació a veïns que el vol màxim.
- **Rafècs:** Es permeten amb un vol màxim de 50 cm a l'arrencada de la coberta.
- **Garatge:** Mínim una plaça d'aparcament per habitatge i/o per cada 100 m² de local o fracció. Les places d'aparcament tindran una superfície mínima per plaça comptant rampes i accessos en funció de la clau.
- **Ocupació en planta soterrani:** Com a màxim ocuparà el mateix que la planta baixa més un 20% de la mateixa.
- **Alçada mínima de la planta soterrani:** Serà com a mínim de 2,30 m a la clau 10a, de 2,20 m a la clau 10b i de 3,00 m a la clau 10c.
- **Coberta:** Podrà ésser plana transitable, plana no transitable o inclinada al 30% de pendent. Com a mínim el 50% de la coberta serà inclinada.
- **Planta sotacoberta:** Es podrà utilitzar per a instal·lacions o per a trasters amb una superfície màxima entre el 15% i el 20% per sobre de la edificabilitat màxima permesa per a l'habitatge. L'alçada màxima d'aquesta planta en el carener depen de cada clau. Aquest increment d'edificabilitat per a instal·lacions o per a trasters es degut a la baixa edificabilitat del sector per a no reduir la superfície de l'habitatge.
- **Instal·lacions exteriors:** No es permetran les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, plaques solars, etc.) exteriors vistes ni en façana ni en coberta. Aquestes instal·lacions hauran d'estar

integrades a la façana o a la coberta de l'edifici, o hauran d'estar en un lloc no visible des del carrer (per exemple a la coberta plana tapat per una barana d'obra).

- **Tancament del solar:** La part opaca de les tanques serà com a màxim de 90 cm d'alçada i la part semi-transparent o calada serà de 90 cm més. En total serà com a màxim de 1,80 m. En solars amb desnivell caldrà esgraonar les tanques de manera que no superin a la part més alta de la part opaca els 1,10 m.

- **Usos:** L'ús principal serà el d'habitatge i de forma complementària s'admeten els usos següents: 2 (hoteler), 3 (bars i restaurants), 4 (comercial), 5 (oficina), 7 (industrial 1a categoria situacions 1a i 2a), 9 (sanitari-assistencial), 10 (educatiu), 11 (sociocultural) i 14 (esportiu) definits per les normes subsidiàries.

- **Pavimentació de la superfície lliure del solar:** Com a màxim es podrà pavimentar el 50% de la superfície lliure (no edificada) del solar. La resta es destinarà a jardí.

En tot allò no previst en les normes particulars del sector s'aplicarà la normativa prevista a les normes subsidiàries.

4.2. Règim urbanístic del sòl

Sòl urbanitzable delimitat apte per a ésser urbanitzat amb un caràcter prioritàriament residencial.

4.3. Normes particulars per a zones i sistemes

R.P.A. (clau 10a)

Zona residencial plurifamiliar aïllada:

- **Tipus d'ordenació:** L'edificació s'ordenarà segons blocs aïllats de PB+2PP separats obligatòriament de la línia de vial 4 m al carrer F, 3 m al carrer B i una distància variable al carrer A donada per l'alineació amb la façana lateral del bloc del barri de CESA.

- **Parcel·la mínima:** La definida en el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació. En tot cas la parcel·la mínima serà de 1200 m².

- **Façana mínima:** La definida en el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació. En tot cas la façana mínima serà de 40 m.

- **Alçada reguladora màxima:** 10,50 m (PB+2PP) mesurats sobre la cota de referència de la p. baixa.

- **Ocupació màxima:** 60%

- **Amplada màxima edificable:** 38 m

- **Profunditat màxima edificable:** 18 m

- **Edificabilitat:** L'edificabilitat màxima per habitatge serà de 60 m² més un 15% per a trasters o instal·lacions a la planta sotacoberta. Es podran fer com a màxim 15 habitatges per cada parcel·la.

- **Separacions de l'edificació:** Caldrà veure les distàncies a vials i laterals en el plànol de zonificació. En general les distàncies a vials i laterals seran les següents:

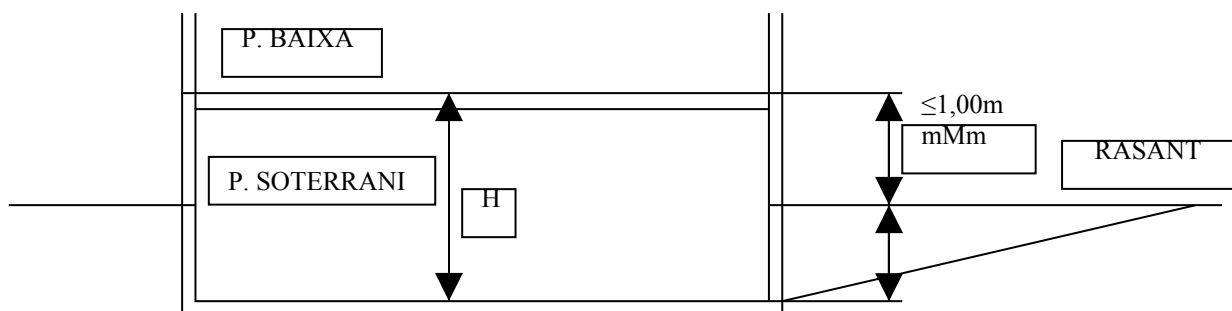
Distància de façana al carrer F: 4,00 m

Distància de façana al carrer B: 3,00 m

Distància de façana al carrer A: variable

Distància mínima de façana a parcel·la veïna: 3,50 m

- **Cota de referència de la planta baixa:** Estarà com a màxim a 1,00 m per sobre de la rasant del carrer.

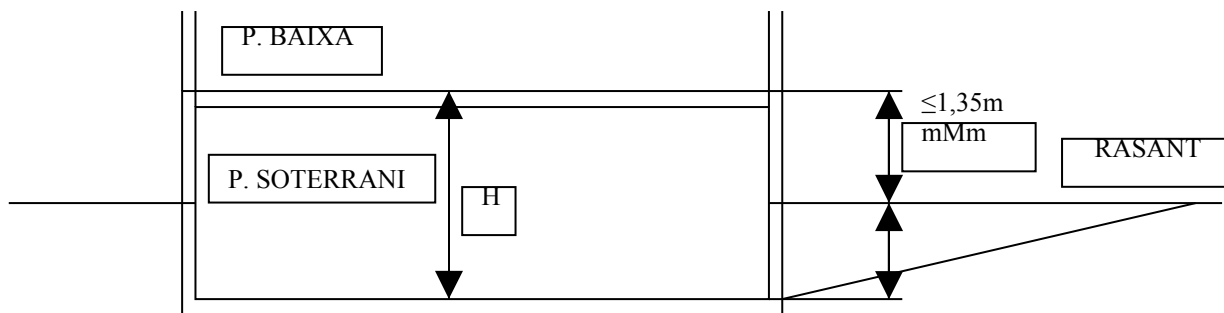


- **Cossos volats:** Podran haver-hi cossos volats oberts en un 35 % de l'ample de la façana i com a màxim amb un vol d'un metre.
- **Rafècs:** Es permeten amb un vol màxim de 50 cm a l'arrencada de la coberta.
- **Garatge:** Mínim una plaça d'aparcament per habitatge i/o per cada 100 m² de local o fracció. Les places d'aparcament tindran una superfície mínima de 25 m² per plaça comptant rampes i accessos.
- **Ocupació en planta soterrani:** Com a màxim ocuparà el mateix que la planta baixa més un 20% de la mateixa.
- **Alçada mínima de la planta soterrani:** Serà com a mínim de 2,30 m. La porta d'accés de vehicles al garatge serà com a mínim de 3,00 m d'alçada.
- **Coberta:** Podrà ésser plana transitable, plana no transitable o inclinada al 30% de pendent amb un mínim d'un 50% de coberta inclinada.
- **Planta sotacoberta:** Es podrà utilitzar per a instal·lacions o per a trasters amb una superfície màxima del 15% per sobre de la edificabilitat màxima permesa per a l'habitatge. L'alçada màxima d'aquesta planta serà de 4,20 m en el carener.
- **Instal·lacions exteriors:** No es permetran les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, plaques solars, etc.) exteriors vistes ni en façana ni en coberta. Aquestes instal·lacions hauran d'estar integrades a la façana o a la coberta de l'edifici, o hauran d'estar en un lloc no visible des del carrer (per exemple a la coberta plana tapat per una barana d'obra).
- **Tancament del solar:** La part opaca de les tanques serà com a màxim de 90 cm d'alçada i la part semi-transparent o calada serà de 90 cm més. En total serà com a màxim de 1,80 m. En solars amb desnivell caldrà esgraonar les tanques de manera que no superin a la part més alta de la part opaca els 1,10 m.
- **Usos:** L'ús principal serà el d'habitatge i de forma complementària s'admeten els usos següents: 2 (hoteler), 3 (bars i restaurants), 4 (comercial), 5 (oficina), 7 (industrial 1a categoria situacions 1a i 2a), 9 (sanitari-assistencial), 10 (educatiu), 11 (sociocultural) i 14 (esportiu) definits per les normes subsidiàries.
- **Pavimentació de la superfície lliure del solar:** Com a màxim es podrà pavimentar el 50% de la superfície lliure (no edificada) del solar. La resta es destinarà a jardí.

R.U.C.E.F. (clau 10b)

Zona residencial unifamiliar de cases en filera:

- **Tipus d'ordenació:** L'edificació s'ordenarà segons una línia de façana reculada obligatòriament 6 m de la línia de vial. Seran principalment habitatges unifamiliars en filera, tot i que podran agrupar-se parcel·les per a fer accessos comuns i aparcaments comuns en planta soterrani amb edificacions plurifamiliars sense augmentar el nombre total d'habitatges.
- **Parcel·la mínima:** 150 m²
- **Façana mínima:** 5,50 m
- **Alçada reguladora màxima:** 7,50 m (PB+1PP) mesurats sobre la cota de referència de la p. baixa.
- **Ocupació màxima:** 60%
- **Profunditat edificable:** 14 m
- **Edificabilitat:** L'edificabilitat màxima per habitatge serà de 108 m² més un 20% per a instal·lacions o per a trasters a la planta sotacoberta. L'alçada màxima d'aquesta planta serà de 3,60 m en el carener.
- **Separacions de l'edificació:**
La major part de les edificacions seran entre mitgeres. En les edificacions amb tres façanes caldrà veure les distàncies a vials i laterals en el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació. En general les distàncies a vials i laterals seran les següents:
 - Façana a vial principal: 6 m
 - Façana a carrer F: 3 m
 - Façana a carrer G, parcel·la lateral o zona verda: 2,00 m
- **Cota de referència de la planta baixa:** Estarà com a màxim a 1,35 m per sobre de la rasant del carrer. Aquesta cota màxima és per a permetre una pendent més baixa de la rampa del soterrani, cas que es faci.



- **Cossos volats:** Podran haver-hi cossos volats oberts en un 35 % de l'ample de la façana i com a màxim amb un vol d'un metre. Els cossos volats tindran una separació de les finques veïnes igual al vol. En les façanes laterals no es permeten els cossos volats.
- **Rafècs:** Es permeten amb un vol màxim de 50 cm a l'arrencada de la coberta.
- **Garatge:** Mínim una plaça d'aparcament coberta o una plaça d'aparcament descoberta dins de la parcel·la per habitatge o per cada 100 m² de local. Les places d'aparcament tindran una superfície mínima de 20 m² per plaça comptant rampes i accessos.
- **Ocupació en planta soterrani:** Com a màxim ocuparà el mateix que la planta baixa més un 20% de la mateixa.
- **Alçada mínima de la planta soterrani:** Serà com a mínim de 2,30 m.
- **Coberta:** Podrà ésser plana transitable, plana no transitable o inclinada al 30% de pendent amb un mínim d'un 50% de coberta inclinada.
- **Planta sotacoberta:** Es podrà utilitzar per a instal·lacions o com a traster amb una superfície màxima del 20% per sobre de la edificabilitat màxima permesa per a l'habitatge. L'alçada màxima serà de 3,60 m en el carener.
- **Instal·lacions exteriors:** No es permetran les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, plaques solars, etc.) exteriors vistes ni en façana ni en coberta. Aquests tipus d'instal·lacions hauran d'estar integrats a la façana o a la coberta de l'edifici, o hauran d'estar en un lloc no visible des del carrer (per exemple a la coberta plana tapat per una barana d'obra).
- **Tancament del solar:** La part opaca de les tanques serà com a màxim de 90 cm d'alçada i la part semi-transparent o calada de 90 cm més. En total serà com a màxim de 1,80 m. En solars amb desnivell caldrà esgraonar les tanques de manera que no superin els 1,10 m a la part més alta de la part opaca.
- **Usos:** L'ús principal serà el d'habitatge i de forma complementària s'admeten els usos següents: 2 (hoteler), 3 (bars i restaurants), 4 (comercial), 5 (oficina), 7 (industrial 1a categoria situacions 1a i 2a), 9 (sanitari-assistencial), 10 (educatiu), 11 (sociocultural) i 14 (esportiu) definits per les normes subsidiàries.
- **Pavimentació de la superfície lliure del solar:** Com a màxim es podrà pavimentar el 50% de la superfície lliure (no edificada) del solar. La resta es destinarà a jardí.

R.U.A.V. (clau 10c)

Zona residencial unifamiliar amb alineació a vial:

- **Tipus d'ordenació:** L'edificació s'ordenarà segons la línia de façana alineada obligatòriament amb la línia de vial. Seran principalment habitatges unifamiliars entre mitgeres amb alineació a vial, tot i que podran agrupar-se parcel·les per a fer accessos comuns i aparcaments comuns en planta baixa o soterrani amb edificacions plurifamiliars sense augmentar el nombre total d'habitatges.
- **Parcel·la mínima:** 150 m²
- **Façana mínima:** 6,00 m
- **Alçada reguladora màxima:** 10,50 m (PB+2PP) mesurats sobre la cota de referència de la p. baixa.
- **Ocupació màxima:** 60%
- **Profunditat edificable:** 14 m
- **Edificabilitat:** L'edificabilitat màxima per habitatge serà de 128,65 m² més un 20% per a trasters o instal·lacions a la planta sotacoberta.
- **Separacions de l'edificació:**

La major part de les edificacions seran entre mitgeres. En les edificacions amb tres façanes caldrà veure les distàncies a vials i laterals en el plànol de zonificació.

- **Cota de referència de la planta baixa:** Estarà com a màxim a 1,00 m sobre la rasant del carrer.
- **Cossos volats:** Podran haver-hi cossos volats oberts en un 35 % de l'ample de la façana i com a màxim amb un vol d'un metre. Els cossos volats tindran una separació de les finques veïnes igual al vol. En les façanes laterals no es permeten els cossos volats.
- **Rafècs:** Es permeten amb un vol màxim de 50 cm a l'arrencada de la coberta.
- **Garatge:** Mínim una plaça d'aparcament coberta per habitatge o per cada 100 m² de local. Les places d'aparcament tindran una superfície mínima de 15 m² per plaça comptant rampes i accessos.
- **Ocupació en planta soterrani:** Com a màxim ocupará el mateix que la planta baixa més un 20% de la mateixa.
- **Alçada mínima de la planta soterrani-baixa:** Serà com a mínim de 3,00 m.
- **Coberta:** Podrà ésser plana transitable, plana no transitable o inclinada al 30% de pendent amb un mínim d'un 50% de coberta inclinada.
- **Planta sotacoberta:** Es podrà utilitzar per a instal·lacions o com a traster amb una superfície màxima del 20% per sobre de la edificabilitat màxima permesa per a l'habitatge. L'alçada màxima serà de 3,30 m en el carener.
- **Instal·lacions exteriors:** No es permetran les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, plaques solars, etc.) exteriors vistes ni en façana ni en coberta. Aquests tipus d'instal·lacions hauran d'estar integrats a la façana o a la coberta de l'edifici, o hauran d'estar en un lloc no visible des del carrer (per exemple a la coberta plana tapat per una barana d'obra).
- **Tancament del solar:** La part opaca de les tanques serà com a màxim de 80 cm d'alçada i la part semi-transparent de 100 cm més. En total serà com a màxim de 1,80 m. En solars amb desnivell caldrà esgraonar les tanques de manera que no superin els 1,10 m a la part més alta de la part opaca.
- **Usos:** L'ús principal serà el d'habitatge i de forma complementària s'admeten els usos següents: 2 (hoteler), 3 (bars i restaurants), 4 (comercial), 5 (oficina), 7 (industrial 1a categoria situacions 1a i 2a), 9 (sanitari-assistencial), 10 (educatiu), 11 (sociocultural) i 14 (esportiu) definits per les normes subsidiàries.
- **Pavimentació de la superfície lliure del solar:** Com a màxim es podrà pavimentar el 50% de la superfície lliure (no edificada) del solar. La resta es destinarà a jardí.

5. PLA D'ETAPES - CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

1. El projecte d'urbanització estarà enllestit en un termini màxim de dos anys a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del Pla parcial.
2. El projecte d'urbanització definirà les etapes d'urbanització. Les obres corresponents a la primera etapa del primer polígon o polígon únic, s'hauran d'iniciar als dotze mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.
3. Per aquelles parcel·les adjudicades a l'ajuntament els terminis per iniciar i finalitzar l'edificació seran els fixats pel mateix ajuntament.
4. En compliment del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, del lliurament i recepció de les obres d'urbanització, l'Ajuntament de Banyeres del Penedès es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la Junta de Compensació de l'acta de cessió corresponent, tal i com determina l'article 169 de l'esmentat Reglament.

Amparant-se en l'article 169.4 si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat de l'execució, convenientment justificades, que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització previament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La Junta de Compensació s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en que l'Ajuntament de Banyeres signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6.1. Cost de les obres d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització complementàries es pot determinar segons el mètode d'estimació de metres quadrats de superfície de vial i zones verdes, que estableix el cost de les obres de pavimentació de vials (calçades, voreres i zones verdes), arbrat i mobiliari urbà.

	SUPERFÍCIE		PREU		TOTAL			
VIALS PP S-3	10584,26	m2	40,7550	€/ m2	431.361,52	€	71.772.517	ptes.
CONNEXIÓ VIALS A I B	71,25	m2	40,7550	€/ m2	2.903,79	€	483.151	ptes.
ZONES VERDES	4037,79	m2	40,7550	€/ m2	164.560,13	€	27.380.502	ptes.
PRESSUPOST D'EXEC. MATERIAL PAVIMENTACIÓ					598.825,44	€	99.636.170	ptes.
DESPESES GENERALS (6%)					35.929,53	€	5.978.170	ptes.
BENEFICI INDUSTRIAL (13%)					77.847,31	€	12.952.702	ptes.
TOTAL					712.602,28	€	118.567.042	ptes.
IVA (18%)					128.268,41	€	21.342.068	ptes.
PRESSUPOST D'EXEC. PER CONTRACTA					840.870,68	€	139.909.110	ptes.

El cost aproximat de les obres d'urbanització bàsica amb els serveis les podem veure a continuació:

	TOTAL				
XARXA D'AIGUA	100.324,10	€	16.692.526	ptes.	
CLAVEGUERAM	240.674,00	€	40.044.784	ptes.	
ENLLUMENAT	54.670,00	€	9.096.323	ptes.	
ELECTRIFICACIÓ	448.261,80	€	74.584.488	ptes.	
TELEFONIA	35.784,00	€	5.953.957	ptes.	
XARXA DE GAS	123.568,00	€	20.559.985	ptes.	
JARDINERIA	280.622,14	€	46.691.595	ptes.	
CONTENIDORS	62.360,00	€	10.375.831	ptes.	
SEGURETAT	59.540,60	€	9.906.722	ptes.	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		1.405.804,64	€	233.906.211	ptes.
DESPESES GENERALS (6%)		84.348,28	€	14.034.373	ptes.
BENEFICI INDUSTRIAL (13%)		182.754,60	€	30.407.807	ptes.
TOTAL		1.672.907,52	€	278.348.391	ptes.
IVA (18%)		301.123,35	€	50.102.710	ptes.
PRESSUPOST D'EXEC. PER CONTRACTA		1.974.030,88	€	328.451.101	ptes.

6.2 Repercussió dels costos d'urbanització

El cost d'urbanització total serà la suma dels dos anteriors:

$$840.870,68 \text{ €} + 1.974.030,88 \text{ €} = 2.814.901,56 \text{ €}$$

La repercussió per hectarea de sòl total és de:

$$2.814.901,56 \text{ €} / 3,7182 \text{ Ha} = 757.060,28 \text{ €} / \text{Ha} \text{ (125.964.232 ptes / Ha)}$$

La repercussió mitjana dels costos d 'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$2.814.901,56 \text{ €} / 13.013 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 216,31 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ sostre} \text{ (35.992 ptes / m}^2\text{)}$$

La repercussió mitjana dels costos d 'urbanització per metre quadrat de solar és la següent:

$$2.814.901,56 \text{ €} / 19.525,13 \text{ m}^2 \text{ solar} = 144,17 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ solar} \text{ (23.989 ptes / m}^2\text{)}$$

La repercussió mitjana dels costos d 'urbanització per habitatge és la següent:

$$2.814.901,56 \text{ €} / 130 \text{ hab.} = 21.653,09 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ (3.602.771 ptes / hab.)}$$

Aquestes repercussions són perfectament assumibles, tal com estan els preus de mercat.

6.3 Vialitat econòmica de la promoció

L'any 2007 el cost en € / m² de parcel·les de cases en filera a Banyeres del Penedès estava sobre els 500 € / m². Tenint en compte l'efecte de la crisi econòmica al sector immobiliari podriem suposar un descens del valor de fins a un 30%.

$$\text{Preu actual de venda de parcel·les: } 500 \text{ €} / \text{m}^2 \times 0.7 = 350 \text{ €} / \text{m}^2$$

Tenint en compte que el cost de repercussió dels costos d 'urbanització per metre quadrat de solar és de 144,17 € / m² solar podem dir que la diferència entre 350 € / m² i 144,17 € / m² es suficient per al cost del terreny sense urbanitzar més els beneficis del promotor.

$$\text{Cost dels terrenys més benefici promotor: } 350 \text{ €} / \text{m}^2 - 144,17 \text{ €} / \text{m}^2 = 205,83 \text{ €} / \text{m}^2$$

El Vendrell, novembre de 2011

Joan Urgell Ventosa
Estudi d'Arquitectura Baix Penedès S.L.P