

TEXT REFÓS P.M.U. D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A L'ILLA DELIMITADA PER L'AV. DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÈSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT. CUNIT QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DEL CAMP DE TARRAGONA DE 16/01/2018

TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÈSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT. CUNIT QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DEL CAMP DE TARRAGONA DE 16/01/2018.

Promotors:

CUNIT
AGRARIA, SA

CUNITANIA, SL

PROINMO
COLORIS, SL

TORFEVI, SL

Autor: Erik Solés i Brull. Arquitecte 43613-5
Enginyeria, edificació i medi ambient. Enginy. SL

CPISR-1 C
Jordi
Gasulla
Sabaté

Motivo: Aprovat
pel Ple en sessió
22/03/2018
Fecha: 2018.03.23
13:05:16 +01'00'

TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A L'ILLA DELIMITADA PER
L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÈSAR
AUGUST I RAMBLA DEL PRAT. CUNIT QUE INCORPORA
LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ
TERRITORIAL D'URBANISME DEL CAMP DE TARRAGONA
DE 16/01/2018.

El present expedient consta dels següents documents:

- I. MEMÒRIA.
- II. NORMATIVA.
- III. PLÀNOLS.
- IV. INFORMACIÓ PLA PARCIAL SECTOR 7

I. MEMÒRIA

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1. Justificació del text refós.
2. Introducció i antecedents.
3. Objecte del Pla
4. Marc urbanístic i legal.
5. Promoció, tramitació i marc jurídic.
6. Justificació de la seva procedència i situació respecte al POUM de Cunit.
7. Característiques de l'àmbit.
 - 7.1. Límits.
 - 7.2. Topografia.
 - 7.3. Usos i edificacions existents.
 - 7.4. Infraestructura existent.
8. Estructura de la propietat.
9. Objectius i criteris d'ordenació.
10. Descripció de la solució adoptada.
 - 10.1. Generalitats.
 - 10.2. Xarxa viària.
 - 10.3. Zonificació.
 - 10.4. Ordenació de l'edificació.
11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
12. Estudi econòmic de la rendibilitat i sostenibilitat de la proposta.
13. Sistema d'actuació.

I. MEMÒRIA

1. Justificació del text refós.

En data 31/10/2018 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit va aprovar inicialment el PMU d'ordenació de volums a l'illa delimitada per l'avinguda de Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat.

L'Ajuntament de Cunit va sol·licitar a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, d'ara endavant CTUCT, l'informe preceptiu de determina l'article 87 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU). Sobre el PMU aprovat inicialment.

L'acord de la CTUCT de data 16/01/2018 valora que la volumetria plantejada pel pla tots els efectes és correcta ja que s'ajusta als topalls del planejament, no obstant això, l'acord determina que pel que fa a la intensitat d'ús i la distància de l'edificació a un dels vials, aquest no s'ajusta als paràmetres del POUM. Per aquest motiu, l'acord de la CTUCT estableix la necessitat que el PMU s'ajusti als continguts i determinacions del POUM.

En data 13/02/2018 el Ple de l'Ajuntament de Cunit va acordar la suspensió del tràmit d'aprovació definitiva del pla de Millora Urbana d'iniciativa priva corresponent a l'ordenació de volums de l'illa delimitada per l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i Rambla del Prat, presentat per l'arquitecte Sr. Erik Solés i Brull i promogut per Cunit Agraria Sa, Cunitania SL, Proinmo Coloris SL i Torfevi SL i requerir als promotors que presenten el Pla de Millora Urbana modificat en el sentit següent:

- Cal donar compliment al paràmetre del POUM de separació de l'edificació amb l'Avinguda Barcelona de 8 metres de vial ja que el PMU estableix una separació mínima de 5 metres a l'Avinguda Barcelona.
- Ajustament als continguts o determinacions del POUM segons interpretació de la CTUCT o bé conciliada amb la que resulti de la MPPOUM que es tramiti als efectes de desambiguació entre la interpretació municipal i la de la Comissió.
- Una vegada presentat el Pla de Millora Urbana modificat, i ajustat aquest al POUM, caldrà realitzar la tramitació corresponent i sol·licitar novament informe preceptiu a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona en compliment de l'acord adoptat per dita comissió en sessió de 16 de gener de 2018.

L'objecte d'aquest Text refós, és ajustar el contingut del PMU a les determinacions de l'acord de la CTUCT.

- Pel que fa a la separació de l'edificació amb l'av. Barcelona, el PMU defineix que la separació a l'avinguda Barcelona queda establerta en

5 metres. Aquesta separació es dedueix directament de les determinacions del punt 6. Annex corresponent a les ordenances reguladores, del Pla parcial del sector nº7 Prat de Cunit,
“ Zona residencial oberta plurifamiliar.

.....

D) Les separacions mínimes de l'edificació principal, respecte a totes les particions serà de 8 metres a vial i 4 metres a veïns, llevat de les que donen front a l'avinguda Barcelona que serà de 5 metres.

.... ”

L'article 191.3 del POUM de Cunit estableix que *“les condicions de parcel·lació, edificació i ús d'aquesta zona venen definides pel pla o projecte unitari aprovat anteriorment que es reconeix”*

No obstant això, la fitxa corresponent al PA4 del POUM, entenem que per error material, no trasllada aquesta ordenació de forma estricta, de forma que la separació a llindars de la parcel·la queda establerta de forma genèrica en 8 metres a vial.

És per aquest motiu que el present text refós modifica la separació a llindars de la parcel·la, quedant aquesta establert en 8 metres quan es tracta de separacions respecte a tots els vials. Aquest canvi queda reflectit a l'apartat normatiu i els plànols d'ordenació.

Així mateix s'acota convenientment la volumetria proposada i les alineacions obligatòries i les flexibles sense que en cap cas s'alteri el contingut del POUM.

- Pel que fa a l'ús, l'acord de la CTUCT estableix que l'ús comercial té la condició d'ús complementari a l'habitatge amb una limitació de 100 metres quadrats de superfície útil.

Respecte a aquest extrem, el PMU ha de remetre necessàriament a les determinacions que respecte al sostre d'aprofitament privat i ús del sòl feia el Pla parcial del sector 7. Aquest pla estableix una única zona d'aprofitament privat amb un ús de Zona residencial plurifamiliar i comercial que es concretava en el plànol nº9.

La mateixa qualificació la trobem recollida a la fitxa del PA4 Prat de Cunit específica del POUM: Qualificació urbanística. Clau 7bp4, zona Plurifamiliar i comercial, a diferència del punt anterior el quadre del POUM si inclou les determinacions del Pla parcial aprovat pel que fa a usos del sòl indicant que son Plurifamiliar i Comercial.

Aquesta determinació es comprova a l'apartat 3 del pla parcial que s'annexa a aquest document on es comprova la concreció d'un únic ús privat, el comercial i plurifamiliar, sense altre restricció que la prevista a la legislació sectorial. Aquest PMU no intervé en el règim

d'usos ja que es limita a concretar la volumetria en l'àmbit d'actuació d'acord amb la seva naturalesa. Les referències a usos ho són indicatives per una millor comprensió del document.

3.- ZONIFICACIÓ.

3.1.- DENOMINACIÓ I US DEL SOL.

La denominació en el Pla General d'Ordenació Municipal de Cunit, ve com a Sector nº7 de 9.00 Ha. i de qualificació segons el Codi 10a. com "Desenvolupament d'usos residencials plurifamiliars intensitat 1", amb un aprofitament mitjà de 0,7 seguint aquest el propi coeficient d'edificabilitat (Arts. 172 i 173 del Pla General).

Per aconseguir una ordenació intensiva, amb una gran proporció de espais lliures amb jardins entre les edificacions, per això es proposa al plànol nº19, gràficament l'ocupació màxima permesa en planta baixa l'ordenació de les edificacions i la seva màxima projecció en planta.

En el plànol nº9 es concreten els següents usos.

- 1.- Zona residencial plurifamiliar i comercial.
- 2.- Centre Cultural i docent d'E.G.B.
- 3.- Altres Serveis Públics i Socials.
- 4.- Equipament "E" del P.G.O.M.
- 5.- Zones Verdes.
- 6.- Vials i aparcaments.

No obstant això, i per tal d'evitar l'aparença d'un cert grau de contradicció s'han eliminat de la memòria les referències a l'ús establertes a l'article 194, entenent que aquestes són les pròpies d'àmbits on el pla aprovat anteriorment no estigui explícitament reconegut.

Per tant l'ús comercial s'admet en aquest terrenys sense més limitació que aquelles que de forma específica defineix la normativa sectorial de comerç.

2. Introducció i antecedents.

En data 27 de gener de 1993 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, aprova definitivament el Pla parcial del sector nº7 Prat de Cunit, amb la publicació en el DOGC número 2006 de data 1 de febrer de 1995.

En data 9 de juliol de 2002 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit aprova definitivament l'Estudi de Detall de les finques R3 i R4 de l'illa delimitada per l'Avinguda Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cunit va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en

data 7 de setembre de 2006. En data 30 de novembre de 2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va donar la conformitat al Text Refós que es va publicar íntegrament en el DOGC número 4.869 de data 25 d'abril de 2007.

El 3 de desembre del 2010 s'aprova definitivament la Delimitació de la Trama Urbana Consolidada de Cunit i es publica en el DOGC número 7594 de data 13 de gener del 2011.

Els terrenys objecte d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) formen part de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 4 "Prats de Cunit, actualment classificats de sòl urbà consolidat, amb qualificació urbanística que correspon a conjunts d'ordenació unitària, volumetria específica del POUM, codi 7bp4, que emana del Pla parcial sector 7 de Cunit aprovat amb anterioritat al POUM.

Es tracta d'uns terrenys que conformen dos costats de l'illa situada al costat de mar de l'avinguda Barcelona (C31), formada per la intersecció de la mateixa avinguda al nord, la Rambla del Mar a l'est, l'avinguda Cèsar August a l'oest i l'avinguda del Castell al sud. Concretament els solars afectats per la proposta d'aquest pla de millora urbana configuren la cantonada de l'avinguda Barcelona amb l'avinguda de Cèsar August, la façana o costat de l'illa corresponent a l'avinguda Cèsar August, la cantonada d'aquesta avinguda amb l'avinguda del Castell i finalment la major part de la façana de l'avinguda del Castell. Aquests terrenys estan totalment urbanitzats i tenen una superfície total de 5.988,00m², segons consta en el projecte de reparcel·lació del sector aprovat l'11 de juliol de 1995. Aquests terrenys estan inclosos parcialment a l'àmbit de l'Estudi de Detall de les Finques R3 i R4, la finca R1, que correspon una franja situada sobre la traça de l'avinguda de Cèsar August i que té una superfície de 3.314,00m² no forma part de l'àmbit de l'estudi de detall.

3. Objecte del Pla.

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums a l'illa formada per l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la rambla del Prat té per objecte, en sòl urbà consolidat, definir l'ordenació dels terrenys conformen la cantonada de l'avinguda Barcelona amb l'avinguda César August, el front de façana de l'avinguda César August, la cantonada d'aquesta avinguda amb l'avinguda del Castell i el front de la façana a l'avinguda del Castell.

Per tal de materialitzar l'ordenació proposada cal l'agrupació en una parcel·la indivisa de les finques que conformen l'àmbit del mateix i que corresponent a aquelles amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 451602CF8641S0001IO.

Finalment el PMU estableix una ordenació de volums per als terrenys inclosos dins del seu àmbit. Aquesta nova ordenació reuneix les següents característiques: Manté l'ordenació proposada a l'estudi de detall en aquelles parcel·les on s'ha materialitzat l'aprofitament previst, pel que les determinacions d'aquest pla de millora urbana no produeixen cap canvi o afectació. Preveu una nova ordenació per a la parcel·la indivisa de nova creació amb l'objectiu de permetre-hi la implantació d'un equipament comercial tipus mitjà establiment comercial, destinant la resta de la parcel·la lliure a la construcció d'una aparcament en superfície.

Aquest PMU només té afectació directa sobre les parcel·les que actualment resten lliures d'edificació, per a tot allò que correspongui a les parcel·les de l'illa consolidades per l'edificació, és tindrà en compte les determinacions del l'Estudi de detall de les finques R3 i R4 de l'illa delimitada per l'Avinguda Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat.

El present document té la consideració de Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'àmbit considerat i s'emmarca en allò que disposa l'article 70.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme. El pla de millora refon i modifica parcialment l'ordenació de l'estudi de detall, aquest document preveia una ordenació irregular dels aprofitaments entre les parcel·les afectades, pel que d'acord amb l'article 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, la nova proposta requereix l'aprovació d'un pla de millora urbana.

"Article 70. DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

.....

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes."

Article 45. D64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Concreció de l'ordenació de volums

.....

45.2 Si les alternatives d'ordenació volumètrica de l'edificació que estableix el planejament urbanístic per a una zona o illa són incompatibles entre si i, en conseqüència, només una d'elles ha d'ordenar el conjunt de parcel·les compreses en la zona o illa, la seva concreció s'ha d'efectuar mitjançant la formulació i l'aprovació d'un pla de millora urbana.

Això no obstant, si el conjunt de parcel·les afectades són d'una única persona propietària, la concreció d'ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística que autoritzi l'edificació de totes les parcel·les, sense necessitat de formular i aprovar prèviament un pla de millora urbana, sempre que no comporti una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades. A la sol·licitud de llicència esmentada, s'han d'adjuntar els documents a què fa referència l'apartat 1."

4. Marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ve donat, en primer lloc, pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl d'àmbit estatal, (d'ara endavant LS); pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLUC); pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLUC) i pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

A nivell municipal, el marc legal ve determinat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cunit aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 7 de setembre de 2006 i publicat l'acord de conformitat del Text refós de data 30 de novembre de 2006 en el DOGC número 4.869 de data 25 d'abril de 2007. Per a totes aquelles condicions no concretades a l'esmentat pla, aquest remet a la normativa del Pla parcial del sector número 7 "Prat de Cunit" aprovat definitivament en data 27 de gener de 1993 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona i publicat en el DOGC número 2006 de data 1 de febrer de 1995.

El present document desplega el vigent POUM de Cunit i les seves determinacions i en aquest sentit:

- No s'alteren les superfícies i qualificacions dels sistemes, per la qual cosa no és d'aplicació el tràmit previst a l'article 98 del TRLUC per la qual s'ha de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat de sistemes.
- D'acord amb la Disposició Transitòria Sisena del TRLUC, és innecessària la incorporació d'una memòria social ja que el present document desenvolupa les determinacions contingudes en el planejament general que no afecten sostre residencial, ni reserves destinades al sistema d'habitatges dotacionals.
- El present PMU no té per objecte la implantació de nous usos i/o activitats no previstos originalment en el planejament. El seu objectiu és limita exclusivament a efectes de definició i regulació de la volumetria i gàlils generals, per la qual cosa no s'ha d'incorporar estudi d'avaluació de la mobilitat generada. No obstant això, el pla incorpora un estudi que avalua els efectes que sobre la mobilitat pot tenir la proposta edificatòria definitiva.
- Aquest PMU no es troba en cap dels supòsits previstos als apartats 2, 3, 4, 5, 7 i 8 de l'article 70 del TRLUC, per tant a aquests efectes no li són d'aplicació les prescripcions establerts en aquests apartats.
- De conformitat amb les determinacions de l'article 86bis del TRLUC sobre procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic i d'acord amb allò establert a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, el present document no està sotmès a avaluació ambiental i no s'incorpora per tant informe de sostenibilitat ambiental.

5. Promoció, tramitació i marc jurídic.

El present Pla de Millora Urbana està promogut pels propietaris de les parcel·les amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 451602CF8641S0001IO, d'acord amb allò que disposen els articles 78 i 101 del TRLUC. Les determinacions d'aquest PMU només tenen afectació sobre les parcel·les que actualment resten lliures d'edificació, per a tot allò que correspongui a les parcel·les consolidades per l'edificació és tindrà en compte les determinacions del l'Estudi de detall de les finques R3 i R4 de l'illa delimitada per l'Avinguda Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat.

Pel que fa referència a la seva tramitació i aprovació, queda regulada pels articles 81 i 85, i concordants del TRLUC.

Aquest document es redacta fent ús de les facultats atorgades en ordre al desenvolupament urbanístic previst pel planejament general del municipi de conformitat amb allò establert a l'article 70 del TRLUC.

La redacció del present document ha estat realitzada per un tècnic competent, d'acord amb el que estableix la Disposició Addicional Tretzena del TRLUC.

6. Justificació de la seva procedència i situació respecte al POUM.

Tal com s'ha especificat en apartats anteriors, el municipi de Cunit disposa de Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat. El POUM inclou aquests terrenys en el polígon d'actuació en sòl urbà consolidat PAU 4 "Prat de Cunit" que correspon a l'antic Pla parcial urbanístic del sector 7 "Prat de Cunit".

Aquest àmbit té una superfície de 98.000,00m² i inclou les següents qualificacions: A1 Sistema viaria amb 26.546,00m² (25,03%), B1 equipament docent amb 9.930,00m² (10,33%), B6 equipament esportiu amb 10.142,00m² (10,55%), C3 jardí urbà amb 7.215,00m² (7,51%) i C4 altres espais lliures amb 755,00m² (0,78%). La resta queda com a sòl privat amb la qualificació de Conjunts d'ordenació unitària – Volumetria específica Clau 7bp4 - Zona residencial plurifamiliar i comercial, amb una superfície de 44.012,00m² (45,80%). Aquesta zona queda estructurada en quatre illes, una de les quals conté les reserves d'equipaments, mentre que les 3 restants es destinen al sostre d'aprofitament privat i tenen una superfície de 13.833,00m², 14.237,00m² i 15.942,00m², respectivament.

El pla parcial urbanístic del sector 7 "Prat de Cunit" ha permès desenvolupar un àmbit de l'eixample que es desenvolupa entre traça de l'avinguda de Barcelona i la via del ferrocarril. Aquest teixit de nova creació, creixement natural del municipi cap a l'est té una marcada especialització residencial. No obstant això, en coherència amb un model de ciutat compacta, el planejament ha permès combinar la presència de l'activitat comercial integrada en el teixit residencial, d'aquesta forma, ha evitat la realització de desplaçaments de la població, a l'hora que ha permès que els ciutadans puguin satisfer les seves necessitats independentment de les seves possibilitats de desplaçar-se; donant lloc així a un teixit més compacte i socialment cohesionat. Per aquest motiu és fonamental la localització de noves àrees comercials en els nuclis urbans, amb una bona relació i integració amb el teixit residencial.

No obstant això, aquesta activitat comercial, a l'hora que agraeix la proximitat amb el teixit residencial, requereix d'ordenacions clarament especialitzades per tal d'esdevenir realment efectives. La clàssica ordenació dels locals comercials en els baixos d'edificis residencials, model manllevat que la casa burgesa i d'un model de comerç decimonònic es veu clarament superat per les actuals exigències del comerç especialitzat. D'altra banda, la convivència directa en un mateix edifici de dues activitats com són la residencial i la comercial, genera tot

sovint distorsions en la convivència, que a la pràctica van en detriment de la correcta implantació de l'activitat comercial.

En aquest sentit l'ordenació que s'ha vingut desenvolupant fins a l'actualitat en aquest àmbit, excessivament subsidiària de la pressió en el mercat residencial, no és la més adequada per a garantir la correcta implantació de l'activitat comercial. La voluntat de mixtura i barreja d'usos en un mateix teixit urbà, coherent amb l'ús residencial i comercial que preveia el pla parcial, no ha de ser contradictòria amb la definició d'una ordenació que afavoreixi l'aparició de tipologies edificatòries més especialitzades, que facilitin noves implantacions comercials que a la pràctica han de donar servei a la població més pròxima.

En aquest sentit, el PMU planteja per a la zona que actualment resta lliure d'edificació i que per tant no s'ha desenvolupat, una ordenació d'un tipus de peça urbana més especialitzada, que a banda del desenvolupament de locals comercials en els baixos dels edificis residencials que s'ha fet fins ara, admeti la implantació d'un tipus d'activitat comercial que demanda superfícies més diàfanes, facilitats logístiques i la possibilitat de desenvolupar elements de diferenciació i identitat comercial; extrems tots ells que la proposta d'ordenació de l'estudi de detall no preveia però que en canvi són absolutament coherents amb les previsions del pla parcial.

El pla parcial del sector 7 preveia la necessitat de redactar estudis de detall per a cada illa, en els que calia definir la volumetria definitiva, l'ordenació dels espais lliures i les diferents fases d'execució. D'acord amb les determinacions del pla parcial les finques resultants tenien la suficient entitat per considerar que els estudis de detall es poguessin desenvolupar en l'àmbit definit pels seus límits, donat que això no modificaria bàsicament la tipologia edificatòria, que seria la d'edificis aïllats i que el plànol nº19/19 preveia àrees màximes d'ocupació i alineacions, per evitar que la composició final fos una dispersió dintre de les illes, i per a facilitar l'augment d'ocupació en planta baixa, en quan al seu ús sigui comercial, o per un edifici singular (hotel, edifici dedicat a la tercera edat, etc...)

El vigent marc legal en matèria d'urbanisme a Catalunya no preveu la redacció d'estudis de detall, no obstant això, la disposició transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

En aquest cas, una part dels terrenys objecte del PMU formaven part d'un estudi de detall previ, mentre que la resta de terrenys no disposaven d'aquest tipus document. L'article 191 del POUM preveu que en els casos que calgui modificar un projecte unitari anterior, o que no n'existeix un de

TEXT REFÓS P.M.U. D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A L'ILLA DELIMITADA PER L'AV. DE BARCELONA,
DEL CASTELL, CÈSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT. CUNIT QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS
DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DEL CAMP DE TARRAGONA DE
16/01/2018

previ degudament aprovat, caldrà redactar-ne un de nou referint-se al
conjunt de parcel·les incloses a la unitat de la zona.

Plànol del PA4 Prat de Cunit



Superfície (m²)	98.600,00
Edificabilitat bruta (m²st/ m²sòl)	0,55
Densitat (habitatges/Ha)	46
Nombre màxim d'habitatges	450
Sostre edificable	54.230,50

Clau		Superfície m²	%	Edificabilitat m²st/m²sl	Sostre m²	Hab.
7bp4	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica. Zona <u>residencial plurifamiliar i comercial</u>	44.012,00	44,64%		54.230,00	453,56
	Total zones	44.012,00	44,64%		54.230,00	453,56
A1	Viari	26.546,00	26,92%			
B1	Equipament docent	9.930,00	10,07%			
B6	Equipament esportiu	10.142,00	10,29%			
C3	Jardí urbà	7.215,00	7,32%			
C4	Altres espais lliures	755,00	0,77%			
	Total sistemes	54.588,00	55,36%	0,55	54.230,00	453,56
TOTAL SECTOR		98.600,00	100,00%	0,55	54.230,00	453,56

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Observacions:

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Prat de Cunit", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat pel POUM.

S'adjunta un quadre amb les Normes Urbanístiques corresponents a la clau 7pb4.

Clau:	7bp4
Zona PP:	<u>Plurifamiliar i comercial</u>
Edificabilitat:	1,25m²st/m²sòl
Ocupació:	
Parcel·la mínim:	1.100,00m²
Façana mínima:	20,00m
Alçada màxima:	11,5m

Nombre plantes: PB+3

Separacions:

A vial
8,00m

Lateral
4,00m

Fons
8,00m

Normativa urbanística:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Planta soterrani	Art. 146	En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alada, tindrà en tota aquesta part, la consideració de plana baixa. Els soterranis no superaran les dues plantes o l'equivalent de 6 m de profunditat. En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani s'haurà de tramitar prèviament un pla especial que justifiqui la posició dels accessos en relació a l'ús del carrer i la compatibilitat amb els usos públics del subsòl. L'alçada lliure mínim de la planta soterrani serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50m). En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada la planta soterrani podrà ultrapassar en un 20% l'ocupació màxima de parcel·la.
Planta baixa	Art. 147	En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani anterior. No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: entresolat i semisoterrani. L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat i es retirarà un mínim de 3 metres de a línia de façana. L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició. L'altell se separarà un mínim de tres metres (3m) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà tres metre (3m) des de l'interior de la porxada. L'altell computarà a efectes d'edificabilitat sempre que tingui una alçada lliure igual o superior a 2,5 metres. En els edificis ordenats segons alineació de carrer, la possible construcció d'un altell no suposarà un increment de l'edificabilitat teòrica computable per una reordenació volumètrica mitjançant estudi de detall.
Planta pis	Art. 148	S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,50m.
Sotacobert	Art. 149	Es consideraran com a sotacobert aquelles superfícies resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per la formació de la sotacoberta s'admet l'arrencada sobre l'últim forjat real. No s'admet l'ús residencial de la superfície sotacobert així obtinguda, ni tan sols integrada a plantes inferiors.
Alçades de les plantes	Art. 150	S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici. S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superior de forjats). S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança: L'alçada lliure mínima de la planta baixa es fixa en 2,70m, llevat que el local es destini a un ús públic, o bé industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,50m. L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 per a tots els tipus d'ordenació.

TEXT REFÓS P.M.U. D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A L'ILLA DELIMITADA PER L'AV. DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÈSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT. CUNIT QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DEL CAMP DE TARRAGONA DE 16/01/2018

Construccions auxiliars	Art.151	S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectaran les reculades i les separacions de llinars establertes a cada zona. L'espai situat entre el carrer i el mínim lliure d'edificació put ocupar-se en els següents casos i en concepte de substitució de terres, sempre separant-se la distància corresponent amb els llinars veïns: a) Si el solar està situat en terraplè respecte al carrer, la cota pressa a sis metres (6m) de distància de l'entrada del local auxiliar i a 2,50 metres d'alçada en aquest punt, sigui igual o inferior a la cota natural del terreny. b) Si el solar està situat en desmunt respecte al carrer, la cota pressa a sis metres (6m) de distància de l'entrada del local auxiliar i a 2,50m per sota d'aquest punt, sigui igual o superior a la cota natural del terreny. Els projectes per aquest tipus de construcció aportaran documentació fotogràfica i dades topogràfiques per a justificar el cas en què es troben. Les alçades s'adequaran a les de les parcel·les veïnes i en el cas a) no superaran els 3,50m d'alçada.								
Piscines i barbacoes	Art.152	Les piscines no computen a efectes d'ocupació, es poden situar a l'espai lliure de parcel·la tot respectant una separació mínima de 2 metres, a comptar entre la làmina d'aigua i l'alineació del carrer o el llinar de parcel·la. Es podran construir barbacoes prèvia autorització municipal, a les parcel·les amb edificació aïllada se situaran fora dels límits de veïns i vials, preferentment adossada ala paret de l'edifici i amb instal·lació d'extracció de fums a la part superior. En cas de barbacoes en espais comunitaris se situaran adossades a l'edifici i amb extracció de fums ala part superior. La llicència es concedirà sense perjudici de tercers, i no eximeix de l'obligació dels corresponents permisos per part d ela comunitat de veïns d'acord amb la Llei de propietat horitzontal.								
Patis de llums o celoberts	Art. 153	S'entén per patis de llum (o celoberts), l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior del mateix espais lliure privats. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors i cuines hauran de ventilar i captar la llum mitjançant almenys patis de llum. La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. La ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia es permetrà quan assegurin condicions adequades d'higiene. Les obres d'ampliació permeses per aquestes normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts requeriran per a l'atorgament de llicència d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació. La dimensió i superfície mínima obligada dels patis de llum o celobert depèn de llur alçada. La dimensió interior del celobert ha de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, i com a mínim de 2,00m per als edificis de dos pisos i que no siguin mancomunats, i de 3,00m en altres supòsits. Les superfícies mínimes dels celoberts s'ajusten a la següent taula: <table><tr><td>Alçada del pati (nº de plantes)</td><td>Superfície mínim (m²)</td></tr><tr><td>1 planta</td><td>9</td></tr><tr><td>2 plantes</td><td>9</td></tr><tr><td>3 plantes</td><td>9</td></tr></table>	Alçada del pati (nº de plantes)	Superfície mínim (m²)	1 planta	9	2 plantes	9	3 plantes	9
Alçada del pati (nº de plantes)	Superfície mínim (m²)									
1 planta	9									
2 plantes	9									
3 plantes	9									

		10/01/2018 4 plantes14 Més de 4 plantes16 Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles: a) Les llums mínimes entre murs de celoberts, no podran reduir-se amb sortits o altres elements o serveis, com són els safareigs. b) L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes, des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert, fins a les més elevada. c) El paviment del celobert es podrà cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure senes tancament de cap mena, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert. d) En cap cas es permetran estrangulacions en planta menors de dos metres.												
Patis de ventilació	Art. 154	S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtos. La dimensió i superfície mínimes obligatòries del pati de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de dos metres, que no produeixi en cap punt d'ella seva planta estrangulacions de menys de dos metres, i amb una superfície mínima d'acord amb la taula següent: <table><tr><td>Alçada del pati (nº de plantes)</td><td>Superfície mínim (m²)</td></tr><tr><td>1 planta</td><td>4</td></tr><tr><td>2 plantes</td><td>5</td></tr><tr><td>3 plantes</td><td>7</td></tr><tr><td>4 plantes</td><td>9</td></tr><tr><td>Més de 4 plantes</td><td>11</td></tr></table> Quan els patis de ventilació, regiran les següents regles: a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortits. b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati. c) Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos. d) Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.	Alçada del pati (nº de plantes)	Superfície mínim (m²)	1 planta	4	2 plantes	5	3 plantes	7	4 plantes	9	Més de 4 plantes	11
Alçada del pati (nº de plantes)	Superfície mínim (m²)													
1 planta	4													
2 plantes	5													
3 plantes	7													
4 plantes	9													
Més de 4 plantes	11													
Ventilació d'escaleres	Art. 155	En el edificis d'habitatges d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals, sempre que en el buit central (ull d'escala) s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/6 de l'alçada total del recinte, amb un mínim de 1,10 metres. La claraboia de cobriment tindrà com a mínim una superfície de 2/3 de la caixa d'escala.												

CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC		PERMISIBILITAT
Habitatge plurifamiliar	admès	principal
Comercial	admès	principal
Hoteler	admès	compatible
Sanitari-assistencial	admès	compatible
Aparcaments	admès	compatible

	Art. 257	Situacions relatives.
	Art. 258	Usos específics en relació a les situacions relatives.
	Art. 259	Nivell d'incidència relativa del usos sobre l'entorn i el medi ambient.
	Art. 260	Regulació supletòria.
	Art. 261	Simultaneïtat d'usos.
	Art. 262	Mesures tècniques correctores.

CONDICIONS D'APARCAMENT:

	Art. 269	Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.
	Art. 270	Previsió mínima de places d'aparcament.
	Art. 268	Causas d'exempció de les previsions.
	Art. 269	Regulació supletòria
	Art. 270	Simultaneïtat d'usos
	Art. 271	Mesures tècniques correctores

ALTRES:

Drenatge	Art. 10	Tot espai lliure d'edificació, públic o privat, excepte espais singulars, tindrà un mínim del 15% de la superfície sense pavimentar amb terreny filtrant. Almenys el 50% de les aigües pluvials que no es reciclin s'hi abocaran.
Reciclat d'aigües	Art. 15	Els edificis de nova construcció i de remodelació generalitzada disposaran d'instal·lacions de recirculació de les aigües de dutxes, banys, banyeres, bidets, safareig i rentadores, per a reutilitzar-les al wc. Així mateix disposaran de recollida de les aigües pluvials per al reg si disposen d'espais lliures d'edificació de més de 100,00m ² o per completar la instal·lació definitiva de l'apartat anterior.
Energia solar	Art. 16	Les noves construccions o aquelles que estiguin sotmeses a una remodelació generalitzada de més del 50% de la seva superfície, incorporaran captació d'energia solar per a l'escalfament d'aigua com a mínim, adequant els elements de captació a les cobertes inclinades o planes, o a les façanes en edificis singulars.
Energia solar	Art. 269	Regulació supletòria
Protecció solar i inèrcia tèrmica	Art. 17-20	
Antenes	Art. 21	
Energia solar	Art. 1-22	

Per tant, aquest document es redacta en base l'article 193.1. Condicions d'edificació, referit a les àrees per a les quals existeixi un pla o projecte previ degudament aprovat, en aquest cas, en data 9 de juliol de 2002 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit va aprova definitivament l'Estudi de Detall de les finques R3 i R4 de l'illa delimitada per l'Avinguda Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat. El PMU té per objecte modificar el vigent estudi de detall d'acord amb allò establert a l'esmentat article i únicament per aquells terrenys lliures d'edificació a l'actualitat o que va restar exclosos de l'àmbit d'afectació de l'estudi de detall.

7. Característiques del territori.

7.1. Límits i superfícies.

L'àmbit de l'illa delimitada per l'Avinguda Barcelona, del Castell, Cèsar August i Rambla del Prat té forma trapezoïdal i limita al nord-oest amb l'avinguda de Barcelona (C-31), eix que es desenvolupa sobre la traça de la carretera C-31; a l'oest amb l'avinguda de Cèsar August; a l'est amb la Rambla del Prat; i al sud amb avinguda del Castell. Es tracta d'un fragment del teixit urbà desenvolupat entre la traça de la carretera C-31 i la via del tren.



La superfície d'actuació és de 5.988,00m², corresponent a una part d'aquesta illa, concretament les finques amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 451602CF8641S0001IO . Per a la determinació de la superfície total de l'àmbit s'ha pres com a referència les superfícies que consten a les corresponents fitxes cadastrals de les 3 finques que conformen la cantonada de l'avinguda Barcelona amb l'avinguda Cèsar August, el front de façana de l'avinguda Cèsar August, la cantonada d'aquesta avinguda amb l'avinguda del Castell i el front de l'avinguda del Castell. D'acord amb la informació gràfica de la normativa del POUM l'illa on s'emplaça l'àmbit del pla de millora urbana té una superfície de 13.833,00m². La part final d'aquesta memòria incorpora un quadre comparatiu de les figures de

planejament vigent i el PMU on es posen en relació de les diferents superfícies de referència i on es demostra el compliment en tots els casos de les diferents normatives.

7.2. Topografia

Els terrenys compresos en el PMU queden ben delimitats en base a la vialitat del seu contorn on queden perfectament definides les alineacions i rasant. La rasant de l'Avinguda de Barcelona i de l'avinguda del Castell presenten una pendent molt lleugera en direcció oest. Les vies que transcorren en sentit perpendicular a aquestes dues avingudes presenten un pendent descendent en sentit mar una mica més accentuat, amb un diferencial de 83,00 centímetres entre la cota a l'encreuament de l'avinguda Barcelona amb l'avinguda Cèsar August i la cota de l'encreuament de l'Avinguda del Castell i l'avinguda de Cèsar August. No obstant això, la percepció global és que els terrenys són pràcticament plans.

7.3. Edificacions i usos existents.

A l'actualitat l'illa es troba consolidada pel que fa a l'edificació en gairebé un 58%. Es tracta de tres edificis que junts conformen una L amb el braç més allargat que es disposa sobre la traça de l'avinguda Barcelona, mentre el més curt correspon a la façana que dona a la Rambla del Prat. En qualsevol cas, totes les edificacions i els terrenys que conformen els espais de zones verdes comunitàries i terrasses no formen part de l'àmbit d'aquest pla de millora urbana.

L'edifici situat sobre la traça de l'avinguda Barcelona (Edifici 1) està format per un basament de forma trapezoïdal separat 5 metres del límit del solar amb l'avinguda Barcelona i 8 metres respecte a la Rambla del Prat. Aquest basament té una profunditat total de 25 metres i una altura corresponent a planta baixa i una planta pis. L'ús d'aquesta part de l'edifici és comercial, exceptuant l'extrem oest on l'edifici residencial arriba fins a la planta baixa. Sobre aquest volum s'aixequen tres paral·lelepípedes (A, B i C) formats de dues plantes d'altura separats entre ells 8,00 metres. Aquests tres volums estan retirats respecte el pla de façana, exceptuant la torre A que arriba fins al pla del terra. Cadascun d'aquests volums tenen una profunditat de 19,35 metres i una amplada total de 28,60 metres i es estan destinats a habitatges plurifamiliars.

Els edificis situats sobre la traça de Rambla del Mar (Edifici 1 i Edifici 2) estan formats respectivament per dos volums 21,70m de profunditat i una amplada de 23,15m. Els dos volums edificats estan separats del límit de solar amb la rambla del Prat 9,20 metres, mentre que la separació

16/01/2018

respecte a l'avinguda del Castell és de 8,34 metres. Els dos edificis tenen una separació entre ells de 8,00 metres.

El conjunt edificat presenta un cert grau d'uniformitat i que completat amb una zona comunitària a l'interior de l'illa que està formada per una piscina i una zona verda. L'accés a aquest espai es realitza per mitjà d'un conjunt de passatges interiors de caràcter privat. Tot aquest conjunt residencial ocupa una superfície total de 8.000,00 metres quadrats.

La resta de la superfície de l'àmbit està totalment lliure d'edificació i presenta una cobertura formada per vegetació herbàcia i arbustiva.



Vista de l'edificació des de l'avinguda Barcelona direcció est



Vista de l'edificació des de l'avinguda Barcelona direcció oest



Vista de l'edificació a la cantonada de la Rambla del Prat i l'avinguda del Castell



Vista de la cantonada de l'avinguda del Castell i l'avinguda de Cèsar August.

7.4. Infraestructura existent.

Pel fet de tractar-se d'un sòl urbà consolidat, que s'ha desenvolupat i executat mitjançant un Pla parcial urbanístic i el corresponent projecte d'urbanització, l'àmbit que ens ocupa disposa en els carrers perimetrals de tots els serveis urbanístics: clavegueram, aigua potable, electricitat, enllumenat públic, telefonia i gas.

8. Estructura de la propietat.

Actualment l'illa presenta una estructura de la propietat que deriva en part de les determinacions de l'estudi de detall. D'acord amb el projecte de reparcel·lació del Pla parcial del sector nº7 Prat de Cunit, aquesta illa estava dividida en 3 parcel·les: R1, R2 i R4. Les determinacions de l'estudi de detall han afectat única i exclusivament les parcel·les R2 i R4. L'estructura de propietat actual ve determinada per 5 parcel·les. Respecte a les determinacions d'aquest pla de millora urbana cal tenir en compte que aquestes no són d'aplicació pels solars actualment consolidats per l'edificació, així com la zona comunitària que es situa a l'interior de l'illa. Per a tots aquests terrenys seran d'aplicació els paràmetres definits a l'estudi de detall així com les determinacions dels projectes constructius de les edificacions que van ser objecte d'autorització municipal. El present PMU proposa l'ordenació de la parcel·la R1 i de la part no consolidada per l'edificació de l'àmbit de l'estudi de detall, concretament el sòl corresponent a la parcel·la amb referència cadastral 4516102CF8641S0001IO que correspon a la part sud de la finca R2.

Parcel·la amb referència cadastral 4516101CF8641S000 situada a la cantonada de l'avinguda Barcelona amb la Rambla del Prat, al número 48 de l'avinguda Barcelona. Té una superfície total de 4.648,00 metres quadrats. La finca disposa d'una zona comunitària situada al pati interior d'illa objecte de servitud. La finca es troba en règim de divisió horitzontal. Aquesta parcel·la no queda afectada per les determinacions d'aquest pla de millora urbana.



Parcel·la amb referència cadastral 4516104CF8641S000 situada a la cantonada de la Rambla del Prat amb l'avinguda del Castell, en el número 7 de la rambla del Prat. Té una superfície de 3.043,00 metres quadrats. La finca disposa d'una zona comunitària situada al pati interior d'illa objecte de servitud. La finca es troba en règim de divisió horitzontal. Aquesta parcel·la no queda afectada per les determinacions d'aquest pla de millora urbana.



Parcel·la amb referència cadastral 4516102CF8641S0001IO sobre la traça de l'avinguda del Castell, en el número 3 d'aquesta via. Té una superfície de sòl de 2.632,00 metres quadrats i es troba sense edificar. La finca disposa d'una zona comunitària situada al pati interior d'illa objecte de servitud. La finca pertany a parts iguals a les empreses PROINMO COLORIS, S.L., domiciliada en 08028- Barcelona, Gran Via Carles III, número 59, 1º- 4ª amb C.I.F. B-66123183; i TORFEVI, S.L., domiciliada a 08028- Barcelona, Gran Via Carles III, número 59, 1º- 4ª; amb C.I.F. B-62196324.



Pel que fa a la resta de parcel·les, aquestes no estan afectades per l'estudi de detall, i són les finques resultants de la segregació realitzada en data 15 de setembre de 2015 de la parcel·la R1 del projecte de reparcel·lació.

Parcel·la amb referència cadastral 4516103CF8641S0001JO sobre la traça de l'avinguda de Barcelona, en el número 46 d'aquesta via, a la cantonada amb l'avinguda de Cèsar August. Té una superfície de sòl de 1.817,45 metres quadrats i es troba sense edificar. La finca pertany en ple domini a l'empresa CUNIT AGRARIA, S.A., domiciliada a 08036-Barcelona, carrer Urgell, número 253, 1º-1ª;. Amb C.I.F. A-58129990.



Parcel·la amb referència cadastral 4516105CF8641S0001SO sobre la traça de l'avinguda de Cèsar August, a la cantonada amb l'avinguda del Castell, en el número 1 d'aquesta via. Té una superfície de sòl de 1.928,80 metres quadrats i es troba sense edificar. La finca pertany en ple domini a l'empresa CUNITANIA, S.L., domiciliada a 08037- Barcelona, carrer Mallorca, número 286, Planta Baixa 2ª; amb C.I.F. B-61411666.



	Ref. Cadastral	Superf.	Propietat
1.	4516101CF8641S000	4.648,00	Divisió horitzontal
2.	4516104CF8641S000	3.043,00	Divisió horitzontal
3.	4516105CF8641S0001SO	1.537,00	CUNIT AGRARIA, S.A.
4.	4516103CF8641S0001JO	1.829,00	CUNITANIA, S.L.
5.	4516102CF8641S0001IO	2.632,00	50% PROINMO COLORIS, S.L. 50% TORFEVI, S.L.,
		13.689,00	

PP sector 7 "Prats de Cunit"

	m²sòl	m²sostre	habitatges
R2	4.689,00	5.961,80	50
R4	5.634,00	7.191,00	60
	10.323,00	13.152,80	110
R1	3.314,00	4.222,80	35
TOTAL	13.637,00	17.375,60	145

ED/POUM

	m²sòl	m²sostre	habitatges
E1 (4516101CF8641S000)	4.648,10	5.840,00	36
E2-3(4516104CF8641S000)	3.043,00	3.980,00	41
E4-5(4516105CF8641S0001SO)	2.631,90	3.332,80	32
	10.323,00	13.152,80	109
R1 (4516103CF8641S0001JO- 4516102CF8641S0001IO)	3.314,00	4.222,80	35
TOTAL	13.637,00	17.375,60	144

9. Objectius i criteris d'ordenació:

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums a l'illa formada per l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la rambla del Prat té per objecte, en sòl urbà consolidat, definir l'ordenació edificatòria dels terrenys que conformen el seu àmbit. Permetre, com ja ho preveia el POUM, l'agrupació en una parcel·la indivisa de les finques amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 451602CF8641S0001IO. Finalment el PMU ha d'establir una ordenació de

volums en cada una de les parcel·les, aquesta nova ordenació reuneix les següents característiques:

- Manté l'ordenació proposada a l'estudi de detall en aquelles parcel·les on s'ha materialitzat l'aprofitament previstos, pel que les determinacions d'aquest PMU no li son d'aplicació.
- Preveu una nova ordenació per a la parcel·la indivisa de nova creació amb l'objectiu de concretar una volumetria apte per a la implantació d'un equipament comercial tipus mitjà establiment comercial, destinant la resta de la parcel·la lliure a la construcció d'una aparcament en superfície. Aquesta ordenació i l'ús proposat s'adequa a les condicions d'edificació i ús establertes en el Pla parcial del Sector 7, a l'hora que és coherent amb les determinacions del POUM de Cunit i amb la normativa sectorial de comerç.

10.Descripció i justificació de la solució adoptada.

10.1. Generalitats

Els terrenys que comprenen l'àmbit d'aquest PMU són els que corresponen a parcel·les amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 451602CF8641S0001IO i que formen part de l'illa formada per l'avinguda de Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la rambla del Prat. Aquests terrenys queden estructurats a nivell general pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cunit, que a la vegada recull per aquesta zona les determinacions del Pla parcial del sector nº7 Prat de Cunit.

10.2. Xarxa viària.

L'àmbit dels terrenys de l'illa compresos en aquest PMU, queda determinat per quatre vials perimetrals que li serveixen d'accés i de delimitació. La solució adoptada en aquest PMU no modifica ni estableix cap proposta alternativa pel que respecte a la vialitat de l'àmbit. El desenvolupament final de la proposta suposarà la necessitat d'adequar les voreres per tal de permetre l'accés i la sortida de vehicles a la parcel·la comercial. Aquests accessos es produiran en tres punts: Un accés es realitzarà a la façana amb l'avinguda Barcelona; existirà un punt d'accés i sortida de vehicles en el costat sud de façana amb l'avinguda César August i finalment existirà un punt d'accés i sortida de vehicles en el límit est de la propietat a l'avinguda del Castell. En qualsevol cas, l'execució de les obres vinculades a l'adequació dels accessos es realitzarà un cop atorgada l'autorització municipal.

10.3. Zonificació.

Es manté la mateixa qualificació que preveu el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cunit vigent per aquest àmbit del PMU, és a dir, Conjunts d'ordenació unitària - volumetria específica, clau 7bp4, amb els paràmetres edificables previstos.

10.4. Ordenació de l'edificació.

L'ordenació proposada només té afectació sobre les parcel·les lliures d'edificació, per a la resta de l'àmbit, l'ordenació actual es manté i per tant li són d'aplicació les determinacions de l'estudi de detall i del projecte d'edificació que va ser objecte d'autorització municipal. Les característiques de l'illa i la proposta d'ordenació de volums queda establerta de la següent forma:

Es proposa la divisió de l'illa en tres parcel·les de superfície superiors a 1.100,00m² i amb un front de façana amb una longitud superior a 20 metres. Previ a la petició de llicència d'edificació caldrà realitzar l'agrupació instrumental de les finques que han de conformar la parcel·la 3, de forma que es garanteixi el compliment de la normativa corresponent a la separació a llindars de parcel·la.

- Superfície de l'illa¹: 13.698,10m²
- Superfície de les parcel·les resultants:

Parcel·la 1	4.648,10 m ²
Parcel·la 2	3.043,00 m ²
Parcel·la 3	5.998,00 m ²

- Definició de les parcel·les resultants:

Parcel·la 1. En forma de L, parcel·la amb referència cadastral 4516101CF8641S000 situada a la cantonada de l'avinguda Barcelona amb la Rambla del Prat, al número 48 de l'avinguda Barcelona. Té una superfície total de 4.648,00 metres quadrats. La finca disposa d'una zona comunitària amb una superfície de 653,10m² situada en el pati interior d'illa, aquest terreny és objecte de servitud a favor de les parcel·les 2 i 3. La finca es troba en règim de divisió horitzontal. Confronta: al nord amb l'avinguda de Barcelona amb una línia recta de 106,00 metres i una corba de 17,00 metres de longitud; a l'est amb la rambla del Prat amb una línia recta de 25,00 metres i amb la part proporcional de zona comunitària de la parcel·la 2 amb una recta de 22,50 metres; al sud amb la parcel·la 3 amb una línia recta de 30,50 metres i amb la parcel·la 2 amb una línia recta de

¹ Per tal de definir la superfície total de l'illa s'ha optat per fer constar la superfície resultant de la suma de les superfícies que consten a les respectives fitxes cadastrals de les finques.

75,00 metres; i a l'oest amb la parcel·la 3 amb una línia recta de 52,85 metres.

La parcel·la està parcialment ocupada per una edificació residencial amb locals comercials en planta baixa. La resta de l'espai lliure d'edificació es destina a zona comunitària, espais d'accés i terrasses i jardins dels habitatges situats a la planta baixa.

A aquesta parcel·la no li són d'aplicació dels determinacions d'aquest document i per tant queda exclosa de l'àmbit del Pla de Millora Urbana..



Parcel·la 2. De forma irregular, parcel·la amb referència cadastral 4516104CF8641S000 situada a la cantonada de la Rambla del Prat amb l'avinguda del Castell, en el número 7 de la rambla del Prat. Té una superfície de 3.043,00 metres quadrats. La finca disposa d'un zona comunitària amb una superfície de 445,00m² situada en el pati interior d'illa, aquest terreny és objecte de servitud a favor de les parcel·les 1 i 3. La finca es troba en règim de divisió horitzontal. Confronta: al nord amb la parcel·la número 1 amb una línia recta de 75,00 metres; a l'est amb la rambla del Prat amb una recta de 66,00 metres i una corba de 13,00 metres de longitud i també amb la part proporcional de la zona comunitària corresponent a la parcel·la 3 amb una línia recta de 24,5 metres; al nord amb l'avinguda del Castell amb una línia recta de 30,00 metres i amb la parcel·la 3 amb una línia recta de 18,00 metres; i a l'oest amb la parcel·la 3 amb una línia recta de 67,00 metres i amb la part proporcional de la zona comunitària de la parcel·la 1 amb una recta de 22,50 metres.

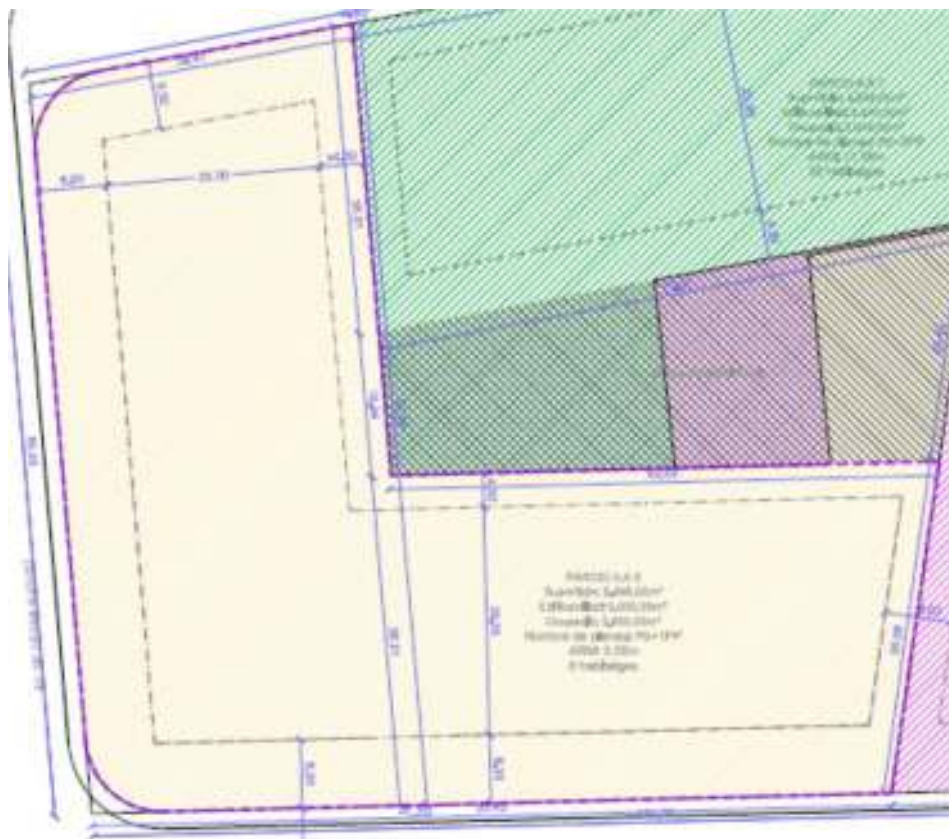
La parcel·la està parcialment ocupada per una edificació residencial. La resta de l'espai lliure d'edificació es destina a zona comunitària, espais d'accés i terrasses i jardins dels habitatges situats a la planta baixa.

A aquesta parcel·la no li són d'aplicació les determinacions d'aquest document i per tant queda exclosa de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.



Parcel·la 3. De forma irregular, parcel·la resultant de l'agrupació de les parcel·les amb referències cadastrals 4516105CF8641S0001SO, 4516103CF8641S0001JO i 4516102CF8641S0001IO situada al 46 de l'avinguda Barcelona amb façana a l'avinguda César August i a l'avinguda del Castell. Té una superfície de 5.988,00m². La finca disposa d'una zona comunitària amb una superfície de 372,90m² situada en el pati interior d'illa, aquest terreny és objecte de servitud a favor de les parcel·les 1 i 2. La finca es troba en règim de divisió horitzontal. Confronta: al nord amb l'avinguda de Barcelona amb una línia recta de 30,00 metres i una corba de 13,24 metres, amb les zones comunitàries de les parcel·les 1 i 2 amb una línia recta de 65,50 metres; a l'est amb la parcel·la 1 amb una línia recta de 36,00 metres i amb la zona comunitària d'aquesta parcel·la amb una línia recta de 17,00 metres, i amb la parcel·la 2 amb una línia recta de 39,00 metres; al sud amb l'avinguda del Castell amb una línia recta de 84,00 metres i una corba de 13,60 metres; i a l'oest amb l'avinguda Cèsar August amb una recta de 69,30 metres.

La parcel·la està totalment lliure d'edificacions i actualment no es destina a cap ús. Aquests terrenys conformen l'àmbit del Pla de Millora Urbana i per tant són els únics terrenys on són l'aplicació les determinacions i objectius d'aquest document.



- Condicions i paràmetres d'edificació:

Edificabilitat:

Edificabilitat parcel·les	m²st
Parcel·la 1	5.840,00m²
Parcel·la 2	3.980,00m²
Parcel·la 3	3.000,00m²
TOTAL	12.820,00m²

Ocupació:

ocupació parcel·les	m²
Parcel·la 1	2.545,00m²
Parcel·la 2	1.499,00m²
Parcel·la 3	2.800,00m²
TOTAL	6.844,00m²

Posició de l'edificació

L'edificació es situarà dins el gàlib fixat, que correspon a una separació de 8 metres al límit amb l'avinguda Barcelona, 8 metres respecte a l'avinguda

César August i del Castell i a la rambla del Prat; i 4 metres respecte als lindars de les parcel·les veïnes. En qualsevol cas les noves edificacions hauran de respectar la definició de la zona comunitària interior i per tant les servituds existents.

Pel que fa a l'edificació comercial es proposa un emplaçament retirat respecte a l'avinguda Barcelona. Es tracta d'un volum paral·lelepipèdic que es col·loca seguint la traça de l'avinguda del Castell, de forma que la façana més comercial, aquella que defineix l'accés a l'interior de les instal·lacions és visible des de l'avinguda Barcelona. L'objectiu d'aquesta ordenació és minimitzar l'impacte d'aquesta edificació respecte la fisonomia actual de la façana de l'avinguda Barcelona. La proposta dona continuïtat al sòcol comercial que configuren la planta baixa i el primer pis dels edificis existents a l'illa que donen a l'Avinguda Barcelona. D'altra banda, la previsió és destinar bona part dels terrenys confronten a l'avinguda Barcelona i a l'avinguda Cèsar August a aparcament amb superfície, pel que la visió general del conjunt serà el d'un espai obert arbrat, a un fons format per un sòcol comercial.

Alçada i nombre de plantes.

En la parcel·la 1 l'alçada reguladora serà de 11,5 metres i el nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+3).

En la parcel·la 2 l'alçada reguladora serà de 11,5 metres i el nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+3).

En la parcel·la 3 l'alçada reguladora serà de 6,00 metres i el nombre màxim de plantes serà de 2 (PB+1).

El punt d'aplicació es mesurarà d'acord amb allò establert 126 de la normativa del POUM per a les edificacions aïllades o amb volumetria específica "L'alçada reguladora es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa".

Aparcament de l'equipament comercial.

L'objectiu d'aquest pla de millora urbana és permetre la implantació d'un equipament comercial amb una sala de vendes superior a 800 metres quadrats i inferior a 1.300 metres quadrats. D'acord amb l'article 6.1.a del DLL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials aquest tipus d'instal·lació té la consideració de Mitjà establiment comercial (MEC).

La dotació mínima d'aparcament per aquest tipus d'instal·lacions ve definida al D378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials. D'acord amb aquesta normativa, un establiment amb una sala de vendes entre 400,00 metres quadrats i 1.299,00 metres quadrats té la consideració de "Supermercat petit". D'acord amb l'article 12.3, les dotacions mínimes

d'aparcament, per cada 100,00m² de superfície de venda, serà de 8 places.

L'equipament comercial tindrà una previsió d'aparcament de com a mínim 8 places d'aparcament per cada 100,00m² de superfície de venda. En el cas que la superfície de venda sigui de 1.299,00 metres quadrats, el nombre mínim de places d'aparcament serà de 104.

D'acord amb l'article 270 de la normativa del POUM de Cunit el nombre mínim de places d'aparcament serà de 1 plaça per cada 60,00m² de superfície construïda. En aquest cas el POUM fa una previsió d'un sostre màxim per a la parcel·la 3 de 3.000,00 metres quadrats, el que equival a 50 places d'aparcament.

En aquest cas per tant, l'aplicació de les reserves d'aparcament previstes a la normativa comercial garanteix el compliment del nombre mínim de places d'aparcament previstes a la normativa del POUM de Cunit.

	Aplicació normativa	Sup.aplic.	Places
D378/2006	8places x 100m ² sala de venda	1.299,00	104 places
POUM	1plaça x 60m ² sup. construïda	3.000,00	50 places

Usos.

Els usos previstos per aquest PMU són els que defineix en caràcter general per aquesta zona del POUM de Cunit, que remet a les determinacions del pla parcial del sector 7.

L'ús queda establert com a zona residencial plurifamiliar i comercial.

També són admesos en el front de l'avinguda Barcelona en virtut del Pla especial de reforma interior per a la regulació dels usos aprovat definitivament en data de 5 de març de 2003 els ja expressats anteriorment i els de restauració, terciari, recreatiu i magatzem.

Pel que fa a l'àmbit que afecta la proposta del PMU, l'objectiu és permetre-hi la implantació d'un mitjà establiment comercial (MEC) amb una sala de vendes superior a 800 metres quadrats i inferior a 1.300 metres quadrats. D'acord amb l'article 9 del DLL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els mitjans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitatges o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.

En el cas que ens ocupa, els terrenys on es preveu implantar l'equipament comercial forma part de la Trama urbana consolidada de Cunit aprovada definitivament el 3 de desembre del 2010 i publicada en el DOGC número

7594 de data 13 de gener de 2011. Per tots els aspectes vinculats a l'activitat comercial es tindrà en compte la normativa sectorial de comerç.

La proposta del PMU preveu destinar la parcel·la 3 a usos exclusivament comercials, pel que el nombre d'habitatges previstos serà 0.

	m²sòl	m²sostre	habitatges
Parcel·la 1	4.648,10	5.840,00	36
Parcel·la 2	3.043,00	3.980,00	41
Parcel·la 3	5.998,00	3.000,00	0
TOTAL	13.689,10	12.820,00	77

Espai lliure de la parcel·la.

La proposta d'ordenació pel que fa a l'àmbit no ocupat per l'edificació preveu destinar una part de la parcel·la a aparcament en superfície i accessos a l'equipament comercial. Per a l'ordenació d'aquest espai s'atendrà allò establert a l'article 141 de la normativa del POUM, en concret la pavimentació deixarà com a mínim un 20% de l'espai lliure de parcel·la sense paviment, aquest espai es tractarà com a zona enjardinada. Així mateix, d'acord amb l'article 15. Reciclat d'aigua, el conjunt disposarà d'un sistema de recollida de les aigües pluvials per al reg.

Finalment, i amb l'objectiu d'harmonitzar l'aparcament en superfície amb el teixit urbà i el seu entorn, el projecte d'edificació per a l'obtenció de la llicència de construcció haurà de contenir un projecte específic d'enjardinament que haurà de complir els següents determinacions:

- Arbrat: Caldrà preveure plantació d'un arbre per cada 3 places d'aparcament instal·lades en superfície. Aquest arbrat tindrà com a finalitat dotar els aparcaments de zones d'ombra, pel que haurà de disposar una copa que projecti la suficient superfície d'ombra, amb l'objectiu de desenvolupar aquesta funció durant les èpoques de major assolellament i altes temperatures. Els exemplars hauran de ser d'espècies no invasores i amb consums hídrics moderats, no obstant això, i sempre que mantingui coherència amb la projecte d'enjardinament s'admetran espècies que suposin consums més elevats.
- Escocells: Els escocells, parterres i zones destinades a la plantació de vegetació hauran de mantenir la màxim continuïtat, evitant la disgregació, la creació de superfícies aïllades amb un diàmetre inferior a 3 metres i garantint que en tots els casos les amplades dels parterres no siguin inferiors a 1,00 metres.
- Reg: A banda de la utilització d'aigua provinent de la pluja per al reg de les zones verdes, s'instal·laran sistemes de reg de baix consum, evitant en qualsevol cas regar a l'estesa.

- El projecte d'enjardinament haurà de permetre una correcta transició entre l'equipament comercial i l'espai públic, la zona comunitària i els habitatges, fent especial atenció a les zones destinades a càrrega i descàrrega.
- El projecte d'enjardinament haurà de mitigar l'impacte visual dels vehicles des de la via pública, pel que caldrà preveure el tractament dels límits de l'aparcament amb les voreres per mitjà de la instal·lació d'un parterre continu amb vegetació arbustiva tipus clos o tanca.

Quadres comparatius de les figures de planejament vigent amb la proposta del PMU.

PP sector 7 "Prats de Cunit"

	m²sòl	m²sostre	habitatges
R2	4.689,00	5.961,80	50
R4	5.634,00	7.191,00	60
	10.323,00	13.152,80	110
R1	3.314,00	4.222,80	35
TOTAL	13.637,00	17.375,60	145

ED/POUM

	m²sòl	m²sostre	habitatges
E1	4.648,10	5.840,00	36
E2-3	3.043,00	3.980,00	41
E4-5	2.631,90	3.332,80	32
	10.323,00	13.152,80	109
R1	3.314,00	4.222,80	35
TOTAL	13.637,00	17.375,60	144

PMU2017

	m²sòl	m²sostre	habitatges
P1	4.648,10	5.840,00	36
P2	3.043,00	3.980,00	41
P3 (àmbit PMU)	5.998,00	3.000,00	0
TOTAL	13.689,10	12.820,00	77

DIFERÈNCIA ESTUDI DE DETALL / PMU2017

	m²sòl	m²sostre	habitatges
ED/POUM	13.637,00	17.375,60	144
PMU	13.689,10	12.820,00	77
TOTAL	52,10	-4.555,60	-67

SEGREGACIÓ

	m²sòl	m²sostre	habitatges
L1	1.536,68	1.928,80	17
L2	1.817,45	2.294,00	18
TOTAL	3.354,13	4.222,80	35

CADASTRE

	m²sòl	m²sostre	habitatges
4516101CF8641S000	4.648,00	5.840,00	36
4516104CF8641S000	3.043,00	3.980,00	41
4516105CF8641S0001SO	1.537,00		
4516103CF8641S0001JO	1.829,00		
4516102CF8641S0001IO	2.632,00	3.000,00	0
TOTAL	13.689,00	12.820,00	77

**ERIK SOLES
BRULL**

Firmado
digitalmente por
ERIK SOLES BRULL
Fecha: 2018.03.22
09:20:16 +01'00'

11. Estudi de la mobilitat generada.

11.1. Objecte.

Es redacta el present estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a part de la memòria del Pla de millora urbana d'ordenació de volums a l'illa delimitada per l'avinguda de Barcelona, del Castell, de Cèsar August i de la Rambla del Prat. L'objectiu concret d'aquest estudi es acreditar el correcte funcionament de la vialitat de l'entorn i per tant la impossibilitat que la implantació comercial que es preveu pugui generar algun tipus de distorsió o mal funcionament en la mobilitat de la zona.

11.2. Àmbit.

Com ja s'ha definit a l'apartat anterior l'àmbit d'aplicació d'aquest estudi és l'entorn immediat dels terrenys on es preveu emplaçar un equipament comercial tipus mitjà establiment comercial (MEC) amb una sala destinada a la venda amb una superfície superior a 800 metres quadrats i inferior a 1.300 metres quadrats.

11.3. Introducció i marc normatiu:

L'objecte d'aquest estudi d'avaluació de la mobilitat és establir els efectes que tindrà sobre la mobilitat de l'entorn la implantació d'un establiment comercial de les característiques del que es descriu a l'apartat anterior. En especial aquest document vol valorar si la xarxa viària i els accessos existents a l'àmbit són suficients i reuneixen les característiques tècniques necessàries per tal de donar resposta a les necessitats d'accés amb vehicle privat que previsiblement pot generar un establiment d'aquestes característiques.

Els estudis de mobilitat generada tenen una regulació específica en el marc jurídic Català. En aquest sentit, aquest marc jurídic fa una translació de les directives estatals i europees sobre mobilitat sostenible. Hom entén que aquestes tenen com a objectiu la consecució d'un sistema de mobilitat i transport més eficient i segur, que impulsi el desenvolupament econòmic i afavoreixi la cohesió social i territorial, preservant el medi ambient, la salut dels ciutadans i els recursos no renovables, al mateix temps que contribueix eficaçment a la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle i d'altres contaminants atmosfèrics.

La integració de la variable ambiental a les polítiques de transport troba el seu fonament a la Llei 9/2006, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. D'altra banda, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'impacte Ambiental de projectes, estableix un règim jurídic aplicable a l'avaluació de l'impacte ambiental dels projectes, ja siguin públics com privats.

Aquest estudi de mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova implantació d'un gran establiment comercial a l'àmbit del present pla de millora urbà. També té com a objectiu establir la capacitat d'absorció dels serveis viaris generals i d'aquells que envolten el solar objecte d'implantació.

D'altra banda, l'estudi de mobilitat generada també valora la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi, en cas que aquestes esdevinguin necessàries, per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat en el cas que aquests existeixin.

Finalment, l'objectiu d'aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries, previstes en el projecte, per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per les lleis estatals i les directives comunitàries europees sobre mobilitat sostenible.

11.4. Xarxes viàries i infraestructures de transport.

Tot seguit es descriuen les diferents xarxes viàries que puguin tenir incidència directa sobre l'àmbit objecte d'estudi.

Xarxes de transport per carretera.

S'ha caracteritzat les principals vies de la xarxa viària a l'àmbit de l'estudi amb l'objectiu de definir-ne la seva estructura tipològica, la seva jerarquia (titular, tipus de via, nombre de carris, nodes, etc...) i la seva possible connectivitat amb l'àmbit de proposta.

La via que estableix el principal itinerari d'accés a l'àmbit és l'avinguda de Barcelona – C31.

- Avinguda de Barcelona – C31.

Es tracta d'una via urbana que creua el terme municipal de est a oest i que es configura com un autèntic eix estructurador del teixit urbà de Cunit. Aquesta avinguda es desenvolupa sobre la traça de la C31 o Eix Costaner, una carretera sota gestió de la Generalitat de Catalunya que uneix el municipi del Vendrell amb Figueres i que té una longitud total de 249Km dividits en quatre trams discontinus.

Per tant, aquest via, a banda de permetre la mobilitat pel terme municipal en sentit est a oest, connecta el municipi de Cunit amb la resta de municipis i nuclis de població veïns.

L'avinguda de Barcelona té un marcat caràcter urbà i un nivell d'urbanització coherent amb aquest fet. Trobem dos carrils centrals separats per una mitgera enjardinada, ambdós en sentits de circulació oposats. A banda d'aquest carrils existeixen dos vials laterals / vials de servei, una a cada costat de la via. Aquests carrils estan separats dels principals per una mitgera igualment enjardinada. Finalment l'avinguda disposa de voreres als dos costats amb una amplada de 7 metres i una banda d'aparcament de vehicles en bateria.



Finalment l'avinguda presenta dues rotondes que coincideixen amb les principals eixos viaris en sentit nord sud, el carrer Rosselló que un cop passada l'avinguda pren el nom d'avinguda Juli César; i el carrer de l'Ebre que més tard rep el nom de carrer les Sorres.

La parcel·la on es proposa la implantació comercial, a banda de l'avinguda Barcelona té dos vials més amb els que confronta. Un és l'avinguda de César August i l'altre és l'avinguda del Castell. Ambdós són carrers que connecten directament amb l'avinguda Barcelona i que no tenen una continuïtat molt limitada al l'entorn immediat.

- Transport públic.

Pel que fa al transport públic Cunit disposa d'una línia de ferrocarril convencional que creua el municipi en sentit est oest. La parada o baixador de Cunit està situat a l'extrem est del municipi, a una distància d'un quilòmetre de la implantació comercial.



- Existeix una parada de transport públic a 200 metres de l'emplaçament de la proposta comercial. Es tracta d'una parada de les línies interurbanes de transport que transcorren per l'avinguda Barcelona i que connecten aquesta zona amb els diferents municipis del litoral.



11.5. Estimació del nombre de desplaçaments que genera la nova implantació en funció de la superfície edificada i dels usos previstos.

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han de fer una estimació del nombre de desplaçaments que genera l'actuació prevista en funció de la superfície i dels usos previstos. Per tal d'establir la mobilitat generada s'estimarà el nombre de desplaçaments d'acord amb els ràtios mínims que es dedueixen del següent quadre:

Viatges generats / dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents:		
	7	viatges/habitatge	o
		3	viatges/persona

Ús residencial	10 viatges/100m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100m² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100m ² de sostre
Franja costanera	5 viatges/m de platja

La proposta preveu la implantació d'un equipament comercial amb una superfície total construïda de 1.800,00metres quadrats. D'acord amb la ràtio de desplaçaments per aquest tipus d'ús, el nombre màxim de desplaçaments que pot generar aquesta implantació és de 900 desplaçaments diaris. A aquests efectes cal tenir en compte que el sostre pròpiament comercial de la implantació es considera la sala de ventes, que en aquest cas tindrà una sostre útil de com a màxim 1.300 metres quadrats, el que equivaldria a 650 desplaçaments diaris. També cal tenir en compte que les dades resultants són una mitjana de tots els dies de la setmana, essent el dies amb major nombre de viatges els caps de setmana i les hores de màxim afluència i per tant de major nombre d'entrades i sortides al supermercat de les 11 a les 13 hores i de les 17 a les 20 hores.

Sostre de la implantació	Viatges generats/dia/sostre	Viatges generats dia
1.800,00m ² (total)	50viatges/100m ²	900 viatges/dia
1.300,00m ² (sala de venda)	50viatges/100m ²	650 viatges/dia

(Els valors corresponents als metres quadrats corresponen als metres quadrats construïts, pel que els valors resultants de viatges generats es consideren majorats ja que la superfície efectiva comercial és l'útil).

Pel que fa als viatges generats pel vehicles de transport de mercaderies, la instal·lació proposada comptarà amb un magatzem propi. El supermercat es projectarà pel que fa al seu funcionament de forma que només recepcioni un camió de transport de mercaderies al dia. Les accions de càrrega i descàrrega es produiran a l'interior de la parcel·la privada pel que a la incidència sobre la xarxa viària principal o local serà inexistent.

Per tal de caracteritzar el repartiment modal de la mobilitat que generarà el nou establiment comercial, s'ha pres com a referència les dades d'enquesta de mobilitat realitzades en àmbits semblants amb el mateix

tipus d'activitat comercial entre 4.000 usuaris i 200 treballadors. De l'enquesta es desprenia que:

El 98% dels clients realitzen els seus desplaçaments amb vehicle privat, mentre que la resta, un 2% ho fan amb transport públic.

El 60% dels treballadors accedeixen al seu lloc de treball per mitjà del transport públic i un 40% ho fan amb el seu vehicle privat.

Si extrapolem aquests dades a la realitat de l'àmbit podem concloure que el nombre total de viatges diaris que genera la nova implantació és de com a màxim 900, dels quals aproximadament uns 855 seran amb vehicle privat i la resta 45 poden ser amb transport públic.

11.6. Valoració del grau d'incidència de la mobilitat generada sobre la xarxa viària existent i la resta d'infraestructures públiques existents.

El grau d'incidència sobre les infraestructures públiques de transport és pràcticament inexistent, ja que d'acord amb l'oferta comercial que es proposa el nombre de possible viatges realitzats amb tren o autobús s'estima que sigui de 45 viatges diaris.

La principal incidència es pot produir sobre la xarxa viària, l'increment de la demanda vehicular sobre la xarxa viària arriba als 855 desplaçaments el dia de més afluència, que s'estima que pugui ser el dissabte. Això, representa un total de 423 vehicles diaris. Aquesta demanda queda absorbida en bona mesura per l'avinguda Barcelona / carretera C32, que representa la població que pot accedir des dels diferents punts del municipi i en alguns casos persones que es desplacen des dels nuclis més propers. En qualsevol cas l'avinguda Barcelona és una via amb secció suficient per tal d'absorbir l'increment que pot suposar la implantació d'una activitat comercial d'aquestes característiques, pel que l'increment difícilment serà perceptible i tindrà efectes sobre la xarxa.

11.7. Valoració de la capacitat dels transports col·lectius existents i de la xarxa de mobilitat en bicicleta o de vianants per a satisfer els fluxos i desincentivar el transport privat per carretera amb vehicle propi.

L'estudi, d'acord amb les ràtios de desplaçament i el repartiment modal plantejat, estableix que el nombre de viatges que es realitzaran diàriament en transport públic és de 45. El nombre de viatges previstos amb transport públic i o en transport alternatiu al vehicle particular fa poc previsible la possibilitat que l'actual xarxa i serveis de transport públic que nodreix l'àmbit es pugui col·lapsar per aquesta causa.

D'altra banda, la implantació comercial es situa en un teixit urbà de caràcter residencial molt consolidat i amb un nivell d'urbanització molt bo. Aquest fet afavoreix que l'accés a l'equipament comercial es pugui fer a peu, i tot i la inexistència de carrils específics per a bicicletes, la secció dels

carrers i les característiques de la urbanització són les adequades per a la utilització d'aquest mitjà de transport.

11.8. Accessos a la parcel·la i a l'edifici.

La parcel·la disposarà de tres accessos. Un estarà situat sobre la traça de l'avinguda Barcelona i es destinarà única i exclusivament a l'accés de vehicles des d'aquesta via. Una altre, es situarà a l'avinguda César August i podrà permetre l'accés i sortida de vehicles. Finalment existirà una darrera connexió des de l'avinguda del Castell, aquesta es destinarà a l'entrada i sortida de vehicles particulars i als camions que hagin de realitzar les operacions de càrrega i descàrrega a l'interior de les instal·lacions comercials.

Per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega de productes existirà un moll de càrrega a l'interior de la parcel·la comercial, de forma que aquestes operacions en cap cas generin distorsions en el trànsit ordinari de les vies de envoltan la parcel·la comercial. Els vehicles de transport en cap cas podran realitzar maniobres a la via pública, pel que la instal·lació haurà de permetre que aquestes es desenvolupin a l'interior de la parcel·la.

11.9. Descripció de les places d'aparcament.

La dotació mínima d'aparcament de la instal·lació ve definida al D378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials. D'acord amb aquesta normativa, un establiment amb una sala de vendes entre 400,00 metres quadrats i 1.299,00 metres quadrats té la consideració de "Supermercat petit". D'acord amb l'article 12.3, les dotacions mínimes d'aparcament, per cada 100,00m² de superfície de venda, serà de 8 places. Per tant l'equipament comercial previst tindrà una previsió d'aparcament de com a mínim 8 places d'aparcament per cada 100,00m² de superfície de venda. En el cas que la superfície de venda sigui de 1.299,00 metres quadrats, el nombre mínim de places d'aparcament serà de 104.

Les dimensions i disposició de places d'aparcament destinades a persones discapacitades o de mobilitat reduïda, es regularan per les prescripcions contingudes en el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, així com en d'altres disposicions legals vigents sobre la matèria.

Finalment la proposta d'implantació haurà de preveure una reserva de places per a bicicletes, a raó d'un 10% d'aquelles que preveurà per a vehicles automòbils. També preveurà una plaça per a la recàrrega de vehicles elèctrics per cada 40 places d'aparcament ordinari, el que suposa com un total de dos punts de recàrrega.

D'acord amb l'article 270 de la normativa del POUM de Cunit el nombre mínim de places d'aparcament serà de 1 plaça per cada 60,00m² de superfície construïda. En aquest cas el POUM fa una previsió d'un sostre màxim per a la parcel·la 3 de 3.000,00 metres quadrats, el que equival a 50 places d'aparcament.

En aquest cas per tant, l'aplicació de les reserves d'aparcament previstes a la normativa comercial garanteix el compliment del nombre mínim de places d'aparcament previstes a la normativa del POUM de Cunit.

	Aplicació normativa	Sup.aplic.	Places
D378/2006	8places x 100m ² sala de venta	1.299,00	104 places
POUM	1 plaça x 60m ² sup. construïda	3.000,00	50 places

11.10.Conclusió.

L'activitat proposada, així com la seva proposta d'ordenació a la parcel·la: disposició, accessos i aparcament garanteix la correcta adequació i funcionalment de la mobilitat a la vialitat del seu entorn i en especial a l'avinguda Barcelona. D'altra banda, la proposta demostra pel que fa als accessos la voluntat de prioritzar els fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius a la circulació de la zona.

12. Estudi econòmic de la rendibilitat i sostenibilitat de la proposta.

D'acord amb el que disposa l'article 99.1.c del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions de planejament que suposen un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos han d'incorporar una avaluació de la rendibilitat de l'operació. En aquest cas, el pla de millora urbana no suposa una alteració ni modificació del planejament vigent i en cap cas suposa cap dels extrems que farien necessària la incorporació de l'esmentada avaluació de la rendibilitat econòmica de l'operació.

El pla de millora urbana proposa una reducció del sostre total de l'àmbit respecte a aquell que el planejament vigent preveia, pel que el sostre edificable passa de 17.375,60 metres quadrats a 12.820 metres quadrats. D'altra banda, la densitat de l'ús residencial també es veu clarament reduïda, ja que passa dels 145 habitatges previstos inicialment a un total de 77 habitatges. Si que és cert que el pla planteja una ordenació que suposa dedicar a ús comercial una part del sostre pendent d'implantació de l'àmbit, concretament 3.000 metres quadrats, no obstant això, aquesta proposta no suposa un increment ni transformació dels usos previstos, ja que el planejament vigent no establia cap tipus de limitació pel que fa a la implantació d'aquest tipus d'ús i sostre més enllà d'aquelles que venien definides per la normativa i que la proposta no contradiu.

PP sector 7 "Prats de Cunit"

	m²sòl	m²sostre	habitatges
R2	4.689,00	5.961,80	50
R4	5.634,00	7.191,00	60
	10.323,00	13.152,80	110
R1	3.314,00	4.222,80	35
TOTAL	13.637,00	17.375,60	145

PMU2017

	m²sòl	m²sostre	habitatges
P1	4.648,10	5.840,00	36
P2	3.043,00	3.980,00	41
P3(àmbit del PMU)	5.998,00	3.000,00	0
TOTAL	13.689,10	12.820,00	77

No existeixen càrregues urbanístiques a l'àmbit, ja que el terreny està perfectament urbanitzat i compleix les condicions objectives per a tenir la consideració de solar.

La proposta del PMU suposa la implantació de sostre productiu i en aquest sentit la proposta tindrà un impacte positiu a les finances públiques

municipals. El desenvolupament d'aquest pla de millora urbana no representa cap despesa per a l'Ajuntament de Cunit, atès que no existeixen càrregues d'urbanització. D'altra banda l'aportació de plusvàlues i els impostos fruit del desenvolupament del pla i de la implantació edificatòria suposaran la generació d'ingressos municipals.

13.Sistema d'actuació.

El pla de millora urbana no suposa la necessitat de tramitar cap tipus d'instrument de gestió i per tant en aquest sentit no resulta necessari establir o concretar el sistema d'actuació. La previsió és que un cop aprovat el document es procedeixi a l'agrupació de les parcel·les objecte d'ordenació i a la presentació de la sol·licitud de llicència d'obres majors per a la construcció de l'edificació comercial prevista i per a l'adequació del sòl privat lliure d'edificació.

**ERIK
SOLES
BRULL**

L'arquitecte

Firmado
digitalmente por
ERIK SOLES
BRULL
Fecha: 2018.03.22
09:21:34 +01'00'

Cunit, Febrer de 2017

Erik Solés i Brull (nºCOAC 43613-5)

II. NORMATIVA

ÍNDEX NORMATIVA

CAPÍTOL 1. Disposicions generals.

Art. 1. Naturalesa

Art. 2. Àmbit territorial.

Art. 3. Vigència.

Art. 4. Obligacions.

Art. 5. Interpretació del pla.

Art. 6. Determinacions del pla.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I ORDENACIÓ.

Art. 7. Classificació i qualificacions del sòl.

Art. 8. Ordenació de volums.

Art. 9. Usos.

Art.10. Aparcament de la parcel·la 3.

Art. 11. Accessos a la parcel·la 3.

Disposició transitòria.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS:

Art. 1 Naturalesa.

1. El present pla té la consideració de Pla de Millora Urbana per a l'ordenació de volums als terrenys lliures d'edificació de l'illa compresa entre l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la Rambla del Prat de Cunit.
2. Concretar la volumetria de les parcel·les no edificades dins l'àmbit, en substitució dels estudis de detall previstos en el pla parcial del sector 7, en els que calia definir la volumetria definitiva, l'ordenació dels espais lliures i les diferents fases d'execució. D'acord amb les determinacions del pla parcial les finques resultants tenien la suficient entitat per considerar que els estudis de detall es poguessin desenvolupar en l'àmbit definit pels seus límits, donat que això no modificaria bàsicament la tipologia edificatòria, que seria la d'edificis aïllats i que el plànol n°19/19 preveia àrees màximes d'ocupació i alineacions, per evitar que la composició final fos una dispersió dintre de les illes, i per a facilitar l'augment d'ocupació en planta baixa, en quan al seu ús sigui comercial, o per un edifici singular (hotel, edifici dedicat a la tercera edat, etc...) El vigent marc legal en matèria d'urbanisme a Catalunya no preveu la redacció d'estudis de detall, no obstant això, la disposició transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica. En aquest cas, una part dels terrenys objecte del PMU formaven part d'un estudi de detall previ, mentre que la resta de terrenys no disposaven d'aquest tipus document. L'article 191 del POUM preveu que en els casos que calgui modificar un projecte unitari anterior, o que no n'existeix un de previ degudament aprovat, caldrà redactar-ne un de nou referint-se al conjunt de parcel·les incloses a la unitat de la zona.

Art. 2. Àmbit territorial.

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana és l'assenyat als plànols i correspon als terrenys lliures d'edificació de l'àmbit compres entre l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la Rambla del Prat de Cunit.
2. La superfície² total de l'àmbit és de 5.988,00m².

² Per tal de definir la superfície total de l'illa s'ha optat per fer constar la superfície resultant de la suma de les superfícies que consten a les respectives fitxes cadastrals de les finques.

3. Respecte a les determinacions d'aquest pla de millora urbana cal tenir en compte que aquestes no són d'aplicació pels solars actualment consolidats per l'edificació, així com la zona comunitària que es situa a l'interior de l'illa. Per a tots aquests terrenys seran d'aplicació els paràmetres definits a l'estudi de detall aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit en data 9 de juliol de 2002, així com les determinacions dels projectes constructius de les edificacions que van ser objecte d'autorització municipal. El present PMU proposa l'ordenació de la parcel·la R1(4516103CF8641S0001JO-4516102CF8641S0001IO) i de la part no consolidada per l'edificació de l'àmbit de l'estudi de detall, concretament el sòl corresponent a la parcel·la amb referència cadastral 4516102CF8641S0001IO que correspon a la part sud de la finca R2.

Art. 3. Vigència.

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor a partir del dia següent a la seva publicació en el Butlletí oficial de la província de Tarragona, i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi la seva revisió, modificació o suspensió, d'acord amb allò que determinen els articles 94 i 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 2/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLUC).

Art. 4. Obligacions

Els particulars, a l'igual que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest pla. No obstant això, el present PMU és d'aplicació a la parcel·la R1 (4516103CF8641S0001JO-4516102CF8641S0001IO) i a la part no consolidada per l'edificació de l'àmbit de l'estudi de detall, concretament el sòl corresponent a la parcel·la amb referència cadastral 4516102CF8641S0001IO que correspon a la part sud de la finca R2. La resta de terrenys que formen part de l'illa compresa entre l'avinguda Barcelona, del Castell, de Cèsar August i la Rambla del Prat de Cunit queden exclosos d'aquest pla de millora urbana.

Art. 5. Interpretació del Pla.

Segons l'article 4 de les NNUU del POUM de Cunit, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la memòria.

Art. 6. Determinacions del pla.

Les determinacions d'aquest pla es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normativa.
- Plànols d'informació.
- Plànols normatius.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I ORDENACIO.

Art. 7. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl que integra l'àmbit d'aquest pla està classificat de sòl urbà consolidat i de conformitat amb la legislació vigent i amb les determinacions del POUM de Cunit.
2. La qualificació urbanística del sòl correspon a Conjunts d'ordenació unitària, volumetria específica, codi 7bp4.

Art. 8. Ordenació de volums.

1. El present pla proposa l'ordenació d'un àmbit amb una superfície de 5.998,00m², en la forma que es descriu gràficament en els plànols normatius O.2 – Ordenació de volums. O.1 – Parcel·lació.
2. L'ordenació de volums queda definida en els plànols d'ordenació normatius del present pla. L'ordenació proposada només afecta a les parcel·les lliures d'edificació (parcel·la 3), per a la resta de parcel·les (1 i 2) s'atendrà a allò establert a l'estudi de detall i al projecte constructiu que va ser objecte d'atorgament de la llicència d'edificació. La regulació específica per a cada una de les parcel·les és la següent:

Parcel·la 1

S= 4.648,00 m²

Edificabilitat: 5.840,00 m²st

Ocupació: 2.545,00 m²

H= PB+3PP (11,50m)

El pla de millora urbana no afecta actual ordenació de l'edificació. Aquesta edificació manté les separacions mínimes que estableix el Pla parcial del sector 7 i l'estudi de detall per aquesta zona: 5 metres respecte l'avinguda Barcelona, 8 metres respecte a la Rambla del Prat i 4 metres a llindars de les parcel·les veïnes. Per a qualsevol aclariment s'atendrà a les determinacions del projecte constructiu que va ser objecte d'autorització municipal per a la construcció de l'edifici actual.

La densitat màxima residencial d'acord amb el Pla parcial aprovat és de 36 habitatges.

Parcel·la 2

S= 3.043,00 m²

Edificabilitat: 3.980,00 m²st

Ocupació: 1.499,00 m²

H= PB+3PP (11,50m)

El pla de millora urbana no afecta actual ordenació de l'edificació. Aquesta edificació manté les separacions mínimes que estableix el Pla parcial del sector 7 i l'estudi de detall per aquesta zona: 8 metres respecte la Rambla del Prat i l'avinguda del Castell i 4 metres a l'indar de les parcel·les veïnes. Per a qualsevol aclariment s'atendrà a les determinacions del projecte constructiu que va ser objecte d'autorització municipal per a la construcció de l'edifici actual.

La densitat màxima residencial d'acord amb el Pla parcial aprovat és de 41 habitatges.

Parcel·la 3

S= 5.998,00 m²

Edificabilitat: 3.000,00 m²st

Ocupació: 2.800,00 m²

H= PB+1PP (6,00m)

Aquesta parcel·la actualment es manté lliure d'edificació. El pla de millora urbana proposa una ordenació que no altera les condicions d'edificació i ús definides pel Pla parcial del sector 7. Aquesta edificació manté les separacions mínimes que estableix el POUM per aquesta zona: 8 metres respecte l'avinguda Barcelona, 8 metres respecte l'avinguda del Castell i 4 metres a l'indar de les parcel·les veïnes. El PMU conté plànols que de forma orientativa proposen una determinada implantació de l'edificació, la justificació d'aquesta proposta queda reflectida a la memòria d'aquest document. P2- Emplaçament, P3- Implantació i accessos, P4 – Vistes.

L'ús previst és el comercial, caracteritzant una volumetria que permet la implantació d'una mitjana superfície comercial especialitzada, d'acord amb la legislació sectorial vigent en matèria de comerç i la TUC aprovada en el municipi de Cunit. Per les seves característiques no es preveu la implantació d'habitatges ni en la modalitat d'habitatges col·lectius ni únics.

Els usos es corresponen als establerts al Pla parcial del sector 7 i pel fet de tractar-se d'un solar que dona front a l'avinguda Barcelona, al Pla especial de reforma interior per a la regulació dels usos aprovat definitivament en data de 5 de març de 2003.

Previ a la sol·licitud de llicència d'edificació caldrà realitzar l'agrupació instrumental de les finques existents per tal de garantir el compliment de la normativa corresponent a la separació als l'indars de la parcel·la.

Per a l'ordenació d'aquest espai lliure d'edificació de la parcel·la 3 s'atendrà allò establert a l'article 141 de la normativa del POUM, en concret la pavimentació deixarà com a mínim un 20% de l'espai lliure

de parcel·la sense paviment, aquest espai es tractarà com a zona enjardinada. Així mateix, d'acord amb l'article 15. Reciclat d'aigua, el conjunt disposarà d'un sistema de recollida de les aigües pluvials per al reg. Finalment, i amb l'objectiu d'harmonitzar l'aparcament en superfície amb el teixit urbà i el seu entorn, el projecte d'edificació per a l'obtenció de la llicència de construcció haurà de contenir un projecte específic d'enjardinament que haurà de complir els següents determinacions:

- Arbrat: Haurà de preveure plantació d'un arbre per cada 3 places d'aparcament instal·lades en superfície. Aquest arbrat tindrà com a finalitat dotar els aparcaments de zones d'ombra, pel que haurà de disposar una copa que projecti la suficient superfície d'ombra, amb l'objectiu de desenvolupar aquesta funció durant les èpoques de major assolellament i altes temperatures. Els exemplars hauran de ser d'espècies no invasores i amb consums hídrics moderats, no obstant això, i sempre que mantingui coherència amb la projecte d'enjardinament s'admetran espècies que suposin consums més elevats.
- Escocells: Els escocells, parterres i zones destinades a la plantació de vegetació hauran de mantenir la màxim continuïtat, evitant la disgregació, la creació de superfícies aïllades amb un diàmetres inferiors a 3 metres i garantint que en tots els casos les amplades dels parterres no siguin inferiors a 1,00 metres.
- Reg: A banda de la utilització d'aigua provinent de la pluja per al reg de les zones verdes, s'instal·laran sistemes de reg de baix consum, evitant en qualsevol cas regar a l'estesa.
- El projecte d'enjardinament haurà de permetre una correcta transició entre l'equipament comercial i l'espai públic, la zona comunitària i els habitatges, fent especial atenció a les zones destinades a càrrega i descàrrega.
- El projecte d'enjardinament haurà de mitigar l'impacte visual dels vehicles des de la via pública, pel que caldrà preveure el tractament dels límits de l'aparcament amb les voreres per mitjà de la instal·lació d'un parterre continu amb vegetació arbustiva tipus clos o tanca. El paviment de les places d'aparcament haurà de ser de junta oberta, de forma que permeti l'aparició de vegetació.

3. Les determinacions d'aquest pla de millora urbana només són d'aplicació per als terrenys corresponents a la parcel·la 3, per a la resta de terrenys que conformen l'illa serà d'aplicació l'Estudi de detall de les finques R2 i R4 aprovat definitivament en data 9 de juliol de 2002 per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit, amb la única excepció de la part sud de la finca R2 objecte de intervenció, així com la normativa del POUM per aquest àmbit.

4. Quadre resum:

	m²sòl	m²sostre	habitatges
Parcel·la 1	4.648,00	5.840,00	36
Parcel·la 2	3.043,00	3.980,00	41
Parcel·la 3- ÀMBIT	5.998,00	3.000,00	0
TOTAL	13.689,00	12.820,00	77

Art. 9. Usos.

Els usos previstos són els que defineix en caràcter general per aquesta zona del POUM de Cunit. Pel que fa a l'àmbit que afecta la proposta del PMU i que es limita a la parcel·la 3, contempla la implantació d'un mitjà establiment comercial (MEC) amb una sala de vendes superior a 800 metres quadrats i inferior a 1.300 metres quadrats. D'acord amb l'article 9 del DLL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els mitjans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitatges o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.

Els terrenys de la parcel·la 3 formen part de la Trama urbana consolidada de Cunit aprovada definitivament el 3 de desembre del 2010 i publicada en el DOGC número 7594 de data 13 de gener de 2011, pel que la implantació d'un mitjà establiment comercial s'adequa a la normativa vigent en matèria de comerç. Per tots els aspectes vinculats a l'activitat comercial es tindran en compte les determinacions de la normativa sectorial de comerç.

El solar corresponent a la parcel·la 3 confronta a l'avinguda Barcelona pel que en virtut del Pla especial de reforma interior per a la regulació dels usos aprovat definitivament en data de 5 de març de 2003 s'admeten els usos de restauració, terciari, recreatiu i magatzem.

D'altra banda el Pla parcial del sector 7 estableix per aquests terrenys l'ús residencial plurifamiliar i comercial, pel que l'ús comercial té la consideració d'ús característic sense cap tipus de limitació més enllà de la que estableix la normativa sectorial de comerç.

Art. 10. Aparcament de la parcel·la 3.

La dotació mínima d'aparcament vindrà definida per allò que estableix el D 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials. D'acord amb aquesta normativa, un

establiment amb una sala de vendes entre 400,00 metres quadrats i 1.299,00 metres quadrats té la consideració de "Supermercat petit". D'acord amb l'article 12.3, les dotacions mínimes d'aparcament, per cada 100,00m² de superfície de venda, serà de 8 places. Per tant l'equipament comercial previst tindrà una previsió d'aparcament de com a mínim 8 places d'aparcament per cada 100,00m² de superfície de venda.

Les dimensions i disposició de places d'aparcament destinades a persones discapacitades o de mobilitat reduïda, es regularan per les prescripcions contingudes a l'article 26 del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, així com en d'altres disposicions legals vigents sobre la matèria. En el supòsit que el nombre de places d'aparcament sigui superior a 71 i inferior a 100, el nombre de places adaptades serà de 2, quan el nombre final de places d'aparcament sigui superior a 100 el nombre de places adaptades serà de 3.

Les places d'aparcament adaptades tindran unes dimensions mínimes per al vehicle de 3,30mx4,50m en bateria i 2,00mx4,50m en filera. Disposaran d'un espai d'apropament que podrà ser compartit i que permetrà la inscripció d'un cercle de diàmetre 1,50m davant de la porta del conductor. En aparcament en bateria aquest espai podrà coincidir amb un màxim de 0,20m amb l'amplada de la plaça. L'espai d'apropament haurà d'estar comunicat amb un itinerari de vianants adaptat. Les places d'aparcament i l'itinerari d'accés a la plaça s'hauran de senyalitzar conjuntament amb el símbol d'accessibilitat a terra i una senyal vertical en un lloc visible, amb la inscripció reservat per a persones amb mobilitat reduïda.

La proposta d'implantació haurà de preveure una reserva de places per a bicicletes, a raó d'un 10% d'aquelles que preveurà per a vehicles automòbils.

Finalment, d'acord amb les determinacions del RD 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova la nova instrucció tècnica complementaria ITC BT 52 "Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", l'equipament haurà de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament per a la recàrrega de vehicles elèctrics en funció del nombre final de places. D'acord amb la Disposició addicional primera. Dotacions mínims de la estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o establiments de nova construcció i a vies públiques, els aparcaments d'aquest tipus hauran de disposar d'una estació de recàrrega per cada 40 places. En el cas que el nombre de places finalment implantades sigui de 104, el nombre d'estacions de recàrrega mínimes serà de 2.

Art. 11. Accessos a la parcel·la 3.

Existirà una entrada de vehicles des de l'Avinguda Barcelona que únicament permetrà l'accés a les instal·lacions comercials. A la resta carrers de la parcel·la, l'avinguda del Castell i l'avinguda Cèsar August, es permetrà la disposició d'entrades de vehicles per on es podrà produir l'accés i la sortida dels mateixos. En tots els casos l'execució d'aquests anirà acompanyada de les mesures necessàries per a garantir la seguretat dels vianants i la correcta circulació de vehicles. Els treballs necessaris per a l'adaptació de les voreres, així com les possibles afectacions als mobiliari urbà i les mesures destinades a garantir la seguretat formaran part del projecte constructiu que haurà de permetre l'obtenció de la llicència d'obres, aquestes actuacions s'ajustaran a les determinacions dels serveis tècnics municipals i de la policial local.

Disposició Transitòria:

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana només tenen afectació a les parcel·les lliures d'edificació de l'illa formada per l'Avinguda Barcelona, Cèsar August, del Castell i la rambla del Prat. Per tot el que respecte a les parcel·les consolidades per l'edificació es tindrà en compte les determinacions de l'estudi de detall i del projecte constructiu que va permetre l'obtenció de la llicència d'edificació.

Per tot allò no definit en el present PMU, serà d'aplicació l'Estudi de Detall de les finques R2 i R4 aprovat definitivament en data 9 de juliol de 2002 per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cunit, amb l'única excepció de la part sud de la finca R2 objecte d'intervenció.

III. PLÀNOLS.

ÍNDEX DE PLÀNOLS:

INFORMACIÓ:

- I.1. Situació.
- I.2. Ortofotomapa.
- I.3. Planejament vigent POUM.
- I.4. Estructura de la propietat.

NORMATIUS D'ORDENACIÓ:

- O.1. Parcel·lació.
- O.2. Ordenació de volums.
- O.3. Gàlibs i posició de l'edificació.

ORIENTATIUS D'ORDENACIÓ:

- P.1. Àmbit d'afectació de la mobilitat.
- P.2. Emplaçament de la proposta comercial.
- P.3. Disposició en planta de la proposta a la parcel·la.
- P.4. Vistes de la proposta d'implantació comercial.

IV. INFORMACIÓ PLA PLARCIAL SECTOR 7



Data: 20-02-2018		Nom Fitxer:	Títol Projecte: PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.	Promotor: CUNIT AGRARIA, SA CUNITANIA, SL PROINMO COLORIS, SL TORFEVI, SL	Projecte: Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL Fecha: 2018.03.22 09:11:26 +01'00' Enginyeria edifica i medi ambient enginy S.L.	Plànol: SITUACIÓ		Nº: 1.1	
Dibuixat:	CAD					Situació: Avinguda de Barcelona	Municipi: Cunit	Escala:	Din:
Aprovat:	JMC							1/5000	A3



Data:	20-02-2018
Dibuixat:	CAD
Aprovat:	JMC

Nom Fitxer:

Títol Projecte:

PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.

Promotor:

CUNIT AGRARIA, SA CUNITANIA, SL PROINMO COLORIS, SL TORFEVI, SL

Projecte:

Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL Fecha: 2018.03.22 09:12:22 +01'00'

Plànol:

ORTOFOTOMAPA

Situació:

Avinguda de Barcelona

Municipi:

Cunit

Nº:

1.2

Escala:

1/2500

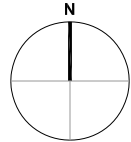
Din:

A3

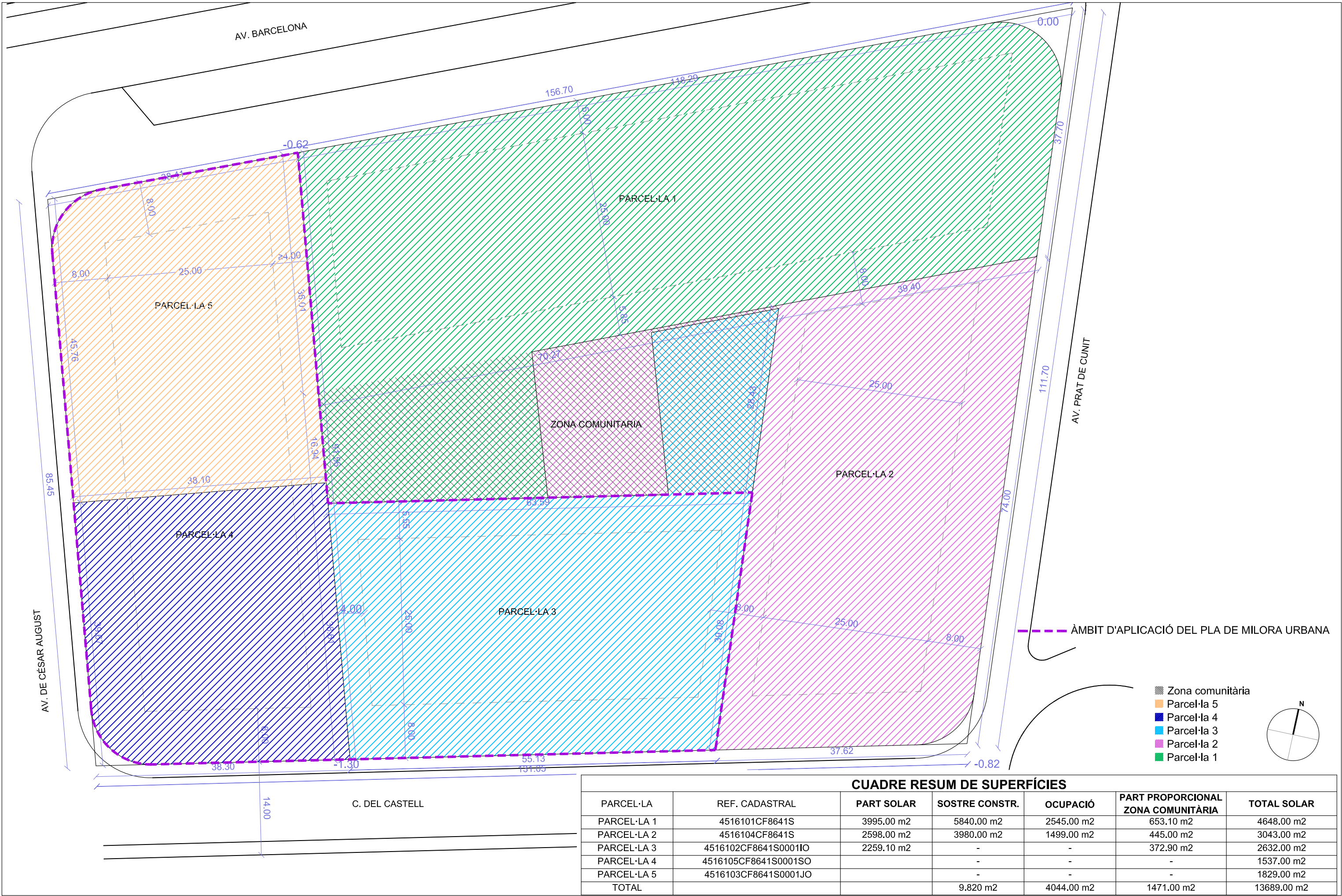
Qualificació del sòl. E:1/2500



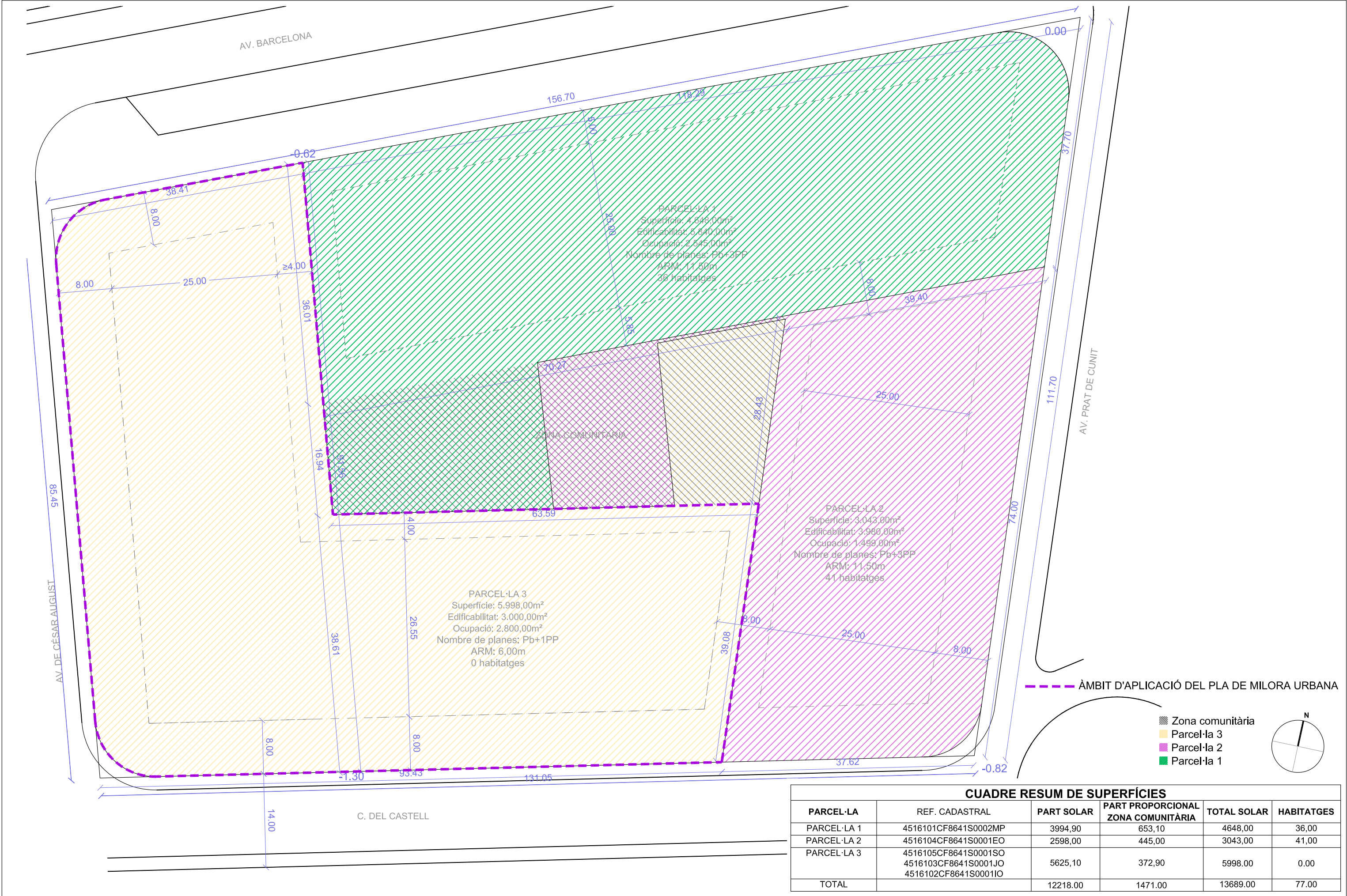
Trama Urbana Consolidada Cunit. E: 1/15000



Data: 20-02-2018		Nom Fitxer:	Títol Projecte: PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.	Promotor:				Projecte:		Plànol: Planejament vigent POUM	Nº: 1.3			
Dibuixat:	CAD			CUNIT	CUNITANIA, SL	PROINMO	TORFEVI, SL	ERIK SOLÉS BRULL	Firmado digitalmente por ERIK SOLÉS BRULL		Situació: Avinguda de Barcelona	Municipi: Cunit	Escala: Vàries	Din: A3
Aprovat:	JMC			AGRARIA, SA	COLORIS, SL			SOLÉS BRULL	Fecha: 2018.03.22 09:13:25 +01'00'					

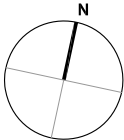


CUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES						
PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	PART SOLAR	SOSTRE CONSTR.	OCUPACIÓ	PART PROPORCIONAL ZONA COMUNITÀRIA	TOTAL SOLAR
PARCEL·LA 1	4516101CF8641S	3995.00 m2	5840.00 m2	2545.00 m2	653.10 m2	4648.00 m2
PARCEL·LA 2	4516104CF8641S	2598.00 m2	3980.00 m2	1499.00 m2	445.00 m2	3043.00 m2
PARCEL·LA 3	4516102CF8641S0001IO	2259.10 m2	-	-	372.90 m2	2632.00 m2
PARCEL·LA 4	4516105CF8641S0001SO		-	-	-	1537.00 m2
PARCEL·LA 5	4516103CF8641S0001JO		-	-	-	1829.00 m2
TOTAL			9.820 m2	4044.00 m2	1471.00 m2	13689.00 m2



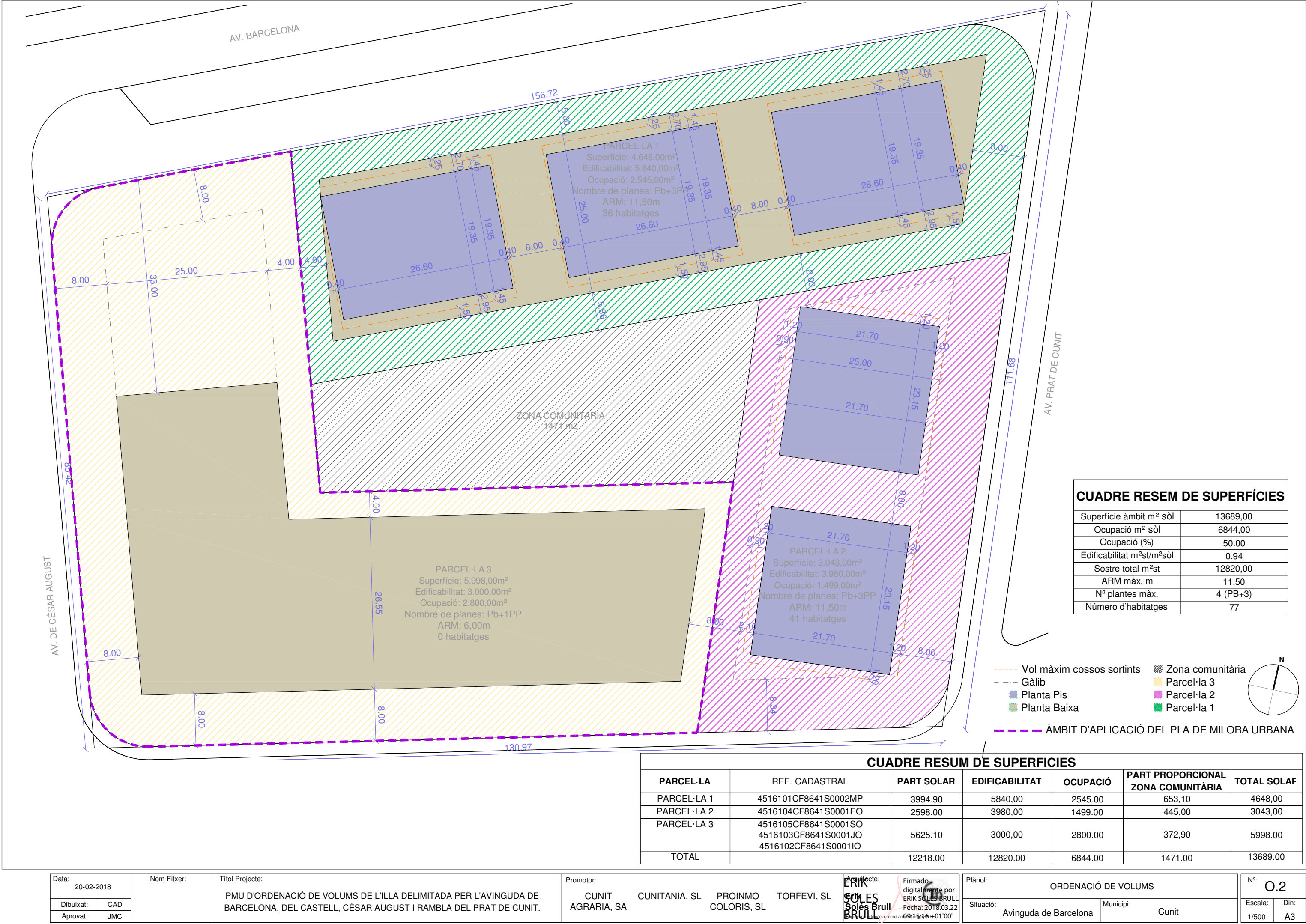
--- ÀMBIT D'APLICACIÓ DEL PLA DE MILORA URBANA

- Zona comunitària
- Parcel·la 3
- Parcel·la 2
- Parcel·la 1



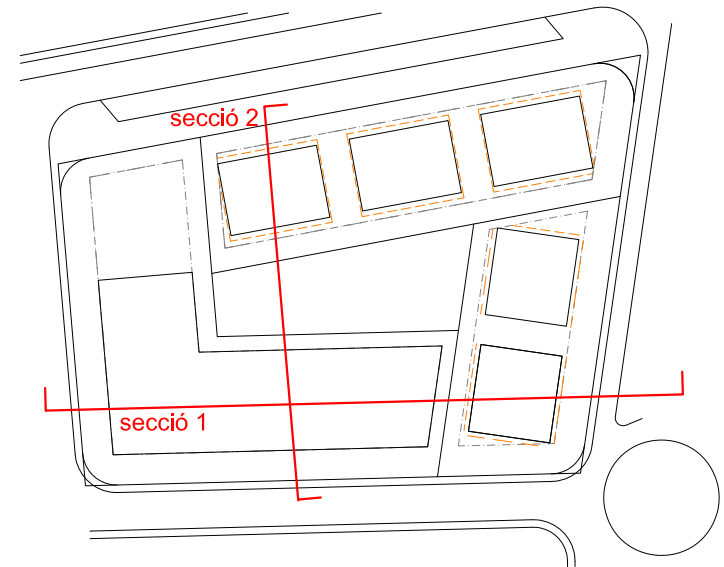
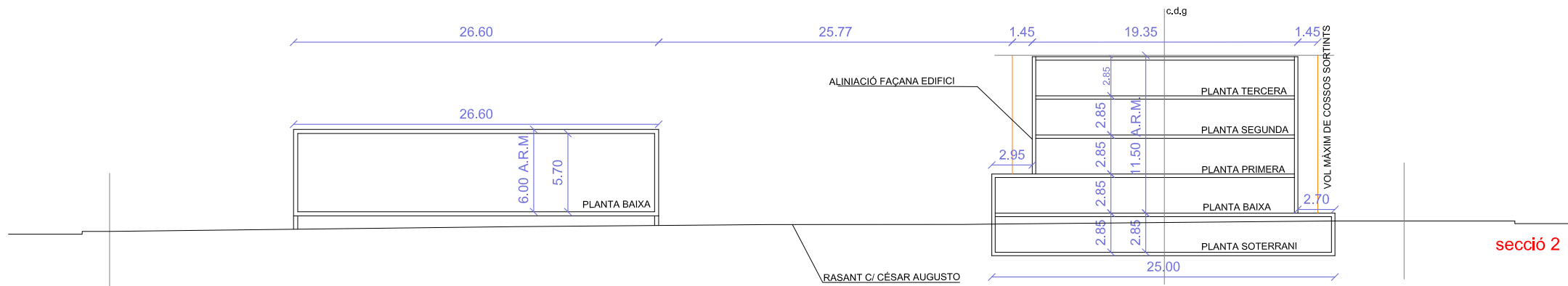
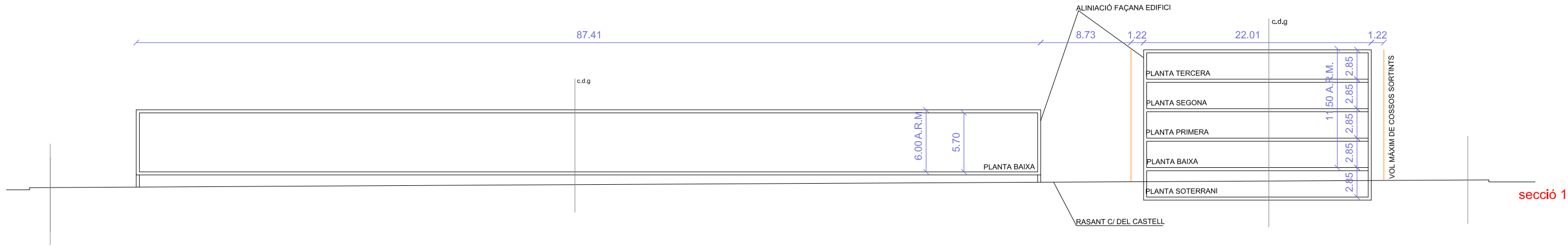
CUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	PART SOLAR	PART PROPORCIONAL ZONA COMUNITÀRIA	TOTAL SOLAR	HABITATGES
PARCEL·LA 1	4516101CF8641S0002MP	3994,90	653,10	4648,00	36,00
PARCEL·LA 2	4516104CF8641S0001EO	2598,00	445,00	3043,00	41,00
PARCEL·LA 3	4516105CF8641S0001SO 4516103CF8641S0001JO 4516102CF8641S0001IO	5625,10	372,90	5998,00	0,00
TOTAL		12218,00	1471,00	13689,00	77,00

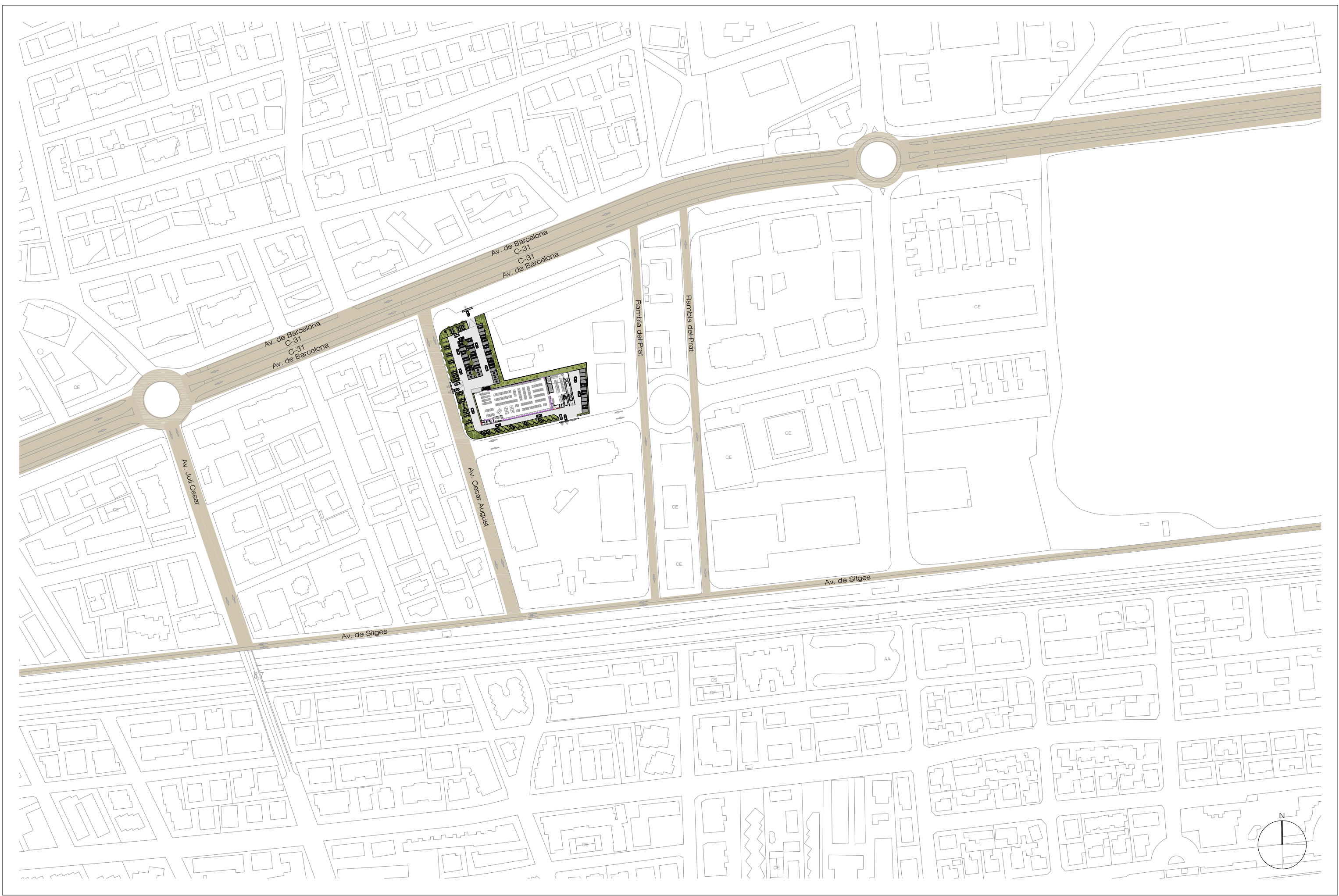


CUADRE RESEM DE SUPERFÍCIES	
Superfície àmbit m² sòl	13689,00
Ocupació m² sòl	6844,00
Ocupació (%)	50,00
Edificabilitat m²st/m²sòl	0,94
Sostre total m²st	12820,00
ARM màx. m	11,50
Nº plantes màx.	4 (PB+3)
Número d'habitatges	77

CUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES						
PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	PART SOLAR	EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ	PART PROPORCIONAL ZONA COMUNITÀRIA	TOTAL SOLAR
PARCEL·LA 1	4516101CF8641S0002MP	3994.90	5840,00	2545.00	653,10	4648,00
PARCEL·LA 2	4516104CF8641S0001EO	2598.00	3980,00	1499.00	445,00	3043,00
PARCEL·LA 3	4516105CF8641S0001SO	5625.10	3000,00	2800.00	372,90	5998.00
	4516103CF8641S0001JO					
	4516102CF8641S0001IO					
TOTAL		12218.00	12820.00	6844.00	1471.00	13689.00



Data: 20-02-2018		Nom Fitxer:	Títol Projecte: PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.	Promotor: CUNIT AGRARIA, SA CUNITANIA, SL PROINMO COLORIS, SL TORFEVI, SL	Arquitecte: ERIK SOLES BRULL Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL Fecha: 2018.03.22 El presente documento es una copia impresa de un documento digital firmado por ERIK SOLES BRULL	Plànol: GÀLIBS I POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ		Nº: 0.3	
Dibuixat:	CAD					Situació: Avinguda de Barcelona	Municipi: Cunit	Escala: 1/500	Din: A3
Aprovat:	JMC								



Data: 20-02-2018		Nom Fitxer:		Títol Projecte:		Promotor:		Arquitecte:		Plànol:		Nº:	
Dibuixat: CAD				PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.		CUNIT AGRARIA, SA		ERIK SOLES BRULL		ÀMBIT D'AFECTACIÓ DE LA MOBILITAT		P.1	
Aprovat: JMC						CUNITANIA, SL		Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL		Situació:		Escala:	
						PROINMO COLORIS, SL		Fecha: 2018.03.22		Avinguda de Barcelona		Din:	
								09162540100'		Cunit		1/2500	
												A3	



Data:	20-02-2018
Dibuixat:	CAD
Aprovat:	JMC

Nom Fitxer:

Títol Projecte:
PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.

Promotor:
CUNIT
AGRARIA, SA
CUNITANIA, SL
PROINMO
COLORIS, SL
TORFEVI, SL

Arquitecte:
ERIK SOLES
ERIK SOLES BRULL
09-17-06 ±01'00"
Enginyeria edificación i medi ambient

Plànol:
EMPLAÇAMENT DE LA PROPOSTA
Situació:
Avinguda de Barcelona
Municipi:
Cunit

Nº:
P.2
Escala:
1/1000
Din:
A3



Data:	
20-02-2018	
Dibuixat:	CAD
Aprovat:	JMC

Nom Fitxer:

Títol Projecte:

PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.

Promotor:

CUNIT AGRARIA, SA CUNITANIA, SL PROINMO COLORIS, SL TORFEVI, SL

Arquitecte:

ERIK SOLES
Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL
Fecha: 2018.02.22 09:17:43 +01'00'
Enginyeria edificación i medi ambient enginy S.L.

Plànol:

DISPOSICIÓ I ACCESSOS

Situació:

Avinguda de Barcelona

Municipi:

Cunit

Nº:

P.3

Escala:

1/400

Din:

A3



Data:	20-02-2018
Dibuixat:	CAD
Aprovat:	JMC

Nom Fitxer:

Títol Projecte:

PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.

Promotor:

CUNIT CUNITANIA, SL PROINMO TORFEVI, SL
AGRARIA, SA COLORIS, SL

Arquitecte:

Erik Solés Brull
Enginyeria edificación i medi ambient enginy S.L.



Plànol:

VISTA DES D'AV BARCELONA

Situació:

Avinguda de Barcelona

Municipi:

Cunit

Nº:

P.4

Escala:

Din:

A3



Data:	20-02-2018
Dibuixat:	CAD
Aprovat:	JMC

Nom Fitxer:

Títol Projecte:

PMU D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ILLA DELIMITADA PER L'AVINGUDA DE BARCELONA, DEL CASTELL, CÉSAR AUGUST I RAMBLA DEL PRAT DE CUNIT.

Promotor:

CUNIT AGRARIA, SA CUNITANIA, SL PROINMO COLORIS, SL TORFEVI, SL

Projecte:

ERIK SOLES BRULL
Firmado digitalmente por ERIK SOLES BRULL
Fecha: 2018.03.22 09:19:16 +01'00'

Plànol:

VISTA AEREA DE LA PROPOSTA

Situació:

Avinguda de Barcelona

Municipi:

Cunit

Nº:

P.4

Escala:

Din:

A3

IV. INFORMACIÓ PLA PLARCIAL SECTOR 7

La Cia. Suministradora serà "SAUR" amb adreça a Rambla Samà
nº92-94 de Vilanova i la Geltrú, tlfno.815.09.09.

C)CLAVEGUERAM.

La xarxa de clavegueram funciona per gravetat, seguint
pendents naturals, cobreix tots els punts possibles
d'edificació i enllaça amb la xarxa existent en el
encreuament del carrer de les Sorres i l'Av. Sitges (pas
sota via fèrrea).

En el Projecte d'Urbanització es definirà dimensionat, etc.

D)TELEFONIA.

La xarxa de telefonia es preveu tota ella sotarrada, a
partir de la caseta existent en l'àmbit de planejament,
tal i com es pot veure en el plànol de referencia nº18,
restant pendent la seva definició en el projecte
d'urbanització.

3.- ZONIFICACIO.

3.1.- DENOMINACIO I US DEL SOL.

La denominació en el Pla General d'Ordenació Municipal de
Cunit, vé com a Sector nº7 de 9.00 Ha. i de qualificació
segons el Codi 10a. com "Desenvolupament d'usos
residencials plurifamiliars Intensitat 1", amb un
aprofitament mitjà de 0,7 siguent aquest el propi
coeficient d'edificabilitat (Arts. 172 i 173 del Pla
General).

Per aconseguir una ordenació intensiva, amb una gran
proporció de espais lliures amb jardins entre les
edificacions, per això es proposa al plànol nº19,
gràficament l'ocupació màxima permesa en planta baixa
l'ordenació de les edificacions i la seva màxima projecció
en planta.

En el plànol nº9 es concreten els següents usos.

- 1.- Zona residencial plurifamiliar i comercial.
- 2.- Centre Cultural i docent d'E.G.B.
- 3.- Altres Serveis Públics i Socials.
- 4.- Equipament "E" del P.G.O.M.
- 5.- Zones Verdes.
- 6.- Vials i aparcaments.



3.2.- DISTRIBUCIO DEL SOL.

1.- Zona residencial plurifamiliar i comercial.....	43.426m ²	44.04%
2.- Centre cultural i docent d'EGB	5.400m ²	5.49%
3.- Altres serveis públics i socials	4.500m ²	4.56%
4.- Equipaments "E" del P.G.O.M...	9.950m ²	10.09%
5.- Zones verdes.....	8.100m ²	8.21%
6.- Vials i aparcaments.....	27.224m ²	27.61%
TOTAL.....	98.600m ² 0	100.00%

3.3.- EDIFICABILITAT MAXIMA I NOMBRE D'HABITATGES.

a) SOSTRE MAXIM CONSTRUIBLE.

La superfície total de l'àmbit es de 98.600m², que multiplicat per l'aprofitament mitjà del 2º quatrieni (0,55) dona un sostre de 54.230,50m² que es distribueix segons el següent quadre:

APORTACIO TERRENYS		SOLAR INICIAL	SOLAR RESULTANT	SOSTRE RESULTANT	NUMERO VIVENDES
1.- 8.531,00M ²	R1	3.485.00M ²	3.314,00M ²	4.222.80M ²	35
2.- 20.957.00M ²	R2	8.652.00M ²	8.422,00M ²	10.485.60M ²	87
3.- 8.032.00M ²	R3	3.282.00M ²	3.032,00M ²	3.976.20M ²	33
4.- 14.542.00M ²	R4	5.940.00M ²	5.634,00M ²	7.198.20M ²	60
5.- 24.052.00M ²	R5	10.003.00M ²	10.003,00M ²	12.122.85M ²	101
6.- 22.486.00M ²	R6	9.365.00M ²	8.998,00M ²	11.349.05M ²	94
AJUNTAMENT			4.023.00M ²	4.875.80M ²	40
TOTAL	98.600.M ²	44.750.00M ²	43.426,00M ²	54.230.50M ²	450

L'edificabilitat es la següent:

Edificabilitat bruta:

54.230,50 m² sostre
98.600 m² sol 0,55 m²s/m²t

Edificabilitat neta:

54.230,50 m² sostre
44.750 m² sol 1.2118 m²s/m²t.

Justificació del quadre anterior on es parla de solar inicial i solar resultant que afecta a les finques R1-R2-R3-R4 i R6; existint una diferència en m² que bé donada per l'ampliació dels 25mts. de zona d'influència del eix de la carretera a zona privada, (segons P.G.O.M), produït per la decisió de la Comissió d' Urbanisme

d'ampliar aquesta zona a 29,70mts. amb el qual genera en aquestes finques una afectació lineal de 4,70mts. d'amplada. Per tal de no produir una perdua d'edificabilitat en les finques afectades es convé, fer el càlcul de la seva edificabilitat amb els metres de solar inicial, si bé aquest solars quedan configurats amb l'afectació produïda avans descrita, com solars resultants.

Descripció de les finques afectades:

-La finca R1 te una afectació de vial de 171,00m² per el que restan 3.314,00m² de solar net, si bé no pert la seva capacitat edificatoria inicial fixada en 4.222,80m² de sostre.

-La part de la finca R2 te una afectació de vial de 230,00m², per el que restan 4.689,00m² de solar net, si bé no pert la seva capacitat edificatoria inicial fixada en 5.961,80m² de sostre.

-La finca R3 te una afectació de vial de 250,00m², per el que restan 3.032,00 de solar net, si bé no pert la seva capacitat edificatoria inicial fixada en 3.976,20m² de sostre.

-La finca R4 te una afectació de vial de 306,00m², per el que restan 5.634,00m² de solar net, si bé no pert la seva capacitat edificatoria inicial fixada en 7.198,20m² de sostre.

-La finca R6 te una afectació de vial de 367,00m², per el que restan 8.998,00m² de solar net, si bé no pert la seva capacitat edificatoria inicial fixada en 11.349,05m² de sostre.

Edificabilitat segons les previsions del Pla General.

$0,7 \text{ m}^2/\text{s/m}^2 \times 98.600 \text{ m}^2 = 69.020 \text{ m}^2$ sostre edificable, que no es considera per no ficar-se amb la dinàmica de l'escreix d'aprofitament, segons l'article 173 del Pla General.

El sostre que genera l'equipament procedent del Pla General nomenat "E" es distribueix entre les parts que el suportan, adquirin el compromís de cedir el terra que els genera, gratuïtament a l'Ajuntament.

Eixó, no comporta cap càrrega per la resta del propietaris de l'àmbit ja que tanmateix es considera com finca aportada.

Aquest compromís va acompanyat del vist i plau de l'Ajuntament segon s'adjunta en l'anex.

b) NOMBRE HABITATGES

El Pla especifica clarament el nombre d'habitatges, que es concreta en 450 unitats.

Per esser edificació aïllada, per el condicionament de les ordenances en el capítol 6 es compleix que el nº d'habitatges total no puguin ésser mai superior a 75 habitatges per Ha.

En aquest cas, l'àrea es de 9,86 Ha. que dona un màxim de 739,5 habitatges (Art.112 Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol).

3.4.- COMPLIMENT CESSIO SOL PER A DOTACIONS I EQUIPAMENTS.

Article 121.3 Real Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol
Article 45 del Reglament de Planejament i l'annex article 10 del mateix.

El nombre d'habitatges elegits es de 450, per tant pertany a la "Unitat Bàsica" i les cessions que es faran:

a) Jardins Públics mínim admissible $18 \times 450 = 8.100m^2$	Cessio	8.100m ²
b) Centres Culturals i docents mínim admissible $12 \times 450 = 5.400m^2$	Cessio	5.400m ²
c) Serveis Públics (social, esportiu i comercial). mínim admissible $10 \times 450 = 4.500m^2$	Cessio	4.500m ²
d) Sol destinat a vials, voravies i zones d'estacionament.	Total	27.224m ²

Per ordenances s'ha previst una plaça d'aparcament per habitatge i en l'Av. Barcelona i l'Av. Sitges unes zones complementaries d'aparcament exterior.

3.5.- CESSIO OBLIGATORIA DE SOL EDIFICABLE.

El càlcul del 10% d'aprofitament mitjà, tota vegada que ho preveu el Pla General es farà:

$$0,55 \times 88,650 \times 10\% = 4.875,75m^2 \text{ sostre.}$$

TOTAL CESSIO SOL URBANITZABLE:

4.875,75 m² sostre

$$1.212 \text{ coeficient edificabilitat neta} = 4.023m^2 \text{ sol.}$$

$$\text{COEFICIENT APROFITAMENT MITJA 29 CUATRIENI} = 0.55m^2/m^2.$$

3.6.- PROPOSTA INDICATIVA DE REPARCEL·LACIO I VOLUMETRIA.

Segons s'ha indicat la proposta del present Plà Parcial es la definició de tres grans illes com residencial plurifamiliar d'Intensitat 1.

En el plànol n219 es defineix l'ordenació volumètrica que pretent unificar l'edificació d'aquest sector, donant-li una lectura uniforme com a zona residencial i comercial, a la vegada que s'integra un gran nucli d'ensenyament, tot sobre un eix d'espais verds.

El gràfiat en el plànol indicat correspon a grans espais o àrees d'ocupació màxima, tenint en compte la configuració de les propietats del sòl per facilitar el futur projecte de compensació.

No es permetrà la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats. A la vegada es proposa, mitjançant un estudi de detall, es puguin concedir possible ús hotel·ler etc., sempre respectant els paràmetres generals establerts per les ordenances del sector.

4.- GESTIO I FINANÇAMENT

4.1.- SISTEMA D'ACTUACIO I ETAPES.

El Plà Parcial "Prat de Cunit" es una operació d'iniciativa i gestió privades.

Per l'execució de les obres d'Urbanització s'ha adoptat el sistema d'actuació que correspon a la denominació de Sistema de Compensació:

-Les característiques especials pròpies d'aquest sistema, estan detallades específicament en els articles 126 al 130 "Real Decreto 1346/76 de 9 de abril texto refundido de la Ley sobre Regimen del suelo y Ordenación Urbana."

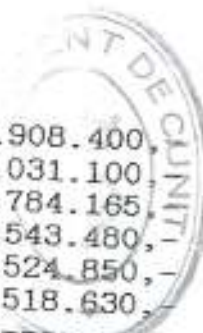
En síntesi, el sistema de compensació és aquell en que els Propietaris aportant els terrenys de cessió obligatoria, realitzen l'Urbanització en els termes i condicions que es determinen en el Plà Parcial i en el posterior Plà d'Urbanització i es constitueixen en Junta de Compensació.

El present Plà Parcial es realitzarà en una sola etapa.

4.2.- ESTUDI ECONOMIC.

RESUM PRESSUPOST.

Els valors d'urbanització, de les obres descrites són estimatives i es concretaran en la redacció del Projecte d'Urbanització:



-XARXA VIARIA.....	89.908.400,-
-ABASTAMENT D'AIGUA.....	18.031.100,-
-CLAVEGUERAM.....	19.784.165,-
-XARXA ELECTRICA I ENLLUMENAT PUBLIC.....	24.543.480,-
-TELEFONIA.....	14.524.850,-
-JARDINERIA.....	8.518.630,-
TOTAL.....	175.310.625,-

4.3.- MITJANS ECONOMICS I FINANCERS. GARANTIES.

Els promotors del present Pla Parcial estan disposats a aportar quants documents facin falta per demostrar la seva capacitat financera per fer front a les inversions previstes en el punt anterior, a la vegada que en el moment precis es comprometen a arribar a un conveni amb l'Ajuntament sobre la forma de donar compliment a la Llei 12/90 art.81.1 de protecció de la legalitat urbanística, de aportar una garantia del 12%, sobre pressupost del cost de les obres d'urbanització (apartat 4.2.)

5.- ANNEX CORRESPONENT A URBANITZACIO D'INICIATIVA PARTICULAR.

Llei 12/1990 de 5 de juliol, per la qual s'autoritza la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en materia urbanística, Article 79.

5.1.- JUSTIFICACIO DE LA NECESITAT O CONVENIENCIA DE L'URBANITZACIO.

Extrem ja desenvolupat en general en tota la memoria però d'una manera més puntual en el apartat 2.1.

Podriem resumir:

- a) Fàcil accés.
- b) Topografia suau.
- c) Suministres aigua, electricitat, telefonia i col.locació de clavegueres garantizats per formar part ja de totes les zones veïnes.
- d) Formar un núcli que afavoreixi el desenvolupament i la connexió amb altres núclis residencials ja consolidats.



Propietat nº 2.....	2.040,00m²
Propietat nº 5.....	3.945,00m²
Propietat nº 6.....	3.965,00m²
TOTAL.....	9.950,00m²

Superfície que ja està sumada en la rel.lació de l'apartat 6.2..

5.3.- SISTEMA DE COMPENSACIO.

Queda reflectit en els apartats 4.1.. i 4.3.

5.4.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTORS I L'AJUNTAMENT.

Els Promotors manifestan que:

12.- Es comprometen a la conservació de les obres d'Urbanització, fins que no s'hagi produït la doble versió d'oferiment de l'Urbanització per part dels promotors i l'acceptació de la mateixa per part de l'Ajuntament, ja que a partir d'aquest moment, correspondrà la conservació a una entitat constituïda a tal efecte per la totalitat dels nous Propietaris; juntament amb la col.laboració de l'Ajuntament.

22.- Es comprometen a donar als futurs Propietaris de solars el corresponent contracte de compraventa, en el que es farà menció especial del compromís que aquests contrauen.

32.- Es comprometen a formalitzar la garantia en les formes que estableix l'article 46-C, del reglament de planejament en el moment precís que vulgui l'Ajuntament, i de no iniciar cap obra d'Urbanització sense haver-se constituït la garantia.

42.- Es comprometen a no procedir a la parcel.lació urbanística, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel.lació.

52.- Es comprometen a constituir la Junta de Compensació, segons apartat 4.1., i de no iniciar cap obra d'urbanització ni de parcel.lació abans de constituir-se. (Art.80.1a).

62.- Es comprometen a les cessions gratuïtes i obligatòries del Sòl, en les situacions i superfícies que es defineixen en els plànols i documentació del present Pla Parcial, així com els vials que formen part del mateix. (Art.63.5)

79.- Es comprometen a suportar les càrregues d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent per al Sòl urbanitzable. (Art.79.2.d)

6.- ANEX CORRESPONENT A LES ORDENANCES REGULADORES.

Tal com s'ha explicat al capítol 3 de la present memòria, el desenvolupament del planejament, s'ha realitzat seguint les directrius del propi Ajuntament, basan-se en una ordenació oberta plurifamiliar.

Punt bàsic:

Donada la proposta d'àmbit edificatori, serà necessari un Estudi de Detall previ, sobre cada illa en que es defineixi:

- La volumetria definitiva.
- L'ordenació dels espais lliures.
- Les diferents fases d'execució.

Les finques resultants tenent la suficient entitat per considerar que els estudis de detall es puguin realitzar amb aquestes, donat que això no modificaria bàsicament la tipologia edificatòria, que seria la d'edificis aïllats i que el plànol n219/19 preveu àrees màximes d'ocupació i al·lineacions, per evitar que la composició final sigui una dispersió dintre de les illes, i per facilitar augment d'ocupació en planta baixa, en quant al seu ús sigui comercial, o per un edifici singular (hotel, edifici dedicat a la 3era.edat, etc).

Parcel·les per realitzar l'estudi de detall:

-Seràn les propietats finques resultants del Projecte de Compensació i que a continuació es relacionen:

Finca nº 1...R1.....	3.314,00m²
Finca nº 2a..R2 (part front Av.Barcelona).....	4.689,00m²
Finca nº 2b..R2.(la resta).....	3.733,00m²
Finca nº 3...R3.....	3.032,00m²
Finca nº 4...R4.....	5.634,00m²
Finca nº 5...R5.....	10.003,00m²
Finca nº 6...R6.....	8.998,00m²
10% A.M.....	4.023,00m²

La redacció definitiva de les Ordenances corresponents al Pla Parcial "Prat de Cunit" seràn:

ZONA RESIDENCIAL OBERTA PLURIFAMILIAR.

A) Parcel·la mínima: La parcel·la mínima serà la que compleixi amb una superfície mínima de 1.100m² amb una façana mínima de 20ml.

B) Ocupació màxima; la grafiada en el plànol nº19.

C) Altura reguladora màxima i nº màxim de plantes: 11,50m. corresponents a Planta baixa + tres pisos. L'altura màxima del terra de la planta baixa, serà a 1 mt. sobre el punt d'aplicació de l'altura reguladora del edifici projectat.

D) Les separacions mínimes de l'edificació principal, respecte a totes les particions serà de 8mts. a vial i 4mts. a veïns, llevat de les que donen front a l'Av.Barcelona que serà de 5mts. No s'admet la construcció auxiliar al servei dels edificis principals.

E) L'edificabilitat màxima serà de 1,212m² sostre/m² solar, equivalent a:

Finca nº 1.....	4.222.80m ²
Finca nº 2a.....	5.961.80m ²
Finca nº 2b.....	4.524.40m ²
Finca nº 3.....	3.976.20m ²
Finca nº 4.....	7.191.00m ²
Finca nº 5.....	12.120.85m ²
Finca nº 6.....	11.349.05m ²
10% A.M.....	4.875.80m ²

F) No serà possible la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats.

G) Es deixarà un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge, dins la zona definida de cada parcel·la (Area definida en l'apartat d) i una plaça per cada 100m² de local comercial.

ALTRES DISPOSICIONS I PARAMETRES GENERALS A TOT EL SECTOR.

Com que les normes del Plà General són de tipus general i molt extenses, es farà una referència a les diferents seccions i articles que seràn d'aplicació en l'àmbit del present planejament.

TITOL TERCER.

CAPITOL SEGON: Disposicions comuns als sistemes d'ordenació de l'edificació (Art.46 al 57 ambdós inclosivament).

CAPITOL QUART: Sistema d'ordenació d'edificació ~~arllada~~.
(Art. 67 al 75 ambdós inclosivament).

ANNEX:

Les dades de superfícies donades en aquest Pla Parcial, vindran confirmades o esmenades proporcionalment si s'escau en el Projecte d'Urbanització, davant el replanteig general.

El projecte d'urbanització haurà de preveure una terrana de 5 m.
Cunit (Tarragona), març de 1.994.

Els Promotors

Els Arquitectes:

Juan Pérez
[Signature]
[Signature]

Mateo Pappaiconomou
D. Mateo G. Pappaiconomos



[Signature]
[Signature]
PIA DE CUNIT, S.A.
I.F. A4321752
Santiago
1981 - CUNIT (Tarragona)
Maria Mestres



AJUNTAMENT DE CUNIT
DILIGÈNCIA.- El present document ha estat aprovat per el ple de l'Ajuntament en sessió de *8 MARÇ 1994*
El Secretari.



RESOLUCIÓ *93/5*
COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME
APROVACIÓ DEF.
SUSPENSIO
mantenir la suspensió de la publicació 13.4.94
Publicat DOGC 2006
de 01.02.95