

DILIGÈNCIA

Aprovació inicial per JGL el 11/03/2024



Calafell, a data de signatura electrònica

El secretari



**Pla de millora urbana 11  
Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

**Desembre 2023**



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### INDEX

- I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
  - I.I. ANNEX: NOTES SIMPLS
- II. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA
- III. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
- IV. NORMATIVA URBANÍSTICA
- V. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- VI. ESTUDI DE L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- VII. MEMÒRIA SOCIAL
- VIII. INFORME AMBIENTAL
- IX. PLÀNOLS

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- I1. Situació i emplaçament
- I2. Àmbit de la Modificació. Topogràfic.
- I3. Estructura de la propietat.
- I4. Planejament vigent i afectacions urbanístiques

### PLÀNOLS DE PROPOSTA

- O1. Planta ordenació indicativa
- O2. Zonificació
- O3. Gestió
- O4. Ordenació de l'edificació
- O5. Definició geomètrica plantes
- O6. Definició geomètrica seccions
- O7. Proposta d'ordenació volumètrica (no normatiu)
- O8. Infraestructures



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### I.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

#### 1.1 ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana és el polígon d'actuació urbanística PMU11 Rambla Mossèn Tobella delimitat pel carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia i pel PPU ND Cirerers, de Calafell. El PMU11 està integrat per diverses parcel·les sense edificació i una d'elles amb una edificació de caire industrial actualment sense ús. Així mateix, està integrat en una zona urbana amb una franja perimetral de sistema viari existent (la carretera del Vendrell que és la continuació de la Rambla Jaume Mossèn Tobella), d'edificis plurifamiliars residencials i el PPU ND Cirerers sense desenvolupar. En part, està envoltat per carrers urbanitzats i s'hauran d'ampliar totes les xarxes bàsiques de serveis urbanístics per donar servei a l'àmbit.

Els límits de l'àmbit del present PMU11 són:

- Nord: Habitatges d'Avinguda Vinya Llarga
- Sud: PPU ND Cirerers
- Est: Prolongació Avinguda la Sínia i PPU ND Cirerers
- Oest: Rambla de Jaume Mossèn Tobella

La superfície objecte d'aquest PMU és de 15.345,58m<sup>2</sup>. Aquesta superfície és 299,42m<sup>2</sup> inferior a la superfície que consta en la fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell, degut a que s'ajusta l'àmbit de desenvolupament en virtut de l'article 6 de les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell, en el que s'estableix que es pot alterar en més o menys un error dintre un +/-3% i un +/-5% la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació. Aquesta superfície és inferior al 3% de la superfície total de l'àmbit del PMU 11 i suposa l'exclusió d'una parcel·la cadastral existent.



*Imatge General extreta del Google Maps*



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 1.2 OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

D'acord amb els articles 3 i 9 del Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost, el present Pla de Millora Urbana, desenvolupa un planejament sostenible, que pretén donar una solució definitiva a l'àmbit, incorporant teixit residencial i comercial a aquest àmbit.

Els objectius del Pla de Millora Urbana són principalment els següents:

- Executar la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell.
- Ordenar l'aprofitament urbanístic definit a la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell.

L'ordenació que es proposa pretén prolongar el teixit urbà de Calafell. Les volumetries que es proposen, quedaran delimitades per unes alçades màximes reguladores, les quals s'integraran amb els edificis propers, homogeneïtzant la imatge arquitectònica de l'entorn.

Les noves alineacions proposades donen lloc a l'espai obert destinat a zona verda, i que generarà una franja lliure d'edificació que funcionarà de coixí entre les edificacions existents i la nova volumetria proposada.

### 1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El context legal d'aquest Pla de Millora Urbana a nivell autonòmic és: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i les seves diferents modificacions i Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A nivell estatal: Reial Decret Legislatiu 1/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós del sòl i rehabilitació urbana.

El planejament vigent és la fitxa PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Calafell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió del 24 de Gener de 2011 i publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2011.

En la fitxa PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella s'estableix el següent:

- Règim de sòl: Sòl urbà no consolidat
- Objectiu: L'objectiu d'aquest sector és concretar la prolongació dels carrers del Priorat i del Gironès fins a connectar amb el traçat previst de la carretera C-31 (en el PPU Cirerers) donant concreció a un àmbit que ja es preveia en el PGOU vigent com a UA-3.
- Àmbit: Sector definit pels carrers del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia.
- Superfície total: 15.645m<sup>2</sup>





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



### Aprofitament urbanístic:

- Sostre total: 9.300m<sup>2</sup> sostre
- Sostre per a usos residencials: 5.700m<sup>2</sup> sostre
- Índex o sostre per a usos no residencials: 3.600m<sup>2</sup> sostre
- Densitat d'habitatge lliure: 100m<sup>2</sup> de sostre residencial per habitatge
- Densitat d'habitatge protegit: 80m<sup>2</sup> de sostre residencial per habitatge
- Cessió d'aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

### Percentatges mínims de sòl per a usos públics:

- Total: 76%
- Sistema viari: 57%
- Sistema d'espais lliures i zones verdes: 19%
- Sistema d'equipaments: 0%
- Sistema d'habitatge dotacional: 0%

### Sostre de protecció pública:

- Total: 2.280m<sup>2</sup>
- Règim general: 855m<sup>2</sup>
- Règim especial: 285m<sup>2</sup>
- Preu concertat: 570m<sup>2</sup>
- Habitatge concertat: 570m<sup>2</sup>

### Usos permesos:

- L'ús principal previst és el residencial.  
El planejament que desenvolupi aquest sector haurà de fixar els usos complementaris i compatibles.

### Terminis d'execució i sistema d'actuació:

- Programació 2n sexenni  
El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.  
El desenvolupament d'aquest sector resta condicionat al trasllat de la línia d'alta tensió. Si aquest trasllat es fes en el primer sexenni, es podria avançar la programació d'aquest sector.

### Condicions específiques d'ordenació:

- L'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació es considera vinculant en allò que fa referència a la posició i grandària de les zones verdes. No obstant això, es podrà ajustar l'alineació sempre que aquesta s'hagi dibuixat com a indicativa.  
Ordenar l'edificació sobre el carrer del Priorat. Disposar dels espais



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Illiures com a transició entre l'edificació existent i la nova, obrint a més, una connexió alternativa des de la Rambla de Mossèn Tobella fins a la riera.

L'ordenació del sector es desenvoluparà d'acord amb les determinacions gràfiques establertes en els plànols d'aquest annex i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, que s'acabaran concretant en el desenvolupament del Pla de millora.

### 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Aquest àmbit està integrat per:

- Finca 1, propietat de GESDIP, S.A.U. per compra -venda . Finca registral **208** Cadastralment aquesta finca està identificada amb la referència 0316309CF8601N0001BI amb una superfície de 4.801 m<sup>2</sup>, corresponent al 31,29% de l'àmbit.
- Finca 2, propietat de GESDIP, S.A.U. per compra -venda. Finca registral **388** Cadastralment aquesta finca està identificada amb la referència 0316310CF8601N0001WI amb una superfície de 2.959 m<sup>2</sup>, corresponent al 19,28% de l'àmbit.
- Finca 3, propietat de GESDIP, S.A.U. per compra-venda. Finca registral **667**. Cadastralment aquesta finca està identificada amb la referència 0316311CF8601N0001AI amb una superfície de de 2.107 m<sup>2</sup> . A aquesta finca registral s'agrupa una porció de terreny procedent de la segregació de la finca registral 1026 . La finca resultant amb l'agrupació té una superfície dins l'àmbit de 1.680,25 corresponent al 10,95% .
- Finca 4, propietat de GESDIP, S.A.U. per compra-venda. Finca registral **286**. Cadastralment aquesta finca està identificada amb la referència 0316312CF8601N0001BI amb una superfície de 2.662 m<sup>2</sup>, corresponent al 17,35% de l'àmbit.
- Finca 5, propietat de GESDIP, S.A.U. per compra-venda Finca registral **1037** .Cadastralment aquesta finca està identificada amb les referències 0316313CF8601N0001YI i 43037A010000120000LW ,amb una superfície de 2.642m<sup>2</sup>, dels quals 1.955,88 són dins l'àmbit, corresponent al 12,74 % .
- Finca 6, propietat de PIRÁMIDE AMATISTA SL segons l'indars a certificats registrals. Cadastralment aquesta finca està identificada amb la referència 43037A010000130000LA, amb una superfície de 295 m<sup>2</sup>, dels quals 181,12 son dins de l'àmbit, corresponent al 1.18 % . aquesta finca estaria inclosa dins de la 286 propietat de GESDIP S.A.U.
- La resta és vialitat , un 7.21 % de l'àmbit.

S'adjunta com annex les notes simples de les finques 208, 667, 286, 1037, així com l'escriptura de compravenda de la finca 388 i un document d'informació registral, conforme PIRÁMIDE AMATISTA SL no te cap propietat a Calafell.

### 1.5 ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS

En l'actualitat els terrenys es troben sense ús i en una de les parcel·les trobem una edificació del tipus industrial, també sense ús.

En l'actualitat aquest Pla de Millora Urbana passa per la necessitat de generar una ordenació que permeti desenvolupar l'àmbit i fixar els usos complementaris i compatibles per la instal·lació d'un establiment comercial.



# **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

**I.1 .- ANNEX: NOTES SIMPLES**

HI3831425

12/2022


**ANTONIO DE JUAN ORTIZ  
NOTARI**

 Plaça Major, 14, 1r  
 TEL. 93 881 43 90 / 93 881 45 90  
 FAX 93 883 30 17  
 08500 Vic

NÚMERO MIL NOU-CENTS VUIT. \_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_  
COMPRAVENDA

 A Vic, la meva residència, el dia trenta-ú de  
 maig de dos mil vint-i-tres. \_\_\_\_\_

 Davant meu, ANTONIO DE JUAN ORTIZ, Notari de  
 l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, \_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_  
 C O M P A R E I X E N

D'una part, com a venedor: \_\_\_\_\_

 El senyor **RAFAEL SOLÉ MESTRES**, nascut el dia 29  
 d'agost de 1956, major d'edat, casat, arquitecte  
 tècnic, veí de 43820 Calafell, amb domicili al  
 carrer Jesús, número 46, amb el DNI número  
 39.649.695-H. \_\_\_\_\_

 I d'una altra part, com a representant de la  
 societat compradora: \_\_\_\_\_

 El senyor **PERE ANGLADA DORDAL**, nascut el dia 14  
 de febrer de 1963, major d'edat, casat, directiu,  
 amb domicili a efectes d'aquesta escriptura a 08508  
 Les Masies de Voltregà, a la Carretera C-17, Km.  
 73, proveït amb el DNI número 33.930.236-S. \_\_\_\_\_

**INTERVENEN:** a) La primera part, en el seu propi nom, manifestant ser de condició foral catalana i que el règim econòmic del compareixent casat és el legal de separació de béns de la legislació catalana.-----

b) I la segona part, en nom i representació de la mercantil "**GESDIP, S.A.U.**", amb CIF. número A-08.785.826, domiciliada a 08508 Les Masies de Voltregà, a la Carretera C-17, Km. 73, constituïda per temps indefinit, en virtut d'escriptura autoritzada pel notari que va ser de Torelló, el senyor Enric Costa Pagès, el dia 18 de desembre de 1982, sent modificada la seva denominació per l'actual en escriptura autoritzada pel notari que va ser de Vic, el senyor Miguel de Páramo Argüelles, el dia 13 de gener de 1988, causant la inscripció 5a en el full de la societat, sent traslladat el seu domicili per l'actual en escriptura per mi autoritzada, el dia 19 de novembre de 2020, amb el número 3210 de protocol, i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom 35.270, foli 222, full número B-58.042.-----

LEGITIMACIÓ.- Intervé en la seva qualitat de apoderat de la mateixa, en virtut de l'escriptura



HI3831424

12/2022



0,13 €



d'apoderament, atorgada el dia 5 de desembre de 2019, davant meu, amb el número 3882 de protocol i inscrit en el Registre mercantil de Barcelona al tom 47099, folio 82, full número B-58042, inscripció 36a, segons resulta de còpia autoritzada de dita escriptura, la qual m'exhibeix, i retorno en aquest acte. \_\_\_\_\_

Manifesta la vigència del seu apoderament, facultats representatives i la persistència de l'aptitud de la capacitat jurídica de la societat que representa. \_\_\_\_\_

Especialment facultat per a aquesta compravenda segons certificació de la societat "GESDIP, S.A.U.", que m'exhibeix degudament signada i que deixo unida a aquesta matriu prèvia legitimació de la seva firma. \_\_\_\_\_

JUDICI DE SUFICIÈNCIA.- Als efectes previnguts en l'article 98 de la llei 24/2001 i de conformitat amb el Real Decret 45/2007 de 19 de gener modificatiu del Reglament de l'Organització i règim

del notariat, faig constar que, a judici meu, són  
suficients les facultats representatives  
acreditades per a l'atorgament d'aquesta escriptura  
de COMPRAVENDA. \_\_\_\_\_

TITULARITAT REAL.- Jo, el notari, faig constar  
expressament que he complert amb l'obligació  
d'identificació del titular real que imposa la Llei  
10/2010, de 28 de abril, que resulta de l'Acta  
d'Identificació del Titular Real, per mi  
autoritzada, el dia 21 de gener de 2022, amb el  
número 228 de protocol, que manifesta vigent. \_\_\_\_\_

CARÀCTER ESSENCIAL DE L'ACTIU.- A l'efecte del  
que disposa l'article 160, apartat f), de la Llei  
1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text  
refós de la Llei de societats de capital, manifesta  
el representant de la societat ++que l'immoble  
objecte d'aquesta escriptura NO TÉ LA CONSIDERACIÓ  
D'ACTIU ESSENCIAL, en els termes recollits en  
l'esmentat precepte. \_\_\_\_\_

CONSULTA EN EL LLISTAT DE NIFs REVOCATS.- Jo, el  
Notari, faig constar expressament que he complert  
amb la obligació de consultar la vigència del NIF  
de la societat, el resultat del qual incorpore a la  
present. \_\_\_\_\_

HI3831423

12/2022



0,13 €



CONSULTA PUBLICITAT CONCURSAL.- Jo, el Notari, faig constar expressament que he complert amb la obligació de consultar en el Registre Concursal, el resultat del qual incorporo a la present.—————

Els identifico per la seva documentació personal ressenyada que porta la seva fotografia i signatura.—————

Els jutjo, segons intervenen, amb l'aptitud suficient per exercir la seva capacitat jurídica necessària per atorgar aquesta escriptura de **COMPRAVENDA DE BÉNS IMMOBLES** i a tal efecte,—————

—————**PART EXPOSITIVA**—————

**I.-** Que el senyor **RAFAEL SOLÉ MESTRES** és propietari i pel títol que es dirà de la finca que té la següent descripció registral:—————

**RÚSTICA.**- En terme de Calafell, carretera de El Vendrell, sense número, aquella porció de terra vinya o sigui la meitat poc més o menys de la peça de terra, situada en el terme de Calafell, partida Pla de Mar, situada al carrer Mossèn Jaume Tobella,



número 4, i que ja no està travessada per la carretera que dirigeix a l'estació de la línia de ferrocarril; superfície de trenta àrees i quaranta-dos centiarees, llinda per orient amb Rafael Urgell; per migdia amb Josep Oncosa; per ponent amb l'altre meitat del seu germà Josep Romeu, mitjançant la carretera i pel Nord, amb Antonia Totosaus.-----

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 0316310CF8601N0001WI.-----

**INSCRIPCIÓ:** Consta Inscrita el Registre de la Propietat de Calafell, al Tom 787, Llibre 556, Foli 102, Finca 388.-----

**TÍTOL:** Li pertany, la descrita finca, en ple domini, al senyor **RAFAEL SOLÉ MESTRES**, herència, en virtut d'escriptura atorgada pel davant el notari de Tarragona, el senyor Juan Ramon Allué Segura, el dia 16 de novembre de 2005, amb el número 2.711 del seu protocol.-----

**CÀRREGUES:** Sense perjudici de les afeccions de caràcter fiscal que es puguin derivar de les notes marginals es troba lliure de qualsevol càrrega o gravamen, segons resulta de la nota informativa enviada pel Registre de la Propietat que deixo unida a aquesta matriu.-----

HI3831422

12/2022



De dita nota resulta el títol i la descripció de la finca que coincideixen amb les abans ressenyades.\_\_\_\_\_

S'adverteix que preval sobre la informació o manifestació, la situació registral existent amb anterioritat a la presentació en el Registre de la còpia de la present.\_\_\_\_\_

**SITUACIÓ D'ARRENDAMENT.**- La finca es troba actualment ocupada per "GESTIÓ DE PARCS I JARDINS, S.L.", en qualitat d'arrendatari, en virtut de contracte d'arrendament de data 1 de juny de 2020 .

En la clàusula "DÉCIMOQUINTA" de dit contracte que m'exhibeix, consta el següent: "DÉCIMOQUINTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.- Las partes convienen expresamente que lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 29/1994, no será de aplicación en ningún caso. No obstant, la transmisión o enajenación de la finca arrendada no podrá perjudicar los derechos de la arrendataria, con obligación de hacerlo constar el transmitente en el

documento en que se formalice la transmisión, por cuyo motivo el adquirente deberá subrogarse en los derechos y obligaciones de la arrendadora.”\_\_\_\_\_

La part venedora a notificat a l'arrendatari la resolució del contracte amb efectes a **31 de maig de 2023**.\_\_\_\_\_

No obstant, la part compradora autoritza a la part arrendatària i a la part venedora per poder accedir i permaneixer a la finca transmesa per poder retirar mobles, utillatge, aixovars i demès objectes de la seva propietat, fins el dia **15 de juny de 2023**.\_\_\_\_\_

**SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL.-** La Venedora, en compliment d'allò previst en l'art. 98 e la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per una economia circular i allò previst en l'art. 8.1 del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, en el qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per la declaració de sòls contaminats, declara, que la finca no ha estat sotmesa a processos de contaminació del sòl i que no es troba inclosa en l'inventari de sòls contaminats, ni de que la finca es trobi afectada per cap tipus de

HI3831421

12/2022



0,15 €



contaminació, ni que s'hagi incomplert la normativa mediambiental que li resulta d'aplicació. La parcel·la consta d'una nau amb sostre de fibrociment (en endavant **la finca**).

II.- Que la mercantil "GESDIP, S.A.U.", manifesta estar interessada en l'adquisició de la finca propietat de la Venedora anteriorment descrita, conjuntament amb les finques confrontants, registrals números 208, 667, 286, 1037 del mateix Registre de la Propietat, per tal de, previ enderroc de les construccions existents i de la tramitació urbanística del Pla de Millora Urbana Mossèn Tobella, la fitxa urbanística del POUM del qual s'acompanya com ANNEX IV, i projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització necessaris, instal·lar un establiment comercial amb una sala de vendes de una superfície mínima de 1.500m<sup>2</sup>, amb aparcament, i havent arribat les Parts a un acord, atorguen aquesta escriptura de COMPRAVENDA i a tal efecte,



passiu de conformitat amb la vigent legislació tributària. A tal efecte, l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua Municipal) anirà a càrrec de LA PART VENEDORA, que s'acull a l'opció més beneficiosa.\_\_\_\_\_

**CINQUÈ.- MANIFESTACIÓ FISCAL.**- Els atorgants manifesten que aquesta venda tributa per IVA i no per Transmissions Patrimonials, i a aquests efectes haver repercutit i percebut la Societat venedora de la part compradora, sobre la base del preu de la venda i al tipus del vint-i-un enters per cent (21%), pel seu ingrés o compensació al Tresor Públic en el termini reglamentari.\_\_\_\_\_

**SISÈ.- PROTECCIÓ DE DADES.**- Les dades personals contingudes en aquest document i a qualsevol annex al mateix podran ser incorporades a fitxers titularitat i responsabilitat de "GESDIP, S.A.U.", amb la finalitat de mantenir la relació contractual i la gestió interna de la mateixa. El titular de les dades autoritza expressament a "GESDIP, S.A.U.", per tal que tracti i incorpori al fitxer de la seva propietat les dades personals remeses única i exclusivament per a la finalitat esmentada.

12/2022



L'exercici dels drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició es podrà realitzar, en els termes legalment establerts, mitjançant comunicació a "GESDIP, S.A.U.", a l'adreça indicada al Pacte següent i sempre d'acord al contingut de les disposicions legals al respecte.\_\_\_\_\_

**SETÈ.- DOMICILI DE NOTIFICACIONS.**- Mentre no notifiquin fefaentment un de nou a la resta de contractants, per a la pràctica de qualsevol notificació els contractants designen els següents domicilis:\_\_\_\_\_

LA PART VENEDORA:\_\_\_\_\_

Notificació dirigida a la següent adreça: 43820 Calafell, amb domicili al carrer Jesús, número 46 / biguetessole@hotmail.com.\_\_\_\_\_

LA COMPRADORA:\_\_\_\_\_

-La mercantil "GESDIP, S.A.U.": Carretera C-17, Km. 73 de Les Masies de Voltregà (seu central del Grup "Bon Preu" / expansio@bonpreu.cat).\_\_\_\_\_

**VUITÈ.- SUBMISSIÓ.**- Per a la interpretació i

aplicació d'aquest contracte, així com per a l'exercici de qualsevol acció judicial derivada del mateix, els contractants amb renúncia expressa al seu fur i domicili propis, es sotmeten expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats de Vic i superiors jeràrquics.\_\_\_\_\_

**NOVÈ.- ACCEPTACIÓ I INSCRIPCIÓ PARCIAL.**- Els compareixents accepten aquesta escriptura i els seus efectes jurídics, i en sol·liciten la seva inscripció en el Registre de la Propietat, o en tot cas la seva inscripció parcial en el supòsit de què alguna de les clàusules, o dels fets actes o negocis continguts en ella i susceptibles d'inscripció patissin algun defecte, a judici de la senyora Registradora, que impedeixi la pràctica de la mateixa.\_\_\_\_\_

**DESÈ.- PLUSVÀLUA MUNICIPAL.**- Als efectes d'aixecar el tancament registral previst en l'article 254-5 de la Llei Hipotecària mentre que no s'acrediti el pagament o presentació de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, les parts m'autoritzen per a què, en el seu nom, remeti a l'Ajuntament la còpia simple d' aquesta escriptura, amb el valor de la

12/2022



comunicació a que fa referència l'article 110-6-b de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.——

**PRESENTACIÓ TELEMÀTICA DE L'ESCRITURA.**- De conformitat amb allò disposat en l'article 112 de la Llei 24/2.001, en la seva redacció donada per la Llei 24/2.005, els compareixents em requereixen perquè remeti còpia autoritzada electrònica d'aquesta escriptura als efectes d'obtenir l'assentament de presentació d'aquest instrument públic al Registre de la Propietat.——

A aquests efectes, es considera com a presentant de dit títol per designació de LA COMPRADORA a la notaria, i domicili a efectes de notificacions el situat a Vic, Plaça Major, número 14, 1r.——

I si aquesta no és pugués presentar per problemes tècnics, em requereixen, per a què procedeixi a remetre al Registre de la Propietat la comunicació prevista a l'article 249 del Reglament Notarial.——

—————A T O R G A M E N T—————



AIXÍ HO DIUEN I ATORGUEN, consentint lliurement a aquest atorgament que s'adequa a la legalitat i a la seva voluntat degudament informada, prèvia lectura a la seva elecció, la troben conforme, s'hi ratifiquen i la firmen.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_A U T O R I T Z A C I Ó\_\_\_\_\_

Fetes les reserves i advertències legals i en especial les de caràcter fiscal.\_\_\_\_\_

En compliment del que disposa la Llei Orgànica 3/2018 de 5 de desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal i Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i Consell de 27 d'abril de 2016 de protecció de dades, informo a la part compareixent que les seves dades personals ingressen al fitxer informàtic de la meva Notaria com a dades necessàries per al compliment de les funcions notariales. Queda igualment informada de l'obligació que, com a Notari m'incumbeix de la remissió dels índexs en els termes regulats per la legislació notarial i en el seu cas fiscal. La part compareixent es dona per assabentada i en el que sigui menester atorga el seu consentiment inequívoc.\_\_\_\_\_

I de tot el contingut en aquest instrument

12/2022



públic, redactat en nou folis de paper timbrat d'ús exclusiu per a documents notariais, el present i els vuit correlatius en ordre de numeració, jo, el Notari, en dono fe. \_\_\_\_\_

SEGUEIXEN LES FIRMES DELS COMPAREIXENTS.-  
SIGNAT: EL NOTARI AUTORITZANT.- RUBRICAT I  
SEGELLAT. \_\_\_\_\_

**DILIGÈNCIA D'ENVIAMENT I RECEPCIÓ TELEMÀTICA.-**  
La redacto, jo, el notari, per fer constar, que el mateix dia del seu atorgament expedeixo còpia electrònica per a la seva presentació al Registre competent. Dono fe. \_\_\_\_\_

SEGUEIX LA SIGNATURA DEL NOTARI AUTORITZANT.-  
RUBRICAT I SEGELLAT. \_\_\_\_\_

**DILIGÈNCIA D'ENVIAMENT DE RECEPCIÓ TELEMÀTICA i INSCRIPCIÓ.-** La redacto, jo, el notari, per fer constar que la presentació telemàtica d'aquesta escriptura ha motivat el número d'entrada 3006, i s'ha rebut comunicació del Registre de la Propietat de la que resulta la inscripció d'aquesta



HI3831416

12/2022



GT2037591

03/202



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL**  
 Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
 CP 43820 CALAFELL

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 31/05/2023 12:22:01

Solicitud: 1038  
 Solicitante: ANTONIO DE JUAN ORTIZ  
 Población: VIC  
 N/R:

FINCA DE CALAFELL N°: 388  
 C.R.U.: 43025000001555

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 787 Libro: 556 Folio: 102 Inscripción: 3

**DESCRIPCION**

RUSTICA.- En término de Calafell, carretera de El Vendrell, sin número, aquella porción de tierra viña o sea la mitad poco más o menos de la pieza de tierra, sita en el término de Calafell, partida Pla de Mar, situada en la calle Mossen Jaume Tobella, número cuatro, y que ya no está atravesada por la carretera que dirige a la estación de la línea férrea; superficie de treinta áreas y cuarenta y dos centiáreas, linda por oriente con Rafael Urgell; por mediodía con José Juncosa; por poniente con la otra mitad de su hermano José Romeu, mediante la carretera y por el Norte, con Antonia Totosaus.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : DON RAFAEL SOLÉ MESTRES  
 N.I.F. : 39.649.695-H  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Propiedad



C.S.V. : 243025115352C82C

Carácter : Privativo  
Participación : **totalidad de la finca**  
Fecha Escritura : 16 de noviembre de 2005  
Notario : D/D<sup>a</sup>. Juan Ramon Allue Segura  
Población : Tarragona.  
Inscripción : 3<sup>a</sup>  
Fecha inscripción : 24/08/2006  
Tomo/Libro/Folio : 787/556/102

**CARGAS**

**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA**

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 24/08/2006, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Donaciones y Sucesiones. **Afección caducada, pendiente de cancelación registral.**

**Documentos Pendientes de Despacho**

No hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes de contestar:**

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:**

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 354 a) del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los



c.s.v. : 243025115352c82c



HI3831415

12/2022



GT2037592

recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

03/2022

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día treinta y uno de mayo del dos mil veintitres.



C.S.V. : 243025115352C82C



(\*) C.S.V. : 243025115352C82C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 243025115352C82C

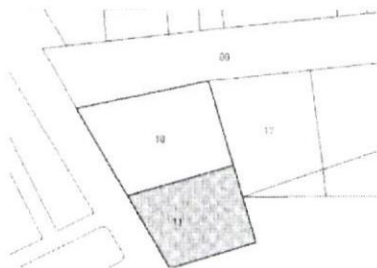




# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0316310CF8601N0001W1

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0316311CF8601N0000PU

Localización: RB MOSSEN JAUME TOBELLA 2 Polígono 10 Parcela 30 CALAFELL POBLE VINYES. CALAFELL [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

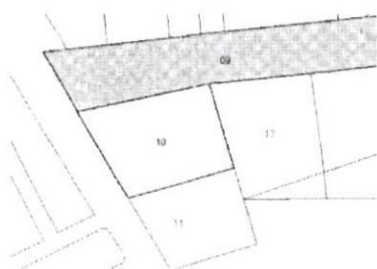
RASSOL 95, SL

NIF

B43454594

Domicilio fiscal

CL MONTSERRAT 22  
43820 CALAFELL [PLATJA CALAFELL]  
[TARRAGONA]



Referencia catastral: 0316309CF8601N0001BI

Localización: RB MOSSEN JAUME TOBELLA 6 N2-8 CALAFELL POBLE CALAFELL [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

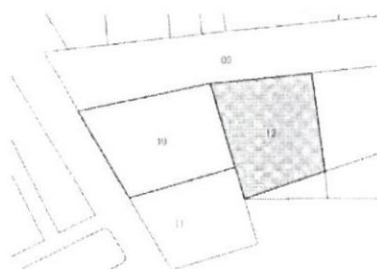
SOCIEDAD DE GESTION DE  
ACTIVOS PROCEDENTES DE

NIF

A86602158

Domicilio fiscal

CL COSTA BRAVA 12  
28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 0316312CF8601N0001BI

Localización: RB MOSSEN JAUME TOBELLA CALAFELL POBLE CALAFELL [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

SOCIEDAD DE GESTION DE  
ACTIVOS PROCEDENTES DE

NIF

A86602158

Domicilio fiscal

CL COSTA BRAVA 12  
28034 MADRID [MADRID]



HI3831413

12/2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

CY0113561

05/2022

Referencia catastral: 0316310CF8601N0001WI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** RB MOSSEN JAUME TOBELLA 4  
43820 CALAFELL [Tarragona]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas

**Fecha de valor:** 31/05/2023

**No existe valor de referencia**

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

**Solicitante:** NOTARIA 12 DE VIC [Barcelona]

**Finalidad:** Efectos informativos

**Fecha de emisión:** 31/05/2023



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: W68FM2EFNRHFRSCN (verificado en <https://www.sielcatalstm.cat/es/>) | Fecha de firma: 31/05/2023





Vistos els antecedents que figuren al sistema d'informació de BASE-Gestió d'ingressos, el bé immoble referenciat a continuació presenta el següent estat de deutes.

Ajuntament: CALAFELL

Referència cadastral: 0316310CF8601N0001W1

Situació del Bé immoble: RB MOSSÈN JAUME TOBELLA, 4

Exercici	Període	Import ppal	Recàrrec	Interessos
2023	2	539,69	0,00	0,00

De l'anterior resulta que en la data d'emissió d'aquest informe de deutes, l'import adeutat per la finca referenciada ascendeix a un total de 539,69 Euros.

El present informe s'emet a petició de notari, en compliment d'allò que disposa l'article 64.1 del TR de la Llei reguladora de les Hisendes locals, aprovat per RD legislatiu 2/2004, de 5 de març, i té els exclusius efectes informatius que s'indiquen a l'esmentat article.

Així mateix s'informa que BASE-Gestió d'ingressos es reserva totes les actuacions de verificació, comprovació, inspecció, liquidació, recaptació i sanció que de conformitat amb la legislació vigent i segons les competències delegades per l'ajuntament pugui exercir en relació amb el bé immoble objecte d'aquest informe.

Tarragona, 31 de/d' maig del 2023

Cap de BASE-Gestió d'ingressos e.f.



HI3831411

12/2022



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO  
OCPI  
ORGANISMO REGULADOR DEL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DEL ABOGADO EN ESPAÑA

# INFORME DE TITULARIDAD REAL DE PERSONAS JURÍDICAS

(Art.4 Ley 10/2010)

mércoles, 31 de mayo de 2023 09:09

## SOCIEDAD CONSULTADA

NIF: A08785826

RAZÓN SOCIAL: GESDIP, S.A.U.

## INFORMACIÓN DE TITULARIDAD

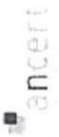
### Fecha Titularidad

23/05/2023 Titularidad manifestada por propiedad

Nombre/Razon Social	N.I.F.	Residencia	Nacionalidad	F. Nacimiento
JOAN FONT FABREGO	36495880D		España	

Tal y como consta en el artículo 9 del RD 304/2014, de 5 de mayo, la información ha sido obtenida mediante la declaración responsable al Notario por parte de la persona que tiene atribuida la representación de la persona jurídica. En el caso de la persona jurídica consultada no es posible suministrar información contenida en el Índice Único Informatizado en actos jurídicos por los que se crea, se transmite o se modifica el capital social en escritura pública), dado que la propiedad de esas personas jurídicas puede ser transmitida sin necesidad de documento público.

GX911.3567





05/2022



INSTRUMENTO NOTARIAL



31 de mayo de 2023

**Consulta Lista:** NIFs revocados

**Parámetros de consulta**

**Nombre / Razón social:** GESDIP, S.A.U.

**Apellidos:**

**Documento:** A08785826

**Nacionalidad:**

**Resultados consulta:**

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

HI3831410

12/2022



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE JUSTICIA



ASOCIACIÓN NACIONAL DE NOTARIOS DE ESPAÑA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

GX9113558

05/2022



## Resultado de la búsqueda

Fecha de emisión miércoles 31 de mayo de 2023

### Criterios de búsqueda aportados

Nombre	GFSDIP S.A.U
Documento identificativo	ADP783820
SECCIÓN I - Edictos Concursales	seleccionado
SECCIÓN II - Publicidad Registral	seleccionado
SECCIÓN III - Acuerdos Extrajudiciales	seleccionado
Provincia	---
Juzgado / Tribunal	---
Juez/a/Autoridad	---
Nº Expediente / Nº Procedimiento	---
NIG	---

### Resultado de la búsqueda

No existen resultados para los criterios de búsqueda indicados

#### ADVERTENCIA:

Se advierte que los datos y documentos que se tratan y publican en este portal, han sido publicados directamente por los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y por los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España presta sus servicios tecnológicos para la correcta gestión del portal, no aportando ni modificando datos ni documentos en ningún momento, siendo la finalidad y uso de los datos incorporados al Registro Público Concursal los previstos en la Ley Concursal y resto de normativa aplicable, sin que puedan emplearse para un fin distinto, por tanto, **NO PUEDE GARANTIZAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACIÓN PUBLICADA** ya que ésta depende del cumplimiento de las obligaciones de terceros ajenos al Colegio de Registradores.

Por todo lo anterior, en caso de encontrar alguna discrepancia en la información publicada, o no se encontrase información que legal o reglamentariamente debiera estar publicada, rogamos se dirijan a quien remitió o debió remitir la información al Registro Público Concursal (en su caso, a los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios y los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal).

HI3831408

12/2022



HI3831428

11/2022



Ayuntamiento de Calafell

### Justificante de comunicación

A las 16:51 del día 31/05/2023 he comunicado al Ayuntamiento de Calafell la escritura número **1908 de 2023 de D./Dña Antonio de Juan Ortiz** y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Calafell, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 31/05/2023 a las 16:56 con el siguiente código de comunicación:

202305311651430379ab62799656f3

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.



12/2022

**INSCRIPCIÓN EN REGISTROS - REGISTRO PROPIEDAD**

**PROTOCOLO**

Protocolo: 1908    Bis: 0    Fecha: 31/05/2023

**DATOS DEL REGISTRO**

Tipo: Propiedad    Registro: CALAFELL

**DATOS DEL PRESENTANTE**

Notario:  
8508770 - Juan Ortiz, Antonio de

**BIENES INMUEBLES INMATRICULADOS**

Provincia	Municipio	Secc. Registral	Nº Finca	Sub Nº Finca	Nº Finca Bis
Tarragona	CALAFELL	0	388		

**BIENES INMUEBLES NO INMATRICULADOS**

Nº de bienes:

**ESCRITURA**

Nombre fichero	Tipo	Tamaño
01908-A23.pdf	Pdf	952876

**MOVIMIENTOS**

Fecha	Descripción	Usuario
31/05/23 16:49	Creación de la inscripción de escritura en el Registro de la Propiedad	MONTSERRAT CASTANY
31/05/23 16:49	Envío a la bandeja de firmas de la inscripción de escritura en el Registro de la	MONTSERRAT CASTANY
31/05/23 16:51	Firma de la solicitud de inscripción de escritura en el Registro de la Propiedad	Antonio de Juan Ortiz
31/05/23 16:51	Recepción del número de entrada para la inscripción de escritura en el Registro	CORPME



12/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HI3831407

Número de entrada para la solicitud de inscripción del protocolo 1908 / 2023

HH0419324



Firmado digitalmente por REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL



12/2022 certificado no estaba caducado.

- ✓ El certificado no estaba revocado.
- ✓ Se confió en el emisor del certificado.
- ✓ El contenido del documento no ha sido alterado.

**Fecha:** 31/05/2023  
**Hora:** 16:51:24  
**Año:** 2023  
**Número:** 0



H13831429

**Notificación Registral Fehaciente**  
**de Asiento de Presentación**

12/2

PEDRO-ALFREDO ÁLVAREZ GONZÁLEZ, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

Nº Entrada: 3687  
Nº Protocolo: 1908/2023  
Notario: ANTONIO DE JUAN ORTÍZ  
Presentante: ANTONIO DE JUAN ORTIZ

Datos Entrada Relacionada

Nº Entrada: 3006

Datos Presentación

Asiento: 201      Diario: 136  
Fecha Presentación: 31/05/2023

Texto Presentación:

ANTONIO DE JUAN ORTIZ presenta a las dieciséis horas y cincuenta y un minutos, una escritura autorizada por el notario de Vic, Don Antonio de Juan Ortiz, el treinta y uno de mayo del año dos mil veintitres, -número 1908/2.023 de protocolo-, por la que RAFAEL SOLÉ MESTRES VENDE a GESDIP S.A.U., la finca número 388 de Calafell.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO ALFREDO ÁLVAREZ GONZÁLEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día tres de julio del dos mil veintitres.



(\*) C.S.V. : 2430251986BC9FDA

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2430251986BC9FDA

HI3831406

12/2022



HI3831432

Comunicación de la realización de la Inscripción

12/2022  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Nº Entrada: 3006  
Nº Protocolo: 1909/2023

Inscrito el documento arriba referenciado mediante la inscripción 4ª de la finca en él contenida.



C.S.V. : 243025231647EC03

Texto Nota Despacho



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
CP 43820 CALAFELL

Previ examen i qualificació del present document de conformitat amb l'article 18 de la Llei Hipotecaria i verificats el requisits fiscals corresponents, INSCRIC el PLE DOMINI de la finca a favor de la mercantil GESDIP S.A.U., a títol de compra, practicant el corresponent assentament d'inscripció al tom 787 de l'Arxiu, llibre 556 de CALAFELL, foli 102, de la finca número 388, -còdi registral únic 43025000001555-, inscripció 4ª. Si bé s'ha fet constar a la inscripció que s'han complert els requisits de la LAU, no s'ha fet constar a la inscripció cap referència concreta al arrendament, per constituir una menció no inscribible, al no presentar-se el títol inscribible del contrate d'arrendament (art. 98 L.H.). **La referència cadastral s'ha fet constar a efecte de localització de la finca.**

La present qualificació s'ha realitzat en base al contingut del Registre, i al present document, amb tots els efectes favorables que a favor del titular registral estableix l'ordenament jurídic. D'acord a l'article 353 del Reglament Hipotecari s'han cancel·lat per caducitat, o per constituir simples mencions, una nota d'afecció fiscal.

Calafell a 18 de juliol de 2023.  
El registrador.

=====

NÚM. Aranzels 1,2,3, Minuta núm.:  
Honoraris inclòs IVA:  
Euros:

=====

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (en endavant, "RGPD"), queda informat: - De conformitat amb la instància de presentació, les dades personals expressades en la mateixa i en els documents presentats han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable és el registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament. La informació que contenen només serà tractada en els supòsits previstos legalment, oa fi de satisfer i facilitar les sol·licituds de publicitat formal que es formulin d'acord amb la normativa registral. -El període de conservació de les dades es determinarà d'acord amb els criteris



C.S.V. : 243025231647EC03



HI3831405

12/2022



HI3831431

establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació s'han de determinar d'acord amb la normativa fiscal i tributària aplicable en cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats d'acord amb aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei. -En mesura que sigui compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a la direcció del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).



C.S.V. : 243025231647EC03

Texto Nota Simple



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5<sup>a</sup>  
CP 43820 CALAFELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 18/07/2023 08:33:01  
FINCA DE CALAFELL N°: 388  
C.R.U.: 43025000001555

DATOS REGISTRALES

Tomo: 787 Libro: 556 Folio: 102 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RUSTICA.- Porción de tierra viña, en término de Calafell, carretera de El Vendrell, sin número, aquella porción de tierra viña o sea la mitad poco más o menos de la pieza de tierra, sita en el término de Calafell, partida Pla de Mar, situada en la calle Mossen Jaume Tobella, número cuatro, y que ya no está atravesada por la carretera que dirige a la estación de la línea férrea; superficie de treinta áreas y cuarenta y dos centiáreas, linda por oriente con Rafael Urgell; por mediodía con José Juncosa; por poniente con la otra mitad de su hermano José Romeu, mediante la carretera y por el Norte, con Antonia Totosaus.

La referencia catastral se ha hecho constar a efectos de localización de la finca, sin que implique coincidencia con la descripción de la misma en el Registro, de conformidad con los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Referencia Catastral: 0316310CF8601N0001WI

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : GESDIP S.A.U  
C.I.F. : A08785826  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad



C.S.V. : 243025231647EC03



HI3831404

12/2022



HI3831430

Participación : (100,00%)  
 Fecha Escritura : 31 de mayo de 2023  
 Notario : Don Antonio de Juan Ortiz  
 Población : Vic  
 Protocolo : 1908/2023.  
 Inscripción : 4ª  
 Fecha inscripción : 18/07/2023  
 Tomo/Libro/Folio : 787/556/102

**CARGAS****CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA****AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 4ª de esta finca, obrante al folio 102 del tomo 787 del Archivo, libro 556, de fecha dieciocho de julio del año dos mil veintitres.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.



C.S.V. : 243025231647EC03

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



C.S.V. : 243025231647EC03

HI3831403

12/2022



ES PRIMERA COPIA literal del seu original al que em remeto i a on ho anoto. L'expedeixo a utilitat de **la part compradora** en vint-i-tres folis de paper d'ús exclusiu per a documents notariales, números HI3831425, HI3831424, HI3831423, HI3831422, HI3831421, HI3831420, HI3831419, HI3831418, HI3831417, HI3831416, HI3831415, HI3831414, HI3831413, HI3831412, HI3831411, HI3831410, HI3831409, HI3831408, HI3831407, HI3831406, HI3831405, HI3831404, HI3831403. A Vic, a dinou de juliol de dos mil vint-i-tres. DONO FE.



0285873026

D.A. 3ª. L. 8/89 LIQUIDACIÓ ARANCEL

Base: declarada

Arancel Números: 1-2-4-7-8-9-13-14-17-18

Drets i bestretes: 723,89

Información Registral expedida por:

**PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
43820 - CALAFELL (T)  
Teléfono: 977691124  
Fax: 977691162  
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42CN71C3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **Calafell - 1***



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL**  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
CP 43820 CALAFELL

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 15/02/2024 10:49:09  
FINCA DE CALAFELL N°: 1037  
C.R.U.: 43025000297156

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 906 Libro: 675 Folio: 9 Inscripción: 7

**DESCRIPCION**

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA viña, de cabida cincuenta y cuatro céntimos de jornal, equivalentes a TREINTA Y DOS AREAS, OCHENTA Y SEIS CENTIAREAS, sita en el término de Calafell y partida Camino de las Viñas, hoy Carretera de Vendrell, LINDANTE: a oriente con tierras de Bartolomé Arans y Pedro Miravent, antes José Olivella e Isidro Totosaus; a Mediodía con José Rovirosa; a Poniente con herederos de Rafael Urgell, antes Isidro Urgell; y al Norte con herederos de José Urgell.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5) de la Ley 18/12/2007 de 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que registralmente, el municipio de Calafell, se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho de la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

**Referencia Catastral: NO CONSTA**

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : **GESDIP S.L.U**  
C.I.F. : A08785826  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **(100,00%)**  
Fecha Escritura : 31 de mayo de 2023  
Notario : Don Antonio de Juan Ortíz  
Población : Vic  
Protocolo : 1911/2023.  
Inscripción : 7ª  
Fecha inscripción : 20/07/2023  
Tomo/Libro/Folio : 906/675/9





**CARGAS**

**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA**

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, según nota al margen de la inscripción 6ª de esta finca, obrante al folio 8 del tomo 906 del Archivo, libro 675, de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés.

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 9 del tomo 906 del Archivo, libro 675, de fecha veinte de julio del año dos mil veintitrés.

**Documentos Pendientes de Despacho**

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día quince de febrero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 24302528C8703F87

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 24302528C8703F87

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

**PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
43820 - CALAFELL (T)  
Teléfono: 977691124  
Fax: 977691162  
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42CN73C0**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **Calafell - 2***



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
CP 43820 CALAFELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 15/02/2024 10:50:44  
FINCA DE CALAFELL N°: 667  
C.R.U.: 43025000003504

DATOS REGISTRALES

Tomo: 759 Libro: 528 Folio: 32 Inscripción: 6

DESCRIPCION

URBANA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Calafell, partida llamada Las Viñas, **hoy Rambla Mossèn Jaume Tobella, número 2, según catastro**, con una superficie real de DOS MIL CIENTO SIETE METROS CUADRADOS. Linda actualmente: al Norte, con Viguetas Solé, S.A.; Sur, con Joan Nin Pedro; Oeste, Carretera Comarcal C-246; y Este, con José Costa Pascual.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5) de la Ley 18/12/2007 de 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que registralmente, el municipio de Calafell, se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho de la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

Referencia Catastral: 0316311CF8601N0001AI

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **GESDIP S.L.U**  
C.I.F. : A08785826  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **(100,00%)**  
Fecha Escritura : 31 de mayo de 2023  
Notario : Don Antonio de Juan Ortíz  
Población : Vic  
Protocolo : 1909/2023.  
Inscripción : 6ª  
Fecha inscripción : 14/07/2023  
Tomo/Libro/Folio : 759/528/32



**CARGAS**

**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA**

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 6ª de esta finca, obrante al folio 32 del tomo 759 del Archivo, libro 528, de fecha catorce de julio del año dos mil veintitrés.

**Documentos Pendientes de Despacho**

Número 1151 del Diario 137 de fecha 14/02/2024, COMPRA Y AGREGACIÓN. Del notario JOSÉ SALVADOR TORRES ROGER.

NOTARIA DE CALAFELL presenta a las nueve horas, una escritura autorizada por el notario de Calafell, Don José Salvador Torres Roger, el trece de febrero del año dos mil veinticuatro, -número 221/2.024 de protocolo-, por la que **LUMBIER & ESTRADA, S.L** SEGREGA una porción de terreno de la finca número 1026 de Calafell y la VENDE a RASSOL 95 S.L, a continuación RASSOL 95 S.L VENDE dicha porción segregada a **GESDIP S.L.U**, y seguidamente GESDIP SLU procede a AGREGAR la porción segregada y adquirida a la finca colindante de su propiedad la finca número 667 de Calafell, quedando como finca resultante la finca: PARCELA DE TERRENO de forma irregular con una superficie de 2226,05 metros cuadrados.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día quince de febrero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 243025284D8CB1CE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 243025284D8CB1CE



(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

**PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
43820 - CALAFELL (T)  
Teléfono: 977691124  
Fax: 977691162  
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42CN75N0**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **Calafell - 3***



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
CP 43820 CALAFELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 15/02/2024 10:52:12  
FINCA DE CALAFELL N°: 208  
C.R.U.: 43025000296692

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1443 Libro: 1212 Folio: 66 Inscripción: 13

DESCRIPCION

URBANA.- Pieza de tierra, sita en el término de Calafell, partida Menescala, hoy calle Vendrell, sin número. Tiene una superficie CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS. LINDA; al Norte, con causahabientes del señor Romeu, al sur, con los causahabientes de José Papiol y Antonio Romeu, hoy parte con terreno propiedad de Dolores Mestres i Riera y parte con terreno de Roser i Joan Costa i Vives; al Este, con Jaime Arans; y al Oeste, con camino de la playa y Josefa Huguer, hoy carretera comarcal número 246 que conduce del vendrell a Calafell.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5) de la Ley 18/12/2007 de 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que registralmente, el municipio de Calafell, se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho de la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

El número de referencia catastral asignado a esta finca se hace constar únicamente a efectos de localización, sin implicar coincidencia.

**Referencia Catastral: 0316309CF8601N0001BI**

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRU  
C.I.F. : A86602158  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **totalidad de la finca**  
Fecha Escritura : 30 de junio de 2020  
Notario : Don Juan Carlos Gallardo Aragón  
Población : Zaragoza



Protocolo : 1413/2020.  
Inscripción : 13<sup>a</sup>  
Fecha inscripción : 05/10/2020  
Tomo/Libro/Folio : 1443/1212/66

Complementada el día 25-09-2020 según escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón.

### **CARGAS**

#### **CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

#### **CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA**

#### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que se ha alegado NO SUJETA.

#### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día 05-10-2020, al pago de las liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

#### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día 23-12-2020, al pago de las liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

#### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse estando no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, según nota al margen de la Anotación B de esta finca, obrante al folio 67 del tomo 1.443 del Archivo, libro 1.212, de fecha diez de enero del año dos mil veintidós.



**Documentos Pendientes de Despacho**

Número 988 del Diario 137 de fecha 31/01/2024, COMPRAVENTA. Del notario ANTONIO DE JUAN ORTÍZ.

ANTONIO DE JUAN ORTIZ presenta a las nueve horas, una escritura autorizada por el notario de Vic, Don Antonio de Juan Ortíz, el treinta y uno de mayo del año dos mil veintitrés, -número 1912/2.023 de protocolo-, por la que **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRU** VENDE a **GESDIP S.A.U**, la finca número 286 de Calafell y la finca número 208 de Calafell.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día quince de febrero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 24302528C0811A9E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 24302528C0811A9E



Información Registral expedida por:

**PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
43820 - CALAFELL (T)  
Teléfono: 977691124  
Fax: 977691162  
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42CN76C3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **Calafell - 4***

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL**  
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª  
CP 43820 CALAFELL

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 15/02/2024 10:54:33  
FINCA DE CALAFELL N°: 286  
C.R.U.: 43025000000909

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 891 Libro: 660 Folio: 69 Inscripción: 12

**DESCRIPCION**

RUSTICA.- Pieza de tierra, conocida por La Viñeta, de extensión cincuenta y ocho céntimos de jornal estadístico, iguales a treinta y cinco áreas, veintiocho centiáreas, sita en el término de Calafell, partida Camí de la Viña. Lindante: por oriente, con herederos de Juan Llansá; por Mediodía, con José Nin; por Poniente, con José Casas y Dolores Romagosa; y por el Norte, con José Vives, hoy, Antonio Solé Pons.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5) de la Ley 18/12/2007 de 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que registralmente, el municipio de Calafell, se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho de la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

**Referencia Catastral: 0316309CF8601N0001BI**

El número de referencia catastral asignado a esta finca se hace constar únicamente a efectos de localización, sin implicar coincidencia.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRU**  
C.I.F. : A86602158  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **totalidad de la finca**  
Fecha Escritura : 30 de junio de 2020  
Notario : Don Juan Carlos Gallardo Aragón  
Población : Zaragoza  
Protocolo : 1413/2020.  
Inscripción : 12ª



Fecha inscripción : 05/10/2020  
Tomo/Libro/Folio : 891/660/69

Complementada el día 25-09-2020 según escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón.

#### **CARGAS**

##### **CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

##### **CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA**

##### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día 05-10-2020, al pago de las liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 12ª.

##### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que se ha alegado NO SUJETA.

##### **AFECCIÓN**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día 23-12-2020, al pago de las liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 13ª.

##### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse estando no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, según nota al margen de la Anotación B de esta finca, obrante al folio 70 del tomo 891 del Archivo, libro 660, de fecha diez de enero del año dos mil veintidós.

#### **Documentos Pendientes de Despacho**



Número 988 del Diario 137 de fecha 31/01/2024, COMPRAVENTA. Del notario ANTONIO DE JUAN ORTÍZ.

ANTONIO DE JUAN ORTIZ presenta a las nueve horas, una escritura autorizada por el notario de Vic, Don Antonio de Juan Ortíz, el treinta y uno de mayo del año dos mil veintitrés, -número 1912/2.023 de protocolo-, por la que **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRU** VENDE a **GESDIP S.A.U.**, la finca número 286 de Calafell y la finca número 208 de Calafell.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día quince de febrero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 243025289DF85C81

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 243025289DF85C81

Información Registral expedida por

**PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de CALAFELL

Avd de Cossetania Nº 2-4 - CALAFELL

tlfno: 0034 977 691124

correspondiente a la solicitud formulada por

**BON PREU SAU**

con DNI/CIF: A08665838



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

**05/10/2022**

Identificador de la solicitud: F31ZF50T3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CALAFELL

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

---

## CONSULTA DE LOCALIZACIÓN DE REGISTROS

Titular sobre el que se realiza la consulta

con DNI/CIF:B62584669

Consultado el Índice Central, **NO** aparecen titularidades vigentes a su favor en

El municipio de **CALAFELL**

### ADVERTENCIAS

---

- Se advierte que los Índices Centrales pueden ser incompletos por falta de remisión de algún dato por los Registros de origen, ya sea por problemas técnicos o de otra naturaleza.

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E 27/02/98).

- La información solicitada es de tipo instrumental, sujeta a verificación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.







# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### II.- MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

#### 2. DESCRIPCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

##### 2.1 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

El Pla de Millora Urbana que es presenta té com a àmbit el PMU 11 amb una superfície de 15.345,58m<sup>2</sup> que es troba dins del terme municipal de Calafell, a la comarca del Baix Penedès.

La delimitació de l'àmbit es veu modificada en 299,12m<sup>2</sup> respecte la fitxa del POUM de Calafell, PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella. Ens trobem que físicament, la superfície que s'exclou de l'àmbit del PMU 11, es troba separada de la resta de l'àmbit, amb la impossibilitat de la seva concreció urbanística.

El punt 2 de l'article 6 de les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell estableix el següent:

"No obstant el disposat amb anterioritat, la delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalats pel pla podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que el despleguin, tenint en compte les toleràncies pròpies d'un aixecament topogràfic a les escales utilitzades en l'ordenació que proposa aquest POUM. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:

2.1 No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació lineal, en més o menys de l'error permès a l'escala de restitució del topogràfic utilitzat en aquest planejament (entre un +/-3% i un +/-5%).

2.2 No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits a causa de:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin."

Així doncs, la superfície no es veu modificada en més d'un 5% respecte la superfície indicada en la fitxa del POUM, PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella.

##### 2.2 SISTEMA DE ZONES VERDES

En el cas que ens ocupa, el Pla de Millora Urbana PMU 11 comporta el següent, en trets generals, respecte la fitxa del POUM de Calafell:

- S'augmenta la superfície de zona verda en 342,10m<sup>2</sup>s.
- Es redueix el sistema viari en 561,42m<sup>2</sup>s.
- 

Cal afegir que la fitxa de l'annex normatiu del POUM, pel que fa a superfícies de sistemes sempre fa referència a percentatges. En aquest sentit, el sol destinat a sistemes del pla de millora urbana es del 76,05 % del total de l'àmbit, lleugerament superior al que indicava la fitxa; el dedicat a espais lliures i zones verdes del 23,95 %, que es superior en un 4,5 % al de la fitxa; i el del sistema viari del 54,45% que es un 2,55% inferior al de la fitxa.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Per assolir els objectius del present PMU, es proposa la qualificació urbanística del sòl de la següent manera:

	FITXA PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	DIFERÈNCIA
<b>TOTAL SUPERFICIE PMU 11</b>	<b>15.645,00 m2s</b>	<b>15.345,58 m2s</b>	<b>-299,42</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>11.890,20 m2s = 76%</b>	<b>11.670,88m2s= 76,05%</b>	<b>-219,32</b>
3 Zona verda	2.972,55 m2s	1.330,45 m2s	-1.642,10
3 Zona verda	0,00 m2s	1.569,32 m2s	+1.569,32
3 Zona verda	0,00 m2s	414,88 m2s	+414,88
<b>Total zones verdes</b>	<b>2.972,55 m2S</b>	<b>3.314,65</b>	<b>+ 342,1</b>
1 Sistema Viari	8.917,65 m2s	8.356,23 m2s	-561,42
<b>ZONES</b>	<b>3.754,80 m2s</b>	<b>3.674,70 m2s</b>	<b>-80,10</b>
OVT.1 Habitatge residencial lliure	0 m2s	254,65m2s	+254,65
OVT.2 Habitatge residencial HPO/HPE	0 m2s	254,81 m2s	+254,81
OVT.3 Habitatge residencial HPC	0 m2s	247,69 m2s	+247,69
Habitatge residencial	3.754,80 m2s	0 m2s	-3.754,80
Altres	0 m2s	2.917,55 m2s	+2.917,55 m2s

### FITXA PMU 11 POUM Calafell

Tal i com s'aprecia al quadre i pel que fa la zona verda, es manté el còmput global, incrementant 342,10m<sup>2</sup>s respecte la fitxa del POUM de Calafell i disminuint el sistema viari en 561,42m<sup>2</sup>.

Pel que fa al sistema viari, a la fitxa del POUM de Calafell els distribueix en 8.917,65m<sup>2</sup> en el sistema viari en concepte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Calafell. Tal i com es pot comprovar a la taula anterior, en la nova proposta, es disminueix la superfície de sistema de viari en 561,45m<sup>2</sup> en favor de la superfície de zona verda, per ser considerada la necessària d'acord amb la ordenació proposada, mantenint la ubicació definida a la fitxa.

Ara bé, a continuació s'analitzarà la distribució del sostre edificable respecte el planejament aprovat:

	FITXA PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	DIFERÈNCIA
<b>Habitatge lliure</b>	33 hab.	11 hab.	-22 hab.
<b>Habitatge protegit en règim general</b>	10 hab.	12 hab.	+2 hab.
<b>Habitatge protegit en règim concertat</b>	14 hab.	16 hab.	+2 hab.
<b>Habitatge protegit en règim especial</b>	4 hab.	4 hab.	0 hab.
<b>TOTAL</b>	<b>61 hab.</b>	<b>43 hab.</b>	<b>-18 hab.</b>



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Tal i com es pot comprovar a la taula anterior, es manté el sostre edificable d'habitatge de protecció oficial i es redueix el sostre d'habitatge lliure. També es defineix el sostre d'altres usos en ús per activitat comercial, reduint la seva edificabilitat en 131,10m<sup>2</sup>. Tot i que es redueix el sostre edificable de l'àmbit, s'augmenta la superfície de sòl destinat a zona verda degut a la ordenació que es proposa.

El manteniment del sòl destinat a zona verda, suposarà un increment en el còmput global del municipi. Aquest sòl generarà un espai de transició entre els edificis residencials plurifamiliars existents, donant també continuïtat a la Rambla Jaume Mossèn Tobella i obrint així una connexió alternativa fins a la riera, i donant continuïtat i al carrer Priorat.

Els edificis residencials es proposen en continuïtat amb la trama urbana deixant la nova zona residencial propera a la carretera del Vendrell, amb millor comunicació a nivell rodat.

En aquest cas, es proposa la zona verda entre l'ús residencial existent i l'ús residencial i comercial nous, funcionant com a coixí entre la zona nova i el teixit urbà existent.

La proposta que es presenta manté els objectius de la fitxa del POUM de Calafell d'actuar com a filtre visual entre els nous usos i els usos existents. A més, millorarà la mobilitat de l'entorn, permetent la continuïtat de l'avinguda de la Generalitat, l'avinguda de la Sínia, el carrer del Priorat i la Rambla de Jaume Mossèn Tobella.

### 2.3 SOSTRE EDIFICABLE

Quantitativament, el sostre assignat es fixa en 6.825,76 m<sup>2</sup>st. Dels quals corresponen 2.280,00 m<sup>2</sup>st per habitatge de protecció pública, 1.145,76 m<sup>2</sup>st per habitatge lliure i 3.400,00 m<sup>2</sup> per comercial. Dels 2.280,00 m<sup>2</sup>st, 855,00 m<sup>2</sup>st es qualifiquen en règim general, 1.140,00 m<sup>2</sup>st es qualifiquen en règim concertat i 285,00 m<sup>2</sup>st en règim especial. Per tant, de l'ús residencial de nova implantació es destina el 66,55% a habitatge de protecció pública i de l'edificabilitat total de l'àmbit el 33,40%.

Aquest sostre no comporta increment de sostre privat respecte al planejament vigent, segons s'assenyala al quadre següent; tot el contrari, representa una disminució de sostre privat:

	Fitxa PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	Diferència
Habitatge lliure	3.420,00 m <sup>2</sup> st	1.145,76 m <sup>2</sup> st	-2.274,24 m <sup>2</sup> st
Habitatge protegit règim general	855,00 m <sup>2</sup> st	855,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st
Habitatge protegit règim concertat	1.140,00 m <sup>2</sup> st	1.140,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st
Habitatge protegit règim especial	285,00 m <sup>2</sup> st	285,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st
Altres usos	3.600,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st	-3.600,00 m <sup>2</sup> st
Comercial	0,00 m <sup>2</sup> st	3.400,00 m <sup>2</sup> st	+3.400,00m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>	<b>9.300,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>6.825,76 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-2.474,24 m<sup>2</sup>st</b>



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Val a dir, que les dades de la fitxa del planejament estan preses proporcionalment amb la diferència de superfície entre la fitxa del POUM i el que es desenvolupa en el present PMU.

El sostre destinat a habitatge protegit en règim general, règim especial i en règim concertat en tots tres casos es destina en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat donant compliment a l'establert en l'article 57.8 del Text refós de la Llei d'urbanisme d'acord amb la modificació establerta en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

### 2.4 NÚMERO D'HABITATGES

En relació al nombre d'habitatges total respecte a la fitxa del POUM es redueix, ja que es redueix l'edificabilitat de l'habitatge lliure però es manté l'edificabilitat de l'habitatge de protecció oficial.

La present proposta estableix un màxim de 43 habitatges, 18 menys que el que contemplava la fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell (aquests seran habitatges lliures).

La fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell estableix una densitat de 100 m<sup>2</sup> de sostre per habitatge lliure i de 80m<sup>2</sup> de sostre per habitatge de protecció oficial. Tot i això, segons l'article 100.2bis del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, estableix el següent:

*"2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:*

- a) *No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.*
- b) *El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70m<sup>2</sup> per habitatge."*

Així doncs, es considera més adequat prendre com a referència el criteri referit a l'article 100.2 bis de la TRLUC abans descrit amb la ràtio de 70m<sup>2</sup> per habitatge a la densitat dels habitatges de protecció oficial, front el criteri definit a la fitxa del POUM de Calafell de 80m<sup>2</sup> per habitatge, ja que es presenta una disminució dels habitatges totals del sector, al règim de lloguer i les noves necessitats d'habitatge assequibles que es donen actualment.

Els 43 habitatges que es preveuen estan distribuïts en 32 habitatges de protecció oficial, repartits entre 12 habitatges en règim general, 4 habitatges en règim especial i 16 habitatges en règim concertat. Finalment, trobem 11 habitatges lliures.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

La densitat d'habitatges, finalment, és de de 1 habitatge per cada 70m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge de protecció oficial i de 1 habitatge per cada 100m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge lliure. Al haver diferència de sostre edificable d'habitatge lliure i diferència de densitat entre el present PMU i la fitxa PMU11 del POUM de Calafell, a continuació es realitzarà una taula resum comparativa:

	FITXA PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	DIFERÈNCIA
<b>Habitatge lliure</b>	33 hab.	11 hab.	-22 hab.
<b>Habitatge protegit en règim general</b>	10 hab.	12 hab.	+2 hab.
<b>Habitatge protegit en règim concertat</b>	14 hab.	16 hab.	+2 hab.
<b>Habitatge protegit en règim especial</b>	4 hab.	4 hab.	0 hab.
<b>TOTAL</b>	61 hab.	43 hab.	-18 hab.

### 2.5 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Pel que fa a l'ordenació urbana de l'àmbit del PMU11 de Calafell, el present Pla de Millora Urbana proposa:

- Mantenir tant la ubicació com la dimensió de la zona verda en 3.314,65m<sup>2</sup>, funcionant de coixí entre la nova ordenació i els habitatges residencial plurifamiliar existents.
- El nou cos residencial, que disposarà d'habitatge de protecció oficial i habitatge lliure, es manté continu, definint una planta baixa comú per les dos parcel·les i amb una alçada de PB+3+àtic.
- La possibilitat d'un aparcament conjunt al subsòl de les parcel·les destinades a habitatge, que unificarà l'aparcament de la zona residencial (tant lliure com de protecció oficial).
- Emplaçar l'aprofitament urbanístic comercial a la zona més propera a la carretera del Vendrell, afavorint que el sòl residencial es situï en una zona més tranquil·la.
- Ordenar tant l'aprofitament urbanístic comercial com el residencial sota una tipologia edificatòria de volumetria específica, diferenciant la volumetria comercial de la residencial.

Les qualificacions proposades en el present Pla de Millora Urbana PMU 11 són els següents:

<b>AMBIT DEL PMU 11</b>	15.345,58 m2s	<b>100%</b>
<b>SISTEMES</b>	11.670,88 m2s	<b>76,05%</b>
3 Zona verda	1.330,45 m2s	8,67%
3 Zona verda	1.569,32 m2s	10,23%
3 Zona verda	414,88 m2s	2,70%
1 Sistema viari	8.356,23 m2s	54,45%



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

ZONES	3.674,70 m2s	23,95%
OVT.1 Habitatge residencial lliure	254,65 m2s	1,66%
OVT.2 Habitatge residencial protegit HPO/HPE	254,81 m2s	1,66%
OVT.3 Habitatge residencial protegit HPC	247,69 m2s	1,61%
AC Activitat comercial	2.917,55 m2s	19,01%

### 2.6 SÒL PER A SISTEMES

El PMU 11 delimitat i definit en la fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell va qualificar com a sistemes una superfície de 11.890,20m<sup>2</sup>, dels quals 2.972,55m<sup>2</sup> eren per a zona verda en concepte de cessió obligatòria i gratuïta i 8.917,65m<sup>2</sup> eren sistema viari de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Calafell.

Aquest Pla de Millora Urbana manté la cessió per a zona verda i viari que estableix la fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell, amb la diferència de superfície definida per l'àmbit exclòs del PMU.

També es procedeix a reordenar el sòl qualificat de zona verda, mantenint com s'ha dit la superfície establerta en la fitxa i la ubicació definida al POUM de Calafell, però guanyant en funcionalitat per ordenar la superfície destinada a usos residencials i altres usos, que es definiran com a comercial.

### 2.7 ÚS COMERCIAL

El present Pla de Millora Urbana introdueix la definició d'altres usos, no definits a la fitxa del POUM de Calafell, com a ús comercial. En aquesta proposta es planteja com a ús principal a la parcel·la qualificada com a AC – Activitat Comercial.

L'ús comercial en aquest cas, s'ubicarà en planta baixa i planta primera.

En tot cas, la definició d'altres usos com a comercial, no modifica el POUM, ja que l'ús d'habitatge continua sent l'ús majoritari de l'àmbit, atès que es destina el 50,19% del sostre del PMU11 a aquest ús, i un 49,81% a ús comercial.

La delimitació de la trama urbana consolidada del municipi aprovada el 16 de Novembre de 2010 no inclou aquest àmbit dins de la mateixa, el que significa que l'ús comercial a implantar s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials (articles 5 i 6 respectivament).

D'acord amb l'article 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre que és el que detalla els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, els establiments que es poden implantar en aquest àmbit, atès que es situa fora de la trama urbana consolidada, són els següents:

a) Els PEC es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial.

b) Els MEC i els GEC es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Excepcionalment, es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:

a. Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdrom i heliports de Catalunya 2009-2015.

b. Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents (com seria el cas de la PMU 11 de Calafell):

- i. L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.
- ii. El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.
- iii. L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.
- iv. L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.

### 2.8 QUADRES COMPARATIUS

Al redactar el present Pla de Millora Urbana, s'ha pres com a base un topogràfic actualitzat. Al següent quadre comparatiu de superfícies de sòl, es reflecteixen les dades de la fitxa del POUM de Calafell, i les que resulten de mesurar sobre el topogràfic actual. La diferència de superfície està al sòl destinat a viari (es redueix en 561,42m<sup>2</sup>) i l'augment de sòl destinat a zona verda.

#### QUADRE COMPARATIU DE SÒL

	FITXA PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	DIFERÈNCIA
<b>TOTAL SUPERFÍCIE PMU 11</b>	<b>15.645,00 m2s</b>	<b>15.345,58 m2s</b>	<b>0</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>11.890,20 m2s</b>	<b>11.670,88 m2s</b>	<b>-219,32</b>
3 Zona verda	2.972,55 m2s	1.330,45 m2s	-1.642,10
3 Zona verda	0,00 m2s	1.569,32 m2s	+1.569,32
3 Zona verda	0,00 m2s	414,88 m2s	+414,88
1 Sistema Viari	8.917,65 m2s	8.356,23 m2s	-561,42



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

ZONES	3.754,80 m2s	3.674,70 m2s	-80,10
OVT.1 Habitatge residencial lliure	0 m2s	254,65m2s	+254,65
OVT.2 Habitatge residencial HPO/HPE	0 m2s	254,81 m2s	+254,81
OVT.3 Habitatge residencial HPC	0 m2s	247,69 m2s	+247,69
Habitatge residencial	3.754,80 m2s	0 m2s	-3.754,80
Altres	0 m2s	2.917,55 m2s	+2.917,55 m2s

### QUADRE COMPARATIU DE SOSTRE EDIFICABLE I N° D'HABITATGES

	Fitxa PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	Diferència
Habitatge lliure	3.420,00 m2st	1.145,76 m2st	-2.274,24 m2st
Habitatge protegit règim general	855,00 m2st	855,00 m2st	0,00 m2st
Habitatge protegit règim concertat	1.140,00 m2st	1.140,00 m2st	0,00 m2st
Habitatge protegit règim especial	285,00 m2st	285,00 m2st	0,00 m2st
Altres usos	3.600,00 m2st	0,00 m2st	-3.600,00 m2st
Comercial	0,00 m2st	3.400,00 m2st	+3.400,00m2st
<b>TOTAL</b>	<b>9.300,00 m2st</b>	<b>6.825,76 m2st</b>	<b>-2.474,24 m2st</b>

	FITXA PMU 11 POUM Calafell	PMU 11	DIFERÈNCIA
Habitatge lliure	33 hab.	11 hab.	-22 hab.
Habitatge protegit en règim general	10 hab.	12 hab.	+2 hab.
Habitatge protegit en règim concertat	14 hab.	16 hab.	+2 hab.
Habitatge protegit en règim especial	4 hab.	4 hab.	0 hab.
<b>TOTAL</b>	<b>61 hab.</b>	<b>43 hab.</b>	<b>-18 hab.</b>

En aquesta Modificació no hi ha increment de sostre, si no que es manté el mateix sostre residencial d'habitatge protegit, es defineix l'ús del sostre d'altres usos com a activitat comercial, reduint aquest últim en 131,10m<sup>2</sup>, i es disminueix el sostre d'habitatge lliure en 2.165,15m<sup>2</sup>; per tant, hi ha una reducció de 18 habitatges plantejats a la fitxa del POUM de Calafell respecte el present Pla de Millora Urbana.

### 2.9 AMBIT DE GESTIÓ

El Pla de Millora Urbana 11 determina que el sistema d'actuació urbanística del sector serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El present PMU delimita un únic polígon d'actuació urbanística com a àmbit econòmic i territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i les



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

càrregues derivades del PMU. Com a conseqüència es realitzarà un únic projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'establert en l'article 102 del TRLU, la promotora es compromet a assumir el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.

D'altra banda, la promotora d'acord amb l'article 107.3 del TRLU constituirà la garantia corresponent per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització que es formalitzarà mitjançant aval bancari en el moment de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana i als efectes de la publicació del mateix.

### 2.10 PLA D'ETAPES

Aquest Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en una única fase: l'inici de l'execució de les obres d'urbanització serà en el termini màxim de dos anys a comptar des del moment en que el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació estiguin aprovats definitivament.

Pel que fa als habitatges de protecció pública, s'hauran d'iniciar les obres d'edificació en el termini màxim de dos anys des que les parcel·les adquireixin la condició de solar. Així mateix, les obres d'edificació hauran d'acabar-se en un termini màxim de tres anys des de la data d'atorgament de les llicències d'obres.

## III.- INFRASTRUCTURES I SERVEIS

### 3.1 DESCRIPCIÓ DE LES INFRASTRUCTURES

Per al nou sector a desenvolupar haurem de preveure noves infraestructures ja que actualment no disposa de traçats de subministrament. Al tractar-se d'un sector a Calafell, es troba envoltat de zones urbanitzades, exceptuant pel cantó del PPU ND Cirerers, encara pendent de desenvolupament. Els altres carrers del perímetre tenen disponibles les connexions amb les xarxes de subministrament i de desguàs. Als plànols adjunts de Xarxes de Serveis existents subministrats per les companyies, es recullen els esquemes de distribució de les mateixes.

#### 3.1.1 Xarxa viària

A l'ordenació del sector s'ha previst una xarxa viària de continuïtat amb l'existent seguint les traces de la Rambla de Mossèn Jaume Tobella, de l'Avinguda de la Generalitat, de l'avinguda de la Sínia i del carrer del Priorat. Es mantindrà la qualificació viària, com indica la fitxa PMU 11 del POUM de Calafell.

##### Rambla de Mossèn Jaume Tobella

Es planteja la continuïtat de la Rambla de Mossèn Jaume Tobella, amb dos carrils de circulació (un per cada sentit) i una vorera de 14,80m d'ample amb una filera d'arbrat.

El perfil transversal d'aquest carrer tindrà una pendent del 2.30% de sud-est a nord-oest.

##### Avinguda de la Generalitat

Per tal de donar continuïtat a la xarxa viària existent, es planteja la prolongació de l'avinguda de la Generalitat, separant així el nou teixit comercial del nou teixit residencial. La secció del carrer es planteja com a plataforma única, diferenciant dos zones delimitades exclusivament per voreres amb 1,80m d'ample, i una zona destinada a la circulació dels vehicles, amb un ample de 8,80m i un sòl sentit de circulació. El perfil transversal d'aquest carrer tindrà una pendent del 2,80%.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Els materials de pavimentació emprats seran els mateixos que al tram de l'Avinguda de la Generalitat existent.

### Avinguda de la Sínia

En aquest cas, també se li donarà continuïtat a la xarxa viària existent, prolongant l'avinguda de la Sínia amb una amplada total de 15,00m i un sol sentit de circulació amb aparcament a banda i banda. Les voreres tindran un ample de 1,80m.

Els materials de pavimentació emprats seran els mateixos que els emprats al tram de l'Avinguda de la Sínia existent.

El perfil transversal d'aquest carrer tindrà una pendent del 5,95%.

### Carrer del Priorat

En aquest cas, ens trobem amb una modificació de la secció del carrer del Priorat, tot i que l'objectiu principal és donar continuïtat al carrer.

Així doncs, trobem un carrer de 7,00m d'ample amb dos carrils, un per cada sentit de circulació, i aparcament a ambdós cantons.

També trobarem dos voreres amb 11,70m i 11,30m d'ample, amb arbrat a ambdós cantons.

Els materials de pavimentació emprats seran els mateixos que els del sector, per tal d'homogeneïtzar la urbanització.

### Nota:

En la totalitat dels carrers es projecte un bombament d'un 2% des del centre de la calçada, cap a les voreres, i els corresponent ajusts en els trams en corba.

Tot i que el projecte d'urbanització incorporarà el detall i l'adequació dels vials, a continuació es descriuen les recomanacions de paviments:

- Paviments en carrils rodats: Es tracta d'una àrea que conflueixen les activitats comercials amb l'ús residencial, per lo que es pot classificar dins via urbana de tipus T41, en la que hi ha una previsió de trànsit de vehicles pesats a diari.
- La secció de ferm escollida, per la totalitat dels carrers del sector, acord amb la categoria de tràfic segons norma 6.1-IC de la instrucció de Carreteres.
- En les zones d'aparcament, s'executarà amb la mateixa caixa de paviment que la resta del vial.
- Paviments en voreres: L'acabat de les voreres és amb panot hidràulic de color gris de 20x20x2.5. Sobre una base de formigó HM-20 de 10cm. A més a més, s'haurà de preveure al pressupost la partida per tal de reforçar el paviment de formigó amb malla electrosoldada en les zones de vorera remuntable d'accés a les parcel·les.

### **3.1.2 Xarxa clavegueram**

La xarxa de clavegueram que donarà servei al sector es preveurà d'acord amb els criteris dels serveis tècnics municipals, amb un sistema de tipus separatiu, a fi de facilitar-ne el manteniment i optimitzar la depuració de les aigües brutes. La disposició de les canonades sota la calçada es farà pel centre dels carrils de circulació sempre que es disposi de dos carrils, de forma que la ubicació de les tapes dels pous no interfereixi amb la traça del pas de les rodes dels vehicles. En qualsevol cas, les canonades recorreran amb la mateixa equidistància respecte l'eix de la calçada.

Es prendran mesures per tal d'evitar la punta de cabal que es generi com a conseqüència de la impermeabilització del sòl que suposa el desenvolupament del planejament mitjançant la utilització de paviments drenants, dispositius de



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

laminació o d'altres solucions justificades tècnicament en el projecte d'urbanització.

Per fer executiu el projecte d'urbanització, caldrà un certificat emès per l'administració responsable de les xarxes receptores, o en el seu defecte l'ens gestor d'aquestes, conforme tenen capacitat per admetre les aigües residuals i pluvials que s'aboquin definides en el projecte executiu d'urbanització del present àmbit.

### Xarxa de residuals

L'àmbit del PMU11 disposarà d'una xarxa d'aigües residuals separativa, la qual es dissenyarà seguint els criteris dels serveis tècnics municipals.

### Xarxa de pluvials

L'àmbit del PMU11 disposarà d'una xarxa d'aigües pluvials separativa, la qual es dissenyarà seguint els criteris dels serveis tècnics municipals.

### **3.1.3 Xarxa d'aigua potable, regs i hidrants**

Es realitzarà una xarxa d'aigua potable que doni servei a les diferents parcel·les completament mallada sense trams en "cul-de-sac" i se seguiran els següents criteris:

- Traçat. Les xarxes d'aigua, com les d'altres serveis públics, passaran enterrades per la via pública i s'ajustaran a les prescripcions dels serveis municipals.
- Materials. Les canonades de la nova xarxa seran de polietilè de diàmetres d'entre 100 i 200mm de diàmetre, d'acord amb els consums previstos.
- Hidrants. La xarxa d'aigua potable estarà dotada d'hidrants contra incendis que abasta un radi màxim de 100 metres.
- Valvuleria. La xarxa d'aigua potable estarà dotada de valvuleria en totes les bifurcacions i de desguassos i ventoses en els punts convenients.

Els punts de connexió a la xarxa existent estaran dotats d'un comptador general, amb les corresponents vàlvules, per tal de gestionar i poder fer els pertinents controls i seguiment del subministrament de la zona.

L'esquema d'aigua també preveurà una xarxa de reg de tub de polietilè, la qual servirà d'alternativa en cas de necessitat, malgrat que es preveu aprofitar les aigües provinents de la depuració de la planta de reg d'arbrat i de la zona verda pública, si finalment així ho estableix el projecte d'urbanització.

Pel dimensionat i disseny de les necessitats d'aigua del sector, es tindran en compte les característiques particulars dels diferents usos.

- Es disposarà d'hidrants contra incendis soterrats normalitzats de 100mm amb un radi màxim de separació de 100m. Aquests aniran situats sota nivell de la vorera amb una vàlvula de seccionament prèvia.
- En funció de l'ús:
- Dotació residencial: 250l/hab./dia en bloc d'habitatges
- Dotació comercial: 0,50l/Ha
- Dotació zones verdes: 0,50l/Ha

Tota la xarxa anirà seguint el traçat de les voreres. En els creuaments de la calçada, les canonades portaran una protecció de formigó.

Es procurarà que no quedin ramals sense tancar en malla, ni que siguin finals de línia de diàmetres petits, en compliment del "Real Decreto 140/2006 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de agua de consumo humano".

En el punt més baix de la xarxa, s'instal·larà una vàlvula de descàrrega per a poder realitzar el buidat de la xarxa en cas necessari.

Per al disseny de la xarxa de regs es tindran en compte els següents



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

paràmetre, entre d'altres, que es desenvoluparan amb més detall al projecte d'urbanització del sector:

- Es disposaran boques de reg a les voreres de 45mm.
- Es disposarà de vàlvules de seccionament i de descàrrega en els diversos nusos, garantint el seccionament individual de les diferents canonades de distribució pels carrers, assegurant l'abastament a la resta de la xarxa.
- Regirà, en tot allò en que sigui aplicable, el Plec de Condicions del projecte, i el *"Pliego de prescripciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento de Aguas", de la Dirección General de Obra Hidráulica del Ministerio Fomento.*
- Totes les canonades corresponents a aquestes instal·lacions, sigui quina sigui la seva secció, aniran recobertes amb pintura o fundes de color blau per tal de diferenciar-les de les que condueixen aigua pel consum humà. Les boques de reg comptaran amb una tapa de color blau i hauran de tenir impresa la llegenda "AIGUA NO POTABLE".

Tota la xarxa anirà seguint el traçat de les voreres, en paral·lel de la xarxa d'aigua potable pel seu ús immediat. En els creuaments de la calçada, les canonades portaran una protecció de formigó.

En el punt més baix de la xarxa, s'instal·larà una vàlvula de descàrrega per a poder realitzar un buidat de la xarxa en cas necessari.

Els càlculs, el cost exacte i dimensionament bàsic, s'establiran al corresponent projecte d'urbanització.

Per fer executiu el projecte d'urbanització, caldrà que l'administració responsable de la xarxa municipal d'abastament, o en el seu defecte l'empresa concessionària del servei, emeti un certificat on s'asseguri que disposa de recursos suficients per promoure les activitats que es pensen dur a terme.

### 3.1.4 Xarxa d'enllumenat públic

El disseny de la xarxa d'enllumenat haurà de respondre a una intensitat lumínica adequada a cada una de les zones a estudiar, de manera que es garanteixi una uniformitat superior al 40%. En aquest sentit, caldrà complir les següents normes:

- RD 1890/2008 de 14 de Novembre, "Reglament de eficiència Energètica en instal·lacions d'il·luminació exterior".
- N.T.E.: IE-IA Normes i recomanacions de la companyia Elèctrica Subministradora.
- Recomanacions CIE, Comissió Internacional d'Enllumenat.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Eficiència Energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Seguint les indicacions de la normativa vigent, totes les làmpades que s'empraran en el disseny de l'enllumenat seran de baix consum. Es proposa utilitzar làmpades de LEDS amb elements de regulació de la intensitat que permetran amortiguar el nivell d'enllumenat, així el consum serà inferior a 1w/m<sup>2</sup>.

A més, caldrà tenir en compte el que estableix el Decret 82/2005 de 3 de maig referent a la il·luminació mitjana en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Cal indicar, però, que els valors que es recullen en aquestes taules són valors executius, és a dir, mesurats en calçada una vegada s'han col·locat els punts de llum. Per tant, caldrà tenir en compte les interferències que poden produir-se per l'arbrat o per d'altres elements de la urbanització. El disseny garantirà que la situació dels punts de llum no interfereixi amb l'arbrat.

La luminància de referència mínima en el pla vertical serà de 40 lux, i la limitació en el enlluernament G2 en la direcció de circulació de vehicles, i G3 en la direcció del vianant (taula 10). La classe d'enllumenat serà CE1 en àrees comercials i industrials i CE2 en zones residencials.

**Tabla 10 - Clases G de intensidad luminosa de las luminarias**

Clase de Intensidad	Intensidad Máxima ( cd/klm ) <sup>(1)</sup>			Otros requisitos
	$70^\circ \leq \gamma < 80^\circ$	$80^\circ \leq \gamma < 90^\circ$	$\gamma \geq 90^\circ$	
G1	-	200	50	Ninguno
G2	-	150	30	Ninguno
G3	-	100	20	Ninguno
G4	500	100	10	Intensidades por encima de 95° deben ser cero
G5	350	100	10	
G6	350	100	0	Ninguno

(1) Todas las intensidades son proporcionales al flujo de la lámpara para 1.000 lm.  
 NOTA: Las clases de intensidad G1, G2 y G3 corresponden a distribuciones fotométricas "semi cut-off" y "cut-off", de uso tradicional. Las clases de intensidad G4, G5 y G6 se asignan a luminarias con distribución "cut-off" total, como las luminarias de cierre de vidrio plano en la posición horizontal.

**Taula 10 – Enlluernament**

**Tabla 9 – Series CE de clase de alumbrado para viales tipos D y E**

Clase de Alumbrado <sup>(1)</sup>	Iluminancia horizontal	
	Iluminancia Media <i>Em (lux)</i> <small>[mínima mantenida<sup>(2)</sup>]</small>	Uniformidad Media <i>Um</i> <small>[mínima]</small>
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE1A	25	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

(1) Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento ( ) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.  
 (2) También se aplican en espacios utilizados por peatones y ciclistas.

**Taula 9 – Series CE**

Es defineixen a continuació les recomanacions d'instal·lació d'enllumenat, que s'hauran de definir en el projecte d'urbanització:

- En calçades de circulació d'un únic sentit, es recomana instal·lar si la calçada és estreta, un punt de llum en un dels costats, però si la calçada és ampla, s'aconsella instal·lar dos punts de llum, un a cada costat i els dos molt a prop del Pas de vianants, però abans del Pas de vianants del mateix sentit de circulació dels vehicles.
- Quan es tracti d'una via de trànsit de doble sentit de circulació es recomana instal·lar dos punts de llum, un a cada costat de la calçada i tots dos pròxims al pas de vianants, però també abans dels mateixos en el sentit de circulació de vehicles.

El tub de canalització d'enllumenat públic recomanem que sigui de 90mm de diàmetre, en previsió en futures modificacions.

Caldrà disposar d'una arqueta davant del nou quadre de maniobra elèctric, i es recomana la instal·lació d'una arqueta en cada pas de carrer.

S'haurà d'instal·lar una pica de terra cada 5 elements, a més de la connexió equipotencial de terra en el quadre de maniobra elèctric.

El nou quadre de maniobra elèctric s'haurà de dimensionar per fer la instal·lació del mòdul de companyia (Caixa General de Protecció – CGP), mòdul de lectura companyia (comptador, escomesa companyia i fusibles) i mòdul de maniobres



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

(proteccions magneto tèrmiques i diferencials de totes les sortides, maniobra, rellotge, etc...).

### 3.1.5 Xarxa de mitja, baixa tensió i alta tensió

La necessitat d'electrificació s'ha estimat considerant les següents demandes:

- Per a comerç s'ha considerat un consum de 100W/m<sup>2</sup>.
- Per a edificis d'habitatges una potència unitària de 5.75W per habitatge (electrificació mitjana segons el RBT, ja que els habitatges tenen una superfície mitjana inferior a 150m<sup>2</sup>). 10W/m<sup>2</sup> per l'aparcament i considerant una disposició d'aproximadament tres escales amb una potència unitària de 17.321W per escala.

Per a dotar d'electrificació a la zona d'habitatges es preveu la implantació d'una estació transformadora que s'ubicarà dins dels edificis de manera que sigui possible el seu manteniment. L'estació transformadora que subministri a la zona comercial, s'haurà d'implantar incorporada dins de l'edificació.

Les xarxes elèctriques, tant de baixa tensió com de mitja tensió, s'adequaran als criteris tècnics de la companyia subministradora, ENDESA.

Les estacions transformadores s'interconnectaran entre si, i amb altres estacions transformadores de fora del sector, segons els criteris que marqui la pròpia companyia.

### 3.1.6 Xarxa de telecomunicacions

L'administració pública haurà de col·laborar a través dels mecanismes previstos a la "*Ley General de Telecomunicaciones*" i la resta de l'ordenament jurídic, amb la finalitat de fer efectiu el dret dels operadors de comunicacions electròniques d'ocupar la propietat pública i privada per realitzar l'estesa de xarxes públiques de comunicacions electròniques.

La instal·lació d'aquestes xarxes i el seu desplegament constituïran obres d'interès general.

El present PMU recull les disposicions necessàries per impulsar i facilitar el desplegament d'infraestructures de xarxes de comunicacions electròniques. Es garantirà la lliure competència en la seva instal·lació i hi haurà disponibilitat d'una oferta suficient de llocs i espais físics en els quals els operadors decideixin ubicar les seves infraestructures.

No s'estableixen restriccions absolutes al dret d'ocupació del domini públic i privat dels operadors.

Es respectaran els paràmetres i requeriments tècnics essencials necessaris per garantir el funcionament de diferents xarxes i serveis de comunicacions electròniques.

Els operadors hauran de fer ús de les canalitzacions subterrànies o a l'interior de les edificacions que permetin el desplegament i explotació de xarxes públiques de comunicacions electròniques. En els casos en què no existeixin canalitzacions o no sigui possible el seu ús per raons tècniques o econòmiques, els operadors podran efectuar desplegaments aeris seguint els prèviament existents.

Els operadors podran efectuar per façanes desplegament de cables i equips que constitueixin xarxes públiques de comunicacions electròniques i els seus recursos associats, si bé per a això hauran d'utilitzar, en la mesura del possible, els desplegaments, canalitzacions, instal·lacions i equips prèviament instal·lats.

Les obres d'urbanització, definides al projecte d'urbanització, inclouran una xarxa completament soterrada de canalitzacions per a senyals de cable i comunicacions. Aquesta serà enterrada i es connectarà mitjançant pericons a la canalització existent; així doncs, no caldrà preveure desplegaments aeris.

A més, s'incorporarà dos canalitzacions per a ús municipal.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Tant el disseny de la xarxa com les canalitzacions s'adaptaran a la possibilitat que coexisteixin almenys dos operadors de comunicacions, de manera que, en cada escomesa a parcel·la es deixaran dos tubs independents.

Les canalitzacions estaran formades per conductes de PVC110 i 63mm de diàmetre, o el material que més convingui, col·locats en rasa i protegits mitjançant formigó HM-10, formant un prisma, amb les següents fondàries mínimes, des de la superfície del paviment a prisma de canalització:

- A voravia > 0.45m
- A calçada > 0.80m

Aquestes, seran en prismes de formigó HM-20 amb tubulars de PVC que convinguin, però deixant sempre un recobriment de formigó de 6cm per sota de la generatriu inferior del tub més baix i 6cm per sobre de la clau del tub més alt. Les amplades depenen del nombre de nivells de línies de 2 tubulars que discorren, els quals es definiran al projecte d'urbanització.

Una vegada es desenvolupi el projecte d'urbanització, es preveuran els espais per a la instal·lació d'infraestructures de telecomunicació per a telefonia mòbil. Els càlculs, el cost exacte i dimensionament bàsic s'establiran al corresponent projecte d'urbanització.

### 3.1.7 Xarxa de gas

Es preveu l'execució d'una xarxa de gas la qual es dissenyarà i construirà seguint els criteris de la companyia concessionària del servei. Es preveu implantar una xarxa per a donar servei a totes les edificacions.

La xarxa serà soterrada amb tubs PEAD Ø110 i Ø160 de 10BAR de pressió, color groc i amb una banda de senyalització de plàstic resistent de color groc amb dues ànimes d'acer d'una amplada de 20cm, sempre d'acord amb els criteris de la companyia subministradora.

Els càlculs, el cost exacte i dimensionament bàsic s'establiran al corresponent projecte d'urbanització.

### 3.1.8 Senyalització

La senyalització de la nova xarxa viària, tant vertical com horitzontal, es regirà per la normativa següent:

- Senyalització vertical: Norma 8.1.-I.C. Senyalització Vertical
- Senyalització horitzontal: Norma 8.2.-I.C. Marques vials

### 3.1.9 Plantació arbrat

Les tipologies i cadències d'arbrat seguiran les indicacions dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Calafell. Les zones verdes es dissenyaran en el projecte d'urbanització que detallarà les obres d'urbanització.

Es tindrà en compte el pla director de l'arbrat viari de Calafell.

### 3.1.10 Gestió de residus

Pel que fa a l'impacte de la gestió dels residus en les emissions, caldrà aplicar el principi de jerarquia de prevenció, preparació, reutilització, reciclatge, valorització energètica i finalment eliminació; fomentar la recollida selectiva, i evitar la deposició de matèria orgànica en abocadors així com fomentar l'economia circular a través de l'ús de subproductes com a matèries primeres.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Capítol I.- DISPOSICIONS DE CÀRACTER GENERAL

##### Article 1. Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és l'ordenació del PMU 11. Rambla Mossèn Tobella de Calafell, de conformitat amb la fitxa PMU 11 del POUM de Calafell i el que disposa l'actual legislació urbanística.

Per tot allò que no es determina en aquestes normes s'estarà a les disposicions contingudes a les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell.

##### Article 2. Interpretació

En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa. Pel que fa a possibles contradiccions entre els diferents documents d'aquest PMU, pel que fa a les quantificacions de sòl i aprofitament urbanístic, prevaldran les que consten als corresponents quadres.

La rasant i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu, podent-se precisar a través del corresponent projecte d'urbanització que podrà variar la solució disposada en aquest Pla de Millora Urbana a criteris d'idoneïtat funcional.

#### Capítol II.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

##### Article 3. Delimitació dels sòls destinats a sistemes

En el plànol de zonificació O.2 es delimiten els sòls destinats a sistemes.

<b>SISTEMES</b>	<b>11.670,88 m2s</b>
Zona verda	3.314,65 m2s
Sistema viari	8.356,23 m2s

##### Article 4. Sistema de zones verdes

Serà d'aplicació el que determina l'article 47 i 48 de les normes urbanístiques POUM de Calafell.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### Capítol III.- DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

#### ZONA RESIDENCIAL

#### Article 5. Zona d'ordenació de volumetria específica-OVT1/OVT2/OVT3

##### 5.1 Definició

En aquesta zona trobem els sòls destinats a l'edificació d'habitatge en una zona d'ordenació de volumetria específica OVT1 (OVT Tobella 1) amb habitatge lliure, OVT2 (OVT Tobella 2) amb la doble qualificació de habitatge protegit en règim General i Especial, i habitatge lliure Concertat OVT3 (OVT Tobella 3).

##### 5.2 Regulació de l'ordenació

En aquesta zona l'ordenació es regularà segons les determinacions pròpies de Volumetria Específica. Es configura en únic cos d'edificació .

##### 5.3 Condicions d'ús

L'ús principal és el d'habitatge protegit destinat a la qualificació que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat d'acord amb l'article 57.8 del TRLUC vigent, amb un sostre ajustat per a cada tipologia:

Habitatge protegit règim general OVT2	855,00 m2st
Habitatge protegit règim especial OVT2	285,00 m2st
Habitatge protegit règim concertat OVT3	1.140,00 m2st
<b>Habitatge protegit Total</b>	<b>2.280,00 m2st</b>
Habitatge lliure OVT1	1.145,76 m2st

	<b>Nº D'HABITATGES</b>
Habitatge lliure OVT1	11 hab.
Habitatge protegit en règim general OVT2	12 hab.
Habitatge protegit en règim especial OVT2	4 hab.
Habitatge protegit en règim concertat OVT3	16 hab.
<b>TOTAL</b>	<b>43 hab.</b>

A les plantes soterrani només s'admetrà l'ús d'aparcament i trasters vinculats als habitatges.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 5.4 Condicions comunes d'edificació

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes Normes Urbanístiques, s'entén que seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell.

L'edificació d'aquesta parcel·la constituirà una unitat edificatòria i es podrà desenvolupar per fases sempre i quan es garanteixi la funcionalitat de l'aparcament per a cadascun de les fases proposades.

#### Planta Baixa / Pl. Soterrani

Es determina la posició de la Planta baixa i la planta soterrani al plànol O.5 Definició geomètrica de plantes, d'acord amb les definicions dels articles 119 i 121 de les NNUU del POUM de Calafell.

Amb la finalitat de donar major intimitat als habitatges es permetrà aixecar la cota de la planta baixa 1 m per sobre del punt d'aplicació de l'ARM.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació d'habitatges s'estableix al plànol O.4 d'Ordenació. La cota del pla de referència de la planta baixa s'estableix  $\pm 0.30\text{m}$  respecte la cota del carrer un cop executat des del punt d'aplicació de l'ARM. Els criteris per mesurar l'alçada de l'edifici es defineixen a l'article 121 de les NNUU del POUM.

Es definirà la geometria de la urbanització de la zona verda en el projecte d'urbanització.

S'estableix una correlació d'alçades corresponents a una planta, a fi de garantir l'horitzontalitat de la volumetria proposada segons el plànol O.6.

L'imatge del bloc serà unitària i es respectarà l'ordenació volumètrica grafiada en els plànols O.4, O.5 i O.6.

Les plantes soterrani es destinaran a ús d'aparcament i trasters vinculats als habitatges de les plantes pis, serveis i instal·lacions vinculats als habitatges i aparcament.

#### ARM i nombre de plantes

Tal com s'ha indicat al punt anterior establím el punt d'aplicació de l'ARM al plànol O.4 Ordenació, d'acord amb els articles 119 i 121 de les NNUU del POUM de Calafell. Aquesta ARM regularà el total del cos edificable de la parcel·la residencial.

S'estableix l'ARM en 16.60m, corresponent a Planta Baixa, 3 plantes pis i una planta àtic. L'alçada mínima de plantes pis serà l'assenyalada per la normativa sobre habitabilitat, i l'alçada lliure mínima de la resta de plantes vindrà determinada per l'article 101 de les NNUU del POUM de Calafell. Degut a l'ús d'habitatge de les plantes baixes, no es limita l'alçada mínima d'aquesta podent ser igual que la resta de plantes.

#### Alineació de l'edificació i ocupació

L'ocupació de la parcel·la podrà ser del 100% en totes les plantes sempre limitats per l'edificabilitat màxima permesa, exceptuant la planta àtic, on es farà una reculada de 3m respecte façanes.

S'estableix alineació obligatòria a la façana l'avinguda de la Generalitat, a



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

l'avinguda de la Sínia i al carrer del Priorat. Es permet la reculada lliure de la resta de les façanes amb la limitació de l'edificabilitat màxima establerta.

### Aparcament:

La dotació mínima de places d'aparcament serà d'una plaça per habitatge.

A nivell arquitectònic hi ha la possibilitat de realitzar un únic projecte que unifiqui l'aparcament al subsòl del sòl qualificat de OVT1/OVT2/OVT3.

En el projecte de reparcel·lació es podrà adjudicar el subsòl en una única parcel·la, on les places d'aparcament tindran la possibilitat de que es constitueixi una divisió horitzontal.

### Mitgeres

La mitgera entre les dues parcel·les que quedi vista a causa de les diferents alçades, tindrà tractament de façana.

### Cossos sortints

Resten prohibits els cossos sortints els quals no es trobin situats a 3,50 m per sobre de la rasant del vial al que confrontin.

S'admet el vol de cossos sortints, oberts, tancats o semitancats a totes les façanes. Es permet el vol sobre el viari i espais oberts amb una volada màxima de 1,00m i a una distància de 20cm del límit de la vorera.

El tractament dels cossos volats seguirà el criteri dels articles 86 i 115 de les NNUU del POUM de Calafell. Tot i això, els cossos volats o endarrerits oberts amb una proporció de 5m d'obertura sobre 1m de profunditat tindran la consideració de cos volat obert.

### Coberta

Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetrà el que es defineix a l'article 120 de les NNUU del POUM de Calafell

a. La coberta d'acabament de l'edifici que serà plana amb terrassa:

- Es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

- Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60cm.

- Les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'1,2m mesurats a partir del pla definit en el punt anterior.

- L'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2m.

d. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80 m. si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.

e. Els elements tècnics de les instal·lacions.

f. Els coronaments decoratius de les façanes.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### ZONA D'ACTIVITAT COMERCIAL

#### Article 6.- Zona d'ordenació d'Activitat Comercial - AC

##### 6.1 Definició

En aquesta zona trobem els sòls destinats a Comercial com a ús principal. Es permetrà l'ús d'oficines, magatzem i aparcament com a usos complementaris.

##### 6.2 Regulació de l'ordenació

En aquesta zona l'ordenació es regularà segons les determinacions pròpies de Volumetria Específica.

##### 6.3 Condicions d'ús

L'ús principal és el Comercial. El sostre assignat és:

Comercial	3.400,00 m <sup>2</sup> st
-----------	----------------------------

La delimitació de la trama urbana consolidada del municipi aprovada el 16 de Novembre de 2010 no inclou aquest àmbit dins de la mateixa, el que significa que l'ús comercial a implantar s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials (articles 5 i 6 respectivament).

D'acord amb l'article 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre que és el que detalla els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, els establiments que es poden implantar en aquest àmbit, atès que es situa fora de la trama urbana consolidada, són els següents:

- a) Els PEC es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- b) Els PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en l'àmbit que admet l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).
- c) Així mateix, també serà possible implantar les excepcions legals establertes en l'article 9.3.b) del Decret Llei 1/2009, és a dir, quan sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:
  - a. L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.
  - b. El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.
  - c. L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

- d. L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles. L'excepcionalitat referida pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.

### 6.4 Condicions comunes d'edificació

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes Normes Urbanístiques, s'entén que seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del POUM de Calafell.

#### Planta Baixa / Pl. Soterrani / ARM

Es determina la posició de la Planta baixa i la planta soterrani al plànol 0.5 Definició geomètrica de plantes, d'acord amb els articles 119 i 121 de les NNUU del POUM de Calafell.

Es determina el punt d'aplicació de l'alçada reguladora i l'ARM en 9,00m, corresponent a planta baixa i 1 planta pis.

La planta baixa es podrà situar fins a 0,30 m per sobre o per sota d'aquesta cota segons convingui per l'accés de clients, la càrrega i descàrrega i l'accés a l'aparcament.

Per sota de la planta baixa, la resta de plantes tindran la consideració de planta soterrani.

Les plantes soterrani es destinaran a ús d'aparcament i nuclis de comunicació i serveis del comercial.

Donada la tipologia comercial amb espais diàfans i estructures lleugeres, el punt d'aplicació de l'ARM, s'aplicarà a la part superior de l'element resistent.

#### Alineació de l'edificació i ocupació

L'ocupació de la parcel·la podrà ser del 100% en totes les plantes sempre limitats per l'edificabilitat màxima permesa.

S'estableix alineació obligatòria en planta baixa a la façana de la Rambla de Jaume Mossèn Tobella (actual carretera del Vendrell), a la façana del carrer del Priorat i a la façana de l'Avinguda de la Generalitat.

En planta primera, s'estableix l'alineació obligatòria a la façana de la Rambla de Jaume Mossèn Tobella (actual carretera del Vendrell).

Es permet la reculada lliure de la resta de les façanes amb la limitació de l'edificabilitat màxima establerta.

#### Coberta

Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetran, segons l'article 120 de les NNUU del POUM:

- a. La coberta d'acabament de l'edifici que podrà ser plana o



## Pla de millora urbana 11

### Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

inclinada, amb un màxim del 30%, segons requeriment de la superfície comercial. Donada la tipologia comercial amb espais diàfans i estructures lleugeres, el punt d'aplicació de l'ARM, en cas d'estructures d'encavallades, s'amidarà a la part superior de l'element resistent.

- b. El punt d'arrencada de la coberta inclinada estarà en el pla de façana i com a màxim a una distància en vertical de 0,50m de la cara superior del forjat de la darrera planta o a 3,50m de la cara superior del forjat inferior de la darrera planta quan no hi hagi forjat superior; en cas contrari, aquest tindrà la consideració de planta pis.
- c. L'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 3,20m respecte a l'alçada màxima.

En cas que es defineixi una coberta planta amb terrassa:

- a. Es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
- b. Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60cm.
- c. Les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'1,20m mesurats a partir del pla definit en el punt anterior.
- d. L'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2m.

A més, per sobre de l'ARM es podran tenir els següents elements:

- e. Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f. Els coronaments decoratius de les façanes.

#### 6.5 Aparcament

La dotació de les places d'aparcament, vinculada als usos comercials, haurà de preveure la dotació dels establiments comercials, d'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials.

La dotació de les places d'aparcament, vinculada als usos residencials, haurà de preveure el que defineix l'article 166 de les NNUU del POUM de Calafell.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### Capítol IV.- GESTIÓ URBANÍSTICA

#### Art. 7.-Característiques del PMU 11

<b>TOTAL SUPERFICIE SÒL PMU 11</b>	<b>15.345,58 m2s</b>
<hr/>	
<b>SISTEMES</b>	<b>11.670,88 m2s</b>
<hr/>	
Zona verda 3	1.330,45 m2s
Zona verda 3	1.569,32 m2s
Zona verda 3	414,88 m2s
Sistema viari 1	8.356,23 m2s
<hr/>	
<b>ZONES</b>	<b>3.674,70 m2s</b>
<hr/>	
Activitat comercial – AC	2.917,55 m2s
Residencial lliure OVT1	254,65 m2s
Residencial HPO/HPE OVT2	254,81 m2s
Residencial HPC OVT3	247,49 m2s
<hr/>	
<b>SOSTRE EDIFICABLE</b>	
<hr/>	
Habitatge lliure OVT1	1.145,76 m2st
Habitatge protegit règim general OVT2	855,00 m2st
Habitatge protegit règim especial OVT2	285,00 m2st
Habitatge protegit règim concertat OVT3	1.140,00 m2st
<hr/>	
Total habitatge	3.425,76 m2st
<hr/>	
Comercial AC	3.400,00 m2st
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>6.825,76 m2st</b>
<hr/>	
<b>Nº D'HABITATGES</b>	
<hr/>	
<b>Habitatge lliure OVT1</b>	11 hab.
<b>Habitatge protegit en règim general OVT2</b>	12 hab.
<b>Habitatge protegit en règim especial OVT2</b>	4 hab.
<b>Habitatge protegit en règim concertat OVT3</b>	16 hab.
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>43 hab.</b>





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### **Article 8. Sistema d'actuació i polígon d'actuació**

El sistema d'actuació urbanística pel qual s'executi aquest PMU-11 serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Es delimita un únic polígon d'actuació urbanística que coincideix amb els límits del sector delimitat per aquest PMU.

### **Article 9. Projecte de reparcel·lació**

El PMU11 serà gestionat mitjançant una reparcel·lació voluntària i tramitat d'acord amb l'establert en l'article 164 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

En la reparcel·lació voluntària es donarà compliment a les càrregues urbanístiques associades a aquest sector, específicament les següents:

- Cessió en aprofitament a favor de l'Ajuntament de Calafell del 10% de l'aprofitament urbanístic del PMU11.
- La cessió i urbanització dels sòls destinats a sistemes: zona verda i vialitat.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### V. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Els Plans de Millora Urbana requereixen que s'abordi l'estudi econòmic i financer, justificant la seva viabilitat i l'informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Caldrà justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la convivència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Així doncs, es farà una valoració econòmica de la viabilitat de l'actuació amb el sostre que es planteja desenvolupar, per tal de garantir l'interès públic de l'operació.

Tal i com s'ha explicat en el Pla de Millora Urbana 11 que es planteja, la edificabilitat assignada per la construcció d'habitatges amb protecció pública de règim general, en protecció pública en règim especial i en protecció pública de preu concertat, no es veu modificada, i queda en 855m<sup>2</sup>, 285m<sup>2</sup> i 1.140m<sup>2</sup> consecutivament. En canvi, si que es modifica l'edificabilitat de l'habitatge lliure, resultant aquesta de 1.145,76m<sup>2</sup> (2.165,15m<sup>2</sup> menys que el que s'indica a la fitxa del POUM de Calafell del PMU 11).

També es modificarà la superfície d'altres usos, definits com a usos d'activitats comercials, resultant aquesta de 3.400,00m<sup>2</sup> (131,10m<sup>2</sup> menys del que planteja la fitxa del POUM de Calafell del PMU 11).

Actualment, no s'ha executat la fitxa del POUM de Calafell, per lo tant, esdevé una nova iniciativa en la qual es redueix el sostre destinat a habitatge lliure, es redueix el sostre d'altres usos i es manté el sostre destinat a habitatge de protecció en règim general, de preu concertat i en règim especial, permetent la transformació de l'àmbit.

Primerament, calcularem la viabilitat econòmica de la proposta, fent la comparativa entre els ingressos i les despeses que generarà l'àmbit:



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 1. Estudi i justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació

El present apartat té com a finalitat valorar el cost de l'execució de les determinacions del present instrument de planejament i el valor de l'aprofitament privatiu que es defineix, en compliment del que estableix l'article 66.1.d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. L'anàlisi d'ambdós valors, posats en relació, donarà la mesura de la viabilitat econòmica de l'actuació proposada.

En relació als costos de transformació cal fer referència als costos d'urbanització i d'edificació.

#### a. Costos d'urbanització

En quant als costos d'urbanització, es centren en les despeses d'enderrocament de l'edificació existent, urbanització dels espais lliures i planejament i gestió urbanística.

Les càrregues urbanístiques que es generen al polígon d'actuació són les següents:

- Enderroc de l'edificació existent dintre de l'àmbit del PMU 11- Rambla de Mossèn Tobella.
- Urbanització dels espais lliures corresponents als terrenys de cessió.
- Cost del planejament i gestió urbanística.

A falta de la redacció del preceptiu projecte d'urbanització, el cost estimat per executar la urbanització prevista és de:

#### 1. Enderroc de l'edificació existent:

Cal enderrocar un total de 1.902m<sup>2</sup> de naus industrials existents. Si calculem el cost d'intervenció de 24€/m<sup>2</sup>, obtenim els següents costos d'enderroc:

Enderroc edificació: 1.902m<sup>2</sup> x 24€/m<sup>2</sup> = 45.648,00€

#### 2. Urbanització del terreny de cessió:

Cal urbanitzar un total de 11.670,88m<sup>2</sup> distribuïts entre 3.314,65m<sup>2</sup> d'espais lliures i 8.356,23m<sup>2</sup> de viari. Es considera un cost d'urbanització de 150,00€/m. Obtenim el següent cost d'urbanització:

Urbanització: 11.670,88m<sup>2</sup> x 150,00€/m<sup>2</sup> = 1.750.632,00€

#### 3. Cost del planejament i gestió urbanística: 12.000,00€

El cost d'urbanització (sense IVA) previst és de 1.808.280,00€.

Això suposa una repercussió sobre el sostre edificable que es materialitzarà de 6.825,76m<sup>2</sup> de 264,92€/m<sup>2</sup>st.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### b. Costos edificació

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m<sup>2</sup> construït, s'ha tingut en compte que l'edificació que s'edificarà en la parcel·la privada serà un establiment comercial en la planta baixa amb dues plantes soterrani per aparcament i magatzem del supermercat i una planta altell per dependències de treballadors.

Aquest tipus d'edificació tenen un preu de referència en quant al comercial en planta baixa de 637,74€/m<sup>2</sup> (segons referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC) del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra", assimilable al nostre edifici) i de 325€/m<sup>2</sup> en quant a l'edificació de la planta soterrani. En conseqüència, el cost de construcció de sostre privat en els usos comercial previst a la fitxa del POUM seran els següents:

4. Comercial p. baixa i altell (3.400,00m<sup>2</sup>) x 637,74€/m<sup>2</sup>:  
2.168.316,00€
5. 2 plantes soterrani (5.835,10m<sup>2</sup>) x 325,00€/m<sup>2</sup>:  
1.896.407,50€

A l'hora de determinar els costos de l'edificació €/m<sup>2</sup> construït en la parcel·la privada de l'edifici residencial, s'ha tingut en compte una superfície construïda de 1.145,76m<sup>2</sup> d'habitatges lliure, i 2.280,00m<sup>2</sup> d'habitatge de protecció oficial i dues plantes soterrani de 1.514,30m<sup>2</sup>.

En relació a l'habitatge lliure, s'ha considerat que aquest tipus d'edificació tenen un preu de referència de 1.256,05€/m<sup>2</sup> (segons referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Casa de renta normal, entre medianeras: 1.256,05€/m<sup>2</sup>).

Per al tipus d'edificació residencial d'habitatges de protecció oficial, s'ha considerat que tenen un preu de referència de 966,06€/m<sup>2</sup> (segons referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas").

En conseqüència, el cost de construcció del sostre privat en els usos residencials que es materialitzaran seran els següents:



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

6. Ús residencial lliure (1.145,76m<sup>2</sup>) x 1.256,05€/m<sup>2</sup>: 1.439.131,85€
7. Ús residencial (habitatge HPO) (855,00m<sup>2</sup>) x 966.06€/m<sup>2</sup>:  
825.981,30€
8. Ús residencial (habitatge HPC) (1.140,00m<sup>2</sup>) x 966.06€/m<sup>2</sup>:  
1.101.308,40€
9. Ús residencial (HP. Especial) ( 285,00m<sup>2</sup>) x 966,06€/m<sup>2</sup>:  
275.327,10€
10. 2 plantes soterrani (aparcament) (1.514,30m<sup>2</sup>) x 325,00€/m<sup>2</sup>:  
492.147,50€

Això suposa un cost de construcció de 1.201,13€/m<sup>2</sup>st, per la totalitat de la superfície edificada.

### c. Ingressos del sostre d'aprofitament

Pel que fa als ingressos, s'obtidran dels beneficis propis de l'ús comercial d'aprofitament privat que s'implantarà en aquesta edificació a més del sostre residencial.

D'acord amb la normativa d'aquest Pla de Millora Urbana 11 de Calafell, es preveu que es destinaran 2.917,55m<sup>2</sup> per a ús comercial en planta baixa, 482,45m<sup>2</sup> en planta altell i 5.835,10m<sup>2</sup> distribuïts en dos plantes soterrani. També es disposarà de 1.145,76m<sup>2</sup> per habitatge lliure, 855,00m<sup>2</sup> per habitatge HPO, 1.140,00m<sup>2</sup> per habitatge HPC i 285,00m<sup>2</sup> per HPE, a més, de 1.514,30m<sup>2</sup> per aparcament de l'habitatge distribuïts en dos plantes soterrani.

Un cop establert el sostre que genera ingressos, es fa l'estimació del preu de venda del m<sup>2</sup> de sostre d'aquest tipus. Per a això, s'estimen els següents ingressos:

- Edifici comercial: tenint en compte que per tipologia es tracta d'un immoble destinat a produir ingressos al estar vinculat a una activitat econòmica (supermercat), el seu valor s'estableix a partir de les rendes que pot produir i es considera un valor de mercat de 849,24€/m<sup>2</sup>, extret de l'estudi de mercat annex al present PMU11 de Calafell, inclou la repercussió de les plantes soterrani.

$$3.400,00\text{m}^2 \times 849,24\text{€/m}^2 = \\ 2.887.416,00\text{€}$$

- Habitatge plurifamiliar:

o *Habitatge lliure:* Per a la determinació del valor en venda dels habitatges lliures a Calafell, s'ha realitzat un estudi de mercat on es considera un valor de 2.648,65€/m<sup>2</sup> útils, el qual queda annexat al present PMU11 de Calafell, on s'inclou



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

també la repercussió de les plantes soterrani. Per tal d'assimilar els preus entre superfícies útils i les superfícies construïdes que disposem, es traurà la repercussió de les zones comuns de l'edifici, on considerarem que el valor de venda dels habitatges lliures de 2.648,65€/m<sup>2</sup> útil, passarà a ser de 2.383,79€/m<sup>2</sup> construïts:

$$\text{Hlliure: } 1.145,76\text{m}^2 \times 2.383,79\text{€/m}^2 = \\ 2.731.245,50\text{€}$$

o *Habitatge de protecció oficial HPO*: Per a la determinació del valor en venda dels habitatges de protecció oficial s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim general del Decret 75/2014, de 27 de maig, DOGC 11/12/20 dels mòduls vigents a partir del 01.01.2023 segons instrucció 1/2023, de 2.166,15€/m<sup>2</sup> útils. Per tal d'assimilar els preus entre superfícies útils i les superfícies construïdes que disposem, considerarem que el valor de venda dels habitatges de protecció oficial de 2.166,15€/m<sup>2</sup> útil, passarà a ser de 1.732,92€/m<sup>2</sup> construïts.

$$\text{HPO: } 855,00\text{m}^2 \times 1.732,92\text{€/m}^2 \text{ construïts} = 1.481.646,60\text{€}$$

o *Habitatge de protecció concertat HPC*: Per a la determinació del valor en venda dels habitatges de protecció concertats s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim concertat del Decret 75/2014, de 27 de maig, DOGC 11/12/20 dels mòduls vigents a partir del 01.01.2023 segons instrucció 1/2023, de 2.183,04€/m<sup>2</sup> útils. Per tal d'assimilar els preus entre superfícies útils i les superfícies construïdes que disposem, considerarem que el valor de venda dels habitatges de protecció concertats de 2.183,04€/m<sup>2</sup> útils, passarà a ser de 1.746,43€/m<sup>2</sup> construïts.

$$\text{HPC: } 1.140,00\text{m}^2 \times 1.746,43\text{€/m}^2 \text{ construïts} = \\ 1.990.932,48\text{€}$$

o *Habitatge de protecció especial HPE*: Per a la determinació del valor en venda dels habitatges de protecció especial s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim concertat del Decret 75/2014, de 27 de maig, DOGC 11/12/20 dels mòduls vigents a partir del 01.01.2023 segons instrucció 1/2023, de 2.030,77€/m<sup>2</sup> útils. Per tal d'assimilar els preus entre superfícies útils i les superfícies construïdes que disposem, considerarem que el valor de venda dels habitatges de protecció especial de 2.030,77€/m<sup>2</sup> útils, passarà a ser de 1.624,62€/m<sup>2</sup> construïts.

$$\text{HPC: } 285,00\text{m}^2 \times 1.624,62\text{€/m}^2 \text{ construïts} = 463.015,56\text{€}$$

Per lo que suposarà uns ingressos totals de **9.554.256,14€**.

### d. Valoració de la cessió del 10% de l'aprofitament

El promotor d'aquesta actuació té l'obligació de cedir el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit de transformació.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

L'aprofitament corresponent a l'àmbit és 6.825,76m<sup>2</sup>st que es materialitzaran. Així doncs, el 10% de l'aprofitament urbanístic serà de 682,58m<sup>2</sup>.

Per calcular el valor unitari de repercussió del sòl, s'aplica el mètode residual estàtic, d'acord amb el que estableix el "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", en la situació de sòl urbanitzat, d'acord amb l'expressió que fixa el "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo", a l'art. 22:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS= Valor unitari de repercussió del sòl

Vv= Valor de venda de l'ús considerat

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses i benefici del promotor

Vc= Cost de construcció de l'ús considerat

Per a procedir a l'obtenció d'aquest valor de repercussió del sòl (VRS), cal obtenir dos paràmetres. Per una banda el Valor de venda per metre quadrat (Vv) i el Valor de construcció (Vc), de l'ús considerat, en aquest cas, el residencial i el comercial.

a) *Habitatges de protecció oficial HPO:*

Valor en venda del producte immobiliari (Vv):

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, per a l'obtenció d'aquest valor s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim general del Decret 75/2014 (DOGC 11/12/20) mòduls vigents a partir del 01.01.23 segons instrucció 1/2023, de 1.732,92€/m<sup>2</sup> construïts.

Valor de construcció (Vc):

Pel que fa als costos de construcció dels habitatges de protecció oficial, s'ha agafat com a referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas: 966,06€/m<sup>2</sup>").

Coeficient ponderador (K):

Aquest coeficient, tal com es descriu en l'article 22 del RD, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a materialitzar l'edificabilitat. Amb caràcter general estipula aquest art. 22 del RD que tindrà un valor de 1,40.



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Valor unitari de repercussió del sòl (VRS):

És el resultat de l'aplicació de la fórmula anteriorment relacionada, agafant els valors calculats en els apartats anteriors, i per tant, el valor unitari en l'estat actual del sòl, a la data de la valoració resulta:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.732,92 \text{ €/m}^2}{1,4} - 966,06 \text{ €/m}^2 = 271,74 \text{ €/m}^2$$

b) *Habitatges de protecció concertats HPC:*

Valor en venda del producte immobiliari (Vv):

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, per a l'obtenció d'aquest valor s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim concertat del Decret 75/2014 (DOGC 11/12/20) mòduls vigents a partir de 01.01.23 segons instrucció 1/2023, de 1.746,43€/m<sup>2</sup> construïts.

Valor de construcció (Vc):

Pel que fa als costos de construcció dels habitatges de protecció oficial, s'ha agafat com a referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas: 966,06€/m<sup>2</sup>").

Coefficient ponderador (K):

Aquest coeficient, tal com es descriu en l'article 22 del RD, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a materialitzar l'edificabilitat. Amb caràcter general estipula aquest art. 22 del RD que tindrà un valor de 1,40.

Valor unitari de repercussió del sòl (VRS):

És el resultat de l'aplicació de la fórmula anteriorment relacionada, agafant els valors calculats en els apartats anteriors, i per tant, el valor unitari en l'estat actual del sòl, a la data de la valoració resulta:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.746,43 \text{ €/m}^2}{1,4} - 966,06 \text{ €/m}^2 = 281,39 \text{ €/m}^2$$

c) *Habitatges de protecció règim especial HPE:*

Valor en venda del producte immobiliari (Vv):



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, per a l'obtenció d'aquest valor s'agafen els valors màxims corresponents a la zona B de règim especial del Decret 75/2014 (DOGC 11/12/20) mòduls vigents a partir de 01.01.23 segons instrucció 1/2023, de 1.624,62€/m<sup>2</sup> construïts.

Valor de construcció (Vc):

Pel que fa als costos de construcció dels habitatges de protecció oficial, s'ha agafat com a referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas: 966,06€/m<sup>2</sup>").

Coefficient ponderador (K):

Aquest coeficient, tal com es descriu en l'article 22 del RD, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a materialitzar l'edificabilitat. Amb caràcter general estipula aquest art. 22 del RD que tindrà un valor de 1,40.

Valor unitari de repercussió del sòl (VRS):

És el resultat de l'aplicació de la fórmula anteriorment relacionada, agafant els valors calculats en els apartats anteriors, i per tant, el valor unitari en l'estat actual del sòl, a la data de la valoració resulta:

$$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{\text{K}} - \text{Vc} = \frac{1.624,62 \text{ €/m}^2}{1,4} - 966,06 \text{ €/m}^2 = 194,38 \text{ €/m}^2$$

d) *Habitatges lliure:*

Valor en venda del producte immobiliari (Vv):

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, per a l'obtenció d'aquest valor s'ha realitzat un estudi de mercat on s'ha definit que el preu és de 2.383,79€/m<sup>2</sup> construïts.

Valor de construcció (Vc):

Pel que fa als costos de construcció dels habitatges lliures, s'ha agafat com a referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Casa de renta normal, entre medianeras: 1.256,05€/m<sup>2</sup>").

Coefficient ponderador (K):

Aquest coeficient, tal com es descriu en l'article 22 del RD, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a materialitzar l'edificabilitat. Amb caràcter general estipula aquest art. 22 del RD que tindrà un valor de 1,40.

Valor unitari de repercussió del sòl (VRS):

És el resultat de l'aplicació de la fórmula anteriorment relacionada, agafant els valors calculats en els apartats anteriors, i per tant, el valor unitari en l'estat actual del sòl, a la data de la valoració resulta:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.383,79 \text{ €/m}^2}{1,4} - 1.256,05 \text{ €/m}^2 = 446,65 \text{ €/m}^2$$

e) *Activitat comercial:*

Valor en venda del producte immobiliari (Vv):

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, per la tipologia d'un immoble destinat a produir ingressos al estar vinculat a una activitat econòmica (supermercat) s'estima un valor de mercat de 849,24€/m<sup>2</sup>, el qual inclou la repercussió de les plantes soterrani.

Valor de construcció (Vc):

Pel que fa als costos de construcció de un establiment comercial de les característiques que es poden implantar en el present àmbit, s'ha agafat com a referència la publicació "Boletín Económico de la Construcción" (BEC), del 3er trimestre de 2017, en la tipologia de "Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cuberto a diente de Sierra", assimilable al nostre edifici: 637,74€/m<sup>2</sup>).

Coefficient ponderador (K):

Aquest coeficient, tal com es descriu en l'article 22 del RD, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a materialitzar l'edificabilitat. Amb caràcter general estipula aquest art. 22 del RD que tindrà un valor de 1,40.

Valor unitari de repercussió del sòl (VRS):

És el resultat de l'aplicació de la fórmula anteriorment relacionada, agafant els valors calculats en els apartats anteriors, i per tant, el valor unitari en l'estat actual del sòl, a la data de la valoració resulta:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{849,24 \text{ €/m}^2}{1,4} - 637,74 \text{ €/m}^2 = -31,14 \text{ €/m}^2$$



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

En aquest cas, els beneficis d'aquest tipus d'establiment, es desenvolupen pels ingressos produïts per la pròpia activitat econòmica i no tant per la venda de l'immoble.

Així doncs, per tal de definir exactament l'aprofitament urbanístic resultant, s'haurà de tenir en compte el benefici del promotor i les despeses d'urbanització que generarà el sector:

a) Habitatge de protecció oficial (855,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.732,92€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	277,27 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	224,67 €/m <sup>2</sup>

b) Habitatge de protecció concertat (1.140,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.746,43€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	279,43 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	236,02 €/m <sup>2</sup>

c) Habitatge de protecció especial (285,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.624,62€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	259,94 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	133,70 €/m <sup>2</sup>

a) Habitatge lliure (3.310,91m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
2.383,79€/m <sup>2</sup>	1.256,05 €/m <sup>2</sup>	381,41 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	481,41 €/m <sup>2</sup>



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

d) Activitat comercial (3.531,10m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
849,24€/m <sup>2</sup>	637,74 €/m <sup>2</sup>	135,88 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	-189,30 €/m <sup>2</sup>

Això ens dona un valor brut del polígon de 407.230,17€, i el 10% del qual és de 40.723,02€ en benefici de l'Ajuntament de Calafell.

### 2. Viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGM

La viabilitat econòmica de la proposta queda garantida per les inversions que farà la pròpia empresa promotora dels terrenys i que recuperaran amb l'establiment comercial que s'implantarà. Per tant, els costos d'urbanització i d'edificació detallats seran coberts pel valor de retorn d'un establiment comercial en la modalitat de supermercat que es vol implantar.

A partir de les dades i resultats obtinguts en els apartats anteriors, es fa la següent estimació del balanç econòmic de l'operació:

– El preu de venda del sostre resultant d'aquesta transformació és de:

- Habitatge protecció oficial: 1.732,92€/m<sup>2</sup>st construïts
- Habitatge protecció concertat: 1.746,43€/m<sup>2</sup>st construïts
- Habitatge protecció especial: 1.624,62€/m<sup>2</sup>st construïts
- Habitatge lliure: 2.383,79€/m<sup>2</sup>st construïts
- Activitat comercial: 849,24€/m<sup>2</sup>st construïts

– Les despeses de la construcció del sostre resultant d'aquesta transformació és de:

- Habitatge protecció oficial: 966,06€/m<sup>2</sup>st
- Habitatge protecció concertat: 966,06€/m<sup>2</sup>st
- Habitatge protecció especial: 966,06€/m<sup>2</sup>st
- Habitatge lliure: 1.256,05€/m<sup>2</sup>st
- Activitat comercial: 637,74€/m<sup>2</sup>st

– El benefici del promotor s'estima en un 16% sobre el preu de venda.

– La repercussió de les despeses d'urbanització en relació a la superfície que es materialitzarà: 264,92€/m<sup>2</sup>st





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

a) Habitatge de protecció oficial (855,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.732,92€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	277,27 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	224,67 €/m <sup>2</sup>

b) Habitatge de protecció concertat (1.140,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.746,43€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	279,43 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	236,02 €/m <sup>2</sup>

c) Habitatge de protecció especial (285,00m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
1.624,62€/m <sup>2</sup>	966,06 €/m <sup>2</sup>	259,94 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	133,70 €/m <sup>2</sup>

d) Habitatge lliure (1.145,76m<sup>2</sup>st):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
2.383,79 €/m <sup>2</sup>	1.256,05 €/m <sup>2</sup>	381,41 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	481,41 €/m <sup>2</sup>

e) Activitat comercial (3.400,00m<sup>2</sup>):

Ingressos	Despeses (€/m <sup>2</sup> sostre)			
Preu de venda (€/m <sup>2</sup> sostre)	Construcció	Benefici promotor	Despeses urbanístiques	Valor unitari de repercussió del sòl
849,24 €/m <sup>2</sup>	637,74 €/m <sup>2</sup>	135,88 €/m <sup>2</sup>	264,92 €/m <sup>2</sup>	-189,30 €/m <sup>2</sup>



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Aplicant aquest resultat a l'aprofitament que ordena aquest instrument de planejament:

### Ingresos:

**9.554.256,14€**

### Despeses:

- Habitatges protecció oficial:

Construcció:  $855,00\text{m}^2\text{st} \times 966,06\text{€/m}^2 = 825.981,30\text{€}$

Benefici promotor:  $855,00\text{m}^2\text{st} \times 277,27\text{€/m}^2 = 237.063,46\text{€}$

Despeses urbanització:  $855,00\text{m}^2\text{st} \times 264,92\text{€/m}^2 = 226.506,60\text{€}$

Total despeses

1.289.551,36€

- Habitatges protecció concertats:

Construcció:  $1.140,00\text{m}^2\text{st} \times 966,06\text{€/m}^2 = 1.101.308,40\text{€}$

Benefici promotor:  $1.140,00\text{m}^2\text{st} \times 279,43\text{€/m}^2 = 318.549,20\text{€}$

Despeses urbanització:  $1.140,00\text{m}^2\text{st} \times 264,92\text{€/m}^2 = 302.008,80\text{€}$

Total despeses

1.721.866,40€

- Habitatges protecció especial:

Construcció:  $285,00\text{m}^2\text{st} \times 966,06\text{€/m}^2 = 275.327,10\text{€}$

Benefici promotor:  $285,00\text{m}^2\text{st} \times 259,94\text{€/m}^2 = 74.082,49\text{€}$

Despeses urbanització:  $285,00\text{m}^2\text{st} \times 264,92\text{€/m}^2 = 75.502,20\text{€}$

Total despeses 424.911,79€

- Habitatges lliure:

Construcció:  $1.145,76\text{m}^2\text{st} \times 1.256,05\text{€/m}^2 = 1.439.131,85\text{€}$

Benefici promotor:  $1.145,76\text{m}^2\text{st} \times 381,41\text{€/m}^2 = 436.999,28\text{€}$

Despeses urbanització:  $1.145,76\text{m}^2\text{st} \times 264,92\text{€/m}^2 = 303.534,74\text{€}$

Total despeses

2.179.665,87€

- Activitat comercial:

Construcció:  $3.400,00\text{m}^2\text{st} \times 637,74\text{€/m}^2 = 2.168.316,00\text{€}$

Benefici promotor:  $3.400,00\text{m}^2\text{st} \times 135,88\text{€/m}^2 = 461.986,56\text{€}$

Despeses urbanització:  $3.400,00\text{m}^2\text{st} \times 264,92\text{€/m}^2 = 900.728,00\text{€}$

Total despeses

3.531.030,56€

A aquestes despeses s'ha d'afegir el valor de la compensació econòmica corresponent a la cessió del 10% d'aprofitament:

- Valor del 10% de l'aprofitament urbanístic:

40.723,02€



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Total despeses:

**9.187.748,99€**

Per tant: **Ingressos > Despeses**

Per tant, es pot concloure que aquesta actuació **és viable**.

A continuació, es calcula el valor del sòl del Polígon d'Actuació:

- Habitatges protecció oficial:  
Valor Unitari:  $855,00\text{m}^2\text{st} \times 224,67\text{€/m}^2 = 192.095,24\text{€}$
- Habitatges protecció concertats:  
Valor Unitari:  $1.140,00\text{m}^2\text{st} \times 236,02\text{€/m}^2 = 269.066,08\text{€}$
- Habitatges protecció especial:  
Valor Unitari:  $285,00\text{m}^2\text{st} \times 133,70\text{€/m}^2 = 38.103,77\text{€}$
- Habitatges lliures:  
Valor unitari:  $1.145,76\text{m}^2\text{st} \times 481,41\text{€/m}^2 = 551.579,63\text{€}$
- Activitat comercial:  
Valor unitari:  $3.400,00\text{m}^2\text{st} \times -189,30\text{€/m}^2 = -643.614,56\text{€}$

El valor brut del Polígon d'Actuació és de: 407.230,17€.

A aquest valor s'ha d'afegir el 10% de l'aprofitament calculat anteriorment, i referit a la totalitat del sostre del sector, valorat en 40.723,02€.

Amb aquests valors, s'extreu que el valor net del sòl del Polígon d'Actuació és de 366.507,15€.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

A continuació, es calcularà la sostenibilitat econòmica de la proposta del Polígon d'Actuació, fent una comparativa entre les despeses i els ingressos que es generaran per l'administració pública:

### 3. Sostenibilitat econòmica

El present apartat té com a finalitat valorar de forma aproximada l'impacte del desenvolupament en les finances públiques, en compliment del que estableix l'article 66.1.d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

#### a.1) Despeses

D'acord amb el que estableix el Pla de Millora Urbana, el desenvolupament suposarà afegir els nous espais públics següents a càrrec del municipi:

##### – Zones verdes:

Es crearan un total de 3.314,65m<sup>2</sup> d'espais lliures convencionals en tot l'àmbit. Si calculem un preu de manteniment anual de 1,5€/m<sup>2</sup>, d'acord amb l'experiència de l'ajuntament del municipi, obtenim els següents costos de manteniment:

$$3.314,65\text{m}^2 \times 1,5\text{€/m}^2 = 4.971,98\text{€}$$

##### – Viari:

Es crearan un total de 8.356,23m<sup>2</sup> de viari en tot l'àmbit. Si calculem un preu de manteniment anual de 1,5€/m<sup>2</sup>, d'acord amb l'experiència de l'ajuntament de la ciutat, obtenim els següents costos de manteniment:

$$8.356,23\text{m}^2 \times 1,5\text{€/m}^2 = 12.534,35\text{€}$$

Així doncs, obtenim un total de despeses de 17.506,33€

#### a.2) Ingressos

Els ingressos ordinaris vindran bàsicament de l'aplicació de l'impost de bens immobles (IBI), que s'aplicarà sobre l'immoble resultant. L'estimació del valor cadastral de l'immoble comercial serà de 3.007.457,65€

Ús	Hipòtesi de valor cadastral	IBI	Recaptació estimada
Comercial	3.007.457,65 € x 0,5= 1.503.728,82€	1.074%	16.150,05 €

A més del sostre comercial, en tindrem 3.425,76m<sup>2</sup> de sostre residencial. Tenint en compte la recaptació anual de la que s'estima un valor mig de 1.900€/ut per habitatge per habitatges valorats entre 150.001€ - 240.000€.



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Ús	Nº d'habitatges	IBI	Recaptació estimada
	12 habitatges HPO	1.900€/ut	22.800,00€
	16 habitatges HPC	1.900€/ut	30.400,00€
	4 Habitatges HPE	1.900€/ut	7.600,00€
	11 Habitatges lliures	1.900€/ut	20.900,00€

A més, cal tenir en compte que l'execució de les obres previstes comportarà l'ingrés del corresponent impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) i la taxa de serveis urbanístics però que al ser un ingrés puntual no s'inclou dintre de la previsió de sostenibilitat econòmica.

Per tant, els nous ingressos anuals superen àmpliament les noves despeses anuals de 17.506,33€ en manteniment de la urbanització i el viari, i per tant, quedarà marge per a utilitzar la nova recaptació en les ampliacions dels serveis existents, de més difícil valoració.

A més, en aquest balanç només es comptabilitzen els ingressos per IBI i no d'altres ordinaris o extraordinaris.

Per tant, es pot concloure que aquesta actuació **és sostenible**.

A Calafell, desembre de 2023

Sr. Xavier Canyellas Vidal

Arquitecte municipal






# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

## Estudi de mercat locals comercials

Dades extretes de la pàgina web de Idealista a l'Abril de 2023:



 46 fotos  5 planos  Vídeo

### Nave en venta en Eduard Toldrà, 117

Les Casernes - Sant Jordi, Vilanova i la Geltrú [Ver mapa](#)

**3.700.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

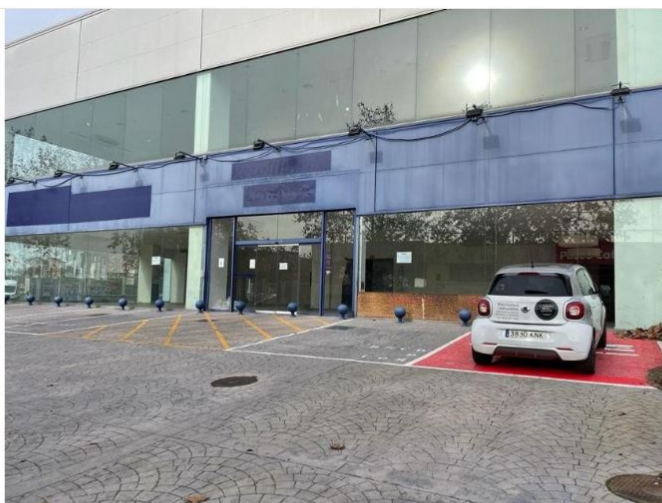
3.869 m<sup>2</sup> | 956 €/m<sup>2</sup>

[https://www.idealista.com/inmueble/96941295/?xtmc=1\\_6\\_calafell&xtr=0](https://www.idealista.com/inmueble/96941295/?xtmc=1_6_calafell&xtr=0)





# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



70 fotos 2 planos

## Local en venta en Les Casernes - Sant Jordi

Vilanova i la Geltrú [Ver mapa](#)

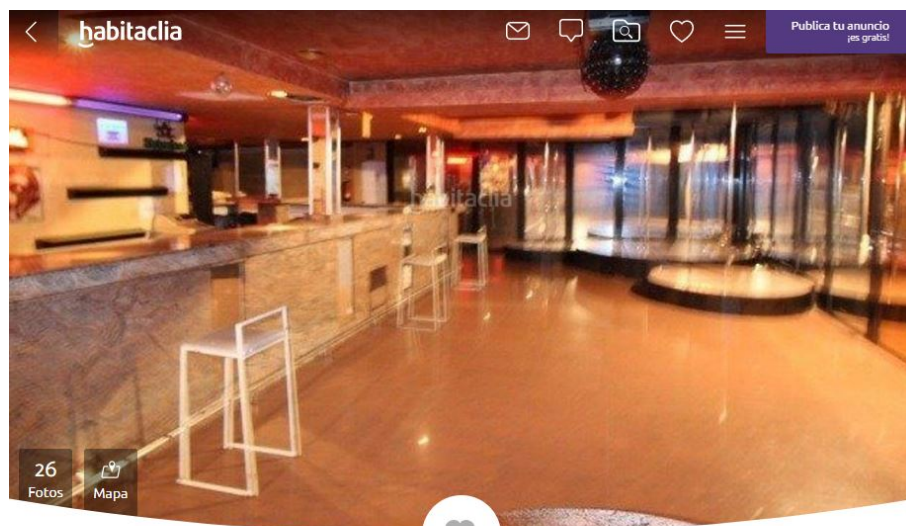
3.000.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

4.381 m<sup>2</sup> 685 €/m<sup>2</sup>

[https://www.idealista.com/inmueble/97671751/?xtmc=1\\_6\\_calafell&xtcr=0](https://www.idealista.com/inmueble/97671751/?xtmc=1_6_calafell&xtcr=0)

Dades extretes de la pàgina web d'Habitacía a l'Abril de 2023:



Sólo lo verás tú

★★★★★

Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

600.000 € [Avísame si baja](#)

Local comercial club en venta apto para diferentes usos en Cunit

[Can Toni](#)

1.026 m<sup>2</sup> 585 €/m<sup>2</sup>



LA MEDITERRANEA VILANOVA S.L.

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

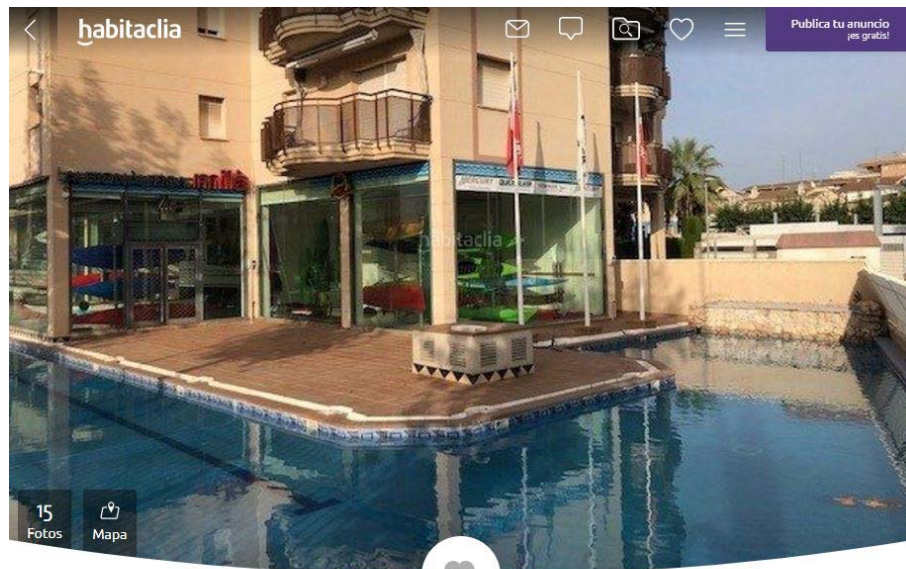
Contactar con el anunciante

2 de 47



# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

<https://www.habitaclia.com/i10610004152292>



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

1.575.000 € Avísame si baja



FINQUES  
VILARENC, SL

Ver todos sus anuncios

Local comercial espectacular local  
comercial en el corazón en Cunit

Cunit Residencial

¿Quieres más información o visitar el  
inmueble? Pregunta al anunciante




21 de 47

<https://www.habitaclia.com/i8002004078427>






Dades extretes de la pàgina web d'Indomio a l'Abril de 2023:




# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

**Indomio** 

< Lista Anuncios > < Anterior 4 de 66 Siguiente >

 GUARDAR  OCULTAR  NOTA  COMPARTE  MENSAJE



Ver 16 foto

 **Local comercial en Venta**  
Tarragona • Baix Camp

€ 495.000  633 m<sup>2</sup>  
superficie

<https://www.indomio.es/anuncios/93021965/>





# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

**Estudi de mercat habitatges: Obra nova / semi-nou, residencial lliure**  
Dades extretes de la pàgina web de Idealista a l'Abril de 2023:



 10 fotos

## Obra nueva Areia, Salvadó Inmobiliaria

Segur Platja, Calafell [Ver mapa](#)

Desde **260.000 €**

Pisos y áticos de 3 habitaciones

[https://www.idealista.com/obra-nueva/98218207/?xtmc=1\\_10\\_calafell&xtr=0](https://www.idealista.com/obra-nueva/98218207/?xtmc=1_10_calafell&xtr=0)



 6 fotos

 Video

## Obra nueva Edificio Waves by Kronos Homes, Kronos Homes

Platja Calafell, Calafell [Ver mapa](#)

Desde **260.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones

[https://www.idealista.com/obra-nueva/81703660/?xtmc=1\\_10\\_calafell&xtr=0](https://www.idealista.com/obra-nueva/81703660/?xtmc=1_10_calafell&xtr=0)



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



8 fotos

### Obra nueva Aura, Salvadó Inmobiliaria

Segur Platja, Calafell [Ver mapa](#)

Desde **185.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones

[https://www.idealista.com/obra-nueva/98490403/?xtmc=1\\_10\\_calafell&xtcr=0](https://www.idealista.com/obra-nueva/98490403/?xtmc=1_10_calafell&xtcr=0)



22 fotos

### Obra nueva Apartaments la Nao, Efico Homes

Segur Platja, Calafell [Ver mapa](#)

Desde **230.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

[https://www.idealista.com/obra-nueva/93441280/?xtmc=1\\_10\\_calafell&xtcr=0](https://www.idealista.com/obra-nueva/93441280/?xtmc=1_10_calafell&xtcr=0)



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### ESTUDI DE LOCALS COMERCIALS

Mosta situació	font	SUPERF m2 St	VALOR OFERTA	COEF Of/ Vmercat	V.Mercat	coef sit	coef superf	coef conserv	v.hom.	preu Oferta	Unit
local Les Casernes - Sant Jordi, Vilanova i la Geltrú c/ Eduard Toldrà, 117	IDEALISTA	4381	3.000.000,00	0,95	2.850.000,00	1	0,85	0,9	497,66	684,78	
Les Casernes - Sant Jordi, Vilanova i la Geltrú	IDEALISTA	3869	3.700.000,00	1	3.700.000,00	1	0,90	1	860,69	956,32	
Cunit Residencial Cambrils, Baix Camp	HABITACLIA	2.000,00	1.575.000,00	1	1.575.000,00	1	0,90	1	708,75	787,5	
Tarragona	INDOMIO	633,00	495.000,00	0,95	470.250,00	1	0,90	0,95	635,17	781,99	
Vila Rodona	INDOMIO	781,00	800.000,00	0,95	760.000,00	1	0,90	0,95	832,01	1.024,33	
Calafell poble	IDEALISTA	259,00	360.000,00	1	360.000,00	1	1	1	1.389,96	1.389,96	
Calafell poble	IDEALISTA	227,00	225.000,00	1	225.000,00	1	1	1	991,19	991,19	

**849,24**





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### ESTUDI DE MERCAT HABITATGES OBRA NOVA / SEMI-NOU, DE RESIDENCIAL LLIURE

Mosta situació	font	SUPERF m2 St	VALOR OFERTA	COEF Of/ Vmercat	V.Mercat	coef sit	coef superf	coef conserv	v.hom.	preu Oferta	Unit
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	88	260.000,00	0,9	234.000,00	1	1	1	2.659,09	2.954,55	
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	94	295.000,00	0,9	265.500,00	1	1	1	2.824,47	3.138,30	
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	94	315.000,00	0,9	283.500,00	1	1	1	3.015,96	3.351,06	
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	109	325.000,00	0,9	292.500,00	1	1	1	2.683,49	2.981,65	
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	109	350.000,00	0,9	315.000,00	1	1	1	2.889,91	3.211,01	
C/ Miño, 5 Segur de Calafell	IDEALISTA	115	350.000,00	0,9	315.000,00	1	1	1	2.739,13	3.043,48	
av. De la Cossetania, 25, Platja de Calafell	IDEALISTA	101	260.000,00	0,9	234.000,00	1	1	1	2.316,83	2.574,26	
av. De la Cossetania, 25, Platja de Calafell	IDEALISTA	99	320.000,00	0,9	288.000,00	1	1	1	2.909,09	3.232,32	
av. De la Cossetania, 25, Platja de Calafell	IDEALISTA	100	327.000,00	0,9	294.300,00	1	1	1	2.943,00	3.270,00	
av. De la Cossetania, 25, Platja de Calafell	IDEALISTA	109	337.000,00	0,9	303.300,00	1	1	1	2.782,57	3.091,74	
av. De la Cossetania, 25, Platja de Calafell	IDEALISTA	133	415.000,00	0,9	373.500,00	1	1	1	2.808,27	3.120,30	
c Antoni Almazor 20, Platja de Calafell	IDEALISTA	61	185.000,00	0,9	166.500,00	1	1	1	2.729,51	3.032,79	
c del Sena 10-12 i c de Marta Moragas 15-17	IDEALISTA	183	230.000,00	0,9	207.000,00	1	1	1	1.131,15	1.256,83	
										<b>2.648,65</b>	



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### VI. ESTUDI DE L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE L'ÀMBIT DEL PMU 11. RAMBLA DE MOSSÈN TOBELLA, CALAFELL.

#### 1. INTRODUCCIÓ

El present estudi pretén aportar l'avaluació de la mobilitat generada de l'àmbit del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella delimitat pel carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia, de Calafell.

Els serveis que es volen ubicar, en aquest cas, corresponen a:

- Gran establiment comercial (GEC) amb una superfície de venda igual o superior a 1.300m<sup>2</sup> i inferior a 2.500m<sup>2</sup>.
- Habitatges HPO i HPC, amb una superfície total residencial de 3.425,76m<sup>2</sup>.

#### 1.1. Contextualització del Projecte

El present estudi forma part de la documentació del Pla de Millora Urbana, que es troba delimitada pel carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia, de Calafell, corresponent al PMU 11 Rambla de Mossèn Tobella.

El Pla de Millora Urbana ha estat redactat per iniciativa de l'entitat mercantil GESDIP, SAU. Es tracta de sòl classificat pel planejament general com sòl urbà no consolidat.

És voluntat de GESDIP, S.A.U. desenvolupar el sector executant la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell i ordenar l'aprofitament urbanístic definit en aquesta.

En el present Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada es fixaran les intervencions necessàries en matèria de mobilitat que permetin una correcta implementació dels usos definits, sense crear afectacions a la infraestructura viària existent. Per a la redacció del present estudi es parteix de les determinacions especificades en el Decret 344/2006, de 19 de Setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aplicat, en aquest cas, a un pla de millora urbana que implica la implantació de nous usos.

Val a dir, que segons el Decret 344/2006, la ràtio mínima de viatges generats/dia per a ús residencial, és de 10 viatges/100m<sup>2</sup> de sostre i per l'ús comercial, és de 50 viatges/100m<sup>2</sup> de sostre.

#### 1.2. Objectius de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Els objectius del present estudi són:

- Conèixer l'estat actual de la xarxa viària i del trànsit en la zona d'estudi.
- Establir l'atracció de desplaçaments a la zona i determinar les necessitats pel que fa a l'aparcament, reflectit en xifres de demanda de places.

Per assolir aquests objectius es consideren les darreres dades disponibles extretes de l'Estudi de mobilitat generada del POUM de Calafell de l'any 2011, i algunes actualitzacions de dades que hem pogut extreure de la Proposta d'actuació de l'Estudi de Mobilitat Urbana Sostenible de Calafell 2030, i s'analitzen les condicions actuals de la mobilitat: desplaçaments, repartiment modal, oferta de transport públic, etc.

El present estudi es planteja des d'una visió sostenible del creixement urbà i l'ordenació del territori. El desenvolupament de l'àrea s'ha d'assolir sense perjudicar els desplaçaments a peu i preservant l'equilibri ambiental.

### 1.3. Dades estadístiques municipals

A continuació, es presenten algunes dades estadístiques, extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya, que faciliten una visió del municipi en el marc geogràfic, social i demogràfic actual.

El municipi de Calafell compta, en l'actualitat, amb una població de 29.102 habitants, segons l'últim recompte del padró d'habitants, corresponent a l'any 2022. El nombre total de llars era, l'any 2011, de 10.092, amb una dimensió mitjana de 2,41 persones per llar.

Pel que fa al parc mòbil, l'any 2007 Calafell (segons dades de l'IDESCAT – Any 2007) compta amb un total de 13.220 vehicles, dels quals, un 73% són turismes, 11% motocicletes i 9% camions i furgonetes. L'índex de motorització del municipi és de l'ordre dels 604 veh. Per cada 1.000 habitants, on els valors de vehicles són força estàndards i es nota una possessió de motocicletes i vehicles industrials i comercials menor.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA:

#### 1. UBICACIÓ

L'estudi de mobilitat correspon a l'àmbit situat entre el carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia, a Calafell, en conlindància amb la Trama Urbana Consolidada (TUC). Donat el seu emplaçament, disposa d'una bona connectivitat urbana i regional, així com de nivells d'accessibilitat notables.

Concretament, els límits de l'àmbit són:

- Nord: Habitatges d'Avinguda Vinya Llarga
- Sud: PPU ND Cirerers
- Est: Prolongació Avinguda la Sínia i PPU ND Cirerers
- Oest: Rambla de Jaume Mossèn Tobella



*Ortofoto de Calafell amb el límit municipal, la zona urbana, les principals carreteres de connexió regional i el tren. Imatge extreta de l'Estudi de mobilitat generada del POUM de Calafell de l'any 2011.*

El municipi de Calafell, amb un terme municipal de 20km<sup>2</sup>, forma part de la comarca del Baix Penedès, i actualment es divideix, en tres nuclis i 28 urbanitzacions. Els tres nuclis són el Poble, la Platja i Segur (que ha passat de gran urbanització a nucli urbà).

Calafell és una de les poblacions de segona residència més grans del litoral Tarragoní, amb una població censada de 29.102 habitants, tot i que a l'estiu, pot

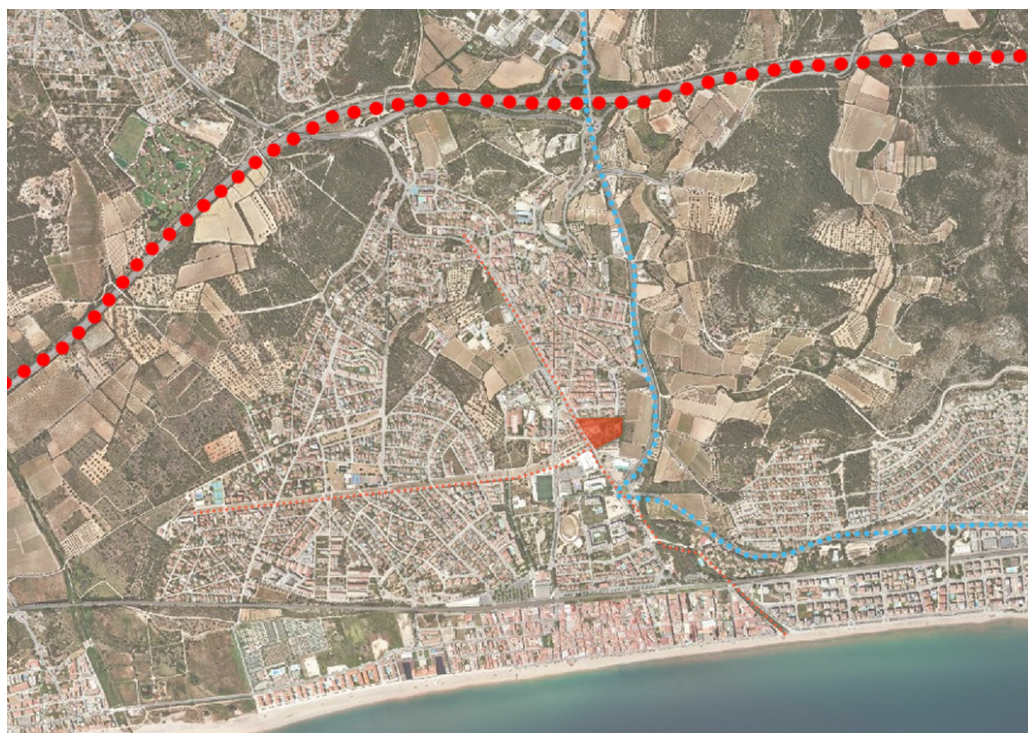




## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

arribar a 58.000. El parc d'habitatges és majoritàriament de segona residència, només un terç representa primera residència, tot i que està canviant la tendència. Aquesta segona residència es concentra a les urbanitzacions i a la zona mar.

A nivell de connectivitat territorial regional, Calafell està servit per unes potents infraestructures de transport viàries i ferroviàries, que l'aproximen al seu entorn i a gran part del territori català. La C-31, que travessa el municipi, connecta de forma directa amb Cunit, Cubelles i Vilanova i la Geltrú per l'est, i pel nord-oest amb el Vendrell; Bellvei queda connectat en línia recta per la TV-2126. La C-32 connecta de forma directa amb Barcelona i totes les poblacions costaneres, i permet accedir en pocs quilòmetres a l'AP-2 i l'AP-7. A nivell ferroviari el municipi té dues estacions de tren, una a Calafell i l'altra a Segur sobre l'eix ferroviari del Mediterrani, el que significa un alt nivell d'accessibilitat regional en transport públic sobre aquest eix i un potencial d'atracció molt gran respecte les poblacions properes.



En la imatge anterior es pot veure la C-32 en vermell discontinu, en color blau la C-31 i en color taronja els eixos principals del municipi. L'àmbit del present PMU està marcat en vermell.

Calafell és una aglomeració urbana costanera, on els límits municipals no estan definits, formant un continu urbà amb les urbanitzacions dels municipis veïns. Podem identificar varis nuclis de diferents mides amb diferents tipologies d'habitatges i d'espai públic, i amb diferents usos tant en la seva essència com



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

en la seva intensitat, amb diferents densitats des de les més compactes a les més disperses.

Troblem sectors més especialitzats en residència, d'altres en serveis i oci, i d'altres en equipaments. Cadascun dels diferents sectors té les seves necessitats i demandes de mobilitat. Tot i això, el model de mobilitat actual intern té el vehicle privat com a principal actor amb petites quotes per als desplaçaments a peu i autobús, degut, en part a l'estructura urbana.

Un dels elements que contribueixen més a tenir una pocca estructura de relacions són les importants infraestructures de transport regional que actuen com barreres dificultant la connexió entre barris.



*Divisió de Calafell amb els sectors en que s'agrupa el municipi. Imatge extreta de l'Estudi de mobilitat generada del POUM de Calafell de l'any 2011.*

En la imatge anterior, la zona on trobem el nostre àmbit del present PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella de Calafell és el 1.2, colindant al nucli urbà "Calafell Residencial" i al 1.3.

Per la zona nord de l'àmbit es limita amb la zona residencial d'habitatges plurifamiliars en edificació aïllada, amb qualificació urbanística OD3 (Ordenació aïllada densa de tres plantes) i on trobem el límit de la TUC. Per la zona





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Oest delimita amb la carretera Vendrell, continuació de la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i que comunica directament amb la C-31. Per l'Est delimita amb el PPU ND Cirerers, actualment sense desenvolupar i la prolongació de l'Avinguda de la Sínia. I finalment, pel SUD, també limita amb el PPU ND Cirerers.

Donades les característiques de l'àmbit d'estudi, situat en un punt de Calafell amb connexió directa amb les carreteres principals del municipi, en aquest apartat s'analitzarà la connexió del futur àmbit amb les principals infraestructures de comunicació supramunicipals.

### 2. MARC LEGAL I DOCUMENTS DE REFERÈNCIA:

- DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials

Atenent a les dades urbanístiques definides pel Pla Parcial on es determina que la superfície destinada a establiments comercials és de 3 establiments comercials independents de 2.500m<sup>2</sup> de sala de vendes.

Segons el que determina el Decret de la Llei 1/2009:

*Els municipis d'entre 5.000 i 50.000 habitants o assimilats i les capitals de comarca, poden acollir establiments comercials fins a 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda.*

- El Decret 344/2006 dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

#### **Article 13**

Documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat.

*Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:*

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies o perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article*



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

*17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*

- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
  - f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
  - g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega de mercaderies d'acord amb l'article 6.*
  - h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.*
  - i) Encaix i definició dels notes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).*
  - j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19.*
- Estudi de mobilitat generada del Pla d'ordenació urbanística municipal de Calafell de l'any 2011.
  - Estudi de Mobilitat urbana de Calafell – Document III: Propostes d'actuació, EMUS Calafell 2030.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 3. CARACTERÍZACIÓ URBANÍSTICA:

#### Característiques generals de l'àmbit d'actuació

Es preveuen usos i activitats específics com, per exemple, establiments comercials amb aparcament i habitatges de protecció oficial. El Pla de Millora Urbana 11 distribueix el sostre edificable entre aquests usos.

La proposta d'ordenació s'articula en base a la ubicació de l'àmbit d'estudi. Es proposa a la zona nord-est el sostre residencial, en colindància amb la zona verda i teixit urbà residencial existent. A la zona nord-oest de l'àmbit es planteja el sostre comercial que farà front amb la Rambla de Jaume Mossèn Tobella, on trobem també teixit residencial.

Es plantegen tres zones destinades a espais lliures que seran d'ús i domini públic, destinats a dotar de zones per al lliure i l'esbarjo de la població, i donaran continuïtat a l'actual estructura del nucli residencial de Calafell.

A continuació s'adjunta el quadre de superfícies resultant de la proposta:

#### 1. Dades sectorials

Superfície (m <sup>2</sup> ):	15.345,58m <sup>2</sup>
Nombre d'habitatges HPO:	32
Sostre edificable (m <sup>2</sup> st) HPO:	2.280,00m <sup>2</sup>
Nombre d'habitatges lliure:	11
Sostre edificable (m <sup>2</sup> st) lliure:	1.145,76m <sup>2</sup>
Ús principal:	Residencial i Comercial

#### 2. Quadre de superfícies

Clau	Superfície (m <sup>2</sup> )	(%)	Edificabilitat (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> st)
Activitat econòmica	2.915,55	19,01	1,17	3.400,00
Residencial lliure	254,65	1,66	4,49	1.145,76
Residencial HPO/HPE	254,81	1,66	4,47	1.140,00
Residencial HPC	247,69	1,61	4,60	1.140,00
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>3.674,70</b>	<b>23,95</b>		<b>6.825,76</b>
Espais lliures	3.314,65			
Viari	8.356,23			
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>11.670,88</b>			
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>15.345,58</b>			



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 4. OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA 11:

L'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana PMU 11 – Rambla de Mossèn Tobella de Calafell, té una superfície de 15.345,58m<sup>2</sup> que es troba dins del terme municipal de Calafell, a la comarca del Baix Penedès.

Els objectius del Pla de Millora Urbana PMU 11 – Rambla de Mossèn Tobella són principalment els següents:

- Executar la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell.
- Ordenar l'aprofitament urbanístic definit a la fitxa del PMU 11. Rambla Mossèn Tobella del POUM de Calafell.

L'ordenació que es proposa pretén prolongar el teixit urbà de Calafell. Les volumetries que es proposen, quedaran delimitades per unes alçades màximes reguladores, les quals s'integraran amb els edificis propers, homogeneïtzant la imatge arquitectònica de l'entorn.

Les noves alineacions proposades donen lloc a l'espai obert destinat a zona verda, i que generarà una franja lliure d'edificació que funcionarà de coixí entre les edificacions existents i la nova volumetria proposada.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 5. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL:

Donat que l'àmbit es troba al cantó del nucli urbà "Calafell residencial", limitant entre el teixit residencial i l'àmbit del PPU ND Cirerers (encara sense desenvolupar), en aquest apartat s'analitzaran les diferents connexions de la xarxa viària.

Amb relació a l'oferta d'infraestructures per la mobilitat regional, Calafell es troba localitzat en el corredor litoral de comunicacions, recorregut per l'autopista C-32 en desdoblament a l'antiga carretera C-31; que unia Barcelona amb el Vendrell, on enllaça amb la N-340 i la C-51. Les connexions amb els municipis annexes es realitzen seguint carrers, com passa amb Cunit o Coma-Ruga del Vendrell, o amb carreteres secundàries com la TV-2126 que connecta amb Bellvei.

A nivell ferroviari, Calafell disposa de dues estacions en el corredor litoral del mediterrani, trobant-se dintre del sistema tarifari integral de la Regió Metropolitana de Barcelona, concretament en la zona 5A, servit per la línia de rodalies C2.

La ciutat disposa de 3 línies d'autobusos urbans, una línia de reforç escolar amb diversos vehicles, una de comunicació comarcal i diverses línies d'autobusos intermunicipals amb diverses estacions dintre del municipi.

#### 5.1. Descripció de la xarxa viària

A nivell regional, Calafell disposa de connexions mitjançant les carreteres C-32 (Autopista Pau – Casals), N-340, C-31, TV-2126 (Carretera de Bellvei) que a part de la connexió territorial, sobretot de la primera, donen accés a la resta de municipis de la comarca.

A nivell de connectivitat territorial regional Calafell està servit per unes potents infraestructures de transport viàries i ferroviàries, que l'aproximen al seu entorn i a gran part del territori català. La C-31, que travessa el municipi, connecta de forma directa amb Cunit, Cubelles i Vilanova i la Geltrú per l'est, i pel nord-oest amb el Vendrell; Bellvei queda connectat en línia recta per la TV-2126. La C-32 connecta de forma directa amb Barcelona i totes les poblacions costaneres, i permet accedir en pocs quilòmetres a l'AP-2 i l'AP-7.

Tot i aquest panorama d'alta connectivitat, on únicament sembla que hi manqui una connexió paral·lela a la platja fins a Coma-Ruga, i una connexió direcció Tarragona de l'enllaç de la C-32 de Segur per completar l'esquema, Calafell no s'ha destacat com a node del sistema que s'aprofiti d'aquestes connexions



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

erigint-se com un centre comarcal, però sí que ho ha fet en el seu potent desenvolupament turístic, que finalment l'ha portat a especialitzar-se cap a un model residencial.

En el cas que ens ocupa, l'àmbit del PMU11 queda connectat amb la resta del municipi a través de dos de les vies principals que vertebraven la mobilitat, la carretera C-31 i la Rambla de Jaume Mossèn Tobella.

La secció de la Rambla de Jaume Mossèn Tobella en aquest àmbit, es transforma en la Carretera Vendrell amb un carril per cada sentit de circulació. Trobem també un lateral (carrer Jesús) amb un carril sense sortida pels dos sentits de circulació, amb aparcament a cada banda del carril. Una de les propostes del present planejament i del propi Ajuntament en l'actualitat, és la supressió d'aquest carrer per tal de donar continuïtat a la Rambla Jaume Mossèn Tobella com a plataforma única.



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre de 2022. En aquesta es pot veure la secció de la carretera del Vendrell.*





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre del 2022. En aquesta imatge es pot veure la secció del carrer Jesús i a la cantonada esquerra es veu la senyalització de carrer sense sortida.*

Per altra banda, també trobem l'Avinguda de la Generalitat, amb un carril de circulació per ambdós sentits (sense sortida) i aparcament a ambdós cantons. El planejament també proposa la continuïtat d'aquesta avinguda per tal de connectar-la amb el sistema de mobilitat del municipi.



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre del 2022. En aquesta imatge es pot veure la secció de l'avinguda de la Generalitat, i a la cantonada dreta es veu la senyalització de carrer sense sortida.*

També ens trobem amb l'avinguda de la Sinia, un carrer sense sortida amb un carril de circulació per ambdós sentits i aparcament a cada cantó del carrer. El planejament proposa la continuïtat de l'Avinguda per tal de connectar-la amb la



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

mobilitat del municipi.



*Imatge extreta de l'Street View del Google Maps del novembre del 2022. En aquesta imatge es pot comprovar la secció de l'avinguda la Sinia.*

Finalment, trobem el carrer Priorat, amb un carril de circulació d'un sol sentit i aparcament a un dels cantons, una zona verda, i un nou carril de circulació en l'altre sentit amb aparcament també a un dels cantons. El PMU11 proposa la seva continuïtat, creuant la carretera del Vendrell.





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



*Imatges extretes de l'Street View del Google Maps del novembre del 2022. Es pot comprovar en ambdós imatges la secció del carrer del Priorat en els dos sentits de circulació i al fons de les imatges, es percep l'àmbit del PMU-11. El planejament proposa la prolongació d'aquest carrer.*

Cal remarcar, que cap de les vies abans descrites, disposa de semaforització i la carretera del Vendrell és l'eix viari de major càrrega de trànsit del sector.

### 5.2. Xarxa de transport públic

#### Autobús

En l'àrea d'influència de la zona d'estudi, hi ha en l'actualitat una oferta de transport públic que abasta a dos línies regulars d'autobús urbà:

- Línia 2 d'autobús urbà de Calafell, que té com a objectiu la unió de les urbanitzacions de Calafell Parc i Mas Romeu amb Calafell poble i l'estació de Calafell.

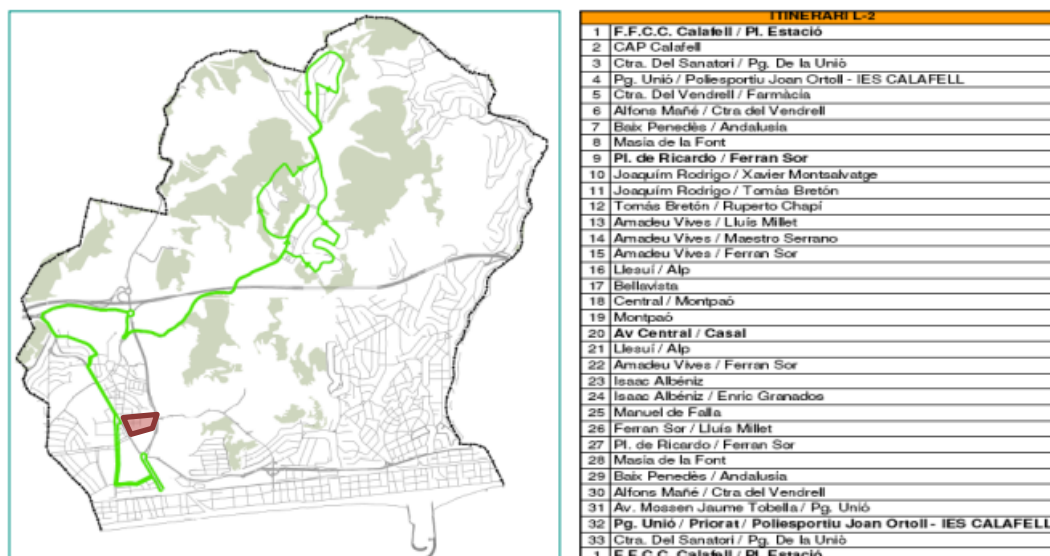
La parada més propera és la 4 i la 33 al carrer del Priorat.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



Imatge extreta de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell.

La parada més propera és la 4 i la 33 al carrer del Priorat.



Imatge extreta de l'Street View del Google Maps del novembre del 2022 on es pot veure la parada 4 de la línia 2 d'autobús urbà de Calafell al carrer del Priorat.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



Imatge extreta de l'Street View del Google Maps del novembre del 2022 on es pot veure la parada 33 de la línia 2 d'autobús urbà de Calafell al carrer del Priorat.

- Línia 3 transversal d'autobús urbà de Calafell. Aquesta línia realitza un recorregut transversal que uneix els nuclis de Calafell i Segur, passant per la franja costanera.



ITINERARI L-3	
1	C/ Rin / Port Segur
2	Lluís Companys / F.F.C.C Segur de Calafell
3	Lluís Companys / Pisuerga / Girona
4	Carrer del Po
5	Av. San Joan de Déu / Loira
6	Carme Desvalls / Av. Sant Joan de Déu
7	Av. Espanya / Pont Carme Desvalls
8	Pl. Pau Casals (Cap. Dep. Municipis Segur)
9	Av. Espanya / Ròpòs - IES SEGUR DE CALAFELL
10	Av. Argentina / Costa Rica
11	Av. Espanya / Antilles
12	Pl. del Cano
13	Av. Alemanya / Av. Brasil
14	Pl. Espanya / Poliesportiu Jaume Vilamajor
15	Av. Espanya / Gràcia
16	Av. Espanya / Pont Carme Desvalls
17	Carme Desvalls / Av. Sant Joan de Déu
18	Av. San Joan de Déu / Tajo
19	Av. San Joan de Déu / Pl. del Mil·lenari
20	Av. San Joan de Déu / Santiago Russinyol
21	Ctra. Barcelona / Josep Carné / Z. Comercial
22	Ctra. Barcelona / Av. França
23	Lluís de la Rosa / Col·legi
24	Urb. Mas Mel / Mestral / Marinada
25	Ctra. Barcelona / Urb. Bellamar
26	CAP Calafell / Ctra. Estació
27	F.F.C.C. Calafell / Pl. de l'Estació
28	Ctra. Del Sanatori / Pg. De la Unió
29	Pg. De la Unió / Poliesp. Joan Ortoll - IES CALAFELL
30	Jesus / Villaroi
31	Jesus / Mare de Déu de la Cova
32	Pl. de Catalunya / Ajuntament
33	Alfons Martí / Ctra del Vendrell
34	Cami de Miramar / Bonanova
35	Av. Diagonal Bonanova / Rasa del Meix
36	Ctra. D'en Rallet / Torredembarra
37	Girona / Rambla Nova
38	Pg. Unió / Priorat / Poliesp. Joan Ortoll - IES CALAFELL
39	Ctra. Del Sanatori / Pg. De la Unió
27	F.F.C.C. Calafell / Pl. de l'Estació
40	Av. Mossèn Jaume Soler / Sant Pere
41	Av. Mossèn Jaume Soler / Pintor Mir
42	Benet Ortíz / Pl. dels Països Catalans
43	Av. San Joan de Déu / Santiago Russinyol
44	Av. San Joan de Déu / Pl. del Mil·lenari
45	Av. San Joan de Déu / Tajo
46	Av. Sant Joan de Déu / Carme Desvalls
1	C/ Rin / Port Segur

Imatge extreta de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell.



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

La parada més propera és la 6 al carrer del Priorat que coincideix amb la parada 33 de la línia 2.

Les dos línies d'autobús disposen parades a uns 160m de la zona sud de l'àmbit. Aquesta distància ens permet arribar a l'àmbit caminant, pel que es pot considerar una bona connectivitat amb la xarxa d'autobús.

### Xarxa ferroviària

Pel que fa a la xarxa ferroviària, la xarxa de rodalies C2 de Renfe és la única que arriba al municipi connectant Barcelona amb Valls pel litoral, fins a connectar amb el nus viari de Sant Vicenç de Calders, que tanca el vuit ferroviari català.



*Imatge extreta de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell.*

La prolongació de la Rambla Jaume Mossèn Tobella, deriva en la carretera del Vendrell i finalment en la carretera Estació, que comunica directament amb la parada del ferrocarril Calafell a uns 680m de la zona sud de l'àmbit. Aquesta distància es pot caminar a menys de 10 minuts, pel que es pot considerar una bona connectivitat de la zona d'estudi amb la xarxa pública de ferrocarrils.

La línia explotada es troba dintre del sistema tarifari integrat de la Regió metropolitana de Barcelona, concretament a la zona 5a.





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Les línies que hi tenen aturada són: del Servei de rodalia de Barcelona R2S Sant Vicenç de Calders Barcelona Estació de França; i del servei regional la R13 Barcelona Estació de França Lleida i la R14 Barcelona Estació de França Lleida, de Rodalies de Catalunya.



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre de 2022. Imatge de la parada del ferrocarril de Calafell.*

### 5.3. Mobilitat a peu i xarxa de carril bici

En quan a la xarxa de carrils bicis urbans que transcorrin pel municipi, s'observa a simple vista que no existeix cap tipus d'infraestructura d'adequació del viari a aquest tipus de desplaçaments, a excepció d'un tram de carril bici en calçada a l'Avinguda de l'Estació. Únicament es pot considerar el passeig marítim com a itinerari d'ús adequat per a tals desplaçaments urbans, tot i que no existeix una separació física entre ciclistes i peatons, cosa que pot provocar certs conflictes puntuals.

D'altra banda, Calafell està estudiant per on hauria d'anar un carril bici a Segur de Calafell. L'ajuntament estudia cada alternativa per seleccionar la més adequada i menys perillosa.

Pel que fa a la infraestructura de vianants de Calafell es poden destacar alguns aspectes com ara l'existència d'una sèrie de carrers de sutura entre



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

diferents sectors de la ciutat, adaptats per a itineraris per a vianants, l'existència d'alguns carrers completament per a vianants amb zones de passeig i d'estar de vianants i els passos a diferent nivell per creuar infraestructures importants.

En el cas que ens ocupa, cal remarcar que l'entorn de l'àmbit d'estudi necessita millorar l'accessibilitat dels vianants. A continuació es definiran les característiques de l'entorn i més endavant es faran propostes de millora i es definirà com el desenvolupament de l'àmbit pot afavorir la mobilitat a peu de l'entorn.

Tal i com s'ha indicat al punt anterior, s'analitzarà la xarxa viària de l'entorn amb les opcions de mobilitat de vianants que diposa cadascuna:

- Carretera del Vendrell / Rambla Jaume Mossèn Tobella



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre del 2022.*

En la imatge anterior es pot veure com la Carretera del Vendrell només disposa de circulació de vianants al cantó esquerre. La part dreta forma part de l'àmbit d'estudi on no tenim continuïtat peatonal.



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

- Carrer del Priorat



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre dle 2022.*



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre dle 2022.*

En les dos imatges anteriors es pot veure com el carrer del Priorat té bona connectivitat a nivell peatonal amb el municipi, la que disposa de voreres per a vianants i una zona central de passeig. Tot i això, actualment no té continuïtat amb l'àmbit d'estudi, amb una frontera que seria la carretera del Vendrell.





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

- Carrer Jesús



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre del 2022.*

En la imatge anterior es pot veure com el carrer Jesús, que forma part del lateral de la carretera del Vendrell, amb disponibilitat de recorregut pels vianants però sense continuïtat amb l'àmbit d'estudi.

- Avinguda de la Generalitat



*Imatge extreta de l'Street View del Google Maps del novembre del 2022.*

En la imatge anterior també es pot comprovar que es disposa de recorregut per vianants però no continuïtat amb l'àmbit d'estudi.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

- Avinguda de la Sínia



*Imatge extreta de l'Street View de Google Maps del novembre del 2022.*

En la imatge anterior es pot veure que l'Avinguda de la Sínia té les mateixes característiques que l'Avinguda de la Generalitat.

Aquestes deficiències seran àmpliament corregides pel present projecte de PMU.

### 5.4. Demandes de trànsit

S'han pres com a referència les dades de trànsit, corresponent a les dades publicades a l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell.

Certs indicadors d'interès extrets de la Enquesta de Mobilitat Quotidiana són:

- Viatges totals per persona i dia: 3,51 en dia feiner i 2,48 en dia festiu
  - Mobilitat ocupacional, inclosa volta a casa: 42,5% del total (62% per motiu de treball i 38% per motius d'estudi)
  - Mobilitat per motiu compres, inclosa volta a casa: 16,6% del total (el 90% compres quotidianes)
  - Acompanyar gent, inclosa volta a casa: 9,8% del total
  - Oci, passeig i visites en dia feiner, inclosa volta a casa: 23,2% del total
- Aproximadament 50.000 viatges/dia tenen origen i destí dintre del municipi.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 6. MOBILITAT GENERADA I DISTRIBUCIÓ MODAL:

Aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada efectua una estimació dels viatges com a conseqüència de la transformació d'ús de l'àmbit d'estudi i valora l'impacte a les xarxes de mobilitat existents, segons les exigències del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La valoració quantitativa de les càrregues a les xarxes bàsiques es fa d'acord amb les dades de mobilitat analitzades, els indicadors de generació de viatges proposats per la Generalitat de Catalunya i la comparació amb sectors de característiques similars. Alhora, es consideren les dades de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell.

#### 6.1. Mobilitat generada segons els usos proposats

El nombre de desplaçaments generats s'estima en funció de les diferents activitats i usos del sòl proposats en el Pla de Millora Urbana 11.

Segons l'Annex 1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'estimen els següents viatges generats en funció del sostre dels usos plantejats.

Segons les dades anteriors, el nostre àmbit:

Viatges generats / dia	Ràtio
Ús residencial	10 viatges / 100m <sup>2</sup> de sostre
Ús comercial	50 viatges / 100m <sup>2</sup> de sostre
Zones verdes	5 viatges / 100m <sup>2</sup> de sòl

Segons les dades anteriors, el nostre àmbit

Ús del sòl	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	Ràtios mínims (Decret 344/2006)	Desplaçaments generats (viatges/dia)
Ús residencial	757,15	3.425,76	10 viatges / 100m <sup>2</sup> de sostre	343
Ús comercial	2.917,55	3.400,00	50 viatges / 100m <sup>2</sup> de sostre	1.700
3 Zones verdes	3.314,65		5 viatges / 100m <sup>2</sup> de sòl	166
TOTAL				2.208





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Així, doncs, el nombre de desplaçaments generats s'estima en 2.208 viatges/dia, que es distribuïran segons els diferents modes de transport en funció de la disponibilitat i del tipus de demanda.

### 6.2. Increment de mobilitat generada

El nombre de desplaçaments generats per la transformació d'usos proposada pot diferenciar-se en mobilitat obligada i no obligada.

Tal com queda reflectit en l'apartat anterior, l'increment de la mobilitat generada és de 2.208 desplaçaments diaris. Ara bé, si aquest increment de desplaçaments es classifica segons l'obligatorietat de la mobilitat, és a dir, en funció de si respon a desplaçaments per anar a treballar o estudiar, o mobilitat no obligada. Segons l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell, el 58,12% dels desplaçaments de la mobilitat són originats per motius ocupacionals i el 41,88% per motius personals. Així doncs, s'observa un increment de la mobilitat obligada de 1.283 viatges/dia, i un increment de la mobilitat no obligada de 925 viatges/dia. Aquesta classificació és d'especial interès a l'hora de veure l'afectació sobre la xarxa viària dels vehicles emprats per aquesta mobilitat. Tant sols la mobilitat obligada serà carregada sobre la xarxa a l'hora punta, ja que la distribució horària dels seus desplaçaments es concentra en franges puntuals concretes (cosa que no succeeix amb la mobilitat no obligada o personal, on la distribució dels viatges es produeix de forma desigual durant tot el dia).

L'àmbit d'estudi disposa d'una oferta de transport públic suficient per a cobrir els desplaçaments quotidians que es puguin generar: disposa de dos línies d'autobús que passen properes a l'àmbit, i de l'estació de ferrocarril a uns 680m aproximadament. Totes aquestes distàncies es poden fer caminant en menys de 10 minuts, de manera que es pot considerar que l'àmbit té una bona connectivitat.

### 6.3. Distribució modal dels desplaçaments

Per tal de definir els punts de generació i atracció dels desplaçaments, cal diferenciar els usos del sòl. El sòl destinat a l'ús habitatge i comercial, fruit de configuració d'usos proposada pel PMU11, es consideren com a generadors de desplaçaments; per contra, no es consideren com a generadors de mobilitat els espais lliures, ja que funcionen com a atenuants dels establiments comercials plantejat en el present PMU.

Es considera que el 20.6% dels desplaçaments es realitzen per estudiants i el 38.4% de la totalitat dels desplaçaments es realitzen per treballar; segons les dades extretes del Pla de mobilitat urbana sostenible de Pallejà de l'any 2016-2021.

D'aquests desplaçaments, el 47,00% es realitzen amb vehicle privat (individual),



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

el 48,3% en no motoritzat o a peu, i finalment, el 4,7% es realitzen en transport públic.

### Desplaçaments per mobilitat obligada. Distribució per mitjans de transport

Calafell	Transport individual	Transport col·lectiu	Transport a peu	Total
Desplaçaments residència-treball	399	40	410	848
Desplaçaments residència-estudi	214	21	220	455
Total desplaçaments generats en el municipi	612	61	629	1.303

Segons la diagnosi de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell, es considera el següent repartiment modal de la mobilitat obligada:

Distribució modal Calafell	%
Vehicle privat	47,00%
No motoritzat	48,30%
Transport públic	4,70%
TOTAL	100%

Aplicant aquesta distribució sobre els desplaçaments totals generats per la transformació d'usos de l'àmbit, es pot obtenir el nombre de viatges que es realitzaran en cada mode de mobilitat de forma aproximada, i preveure com es carreguen les diferents xarxes:

Viatges per mode	%	Mobilitat obligada (viatges/dia)	Ocupació estimada (pers/veh)	Mobilitat obligada (vehicles/h)	Mobilitat no obligada (viatges/dia)
Vehicle privat	47.0	603	1.2	503	435
No motoritzat	48.3	620		620	447
Transport públic	4.7	60		60	43
TOTAL	100	1.283		1.183	925

Es tindrà en compte, que el vehicle privat pot no fer-se servir de forma individualitzada, així doncs, es tindrà en compte una ocupació estimada de 1.2 persones / vehicle.

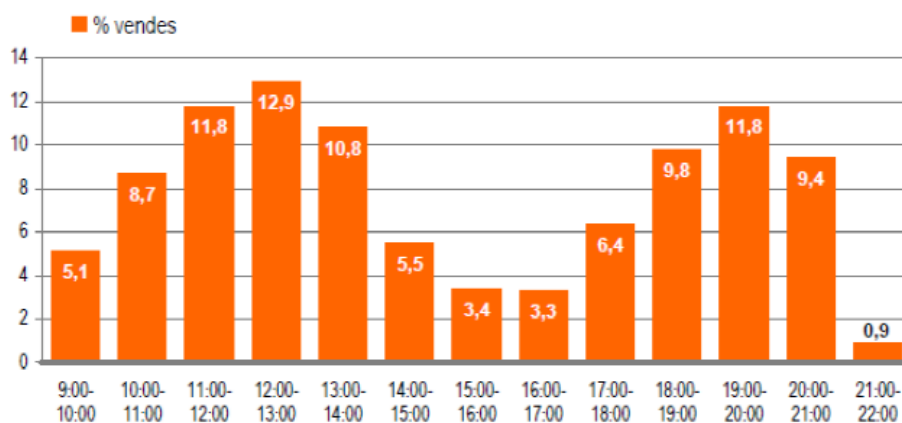


# Pla de millora urbana 11

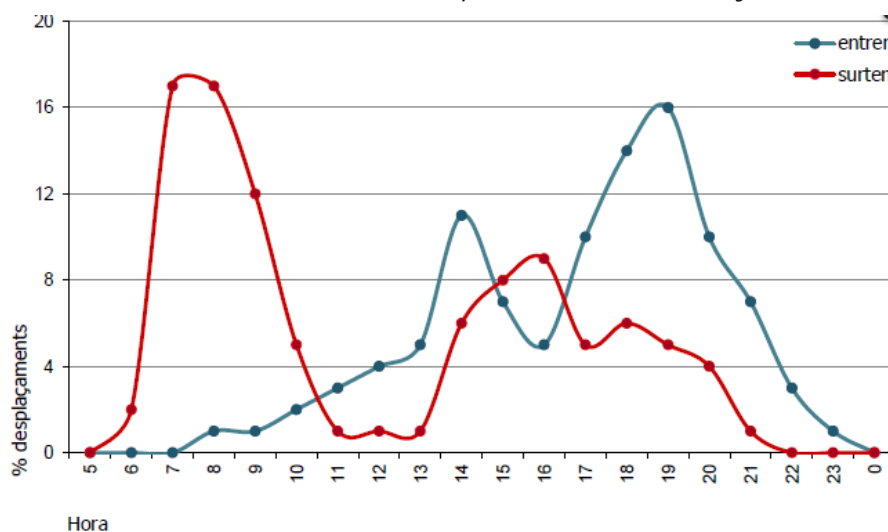
## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 6.4. Distribució horària dels desplaçaments

El flux d'entrades i sortides no és constant en el temps. Per als usos de l'àmbit d'estudi se suposen les distribucions horàries que es mostra als gràfics següents:



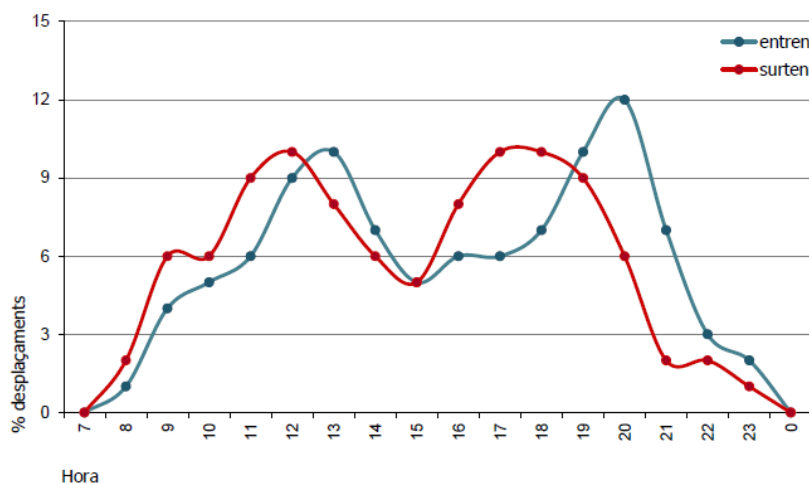
Distribució horària de l'afluència als supermercats de Catalunya. Font: Cat-Dis



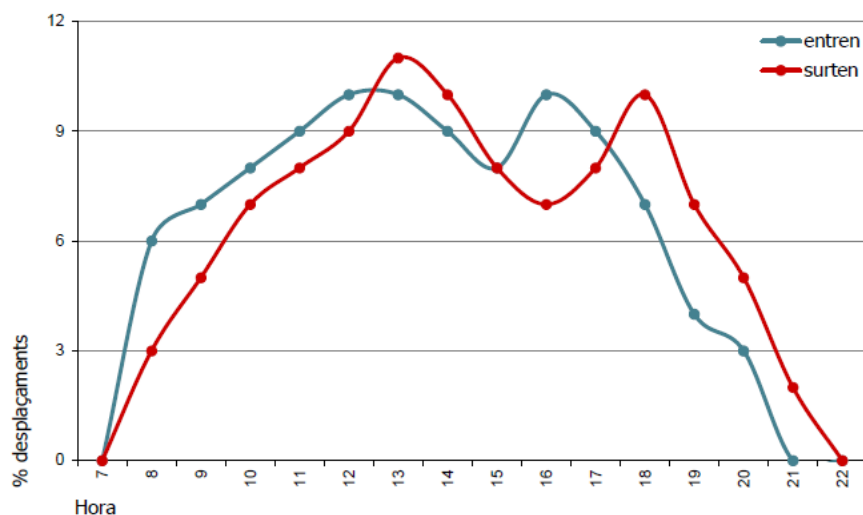
Distribució horària desplaçaments entrada/sortida. Habitatges (divendres)



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



*Distribució horària desplaçaments entrada/sortida. Habitatges (dissabte)*



*Distribució horària desplaçaments entrada/sortida. Zona verda (divendres i dissabte).*

A partir dels desplaçaments estimats que es realitzaran en cada mode i, segons la corba anterior de distribució horària dels desplaçaments, en funció del sentit de circulació -entrada i sortida-, es pot veure com afectaria la nova demanda de desplaçaments sobre la xarxa.

### **6.5. Mobilitat generada en hora punta. Vehicle privat**

A partir de les hipòtesis de distribució i de l'anàlisi de demanda per a cadascun dels tipus de mobilitat generada, les xifres que s'extreuen són les següents:



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Ús habitatge	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (vehicles/h punta)
	Entrada	De 19 a 21h	52
	Sortida	De 7 a 9h	57

S'ha tingut en compte que els vehicles privats que es desplaçaran seran 327 viatges/dia considerant tant la mobilitat obligada com la no obligada, per a ús residencial. En les hores d'entrada, de 19 a 21h, tindrem un total del 16% de desplaçaments diaris, i en les hores de sortida, de 7 a 9h, tindrem un total de 17.5% de desplaçaments diaris en vehicle privat.

Per tant, la mobilitat generada en vehicle privat s'estima en 52 i 57 vehicles en les franges d'hora punta d'entrada i sortida, respectivament, per ús residencial.

Ús comercial	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (vehicles/h punta)
	Entrada	De 19 a 20h	85
	Sortida	De 12 a 13h	93

S'ha tingut en compte que els vehicles privats que es desplaçaran seran 722 viatges/dia considerant tant la mobilitat obligada com la no obligada, per a ús comercial. En les hores d'entrada, de 19 a 20h, tindrem un total del 11.8% de desplaçaments diaris, i en les hores de sortida, de 12 a 13h, tindrem un total de 12.9% de desplaçaments diaris en vehicle privat.

En canvi, la mobilitat generada en vehicle privat s'estima en 85 i 93 vehicles en les franges d'hora punta d'entrada i sortida, respectivament, per ús comercial.

### 6.6. Mobilitat generada en hora punta. Transport públic

Per a l'anàlisi de la mobilitat generada en hora punta en transport públic, fem la següent hipòtesi de distribució modal dels diferents tipus de transport:

Distribució modal transport públic	%	(Viatges/dia)
Bus	40	42
FGC	60	62
TOTAL	100	104



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Les dades reflecteixen la gran quota de viatges que absorbeixen les línies interurbanes.

A partir de les hipòtesis de distribució i de l'anàlisi de demanda per a cadascun dels tipus de mobilitat generada, les xifres que s'extreuen són les següents:

*Bus: Mobilitat generada en hora punta*

Ús habitatge	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (viatges/h punta)	Nº de bus en la franja hora punta	Nº viatges hora punta (viatges/bus)
6	Entrada	De 19 a 21h	1	5	0
	Sortida	De 7 a 9h	1	12	0

Ús comercial	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (viatges/h punta)	Nº de bus en la franja hora punta	Nº viatges hora punta (viatges/bus)
32	Entrada	De 19 a 20h	4	5	1
	Sortida	De 12 a 13h	4	5	1

Per l'habitatge, s'ha tingut en compte que en faran servir unes 6 persones l'autobús al dia i per l'ús comercial unes 32.

Per tant, estimem que l'increment de mobilitat generada pels nous usos proposats pel Pla de Millora Urbana 11 sobre la xarxa de Calafell, és de 1 persona per bus, en les franges d'hora punta d'entrada i sortida, respectivament.

*FGC: Mobilitat generada en hora punta*

Ús habitatge	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (viatges/h punta)	Nº de trens en la franja hora punta	Nº viatges hora punta (viatges/tren)
10	Entrada	De 19 a 21h	2	14	0
	Sortida	De 7 a 9h	2	24	0

Ús comercial	Sentit de circulació	Hora punta	Mobilitat generada (viatges/h punta)	Nº de trens en la franja hora punta	Nº viatges hora punta (viatges/tren)
48	Entrada	De 19 a 20h	6	14	0
	Sortida	De 12 a 13h	6	14	0





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Per l'habitatge, s'ha tingut en compte que en faran servir unes 10 persones els trens de FGC al dia i per l'ús comercial unes 48.

Per tant, estimem que l'increment de mobilitat generada pels nous usos proposats pel Pla de Millora Urbana 11 sobre la xarxa de trens de FGC de Calafell, és de menys de 1 persona per tren, tant en la franja d'hora punta d'entrada com de sortida.

### 6.7. Estacionament en la via pública

A continuació, es mostra una taula amb el nombre de places d'estacionament en la via pública existents actualment a l'entorn més proper a l'àmbit d'estudi:

Carrer	Tipus d'estacionament	Places existents (ut)
Carrer Jesús	En filera	11
Avinguda de la Generalitat	En filera	5
Avinguda Sínia	En filera	9

## 7. ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT I EL SEU ENTORN

L'objectiu a assolir és una proposta per a l'ordenació de la mobilitat a l'àrea d'estudi, que haurà de garantir els següents extrems:

- El manteniment d'un entorn de qualitat ambiental.
- La seguretat i comoditat dels desplaçaments a peu.
- Un nivell suficient d'accessibilitat al transport públic.
- La connectivitat a la xarxa viària bàsica.
- La capacitat i condicions de fluïdesa de circulació en les vies.

L'ordenació de la xarxa viària s'estructura en tres aspectes diferents, relacionats amb la mobilitat: ordenació de la xarxa viària i connexió a la xarxa externa, vianants i transport públic.

### 7.1. Proposta d'ordenació de la xarxa viària. Mobilitat amb vehicle privat

L'ordenació proposada pretén donar resposta a la necessitat d'accés dels residents i del nou establiment comercial, així com dels possibles usuaris del nou parc. Es mantenen els sentits de circulació de la xarxa actual, ja que asseguren una bona connectivitat de l'àmbit amb la resta del municipi i amb la xarxa viària regional.

- Es realitzarà la continuïtat de la Rambla Mossèn Tobella a través de la carretera del Vendrell i la supressió del carrer Jesús.



## **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

- Es prolongarà l'Avinguda de la Generalitat i l'Avinguda de la Sínia.
- Es prolongarà el carrer del Priorat realitzant passos de vianants a través de la carretera del Vendrell, permetent la permeabilitat a nivell peatonal.
- Es proposa la formació d'aparcament a totes les noves vies.
- Les noves voreres dispoaran d'arbrat que actuarà, d'una banda, com a filtre de protecció entre els sòls residencials i el nou sòl comercial i, d'altra banda, garantirà un recorregut còmode i segur per als desplaçaments a peu.

Analitzant els resultats obtinguts a l'apartat 6 del present document, es valora que l'increment de la mobilitat previst per les propostes contingudes en el PMU11 pot ésser absorbida per la capacitat de la infraestructura viària de l'entorn.

### **7.2. Mobilitat amb transport públic**

Com s'ha exposat a l'apartat 5 del present document, l'oferta actual de transport públic es considera suficientment accessible des de l'àrea objecte d'estudi i, per tant, no es preveu necessària cap mesura concreta per ampliar la seva cobertura.

### **7.3. Mobilitat a peu i en bicicleta**

Sembla convenient remarcar que el tipus d'activitat a la zona -ús d'habitatge i comercial-, així com la mida de l'àmbit del PMU11, fa que la mobilitat generada sigui bàsicament local, del propi àmbit o zones properes i, per tant, es preveu que pràcticament la totalitat dels desplaçaments dins del propi àmbit serà a peu o en bicicleta, i no en cotxe.

De l'anàlisi de la mobilitat generada i el repartiment modal, es calcula que a la zona d'estudi es poden enregistrar entorn dels 638 desplaçaments a peu i en bicicleta en dia feiner. La proximitat al centre de Calafell, a peu, i l'existència de la nova zona verda són factors clau per a la vida al carrer i, per tant, serà fonamental disposar d'una oferta vàlida d'acord amb les necessitats dels vianants.

La proposta d'ordenació del PMU11 pretén crear itineraris segurs i còmodes per tal de configurar un espai ambientalment agradable al vianant. Les mesures proposades són les següents:

- Assegurar un nivell de servei òptim d'accés per a vianants en tots els carrers de l'àrea d'estudi.
- Les noves voreres dispoaran d'arbrat que actuarà, d'una banda, com a filtre de protecció entre els sòls residencials i el nou sòl comercial i, d'altra banda, garantirà un recorregut còmode i segur per als desplaçaments a peu.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 8. RESERVES D'APARCAMENT

D'acord amb el Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'ha de preveure una reserva mínima de places d'aparcament fora de la via pública, per a vehicles i per a bicicletes. Els estàndards mínims s'hauran d'ajustar als següents valors: 1 plaça d'aparcament per a turismes per cada habitatge; 0.5 places d'aparcament per a motocicletes per cada habitatge; i 2 places d'aparcament per a bicicletes per cada habitatge; 1 plaça d'aparcament per a bicicletes per cada 100m<sup>2</sup> de sostre o fracció d'ús comercial. En el cas de les places d'aparcament destinades a ús comercial, s'haurà de tenir en compte el Decret Llei 378/2006, de 10 d'octubre, d'equipaments comercials, que estableix que per supermercats grans, cal fer una reserva de 2 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> edificats (també estableix la dotació de 10 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de sala de vendes en supermercats grans; al no disposar de la superfície de sala de vendes que resultarà del projecte per obtenir la llicència d'obres, es realitzarà la previsió anterior. La següent taula en mostra les dades:

Previsió d'aparcament per a ús habitatge	Dimensions mínimes	Places
Vehicles (1 pl/hab)	4.75 x 2.40m	32
Motocicletes (0.5pl/hab)	2.20 x 1.00m	14
Bicicletes (2pl/hab)		64

Previsió d'aparcament per a ús comercial	Dimensions mínimes	Places
Vehicles (2 pl/100m <sup>2</sup> st)	4.75 x 2.40m	68
Bicicletes (1pl/100m <sup>2</sup> st)		34

Tenint present aquesta realitat, però també tenint en compte les tendències cap a un increment sostingut de la motorització, es recomana la previsió d'un nombre superior de places d'aparcament per a turismes fora de la via pública per l'ús comercial del que estableix el Decret 344/2006, apropant-se més al que s'estableix al Decret 378/2006, de 10 d'octubre, d'equipaments comercials. Per contra, la reserva d'aparcament per a motocicletes i bicicletes establerts pel Decret sí es consideren suficients per a cobrir les necessitats actuals i disposar d'un cert remanent que atengui necessitats derivades d'increments de la mobilitat futura.

D'altra banda, i d'acord amb el Decret 344/2006, el parc urbà de nova creació



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

també genera unes reserves mínimes d'aparcaments de bicicletes fora de al via pública:

Ús del sòl	Superfície m <sup>2</sup>	Ràtios mínims (Decret 344/2006)	Aparcaments pl
Parc urbà (3)	3.314,65	1 pl/100m <sup>2</sup> sòl	33

El projecte d'urbanització incorporarà un mínim de 33 places d'aparcament de bicicletes en el parc de nova creació.

### 9. INDICADORS DELS COL·LECTIUS VUNERABLES

La mobilitat generada en qualsevol espai té unes característiques concretes en funció del gènere, el més significatiu és la diferència en el mode de transport emprat pels homes i les dones.

Segons les dades de l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Calafell no es fa diferenciació de gènere, en canvi, segons les dades de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana (EMQ) del 2020 del Camp de Tarragona, les dones tendeixen a utilitzar més els modes de transport públics i no motoritzats (6,0% dones i 4,0% homes), és per aquest motiu que cal impulsar mesures que facilitin l'elecció d'aquests modes de transport. Tot i això, es pot veure com pràcticament és indiferent al gènere.

En el cas del transport privat, si que hi ha una mica més de diferència de gènere, fent servir el 49,4% de les dones el transport privat, front el 60,00% en homes.

Un dels problemes actuals és la presència de situacions que poden incomodar o posa en risc la integritat de les persones. En l'EMEF del 2019 s'incorpora una estadística sobre diferents problemes en el transport públic. Les dones són les que pateixen més situacions de risc i robatoris que els homes, una situació que s'ha de considerar dins dels planejaments per tal de posar fi a aquestes circumstàncies.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

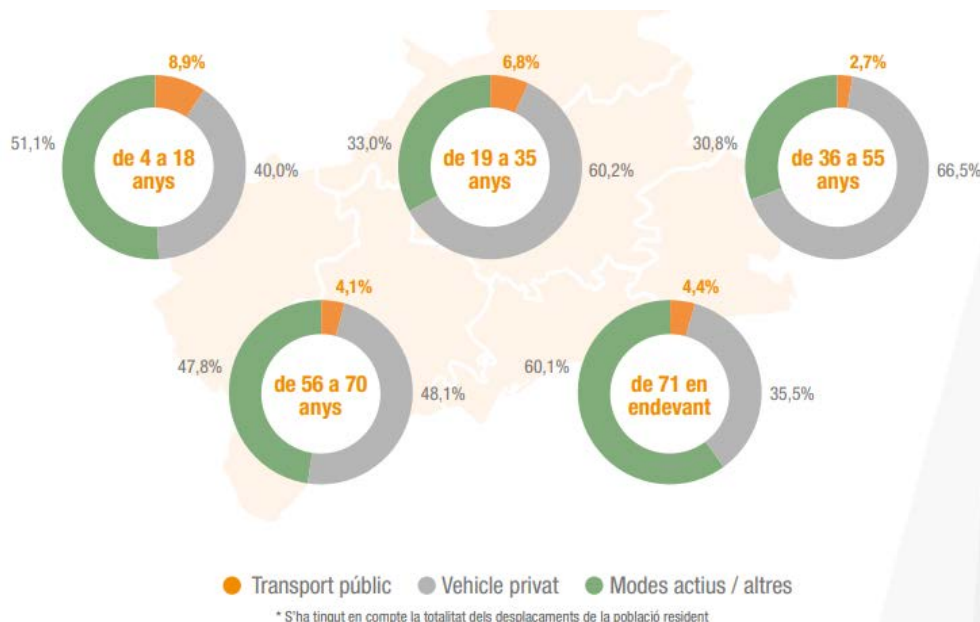
Fins a quin punt són freqüents al transport públic		ÀMBITS TERRITORIALS								
		Barcelona	Resta 1a corona	Total 1a corona	Resta AMB	Total AMB	Resta RMB	Total RMB	Resta SIMMB	Total SIMMB
Robatoris (de bossa, cartera, mòbil, etc.)	Home	6,5	6,5	6,5	5,8	6,4	5,6	6,1	5,3	6,1
	Dona	7,5	7,5	7,5	6,7	7,4	6,4	7,1	6,0	7,0
	Total	7,0	7,0	7,0	6,2	6,9	6,0	6,6	5,7	6,5
Comentaris o gestos sexuals no desitjats	Home	4,2	4,6	4,4	4,4	4,4	4,2	4,3	4,2	4,3
	Dona	5,1	5,6	5,3	5,1	5,3	5,2	5,2	5,2	5,2
	Total	4,7	5,1	4,8	4,8	4,8	4,7	4,8	4,7	4,8
Fregaments, acostaments sexuals no desitjats	Home	3,9	4,2	4,0	4,2	4,0	3,8	4,0	3,8	3,9
	Dona	4,9	5,3	5,1	4,9	5,0	4,9	5,0	4,9	5,0
	Total	4,4	4,8	4,6	4,6	4,6	4,4	4,5	4,3	4,5
Agressions sexuals, violacions	Home	2,6	2,9	2,7	2,9	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7
	Dona	3,5	4,1	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8	3,6	3,7
	Total	3,1	3,5	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,2
Altres agressions físiques o verbals (no sexuals)	Home	4,6	5,1	4,8	4,8	4,8	4,6	4,7	4,5	4,7
	Dona	5,5	5,9	5,7	5,5	5,7	5,5	5,6	5,1	5,6
	Total	5,1	5,5	5,3	5,2	5,3	5,1	5,2	4,8	5,2

Freqüència de 0 (no passa mai) a 10 (passa contínuament)

Font: EMEF, 2019

És interessant conèixer per grups d'edat els modes i motius de desplaçaments, per conèixer els hàbits i com es mou la població segons l'edat. El grup de 35 i 55 anys són els que més desplaçaments al dia realitzen en vehicle privat, molt proper al grup de 19 a 35 anys (60,2%) i establint una gran diferència amb el grup dels més grans de 71 anys amb un 35,5%.

La població jove i la més gran són els que realitzen més desplaçaments en modes actius i altres i els més joves de 4 a 18 anys, els que més fan servir el transport públic amb un 8,9%.



Fons: EMQ del Camp de Tarragona 2020

Encara que a l'hora de concebre la mobilitat del conjunt de població, sempre es tenen en compte mesures i propostes que siguin adients per a tothom, independentment del gènere i l'edat, el present apartat vol incorporar algunes



## **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

propostes concretes, en les que es representi la voluntat del document de planificació en tenir en compte a tots els col·lectius possibles:

- Es proposa instal·lar punts d'enllumenat a l'equipament comercial per part del promotor, per que les entrades i sortides siguin més segures i reforci l'enllumenat del vial públic i dels itineraris fins a les principals parades de transport públic.
- Disposar d'un bon enllumenat públic en l'àmbit del PMU 11, reforçant l'enllumenat als vials i a la nova zona verda.

És important incidir en un canvi d'hàbit d'aquelles persones que encara realitzen desplaçaments amb vehicle privat, amb la possibilitat de realitzar el mateix amb transport públic. Per aquesta raó, és important donar a conèixer totes les possibilitats de transport públic, o de bicicleta i les connexions existents entre els diferents modes de transport més sostenibles.

- Per tant, es proposa una campanya i informació constant dels serveis de transport públic.

### **10. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT SOBRE LA CONTAMINACIÓ AMBIENTAL**

La mobilitat afecta, fonamentalment, a dos paràmetres ambientals: la contaminació atmosfèrica i la contaminació acústica.

En aquest sentit, la qualitat mediambiental de l'àmbit d'estudi estarà íntimament relacionada amb el repartiment modal dels desplaçaments associats i a la bona accessibilitat en transport públic i en transport no motoritzat. Cal recordar que el transport per carretera és, a nivell global de la societat, el responsable del 75% de les emissions de contaminants a l'atmosfera. L'emissió de gasos d'efecte hivernacle procedents del transport estan augmentant de forma constant perquè la demanda creix més ràpida que l'eficiència energètica dels diferents mitjans de transport.

No obstant, s'espera que a mig termini, el pes relatiu del nombre de vehicles que funcionaran amb combustibles fòssils sobre la totalitat de la flota de turismes, taxis i autobusos s'haurà reduït de forma considerable en benefici d'altres combustibles més nets i ecològics.

S'ha de considerar que l'àmbit d'estudi no està delimitat per unes fronteres físiques. Per tal d'avaluar el consum de combustible i les emissions derivades de la nova mobilitat generada, es simula l'àmbit com una entitat tancada, tot i que





## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

sempre hi haurà fluxos amb l'exterior.

Per calcular els consums de combustibles i les emissions de nova generació a l'àrea d'estudi es tipifiquen alguns dels paràmetres que intervindran en aquest càlcul:

- Es realitzen els càlculs en base als dies laborables i dissabtes.
- Per als desplaçaments en turisme la distància mitjana recorreguda s'estima en 20km (inclou l'anada i la tornada). L'ocupació mitjana dels vehicles és de 2,0 persones en dies feiners i de 2,2 en dissabtes.
- Per als desplaçaments en moto s'estima una distància mitjana de 10km anada i tornada. L'ocupació mitjana dels vehicles és de 1,1 persones.
- En transport públic per carretera el recorregut mitjà s'estima en 20km i una ocupació mitjana de 40 passatgers. Per a l'avaluació del consum de combustibles i d'emissions de contaminants a l'atmosfera només es tindrà en compte el transport públic de superfície.
- Per als desplaçaments en taxi la distància mitjana recorreguda s'estima en 10km (inclou l'anada i la tornada). L'ocupació mitjana dels vehicles és de 2,0 persones.
- Pel conjunt dels mitjans de transport s'estima una velocitat mitjana de 40km/h en vies congestionades, de 50km/h en vies secundàries i de 70km/h en vies de la xarxa viària principal.

Pel seu càlcul s'ha establert:

*Repartiment de trànsit en funció de la tipologia de vehicles i de les vies*

Tipus de vehicle	Via Congestionada		Via principal	Via secundària
<b>Turisme</b>	10%		50%	40%
	30		70	40
<b>Moto</b>	15%		30%	55%
	30		70	40
<b>Taxi</b>	10%		50%	40%
	30		70	40
<b>Autobús</b>	5%		30%	65%
	30		70	40

*Vehicles \*Quilòmetre en desplaçaments en dies feiners (situació inicial)*

Tipus de vehicle	Desplaçaments	Ocupació	Vehicles	Distància	Veh.*km	Veh.*km*any
<b>Turisme</b>	440	2	220	20	4.404	1.144.931
<b>Moto</b>	66	1,1	60	10	603	156.840
<b>Taxi</b>	54	2	27	10	271	70.578
<b>Autobús</b>	42	40	1	20	21	5.397



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Vehicles \*Quilòmetre en desplaçaments en dissabtes i diumenges (situació inicial)

Tipus de vehicle	Desplaçaments	Ocupació	Vehicles	Distància	Veh.*km	Veh.*km*any
<b>Turisme</b>	440	2	220	20	4.404	462.376
<b>Moto</b>	66	1,1	60	10	603	63.339
<b>Taxi</b>	54	2	27	10	271	28.503
<b>Autobús</b>	42	40	1	20	21	2.180

El consum total de combustibles resultants de la mobilitat generada de l'àmbit d'estudi és d'aproximadament **96 tones d'equivalent petroli/any**. Les millores tecnològiques en els vehicles que es puguin preveure en un horitzó a mig termini, poden suposar una disminució del consum de combustible (tep/any) en termes relatius.

Les següents taules mostren els càlculs relatius a l'emissió de gasos contaminants:

### Emissió de contaminants per tipus de vehicle i carretera

Vehicles mitjana	Xarxa local (19km/h) g/km/vehicle	Xarxa interurbana (60km/h) g/km/vehicle
Vehicles de benzina		
CO	30	15
NOx	3	2.7
PST	---	---
CH4	0.15	0.04
N2O	0.006	0.006
Vehicles de gasoil lleugers		
CO	2	0.8
NOx	1.6	1.2
PST	0.25	0.25
CH4	0.005	0.005
N2O	0.017	0.017

Font: Manuals de la Diputació de Barcelona. La diagnosi ambiental: document bàsic de l'auditoria municipal. 2000



## **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

Els turismes són responsables del 97% del consum de combustible.

Els turismes realitzen el 96% dels quilòmetres recorreguts i són els responsables del 95% de les emissions de GEH.

Es constata una disminució de les emissions dels vehicles a llarg termini gràcies a les millores tecnològiques.

El pes relatiu del nombre de vehicles que funcionaran amb combustibles fòssils sobre la totalitat de la flota de turismes, taxis i autobusos és d'esperar que es redueixi de forma considerable en benefici d'altres combustibles més nets i ecològics.

En el cas dels taxis (biodièsel, GLP, etc), dels autobusos (gas natural, biodièsel) i de les motocicletes (elèctriques) és d'esperar que la reconversió sigui ràpida mentre que en el cas dels cotxes és de preveure que els canvis siguin més progressius (elèctrics, híbrids, etc).

Els nous usos en estudi no generaran un increment potencial de mobilitat a la zona. Tot i així, cal tenir en compte una sèrie de factors que amortitzen aquesta incidència de la mobilitat en la contaminació de l'atmosfera:

- Els desplaçaments de l'àmbit podran fer-se en transport públic. Una bona política de promoció de les connexions en mitjans de transport col·lectiu podran decantar part de la mobilitat en vehicle privat cap al transport públic, disminuint el consum de combustibles fòssils i les emissions.
- Aquestes condicions, juntament amb l'aplicació de bones pràctiques respecte a l'estalvi i eficiència energètica, contribuiran a crear un nou espai equilibrat podent disminuir la incidència de la mobilitat en la contaminació atmosfèrica.
- La ubicació de les zones verdes com a coixí entre els usos existents i els nous usos, actuaran com a parc urbà de filtre entre els diferents sòls.
- La plantació d'arbrat a les voreres per tot el perímetre de l'àmbit actuarà com a atenuant acústic.

És important introduir els criteris ambientals i energètics en la planificació i gestió del transport. El transport públic consumeix menys i és molt més eficient energèticament.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 11. CONCLUSIONS

Tot seguit s'indiquen, de forma resumida, les principals conclusions del present estudi de mobilitat generada per a l'àmbit del PMU11 Rambla de Mossèn Tobella de Calafell:

- La generació de mobilitat (obligada i no obligada) estimada per als nous usos proposats es situa en uns 2.208 desplaçaments diaris.
- La distribució modal de la mobilitat dels residents s'estima en un 47.0% en vehicle privat, un 4.7% en transport públic i un 48.3% en bicicleta i a peu.
- Segons estableix la normativa vigent, l'aparcament fora de la via pública a la zona hauria de disposar d'una capacitat per a unes 32 places d'aparcament per a turismes d'ús residencial i 68 places d'aparcament per a turismes d'ús comercial, 14 places per a motocicletes d'ús residencial, i 64 places per a bicicletes d'ús residencial i 34 places per a bicicletes d'ús comercial. Es recomana augmentar la dotació de places d'aparcament per a turismes per l'ús comercial, apropant-se més a la dotació establerta pel Decret 378/2006, de 10 d'octubre, d'equipaments comercials, d'acord amb la demanda real d'aparcament associada a l'ús comercial.
- En la zona verda s'haurà de preveure una dotació de 33 places per a bicicletes.
- Les xifres estimades de mobilitat obligada generada en hores punta són, per a la zona d'estudi, de 52 vehicles en la franja d'hora punta d'entrada – de 19 a 21h-, i de 57 vehicles en la franja d'hora punta de sortida – de 7 a 9h-, per l'ús residencial. Per ús comercial, hi haurà 93 vehicles en la franja d'hora punta d'entrada – de 12 a 13h-, i de 85 vehicles en la franja d'hora punta de sortida – de 19 a 20h-.
- Tenint en compte el volum de trànsit actual a l'àmbit de l'estudi, així com el trànsit generat pels nous usos, no es preveu que la nova actuació urbanística generi problemes addicionals de congestió del trànsit. Es considera que el desenvolupament del sector afavorirà la circulació de vehicles donant continuïtat a carrers actualment sense sortida.
- Una part de la mobilitat generada es farà a peu. Cal garantir unes condicions òptimes d'accés per als vianants, amb voreres d'amplada suficient i establint itineraris còmodes i segurs.
- No es considera necessària cap mesura concreta per ampliar la cobertura actual de la xarxa de transport públic en l'àmbit de l'estudi, atès que és prou accessible i amb capacitat suficient per absorbir la demanda generada.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 12. PLÀNOLS

A continuació s'adjunten els següents plànols en relació a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

1. Situació i emplaçament
2. Sentits de circulació
3. Xarxa de transport públic
4. Xarxa de vianants

### 13. PROPOSTES I PRESSUPOST

A partir de la diagnosi realitzada es plantegen les següents actuacions de millora de la mobilitat:

Propostes		Unitats	Preu unitari	Total cost
Bicicleta	Mòduls en "U" invertida situats a les immediacions de la zona verda (cada mòdul té capacitat per a dues bicicletes).	17u.	115€	1.955€
Transport públic	Campanyes informatives per fomentar l'ús del transport públic	1,0u.	1.500€	1.500€
Total		3.455€		

El pressupost de les millores proposades és de 3.455,00 euros.

A Calafell, desembre de 2023

Xavier Canyellas Vidal

Arquitecte municipal



# Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

## VII. MEMÒRIA SOCIAL DE L'ÀMBIT DEL PMU 11. RAMBLA DE MOSSÈN TOBELLA, CALAFELL

### 1. INTRODUCCIÓ

El Pla de Millora Urbana PMU 11 Rambla de Mossèn Tobella de Calafell, en l'àmbit delimitat pel carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia de Calafell té per objectiu donar una solució a l'àmbit, incorporant teixit residencial i comercial a aquest àmbit.

La present memòria social forma part de la documentació del PMU11 Rambla de Mossèn Tobella. Es redacta en compliment del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que incorpora la memòria social ja esmentada en la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

El Pla de Millora Urbana incorpora aquesta memòria social, d'acord amb el que disposa l'article 59.1 h del Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el qual la memòria social "ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social".

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 20 determina que la memòria social "és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge". El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu article 69, desenvolupa el contingut de la memòria social.

Amb aquests objectius, el present document analitza, en un primer apartat, l'evolució de la població de Calafell, comparant les seves dinàmiques demogràfiques amb alguns dels municipis més propers, així com l'estructura d'edats de la població i les característiques de les llars al municipi. En un segon apartat s'analitza l'actual parc d'habitatges de Calafell i la seva evolució, la distribució segons la seva tipologia i règim de tinença, i els ritmes constructius del mercat immobiliari en els darrers anys. En un darrer apartat es recullen les principals conclusions d'aquest anàlisi en relació a les propostes del Pla de Millora Urbana pel que fa a la nova oferta de sostre adreçat a l'ús d'habitatge en comparació amb la fitxa del planejament vigent de l'àmbit.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 2. LA POBLACIÓ

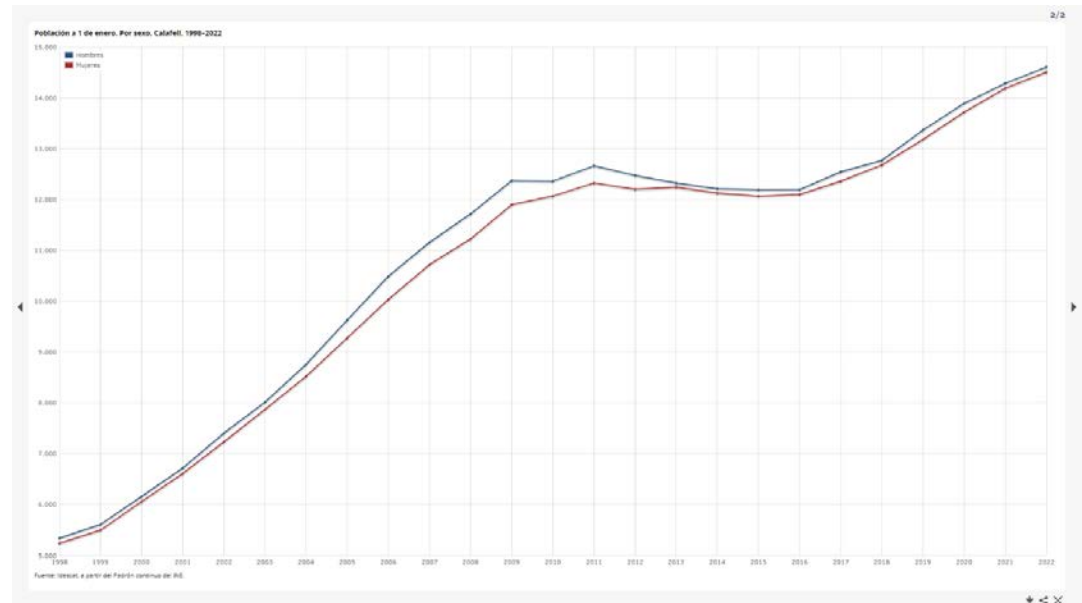
#### 2.1 Evolució de la població

La població de Calafell s'ha mantingut constant des de 2015 fins l'actualitat, passant de 24.256 habitants a 28.463. Aquest lleuger increment suposa un increment anual mig d'unes 701 persones, tot i que el major increment es produeix entre l'any 2018 i l'any 2019. Segons les dades de l'Idescat, publicades el 2022, la població al municipi és de 29.102 persones.

#### Evolució de la població, Calafell, 2015-2022

Any	Població
2015	24.256
2016	24.289
2017	24.898
2018	25.444
2019	26.538
2020	27.601
2021	28.463
2022	29.102

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.



Font: gràfica de l'Idescat, a partir del Padró continu de l'INE. Població, per sexe. Calafell 1998-2022.

Val a dir, que tot i els darrers 10 anys l'evolució de la població s'ha mantingut constant, entre els anys 1998 i 2009, la població a Calafell va patir un fort creixement, en bona part, per l'arribada al municipi d'immigració procedent de



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

Barcelona i d'altres municipis de l'entorn metropolità. En efecte, la immigració té un pes molt major que el creixement natural (naixements-defuncions), tal com es mostra en la taula de la pàgina següent entre els anys 1986 i 2026:

### Components del creixement. Calafell, 1986-2021

Any	Naixements	Defuncions	Creixement natural	Saldo migratori	Creixement total
2016-2021	1.267	1.210	57	5.066	5.123
2010-2015	1.450	1.028	422	-399	23
2004-2009	1.536	824	712	6.214	6.926
1998-2003	804	548	256	2.894	3.150
1992-1997	508	484	24	-	-
1986-1991	407	267	140	-	-

Font: Idescat

Com Calafell, força municipis mitjans i petits de Catalunya, han viscut processos de creixement semblants, aollint nova població atreta per una major qualitat de vida en municipis de tamany mitjà propers, i ben connectats, amb la ciutat de Barcelona i Tarragona.

El creixement demogràfic en relació a la població estrangera, s'ha mantingut constant des de l'any 2007 amb una mitja de 4.000 persones. L'evolució del flux de la població estrangera indica un creixent degoteig constant anual a Calafell.

### Població segons el lloc de naixement. Calafell, 2007-2022

Any	Població espanyola	Població estrangera	Població total
2007	18.146	3.725	21.871
2008	18.735	4.204	22.939
2009	19.483	4.782	24.265
2010	19.814	4.609	24.423
2011	20.121	4.863	24.984
2012	20.188	4.484	24.672
2013	20.299	4.264	24.563
2014	20.252	4.081	24.333
2015	20.398	3.858	24.256
2016	20.465	3.824	24.289
2017	20.889	4.009	24.898



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

2018	21.095	4.349	25.444
2019	21.714	4824	26.538
2020	22.201	5.400	27.601
2021	22.968	5.495	28.463
2022	23.504	5.598	29.102

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat. Padró continu

### 2.2 L'estructura d'edats

La població de Calafell, l'any 2022, està formada en un 14,0% per nens entre 0 i 14 anys, en un 65,2% per persones entre 14 i 64 anys, i en un 20,8% per persones de 65 anys i més. Destaca, doncs el pes específic de les persones en edat de treballar.

### Població per edats. Calafell 2022

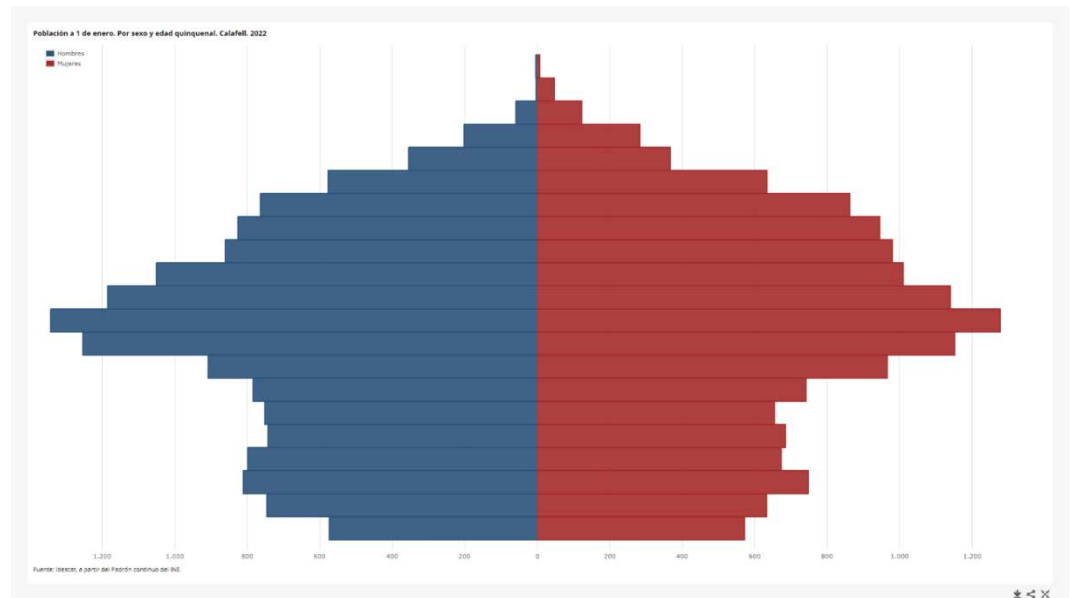
Edat	Població	%
0 a 4 anys	1.146	3,9
5 a 9 anys	1.379	4,7
10 a 14 anys	1.559	5,4
15 a 19 anys	1.472	5,1
20 a 24 anys	1.428	4,9
25 a 29 anys	1.407	4,8
30 a 34 anys	1.526	5,2
35 a 39 anys	1.874	6,4
40 a 44 anys	2.406	8,3
45 a 49 anys	2.620	9,0
50 a 54 anys	2.325	8,0
55 a 59 anys	2.061	7,1
60 a 64 anys	1.841	6,3
65 a 69 anys	1.771	6,1
70 a 74 anys	1.626	5,6
75 a 79 anys	1.211	4,2
80 a 84 anys	722	2,5
85 anys i més	728	2,5
<b>Total</b>	<b>29.102</b>	<b>100.00</b>

Font: Idescat. Padró continu.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell



Tanmateix, les dades aïllades d'un any concret ens informen només parcialment de les dinàmiques de població d'un municipi. Per aquest motiu, és oportú comparar la informació de l'any 2022 amb la corresponent a l'any 2007.

En primer lloc, cal destacar un petit increment de la població infantil, entre 10 i 14 anys, passant de representar un 4,3% del total de la població l'any 2007 a un 5,4% l'any 2022. Tot i això, la població de menys de 5 anys s'ha vist reduïda del 5,3% al 2007, al 3,9% al 2022.

En segon lloc, hi ha un altre tram d'edat que s'ha vist reduït substancialment, on la població d'entre 25 a 34 anys passa de representar un 19,10% de la població, a un 10,1%. Aquests canvis en l'estructura d'edats de la població de Calafell són conseqüència, en bona part, de la manca d'oferta d'habitatge per la població jove, els quals han de marxar del municipi. Aquest fet, també indica que la població de Calafell s'està envellint. Això ho podem veure, en les dades de la població de majors de 65 anys, els quals abans representaven un 13,4% de la població al 2007 i ara al 2022 representen un 20,8%.

Per tot plegat, es pot observar una tendència a l'envelliment de la població a Calafell que es posa en relleu a través de l'índex d'envelliment.

L'autonomia residencial ha estat considerat un dels factors bàsics a considerar en el procés d'emancipació dels joves. La dificultat d'aconseguir ingressos econòmics estables, l'encariment del preu de l'habitatge i les conseqüents disparitats entre els preus dels habitatges lliures i la capacitat adquisitiva dels joves són alguns dels



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

factors que fan que aquest procés sigui tan complicat d'assolir a l'actualitat. Per tal de potenciar l'accés a l'habitatge de la població jove del municipi, es planteja mantenir la dotació d'habitatge de protecció oficial de la fitxa del POUM tot i renunciar a part de l'edificabilitat i haver-se modificat la superfície total de l'àmbit del PMU11.

En relació al percentatge de població de gent jove d'entre 25 a 34 respecte el Baix Penedès a l'any 2022 (10,1%), ens trobem que el municipi de Calafell té un percentatge igual que al del Baix Penedès (10,1%).

### 2.3 Característiques de les llars

A mig i llarg termini, la demanda d'habitatges depèn de l'evolució de la població i, més concretament, de l'evolució del nombre de famílies. Igual que en la majoria de municipis del país, a Calafell el nombre de famílies creix més ràpidament que la població i, per tant, la dimensió familiar mitjana disminueix.

#### Nombre de llars i dimensió mitjana de les llars. Calafell, 1991-2011

Any	Nombre de llars	Dimensió mitjana
2011	10.092	2,41
2001	5.418	2,49
1996	3.533	2,80

Font: Idescat

La taula següent mostra l'evolució del nombre de persones que componen les llars. Les famílies formades per cinc o més persones representaven l'any 2001 un 19,6% del total passant a representar un 23,4% l'any 2011. En l'altre extrem, l'any 2001 un 58,8% de les llars eren d'una o dues persones, mentre que l'any 2011 han passat a ser el 60,8% del total de les llars. Val a dir, que al 2011, el major nombre de llars era el de 2 persones i és un percentatge que es manté constant al llarg de l'evolució de la població. La reducció de la dimensió mitjana de les llars suposa que, per a una mateixa població, es requereix un major nombre d'habitatges.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### Llar segons el nombre de persones

	2011		2001	
	Llars	%	Llars	%
1 persona	1.463	27,4	2.433	24,4
2 persones	1.710	31,4	3.640	36,4
3 persones	972	17,8	1.960	19,6
4 persones o més	1.273	23,4	1.957	19,6
<b>Total llars</b>	<b>5.448</b>	<b>100,00</b>	<b>9.990</b>	<b>100,00</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

Les taxes de principalitat per extractes d'edats quinquennals de la població mostren un cert retard en l'edat d'emancipació dels joves, com a conseqüència de l'allargament dels estudis, del retard en l'entrada al mercat de treball, i de les dificultats d'accés a un habitatge.

### Persona principal de la llar per sexe i edat. Calafell, 2001

Edat	Persones principals	Persones de referència
Menys de 20 anys	80	2.584
20 a 24 anys	254	704
25 a 29 anys	638	440
30 a 34 anys	910	193
35 a 39 anys	974	98
40 a 44 anys	945	63
45 a 49 anys	918	37
50 a 54 anys	996	17
55 a 59 anys	888	24
60 a 64 anys	694	9
65 a 69 anys	692	15
70 a 74 anys	520	28
75 anys i més	659	118
<b>Total</b>	<b>9.168</b>	<b>4.330</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat. Cens de població i habitatges de l'INE





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 3. EL PARC D'HABITATGES

#### 3.1 Evolució del parc d'habitatges

L'evolució del parc d'habitatges a Calafell mostra un creixement moderat entre els anys 2001 i 2011, i en canvi un creixement relativament fort entre els anys 1991 i 2001. Aquest increment dels habitatges entre 2001 i 2011 va de la mà del creixement que va patir Calafell entre aquests anys.

#### Evolució del parc d'habitatges. Calafell, 1981-2011

Any	Total habitatges	Increment
2011	26.981	2.998
2001	23.983	7.341
1991	16.642	5.275
1981	11.367	-

Font: Idescat.

#### 3.2 Ús del parc d'habitatges

A nivell percentual, la distribució dels habitatges segons el seu ús és similar a d'altres municipis propers de la comarca i s'ha mantingut força estable els darrers vint anys. A l'any 2011, el parc d'habitatges utilitzats com a primera residència suposava un 37,4%, al voltant d'un 50,5% com a segona residència i el 12,1% restant d'habitatges buits. Amb aquestes dades, es pot veure com Calafell és un municipi de segones residències de les ciutats principals de Catalunya.

En termes absoluts, però, s'ha doblat el nombre d'habitatges ocupats com a residència principal de l'any 2001 al 2011. En canvi, l'habitatge secundari s'ha vist reduït des del 2001 al 2011. El nombre d'habitatges buits s'ha mantingut força constant. L'increment dels habitatges de primera residència ha estat de 4.674 habitatges entre 2001 i 2011, i la reducció dels habitatges ha estat d'entorn 2.843 habitatges en cada cas en aquest mateix període. Aquestes dades poden ser degudes a la crisi econòmica que vam patir entre aquells anys, on part de la població es va veure obligada a anar a viure a les segones residències.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### Parc d'habitatge per tipus. Calafell, 1981-2011

Any	Habitatges principals		Habitatges secundaris		Habitatges vacants		Total habitatges
		%		%		%	
2011	10.092	37,4	13.635	50,5	3.254	12,1	26.981
2001	5.418	23,0	16.478	69,0	2.001	8,0	23.983
1991	2.375	14,3	12.854	77,2	1.143	8,5	16.642
1981	1.322	11,6	8.621	75,8	1.424	12,5	11.367

Font: Idescat.

### 3.3 El règim de tinença

Com a la major part dels municipis de Catalunya i, en general, del país, a Calafell el lloguer representa un percentatge residual del règim d'ocupació d'un habitatge.

### Habitatges principals segons els règim de tinença (%). Calafell, 1991-2011

Any	Propietat	Compra amb	Lloguer	Altres
	Compra pagada o herència	Pagaments pendents		formes
2011	30,3	48,9	12,4	8,3
2001	48,7	35,7	10,8	4,9
1991	71,2	12,2	13,9	2,8

Font: Idescat.

Tot i haver-hi mantingut el pes percentual sobre el total d'habitatges ocupats en lloguer, s'ha incrementat el número absolut d'habitatges llogats passant de 330 a l'any 1991 a 1.256 a l'any 2011.

D'altra banda, cal destacar el fet que entre aquests anys, els habitatges de plena propietat – sense pagaments pendents – han disminuït mentre que els habitatges de propietat amb pagaments pendents han augmentat. De fet, a Calafell l'any 2001 hi havia comptabilitzats 2.373 habitatges ocupats com a residència permanent de propietat i sense pagaments pendents, i aquest valor s'ha mantingut constant al 2011 amb 2.732. Mentre que el valor d'habitatges ocupats com a primera residència que són de propietat però amb pagaments s'ha doblat, passant de ser-ne 1.934 l'any 2001 a 4.940 l'any 2011.



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### 3.4 El ritme de nova construcció

Les dades disponibles del parc d'habitatges segons l'any de la seva construcció mostren un perfil en la formació del municipi tal com és en l'actualitat que indica una relativa joventut dels habitatges. D'una banda, prop la meitat del parc d'habitatges es va construir abans del 1991. I d'altra banda, el creixement es mostra un creixement notable del parc d'habitatges d'un 28,2% entre els anys 1991 i 2001.

#### Habitatges segons any de construcció. Calafell, 2011

Any	Total	%
No hi consta	444	4,7
1961-1970	742	7,8
1971-1980	2.161	22,8
1981-1990	1.654	17,5
1991-2001	2.669	28,2
2002-2011	1.792	18,9
<b>Total</b>	<b>9.462</b>	<b>100,00</b>

Font: Idescat

Actualment, l'Ajuntament de Calafell ha concedit el dret de superfície d'un terreny municipal per començar dos edificis per construir 110 habitatges que es destinaran a protecció oficial en règim de lloguer assequible. Els terrenys es troben entre la confluència dels carrers Priorat i Jaume Pallarès.

### 4. **ACTIVITAT ECONÒMICA**

Segons dades de l'Idescat, a l'any 2011 es trobava 5.195 persones desocupades respecte 13.557 persones amb edat activa, amb una major desocupació en el sector de serveis.

#### Població. Per relació amb l'activitat econòmica 2011

	Calafell
Població ocupada	8.362
Població desocupada	5.195
Població activa	13.557
Població inactiva	10.779
Població de 16 anys o més	20.126



# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### Atur registrat. Per sectors. Mitges anuals 2022

	Calafell
Agricultura	7,3
Indústria	134,5
Construcció	161,3
Serveis	1.362,1
Sense treball anterior	64,3
Total	1.729,6

Amb això es pot deduir que falten activitats econòmiques que generin llocs de treball al municipi, concretament del sector serveis. Per lo que aquest Pla de Millora Urbana proposa definir part del sostre edificable en sostre comercial, per tal de cobrir part de les necessitats del municipi.

Segons les mitjanes anuals d'atur registrat al municipi per sectors, es pot veure com el sector de serveis és el que ocupa major desocupació en relació als altres sectors.

### 5. EL PLA DE MILLORA URBANA

Atesa l'actual conjuntura econòmica, les accions en matèria d'habitatge de preu assequible no es basen en actuacions d'iniciativa exclusivament municipal, sinó que es complementen amb la promoció privada. Aquest és el cas del Pla de Millora Urbana que es tramita, el qual planteja mantenir el sostre edificable dels habitatges de protecció oficial que es definien a la fitxa del POUM de Calafell, tot i no esgotar l'edificabilitat de sostre residencial lliure del sector.

Els objectius del Pla de Millora Urbana són principalment els següents:

- Executar la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell.
- Ordenar l'aprofitament urbanístic definit a la fitxa del PMU 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell.

L'ordenació que es proposa pretén prolongar el teixit urbà de Calafell. Les volumetries que es proposen, quedaran delimitades per unes alçades màxima reguladores, les quals s'integraran amb els edificis propers, homogeneïtzant la imatge arquitectònica de l'entorn.

Es proposen 11 habitatges lliures, 12 habitatges de protecció oficial en règim general, 4 habitatges en règim especial i 16 habitatges en règim concertat.



## Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

El quadre següent detalla l'aprofitament urbanístic de l'àmbit proposat pel Pla de Millora Urbana segons la tipologia dels habitatges:

### Aprofitament urbanístic proposat per la Modificació puntual del PGM

Tipologia		Sostre (m <sup>2</sup> st)	Habitatges (ut)
Habitatge	50,19%	3.425,76	43
En règim general	12,53%	855,00	12
De preu concertat	16,64%	570,00	8
Concertat	16,64%	570,00	8
En règim especial	4,18%	285,00	4
Lliure	16,79%	1.145,76	11
Ús comercial	49,81%	3.400,00	0
<b>Total àmbit</b>		<b>6.825,76</b>	<b>43</b>

Resumint. El municipi de Calafell presenta un creixement contingut però constant de la seva població i, en canvi, una reduïda oferta de nous habitatges. Una de les poques opcions possibles per garantir una adequada oferta de sòl per al desenvolupament residencial a Calafell és la transformació d'algunes zones sense urbanitzar, com és el cas de l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana.

D'altra banda, el Pla de Millora Urbana defineix l'habitatge assequible que haurà de generar el nou sector. La fitxa del POUM de Calafell plantejava 28 habitatges de protecció oficial i en aquest cas, s'augmenten a 32 degut a l'aplicació de la densitat d'habitatges segons l'article 100.2bis del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Per un altre cantó, no s'esgota l'edificabilitat de l'habitatge lliure. Es plantegen 12 habitatges de protecció oficial en règim general, 16 habitatges de preu concertat i 4 habitatges en règim especial, a més de 11 habitatges lliures. Això suposa un total de 43 nous habitatges, 32 dels quals es construiran a l'àmbit en condicions favorables de preus i d'accessibilitat per a famílies amb rendes moderades o baixes i per a la gent jove. Tanmateix, d'acord amb l'article 57.7 del



## **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 68.2.h del seu Reglament, s'estableix un termini màxim de dos anys per a l'inici de les obres de construcció dels habitatges de protecció pública, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar, i un termini màxim de tres anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per tant, el present Pla de Millora Urbana contribueix a cobrir les necessitats previsibles d'allotjament de la població resident avui al municipi i fomenta, decididament, la producció d'habitatge de preu assequible. Així doncs, afavoreix l'accés a l'habitatge per a famílies amb rendes moderades o baixes, dona resposta a les demandes d'habitatges per a la futura immigració que previsiblement continuarà arribant al municipi, i ofereix als joves de Calafell unes millors possibilitats d'emancipació sense haver de marxar del seu municipi.

Val a dir, que el present Pla de Millora Urbana crearà més vies per a vianants i millorarà les vies existents, donant-li continuïtat a aquestes. Es millorarà la il·luminació de l'entorn, proporcionant més seguretat als residents. Es busca un benefici per tots els residents actuals i els nous residents que puguin haver en les promocions d'habitatges i es millorarà la qualitat de vida generant més espais verds.





# Pla de millora urbana 11

## Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell

### VIII. INFORME AMBIENTAL

L'article 66.1 i) de la TRLU determina que el present PMU haurà de disposar de documentació mediambiental, com a mínim, l'informe mediambiental.

La legislació medi ambiental vigent en especial, la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; en el seu article 7 determina quines modificacions de planejament s'han de sotmetre a avaluació ambiental.

*Art. 7 a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*

*b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*

*c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*

*d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*

*e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*

*2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada."*

*D'acord amb aquest precepte, el pla de millora urbana que ens ocupa no està sotmesa a avaluació ambiental i per tant, a informe de sostenibilitat ambiental.*

*Val a dir, que no hi ha cap tipus de qüestió respecte la memòria ambiental del POUM de Calafell on s'indiqui que s'hagi de definir en el PMU 11, així doncs, el present PMU defineix i concreta la fitxa del PMU 11 del POUM de Calafell.*



Más valor.  
Más confianza.

## DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

# Document Ambiental Simplificat (DAS) de l'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada (AES) de la proposta de modificació del POUM en aplicació del PMU - 11, Calafell (Tarragona)

Sol·licitant	GESDIP SAU
Empresa	GESDI P SAU
Establiment	PMU - 11 Calafell
Autor(s)	Anna Pallàs Martín Lda. CC. Ambientals
Revisat per	Tamara Santillana Francés Geòloga
Aprovat per	Fernando Herrera Rodríguez Geòleg   Director Tècnic
Localitat / Data	Cerdanyola del Vallès, Barcelona   desembre de 2023
Núm. Ref.	715858780
Doc.	DAS PMU - 11 - Calafell - Rev.00.docx
	1/69

PG03 F03 ver. 20210913



## ÍNDICE

1	IDENTIFICACIÓ	5
2	ESTADO AMBIENTAL DE LA INSTALACIÓN	6
2.1	OBJECTIU I ABAST DE L'INFORME	6
2.1.1	Introducció	6
2.1.2	Sol·licitud d'informe	6
2.1.3	Equip de treball	6
2.1.4	Objectius	7
2.1.5	Abast	7
2.1.6	Antecedents	7
3	AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL COM A MARC DE REFERENCIA	8
3.1	PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL	8
3.2	APLICACIÓ DE L'AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL	8
3.3	PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA	9
3.4	RELACIÓ DE LA NORMATIVA VIGENT EN AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	9
4	OBJECTIUS AMBIENTALS DE L'AVALUACIÓ	10
4.1	MARC NORMATIU DE REFERENCIA	10
4.1.1	Obligacions en matèria de Biodiversitat	11
4.1.2	Obligacions en matèria d'aigua	13
4.1.3	Obligacions en matèria de medi ambient atmosfèric	13
4.1.4	Obligacions en matèria de sòls	14
4.1.5	Obligacions en matèria de canvi climàtic	15
4.1.6	Obligacions en matèria de paisatge	17
4.2	OBJECTIUS AMBIENTALS	18
4.2.1	Model territorial, ocupació del sòl i riscos ambientals	18
4.2.2	Cicle de l'aigua	18
4.2.3	Residus, energia i atmosfera	19
4.2.4	Biodiversitat, paisatge, patrimoni natural (i històric)	19
4.2.5	Mobilitat	19
4.2.6	Model socio-econòmic i qualitat de vida de les persones	19
5	MODIFICACIÓ PROPOSADA	19
5.1	PLANEJAMENT VIGENT I ESTAT DEL MATEIX	19
5.1.1	Contextualització	19
5.1.2	Planejament actual a la zona d'estudi	20
5.2	PLANEJAMENT PROPOSAT	23
5.2.1	Proposta PMU - 11	23
5.2.2	Breu descripció de la modificació proposada en fase inicial (objecte d'aquest Document Ambiental)	24



5.3	ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA	24
5.3.1	Alternativa A	25
5.3.2	Alternativa B	27
5.3.1	Alternativa C	27
5.3.2	Alternativa D	27
5.3.1	Alternativa E	28
5.3.2	Alternativa F PMU - 11	28
5.4	AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES	28
5.5	JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA	33
5.6	DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA	34
6	JUSTIFICACIÓ DEL PRESENT DOCUMENT/TRAMITACIÓ	34
7	CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT I AFECTACIÓ CONSIDERADA	35
7.1	ÀMBIT D'ESTUDI	35
7.1.1	Context geogràfic	35
7.1.2	Evolució històrica de l'emplaçament	36
7.1.3	Topografia/geomorfològia	37
7.1.4	Sòls (classificació /qualificació)	37
7.2	CLIMATOLOGIA	38
7.3	CARACTERÍSTIQUES DEL MEDI FISIC NAURAL I PAISATGÍSTIC	40
7.3.1	Geologia	40
7.3.2	Hidrologia	41
7.3.3	Hidrogeologia i punts d'aigua	44
7.3.4	Sòls (usos)	45
7.3.5	Figures de protecció ambiental	48
7.3.6	Fauna	48
7.3.7	Paisatge	52
7.4	VECTORS AMBIENTALS	55
7.4.1	Qualitat atmosfèrica	55
7.4.2	Qualitat lumínica	56
7.4.3	Qualitat acústica	56
7.4.4	El canvi climàtic	59
	Els gasos amb efecte d'hivernacle	60
•	El diòxid de carboni (CO <sub>2</sub> )	60
•	El vapor d'aigua	60
8	EFFECTES AMBIENTALS	61
8.1	EFFECTES AMBIENTALS	61
8.2	CARACTERITZACIÓ DELS EFFECTES	63
9	MESURES CORRECTORES PREVISTES	66



9.1	CONDICIONS PARTICULARS EN FASE D'OBRA	66
9.2	CONDICIONS GENERALS A APLICAR EN FASE D'EXECUCIÓ DE LES OBRES	67
9.3	CONDICIONS EN FASE DE DESENVOLUPAMENT	68
10	CONCLUSIONS	68

## TABLAS

TAULA 1.	RAÓ SOCIAL DE L'EMPRESA.	5
TAULA 2.	DIRECCIÓ DE LA ZONA D'ESTUDI.	5
TAULA 3.	TÈCNICS INTERVINENTS.	6
TAULA 4.	VIES D'ACTUACIÓ PRIORITÀRIA.	11
TAULA 5.	VIES D'ACTUACIÓ PRIORITÀRIA.	11
TAULA 6.	OBJECTIUS.	12
TAULA 7:	DISPOSICIONS I NORMATIVES ESTATALS SOBRE DIVERSITAT.	12
TAULA 8:	DISPOSICIONS I NORMATIVES ESTATALS SOBRE DIVERSITAT.	13
TAULA 9:	DISPOSICIONS I NORMATIVES EN EL CICLE DE L'AIGUA.	13
TAULA 10:	DISPOSICIONS I NORMATIVES EN EL CICLE DE L'AIGUA.	14
TAULA 11:	INFORMACIONS, NORMATIVES I DISPOSICIONS SOBRE EL ME ATMOSFÈRIC.	14
TAULA 12:	DISPOSICIONS I NORMATIVES EN EL CICLE DE L'AIGUA.	15
TAULA 13:	OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE SÒLS CONTAMINATS.	15
TAULA 14:	OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE CANVI CLIMÀTIC.	16
TAULA 15:	OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE PAISATGE.	17
TAULA 16:	DISPOSICIONS I NORMATIVES EN MATÈRIA DE PAISATGE.	18
TAULA 17:	JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	20
TAULA 18:	PROBLEMÀTIQUES ACTUALS, OPORTUNITATS I OBJECTIUS GENERALS	20
TAULA 19:	CONSIDERACIONS ALTERNATIVES-	29
TAULA 20.	COORDENADES GEOGRÀFIQUES DEL CENTRE DE LA PARCEL·LA OBJECTE D'ESTUDI.	35
TAULA 21.	POTENCIAL FAUNA A LA ZONA D'ESTUDI PMU - 11	51
TAULA 22.	EFFECTES AMBIENTALS SÒLS. CONSIDERANT L'EFFECTE I PERSISTÈNCIA (RECUPERABILITAT)	61
TAULA 23.	EFFECTES AMBIENTALS AIGUA. CONSIDERANT L'EFFECTE I PERSISTÈNCIA (RECUPERABILITAT)	61
TAULA 24.	EFFECTES AMBIENTALS ATMOSFERA. CONSIDERANT L'EFFECTE I PERSISTÈNCIA (RECUPERABILITAT)	61
TAULA 25.	EFFECTES AMBIENTALS VEGETACIÓ CONSIDERANT L'EFFECTE I PERSISTÈNCIA (RECUPERABILITAT)	62
TAULA 26.	EFFECTES AMBIENTALS FAUNA. CONSIDERANT L'EFFECTE I PERSISTÈNCIA (RECUPERABILITAT)	62
TAULA 27.	EFFECTES AMBIENTALS ESPAIS NATURALS PROTEGITS	62
TAULA 28.	EFFECTES AMBIENTALS PAISATGE	62
TAULA 29.	EFFECTES AMBIENTALS RESIDUS.	62
TAULA 30.	EFFECTES SOCIOECONÒMICS	62
TAULA 31.	EFFECTES VECTOR SÒL	65
TAULA 32.	EFFECTES VECTOR AIGÜES	65
TAULA 33.	EFFECTES VECTOR VEGETACIÓ	65
TAULA 34.	EFFECTES VECTOR FAUNA	65
TAULA 35.	EFFECTES VECTOR ATMOSFERA FASE IMPLEMENTACIÓ	66
TAULA 36.	EFFECTES VECTOR ATMOSFERA FASE DESENVOLUPAMENT	66
TAULA 37.	RESIDUS GENERATS FASE IMPLEMENTACIÓ	66
TAULA 38.	RESIDUS GENERATS FASE DESENVOLUPAMENT	66



## 1 IDENTIFICACIÓ

A continuació, es presenten les dades bàsiques per a la identificació de l'empresa sol·licitant i de la zona d'estudi objecte del present projecte:

Taula 1. Raó social de l'empresa.	
Empresa	GESDIP
Direcció	Carretera C-17 Km.73, (08508), Les Masies De Voltregà (Barcelona)
Tel.	938 502 526
Mail	patricia@kubicat.com

Taula 2. Direcció de la zona d'estudi.	
Establiment	Parcel·la sense edificar a Calafell,
Adreça	Rambla Mossèn Jaume Tobella, 28 Calafell (Tarragona)
Tel.	647715435
Mail	x.cardona@kubicat.com
Activitat principal	Parcel·la sense edificar en Calafell,





## 2 ESTADO AMBIENTAL DE LA INSTALACIÓN

### 2.1 OBJECTIU I ABAST DE L'INFORME

#### 2.1.1 Introducció

*Aquest informe i els documents annexos poden contenir informació confidencial. Per això, s'informa a qui el rebí, que la informació continguda en el mateix és reservada i el seu ús no autoritzat i la reproducció parcial o total de la mateixa, està prohibida legalment.*

L'empresa GESDIP SAU a través de KUBICAT SA ha sol·licitat, a l'empresa TÜV SÜD IBERIA (TSI) a través de la seva Unitat de Negocio (UN) ENVIRONMENTAL SERVICE, amb domicili a Ronda de Valdecarizo, 47 Nau B-15 de Tres Cantos (Madrid), el present estudi Document Ambiental Simplificat que acompanya a l'Avanç del Pla (en sol·licitud d'inici) en el procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada (AAES) integrat en la tramitació urbanística del Pla de Millora Urbana PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella que es vol implementar en un sòl classificat pel planejament general como sòl urbà no consolidat en l'àmbit del carrer del Gironès, la Rambla de Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia del terme municipal de Calafell.

*El promotor es GESDIP SAU, i el despatx d'arquitectura/enginyeria és KUBICAT SA.*

#### 2.1.2 Sol·licitud d'informe

KUBICAT SA sol·licita un Informe Ambiental Simplificat del PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella, que es vol desenvolupar al terme municipal de Calafell.

La proposta que es realitza i es pretén avaluar és:

- PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella. Calafell.

La modificació afecta a l'àmbit del carrer del Gironès, la Rambla de Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia del terme municipal de Calafell.

La proposta urbanística a la que acompanya aquest Document Ambiental pretén realitzar una modificació per incorporar l'ús comercial i el residencial. Respecte el planejament vigent.

#### 2.1.3 Equip de treball

Per a la realització del present projecte s'ha comptat amb la participació dels tècnics següents:

Taula 3. Tècnics intervinents.		
Nom i cognoms	Càrrec	Empresa
Anna Pallàs Martín	Tècnic	TSI   ES "Environmental Service"
Tamara Santillana Francés	Cap de Projecte	TSI   ES "Environmental Service"
Fernando Herrera Rodríguez	Director Tècnic	TSI   ES "Environmental Service"



#### 2.1.4 Objectius

L'objectiu d'aquest estudi és realitzar el document DAS del PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella, que es vol desenvolupar al terme municipal de Calafell a l'àmbit del carrer del Gironès, la Rambla de Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia del terme municipal de Calafell.

#### 2.1.5 Abast

L'abast d'aquest estudi correspon a PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella.

La modificació afecta a l'àmbit del carrer del Gironès, la Rambla de Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia del terme municipal de Calafell.

Sota planejament vigent actual POUM de Calafell, l'àmbit es presenta grafiat pels sistema de comunicacions viàries, sistema de comunicacions ferroviàries, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments.

El PMU - 11 proposa, sistema d'espais lliures i zones verdes, així como sistema viari i zones d'activitat comercial i habitatge protegit en regim concertat, habitatges protegit en règim general i especial, així com residencial lliure.

És a dir, principalment es proposa la modificació de l'àmbit a través del PMU - 11 per tal de poder implementar a la zona una sector destinat a habitatge que engloba habitatge de valor social, i dotar-la d'una zona d'activitat comercial que es podria equiparar a un equipament, conservant les zones verdes.

La proposta urbanística a la que acompanya aquest Document Ambiental pretén realitzar una modificació per incorporar l'ús comercial i el residencial.

Els serveis que es volen ubicar, en aquest cas, corresponen a:

- Gran establiment comercial (GEC) amb una superfície de venda igual o superior a 1.300m<sup>2</sup> inferior a 2.500m<sup>2</sup>.
- Habitatges HPO i HPC, amb una superfície total residencial de 3.425,76m<sup>2</sup>.

#### 2.1.6 Antecedents

El present estudi forma part de la documentació del Pla de Millora Urbana, que es troba delimitada pel carrer del Gironès, la Rambla de Jaume Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia, de Calafell, corresponent al PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella.

El Pla de Millora Urbana ha estat redactat per iniciativa de l'entitat mercantil GESDIP, SAU. Es tracta de sòl classificat pel planejament general com sòl urbà no consolidat.

És voluntat de GESDIP, S.A.U. desenvolupar el sector executant la fitxa del PMU - 11. Rambla de Mossèn Tobella del POUM de Calafell i ordenar l'aprofitament urbanístic definit en aquesta.



### 3 AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL COM A MARC DE REFERENCIA

#### 3.1 PROCEDIMENT D'AVVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL

És l'instrument tècnic i administratiu que té com a objecte garantir la integració dels valors i els criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment dels plans i els programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient (article 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes).

L'avaluació ambiental estratègica és el procés d'identificar, predir, avaluar i mitigar els efectes biofísics, socials i altres efectes rellevants de propostes de desenvolupament urbanístic, legislatiu o de projectes d'organització sectorial, abans que es prenguin les decisions i es comprometin les obligacions importants.

Aquest procés sistemàtic s'aplica en l'estadi més incipient possible de presa de decisions, i s'assegura així la integració completa dels valors i criteris ambientals. És l'instrument tècnic i administratiu que desplega l'article 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

#### 3.2 APLICACIÓ DE L'AVVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL

D'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015:

- a. Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària: els plans d'ordenació urbanística municipal; els plans parcials urbanístics de delimitació; el planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals; els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental o a sol·licitud del promotor.
- b. Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada: els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic; els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a, en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina; les modificacions dels plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
- c. No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general: el planejament urbanístic derivat no inclòs en la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment; les modificacions de planejament urbanístic no incloses en la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Altres casos:



1. En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.
2. L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

### 3.3 PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA

S'aplica en el supòsits establerts a l'article 8 de la Llei 6/2009. El promotor ha de trametre al Departament de Territori i Sostenibilitat, com a mínim, la documentació a què fa referència l'article 29.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

En el termini de 15 dies, l'òrgan ambiental, adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat, pot sol·licitar la compleció o concreció de la documentació presentada. L'òrgan ambiental, en el termini de vint dies des de la recepció de la sol·licitud d'inici i a la vista de la documentació presentada, pot resoldre la seva inadmissió per alguna de les raons establertes en la Llei 21/2013.

Un cop rebuda aquesta documentació l'òrgan ambiental consulta les administracions públiques afectades i al públic interessat, que han de fer arribar el seu parer en el termini d'un mes. Transcorregut aquest termini sense haver-se rebut el pronunciament, el procediment continua si l'òrgan ambiental compta amb elements de judici suficients per formular l'informe ambiental estratègic.

L'òrgan ambiental, un cop transcorregut el termini de les consultes a les administracions afectades i al públic interessat i de conformitat amb els criteris establerts en l'annex 2 de la Llei 6/2009, en el termini d'un mes, decideix sobre la necessitat de sotmetre el pla o programa al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària i emet l'informe ambiental estratègic.

Si el pla o programa ha de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària perquè poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en aquest cas l'òrgan ambiental elabora el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el resultat de les consultes realitzades d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei 6/2009, i no cal realitzar les consultes regulades a l'article 18 de la Llei 6/2009.

Aquesta decisió es notifica al promotor juntament amb el document d'abast i el resultat de les consultes realitzades perquè elabori l'estudi ambiental estratègic i continuï amb la tramitació prevista als articles 21 de la Llei 6/2009 i següents.

En determinats casos, l'avaluació ambiental estratègica simplificada podrà atendre la regla establerta en l'apartat 5 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015.

### 3.4 RELACIÓ DE LA NORMATIVA VIGENT EN AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.



- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària esmentada anteriorment. Darrerament aquesta llei bàsica ha estat modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. S'aplica íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals s'hagi iniciat abans del 12 de desembre de 2013. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol:
  - ✓ Estableix els principis rectors de l'avaluació ambiental i de l'actuació pública (capítol 1).
  - ✓ Determina les tipologies de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental o que poden ser-ho en determinats supòsits (capítol 2 i annex 1).
  - ✓ Fixa les competències i les funcions dels agents que intervenen en l'avaluació ambiental de plans i programes (capítol 3).
  - ✓ Regula el procediment d'avaluació ambiental i altres procediments complementaris, així com el contingut dels diversos documents d'avaluació: document de referència, informe de sostenibilitat ambiental, memòria ambiental, etc. (capítol 4).
  - ✓ Estableix els mecanismes generals de seguiment i de supervisió ambiental dels efectes dels plans i els programes avaluats (capítol 5).

Cal tenir en compte també, les modificacions introduïdes en la Llei 6/2009 pels articles 21 al 24 de la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa. Així com també, especialment, la no-aplicació dels preceptes esmentats en l'apartat 7 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

- Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer): complementa les disposicions de la Llei 6/2009 pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic, en particular pel que fa al procediment i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental el 21 de juliol. Cal tenir en compte especialment els articles 86 bis i disposició transitòria 18a.
- Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, 18 de juliol): complementa les disposicions de la Llei 6/2009 pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic, en particular pel que fa al procediment i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental el 21 de juliol. Cal tenir en compte especialment els articles 63.5, 70, 100, 106 i 115.

## 4 OBJECTIUS AMBIENTALS DE L'AVALUACIÓ

### 4.1 MARC NORMATIU DE REFERENCIA

El marc de referència bàsic en termes ambientals a nivell de la Unió Europea ve establert pel "VIè Programa de medi ambient de la Unió Europea" que estableix 4 àrees d'actuació prioritària:



Taula 4. Vies d'actuació prioritària.
Intentar "resoldre" el Canvi Climàtic
Protegir i restaurar el funcionament dels sistemes naturals i aturar la pèrdua de biodiversitat de la Unió Europea i del món, i protegir els sòls contra l'erosió i la contaminació
Aconseguir prou nivell de qualitat ambiental perquè les concentracions de contaminants d'origen humà, inclosos diferents tipus de radiació, no comportin efectes ni riscos significatius sobre la salut humana; política centrada en el principi de precaució i de prevenció de riscos
Aconseguir que el consum de recursos renovables i no renovables no superi la capacitat de càrrega del medi ambient; dissociar el consum de recursos i el creixement econòmic mitjançant un augment notable de l'eficiència dels recursos, la desmaterialització de l'economia i la prevenció de la generació de residus

El planejament analitzat té diferent capacitat d'incidència en cadascuna d'aquestes àrees, i es poden referenciar com a objectius ambientals generals a tenir en compte els següents:

Taula 5. Vies d'actuació prioritària.
Garantir el bon funcionament dels sistemes naturals
Garantir la preservació i diversitat dels hàbitats naturals
Potenciar un desenvolupament urbanístic sostenible en les diverses vessants (territori, vectors ambientals, mobilitat,...)

A continuació, es relacionen les obligacions que el planejament analitzat té en els diversos àmbits en què té capacitat d'incidència, intentant apuntar els diversos nivells –europeu, estatal, autonòmic o municipal– en què es recullen aquestes obligacions.

#### 4.1.1 Obligacions en matèria de Biodiversitat

L'Estratègia de la Unió Europea per la biodiversitat o l'Estratègia Espanyola per la conservació de la biodiversitat, basats en els principis rectors de la lluita global contra la pèrdua de la diversitat biològica, estan recollits, concretats i adequats a la situació i les especificitats pròpies de Catalunya en la documentació de l'Estratègia Catalana per la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica, elaborada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya amb la col·laboració de la Institució Catalana d'Història Natural. La proposta, que vol ser d'aplicació al conjunt de la matriu territorial, i no només als espais naturals protegits, pretén integrar les consideracions en matèria de biodiversitat al conjunt de les polítiques de desenvolupament territorial i econòmic.

Del contingut de l'Estratègia Catalana per la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica, els objectius on el planejament analitzat pot incidir en positiu o negatiu, amb major o menor grau, són els següents:





#### Taula 6. Objectius.

La integració dels condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica en el planejament urbanístic i territorial

Garantir la permeabilitat ecològica del territori per tal de facilitar o no alterar significativament els processos de desplaçament i dispersió de les espècies; garantir les connexions biològiques en el conjunt global del territori

Mantenir (i potenciar) globalment la conservació dels tipus d'hàbitats, amb especial atenció als endèmics, rars o amenaçats

L'objectiu estratègic numero 8 de l'eix estratègic 3 de l'Estratègia Catalana per la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica es titula "Assolir un model territorial sostenible que faci compatibles el desenvolupament econòmic, la millora de la qualitat de vida i del medi ambient i la conservació de la diversitat biològica en tots els nivells de planejament i per a totes les zones del territori". Aquest objectiu estratègic es concreta en els dos objectius operatius següents:

- Objectiu 8.1: incorporar, en la planificació i l'ordenació del territori, els objectius i normativa que garanteixin l'ús sostenible dels recursos naturals i la conservació de la diversitat biològica.
- Objectiu 8.2: incorporar, en el planejament i en la gestió urbanística que es deriva de la legislació urbanística catalana, els objectius, normativa i instruments que garanteixin l'ús sostenible dels recursos naturals i la conservació de la diversitat biològica.

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre biodiversitat són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

#### Taula 7: Disposicions i normatives estatals sobre diversitat.

Llei 12/1985 d'Espais Naturals, incloent plans derivats com el Pla d'Espais d'Interès Natural i l'Inventari de Zones Humides de Catalunya i l'Inventari de geòtops i geozones

Llei 6/1998 Forestal de Catalunya

Llei 43/2003 forestal (estatal) de 21 de novembre

Llei d'Aigües Estatal (Ley 29/1985) i el seu reglament de desenvolupament.

Directiva Hàbitats (Directiva 92/43/CEE del Consell d'Europa, de 21 de maig de 1992)

Directiva Aus (Directiva del Consell de 2 d'abril de 1979, 79/409/CEE)

Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas

Real Decreto 1274/2011, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

Ordre de 5 de novembre de 1984, de la Generalitat de Catalunya, de protecció de plantes de la flora autòctona de Catalunya (DOGC nº493, de 12-12-84) i Decret 214/1987 de 9 de juny sobre declaració d'arbres monumentals, i ordres posteriors de declaració d'arbres monumentals

Acord de Gov 112/2006, de 5 de setembre, pel qual s'aprova la Xarxa Natura 2000 a Catalunya.

Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés al medi natural i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental



Resolució MAH/534/2005, d'1 de març, pel qual es fa públic l'Acord de Govern de 8 de febrer de 2005, pel qual es designen com a zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA), alguns dels espais proposats a la Xarxa Natura 2000 com a llocs d'importància comunitària

Decret 172/2008, de creació del Catàleg de Flora Amenaçada de Catalunya

#### 4.1.2 Obligacions en matèria d'aigua

En matèria d'aigua, és la Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, la Directiva Marc de l'Aigua (DMA), per la que s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües, la que marca els objectius ambientals on el planejament territorial pot tenir incidència i que són, especialment, els següents:

##### Taula 8: Disposicions i normatives estatals sobre diversitat.

Prevenir el deteriorament addicional i protegir i millorar l'estat dels ecosistemes aquàtics, i dels ecosistemes terrestres i zones humides directament dependents dels ecosistemes aquàtics

Promoure un ús sostenible de l'aigua basat en la protecció, a llarg termini, dels recursos hídrics disponibles

Protegir i millorar el medi aquàtic

Reduir de forma significativa la contaminació de les aigües subterrànies i evitar noves contaminacions

Contribuir a pal·liar els efectes de les inundacions i les sequeres

Protegir les aigües territorials

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre el cicle de l'aigua són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

##### Taula 9: Disposicions i normatives en el cicle de l'aigua.

Llei d'Aigües Estatal (Ley 29/1985) i el seu reglament de desenvolupament

Pla Especial d'emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT)

PSARU i PSARI (Pla de Sanejament d'Aigües Residuals i Industrials, respectivament)

Normatives sobre abocaments de l'Agència Catalana de l'Aigua

Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

#### 4.1.3 Obligacions en matèria de medi ambient atmosfèric

La Directiva 96/62/CE del Consell, de 27 de setembre de 1996, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire, té com a objectiu general definir els principis bàsics d'una estratègia comuna dirigida a: definir i establir els objectius de qualitat de l'aire ambient a la Comunitat per evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per la salut humana i per al medi ambient en el seu conjunt; avaluar, basant-se en mètodes i criteris comuns, la qualitat de l'aire ambient als estats membres; disposar, adequadament, informació sobre la qualitat de l'aire ambient i procurar que el públic tingui coneixement de la mateixa, entre d'altres coses amb llistats d'alerta; i, finalment, mantenir una bona qualitat de l'aire ambient i millorar-la quan sigui necessari.

Entre els objectius de la Directiva sobre els quals el planejament territorial i urbanístic sembla tenir major capacitat d'incidència, en positiu o en negatiu, són els següents:



Taula 10: Disposicions i normatives en el cicle de l'aigua.
Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius, per la salut humana i pel medi ambient, de la contaminació de l'aire
Mantenir una bona qualitat de l'aire ambient i millorar-la quan sigui necessari
PSARU i PSARI (Pla de Sanejament d'Aigües Residuals i Industrials, respectivament)
Normatives sobre abocaments de l'Agència Catalana de l'Aigua
Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

Altres informacions, normatives i disposicions que cal apuntar en aquest punt sobre medi ambient atmosfèric són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

Taula 11: Informacions, normatives i disposicions sobre el ME atmosfèric.
Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori als contaminants atmosfèrics de la Generalitat de Catalunya
Pla d'Actuació per a la millora de la qualitat de l'aire a les zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric, aprovat per l'Acord de Govern GOV/127/2014 de 23 de setembre de 2014, que inclou tota una sèrie de mesures amb horitzó 2020 amb l'objectiu de reduir els nivells de contaminació
Pla d'Acció (del municipi de Pallejà) per a l'Energia sostenible (2009) en el qual es preveu l'aplicació de diverses accions fins el 2020 a fi de reduir emissions de CO <sub>2</sub> en un 20%.
Informació proporcionada per la Xarxa de Vigilància i Prevenció de la Contaminació Atmosfèrica a Catalunya
Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica
Mapes de capacitat acústica local/cadastre sònic/ordenança municipal reguladora de soroll
Ordenança de sorolls i vibracions (Pallejà) aprovada al 2012 i d'un mapa de capacitat acústica que determina els objectius de qualitat acústica per a cada zona del municipi
Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament d'aquesta Llei.
Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 i EA-07. Aquest decret regula la il·luminació artificial que pot produir contaminació lluminosa i abasta les instal·lacions tant públiques com privades
Informació proporcionada per la Generalitat, mapes contaminació lluminosa
Recomanació del Consell de la Unió Europea de 12 de juliol de 1999 relativa a l'exposició del públic en general a camps electromagnètics
Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació

#### 4.1.4 Obligacions en matèria de sòls

No es té constància de cap document amb implicacions legals ni cap estratègia aprovada sobre el sòl, si bé en base a l'existència d'una Comunicació de la Comissió al Consell, el Parlament Europeu, el Comitè



econòmic i social i el Comitè de les regions (COM/2002/0179), titulada “Cap a una estratègia temàtica per a la protecció del sòl”, es detecten determinats objectius sobre els quals el planejament territorial i urbanístic podria tenir capacitat d'incidència, en positiu o en negatiu, i són els següents:

Taula 12: Disposicions i normatives en el cicle de l'aigua.
Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització, inundació i esllavissament
Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl
Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, la salinització, les inundacions i l'esllavissament de terres
Protegir les terres dotades d'un valor primordial des del punt de vista agrari

Aquesta comunicació destaca, a més, el paper de protecció dels recursos edàfics que pot tenir l'ordenació del territori, fent que en les decisions relatives a l'ús del sòl es tinguin en compte les seves característiques.

En relació als sòls contaminats, tot i que no es troba relacionat directament relacionat amb el planejament però sí amb els usos del sòl, cal aplicar:

Taula 13: Obligacions en matèria de sòls contaminats.
RD 9/2005, de 14 de enero. Decret a través del qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats
Decret Legislatiu 1/2009. Estableix que “En el tràmit d'obtenció d'autoritzacions o llicències que comporten un canvi d'ús d'un sòl que prèviament ha suportat una activitat potencialment contaminant del sòl, l'ens competent per a atorgar-les requereix la presentació per part del sol·licitant d'un estudi detallat del sòl i, si escau segons els resultats, d'una anàlisi de risc feta d'acord amb el que estableix el Reial decret 9/2005, del 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.
Aquesta informació s'ha de trametre a l'Agència de Residus de Catalunya, que ha d'emetre un informe preceptiu prèviament a l'atorgament de les autoritzacions o llicències que habiliten l'actuació, l'activitat o l'obra”

En relació a aquest vector i sota l'aplicació de sòls contaminats, ala zona d'estudi s'ha realitzat un informe de caracterització analítica exploratòria dels sòls i aigües subterrànies associades.

#### 4.1.5 Obligacions en matèria de canvi climàtic

Existeixen, en aquesta matèria, nombrosos convenis i protocols internacionals i europeus entre els quals el Conveni Marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic, el Protocol de Kyoto per al citat Conveni o l'Estratègia Europea sobre el Canvi Climàtic, que marquen els objectius en la lluita contra el Canvi Climàtic i en la prevenció dels seus efectes adversos. També el Llibre Blanc del Transport i els Principis per al Desenvolupament Sostenible del Consell d'Europa fan èmfasi en la importància del reequilibri dels modes de transport per a un desenvolupament més sostenible. A nivell de la Unió Europea destaca l'Estratègia en l'horitzó 2013-2020.



Pel que fa a Catalunya, a finals de l'any 2012 va ser redactada l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic (ESCACC) 2013 – 2020, promoguda pel Govern de la Generalitat de Catalunya i el Pla Marc de Mitigació del Canvi Climàtic 2008-2012.

Taula 14: Obligacions en matèria de canvi climàtic.	
Internacional	
	Conveni marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic. Objectiu: l'estabilització de les concentracions de gasos amb efecte d'hivernacle a l'atmosfera a un nivell que eviti interferències antropogèniques perilloses en el sistema climàtic
	Protocol de Kyoto. Objectiu: 38 països industrialitzats es van comprometre a assolir una reducció dels gasos amb efecte hivernacle d'un 5,2% per al període 2008-2012 respecte dels nivells de l'any 1990
Comunitari	
	29/04/1998, la Comunitat Europea va signar el Protocol de Kyoto a Nova York, i posteriorment, el 31/5/2002, tots els estats membres de la Unió Europea van ratificar el Protocol de Kyoto i es van comprometre a reduir un 8% el nivell d'emissions de gasos amb efecte hivernacle entre els anys 2008 i 2012, segons els gasos emesos l'any base (1990)
	Directiva 2003/87/CE per la qual s'estableix un règim per al comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle
	Paquet legislatiu energia i clima: conté mesures per lluitar contra el Canvi Climàtic i promoure les energies renovables. Entre elles, estableix els esforços que haurà de fer cada estat membre per reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle en sectors com el transport, l'agricultura o els residus
	03/10/2010, Estratègia Europa 2020. Estratègia per un creixement intel·ligent, sostenible i integrador. Un dels objectius és aconseguir la fita "20/20/20" en matèria de clima i energia
Estatat	
	Ratificació d'Espanya del Protocol de Kyoto. Objectiu: assumir el compromís de limitar les emissions a un creixement del 15% respecte de l'any 1990 per al període 2008-2012
	Estratègia Espanyola de Canvi Climàtic i energia neta 2007-2012-2020
	Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle
	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC)
Catalana	
	Pla Marc de Mitigació del Canvi Climàtic a Catalunya 2008-2012
	Pla Energia i Canvi Climàtic 2012-2020
	Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2013-2020
	Estratègia pel desenvolupament sostenible de Catalunya 2026
	Segon Informe sobre el Canvi Climàtic a Catalunya
	Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic
Internacional	



Conveni marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic. Objectiu: l'estabilització de les concentracions de gasos amb efecte d'hivernacle a l'atmosfera a un nivell que eviti interferències antropogèniques perilloses en el sistema climàtic
Protocol de Kyoto. Objectiu: 38 països industrialitzats es van comprometre a assolir una reducció dels gasos amb efecte hivernacle d'un 5,2% per al període 2008-2012 respecte dels nivells de l'any 1990
Comunitari
29/04/1998, la Comunitat Europea va signar el Protocol de Kyoto a Nova York, i posteriorment, el 31/5/2002, tots els estats membres de la Unió Europea van ratificar el Protocol de Kyoto i es van comprometre a rebaixar un 8% el nivell d'emissions de gasos amb efecte hivernacle entre els anys 2008 i 2012, segons els gasos emesos l'any base (1990)
Directiva 2003/87/CE per la qual s'estableix un règim per al comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle
Paquet legislatiu energia i clima: conté mesures per lluitar contra el Canvi Climàtic i promoure les energies renovables. Entre elles, estableix els esforços que haurà de fer cada estat membre per reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle en sectors com el transport, l'agricultura o els residus
03/10/2010, Estratègia Europa 2020. Estratègia per un creixement intel·ligent, sostenible i integrador. Un dels objectius és aconseguir la fita "20/20/20" en matèria de clima i energia

#### 4.1.6 Obligacions en matèria de paisatge

El Conveni Europeu del Paisatge té com a objectius el foment de la protecció, la gestió i la planificació del paisatge, i l'organització a escala europea en qüestions paisatgístiques.

A Catalunya, la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge (i el Reglament que la desenvolupa), promou el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge per tal d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics amb un desenvolupament sostenible com a dret dels ciutadans a viure en un entorn culturalment significatiu. Els objectius que es deriven del principi d'actuació de la llei que poden ser integrats com a tals al planejament urbanístic, són els següents:

<b>Taula 15: Obligacions en matèria de paisatge.</b>
Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo
La consideració dels efectes sobre el paisatge de qualsevol actuació d'ordenació i gestió del territori i de l'edificació
Integrar el paisatge com a instrument d'anàlisi, diagnòstic i presa de decisions en el planejament
Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges semi naturals

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre paisatge són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:



#### Taula 16: Disposicions i normatives en matèria de paisatge.

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat el 29 de desembre de 2011 i aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014

## 4.2 OBJECTIUS AMBIENTALS

S'exposen els principis, objectius i criteris ambientals adoptats per l'esperit que regeix el POUM de Calafell, en el context d'un desenvolupament urbanístic sostenible del mateix. La integració d'aquests principis, objectius i criteris per part de la documentació urbanística, i la seva consideració des de l'inici del procés de planejament, és clau per garantir la implementació de mesures efectives en pro de la sostenibilitat en el context urbanístic i del planejament proposat.

Aquest apartat aporta un llistat de les principals disposicions, que complementaran l'apartat de normes urbanístiques, i que haurien de formar part de la documentació de la proposta.

Els àmbits sobre els quals es defineixen els principis, objectius i criteris ambientals a tenir en compte en el planejament de l'àmbit d'estudi són els següents:

- Model territorial, ocupació del sòl i riscos ambientals.
- Cicle de l'aigua.
- Residus, energia, i atmosfera.
- Biodiversitat, paisatge, patrimoni natural (i històric).
- Disminuir la necessitat de mobilitat (i de manera indirecta minimitzar l'impacte que genera una mobilitat obligada a l'atmosfera).

Cal esmentar que el planejament proposat ja disposa d'un estudi de mobilitat.

S'afegeix un cinquè àmbit:

- Relacionat amb el model socio-econòmic i la qualitat de la vida de les persones, relacionat i retroalimentant-se amb tots els punts exposats anteriorment i especialment amb el de la mobilitat).

### 4.2.1 Model territorial, ocupació del sòl i riscos ambientals

- Realitzar una modificació/creixement compacte.
- Prevenció i minimització dels futurs riscos i impactes associats a les instal·lacions futures (impacte acústic, lumínic, contaminació de les aigües i impacte paisatgístic principalment).
- Garantir la millora i conservació de les espècies vegetals/fauna d'interès.
- Conservació dels elements naturals/històrics presents a l'àmbit.

### 4.2.2 Cicle de l'aigua

- Garantir la disponibilitat d'aigua i d'altres recursos necessaris per al desenvolupament sostenible de la Modificació Puntual.
- Garantir la protecció i la utilització sostenible dels recursos hídrics del subsol i superficials.



- Garantir l'òptim tractament i depuració de les aigües residuals generades en l'àmbit d'estudi.

#### 4.2.3 Residus, energia i atmosfera

- Aprofitament d'energia a partir de fonts renovables i implementació de mesures d'eficiència energètica en el projecte constructiu que desenvolupi la Modificació Puntual.
- Reduir la contaminació lumínica i acústica a través de les propostes urbanístiques posteriors.
- Afavorir una gestió sostenible dels residus.

#### 4.2.4 Biodiversitat, paisatge, patrimoni natural (i històric)

- Aconseguir la millor integració paisatgística possible de l'àmbit d'estudi.
- Afavorir la biodiversitat en el context de la Modificació Puntual.
- Afavorir la coexistència de zones verdes i urbanitzades en el context de la modificació puntual.

#### 4.2.5 Mobilitat

- Aconseguir la no necessitat de mobilitat obligada en sòls urbans amb usos residencials.
- Afavorir els creixements compactes en sòl urbà dotant-los dels serveis necessaris.
- Diversificar els usos, i amalgamar els usos residencials amb els comercials.

#### 4.2.6 Model socio-econòmic i qualitat de vida de les persones

- Afavorir models amalgamats residencials-comercials a fi fomentar la possibilitat de treball a la zona. Que entre d'altres conseqüències alhora redueix la mobilitat.
- Dotar a les zones residencials d'usos comercials a di millorar la qualitat de vida de les persones Que entre d'altres conseqüències alhora redueix la mobilitat.
- Generar espais residencials que no presentin funcionament de zona dormitori.

## 5 MODIFICACIÓ PROPOSADA

### 5.1 PLANEJAMENT VIGENT I ESTAT DEL MATEIX

#### 5.1.1 Contextualització

El planejament vigent al terme municipal de Calafell es el POUM La redacció i tramitació del POUM de Calafell es va iniciar a finals de 2007 i es va finalitzar amb un document que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Tarragona el 24 de gener de 2011.

En aquest acord la Comissió Territorial de Tarragona va valorar l'expedient del POUM amb les següents paraules: «El Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) en general s'ajusta als criteris que justifiquen la conveniència i l'oportunitat de la redacció de la figura urbanística. Concretament s'ajusten a la necessitat de posar al dia les propostes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana.



Tal i com s'indica a la memòria justificativa del POUM, *Volum 01 Memòria justificativa, text refós, 1:*

### 1. Justificació, conveniència i oportunitat

#### Taula 17: Justificació, conveniència i oportunitat

1.3 Necessitat de prendre posició davant del procés de metropolinització del municipi i la necessitat de reforçar el sistema d'espais lliures i d'equipaments davant les noves necessitats de la població.

La bona d'accessibilitat territorial i metropolitana de Calafell i la connexió a la xarxa de rodalies ferroviàries permeten que sigui un municipi amb un fort potencial residencial, que es fa palès a través de la progressiva transformació de segones residències en primeres.

Aquesta transformació fa necessari reordenar el municipi i fer les reserves de zones verdes i equipament per a cobrir les necessitats d'aquest nou tipus de població.

I tal i com s'indica al POUM alguns de les problemàtiques, oportunitats i objectius generals són:

#### Taula 18: Problemàtiques actuals, oportunitats i objectius generals

##### Problemàtiques actuals

- Model productiu basat en la construcció.
- Poca diversificació econòmica.

##### Oportunitats

- La transformació constant en primera residència.

##### Objectius generals

- Mantenir i millorar la qualitat de vida dels residents.
- Equipar el municipi per donar servei a la població de primera residència actual i futura.
- Atreure noves activitats econòmiques per diversificar l'economia del municipi.

### 5.1.2 Planejament actual a la zona d'estudi

La zona objecte d'aquest document es el PMU-0, PMU-RAMBLA MOSSÈN TOBELLÀ, segons es pot observar a la següent imatge extreta del POUM de Calafell, tot i que únicament s'ha observat referenciat com a PMU-0 en aquesta figura 1.



Figura 1. PMU-0. PMU-RAMBLA MOSSÈN TOBELLA. Font: Ajuntament de Calafell.



SISTEMES	
1	Sistema de comunicacions viàries (1g - 1l - 1r - 1e)
1t	Sistema de comunicacions viàries a transformar
2	Sistema de comunicacions ferroviàries
3	Sistema d'espais lliures i zones verdes
4	Sistema d'equipaments (4p - 4c - 4d - 4e - 4s - 4t)
5	Sistema d'habitatges dotacionals
6	Sistema costaner
7	Sistema hidràulic

Figura 2. Sistemes PMU-0. PMU-RAMBLA MOSSÈN TOBELLA. Font: Kubicat.



<b>Planejament derivat</b>		<b>Àmbit</b>	<b>Sostre total</b>		<b>Sostre altres usos</b>		<b>Sostre residencial</b>		<b>Habitatge</b>		
Figura PD	Nom sector	Superfície de	Índex	Sostre edificable	Índex	Sostre edificable	Índex	Sostre edificable	Total habitatges	<b>Viari</b>	
		sòl de l'àmbit								%	m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	m <sup>2</sup>			
<b>SÒL URBÀ</b>											
<b>PMU en SUNC</b>											
PMU	Tennis Sant Miquel	11.547	0,30	3.464			0,30	3.464	<b>38</b>	8%	924
PMU	Plaça del Mediterrani	1.470	1,80	2.646	0,45	662	1,35	1.985	<b>22</b>	48%	712
PMU	Turó del Sants	45.484	0,96	43.800	0,221	10.050	0,742	33.750	<b>378</b>	44,5%	20.364
PMU	Louie Vega	26.573	0,75	19.930	0,35	9.829	0,40	10.497	<b>115</b>	15%	3.581
PMU	Multicines	6.724	0,60	4.034	0,60	4.034					
PMU	L'Escorxador	6.808	0,70	4.766	0,07	477	0,63	4.289	<b>47</b>	35%	2.400
PMU	Club Mescha	6.606	0,681	4.502			0,68	4.502	<b>50</b>	10%	657
PMU	Cruïlla del Sindicat	2.440	1,02	2.500	0,34	825	0,69	1.675	<b>18</b>	48%	1.177
PMU	Rambla del Mossèn Tobella	15.645	0,59	9.300	0,23	3.600	0,36	5.700	<b>63</b>	57%	8.912
<b>Total PMU en sòl urbà no consolidat</b>		<b>123.297</b>		<b>94.942</b>		<b>29.476</b>		<b>65.861</b>	<b>731</b>		

Figura 3. Sistemes PMU-0. PMU-RAMBLA MOSSÈN TOBELLA. Font: Ajuntament de Calafell.





## 5.2 PLANEJAMENT PROPOSAT



### 5.2.1 Proposta PMU - 11

El planejament proposat és el següent:



SISTEMES DE CESSIO			
	3	Sistema d'espais lliures i zones verdes	3314,65 m <sup>2</sup>
	1	Sistema viari	7570,59 m <sup>2</sup>

ESPAIS QUE JA SON PUBLICS			
	1	Viari existent	785,65 m <sup>2</sup>

ZONES			3674,70 m <sup>2</sup>
	OV	Ordenació volumètrica específica - Residencial	757,15 m <sup>2</sup>
	AC	Activitat comercial	2917,55 m <sup>2</sup>







SISTEMES		11.674,99 m <sup>2</sup>
	3	Sistemes d'espais lliures i zones verdes 3314,65 m/s
	1	Sistemes viari 356,23 m/s
ZONES		3674,70 m <sup>2</sup>
	OVa	Residencial lliure 254,65 m/s
	OVb	Habitatge protegit en règim general i especial 254,81 m/s
	OVc	Habitatge protegit en règim concertat 247,69 m/s
	AC	Activitat comercial 2917,55 m/s

Figura 4. Gestió i Ordenació. PMU-RAMBLA MOSSÈN TOBELLA. Font: Kubicat.

Es proposa doncs dotar a l'àmbit d'un sistema viari definit, respectant l'existent i millorant-lo. De zones verdes/espais lliures que integren i connecten les edificacions actualment existents a Nord amb les proposades en el POUM 11, dotant a la zona de les zones verdes/espais lliures necessàries i definides al POUM de





### 5.3.1 Alternativa A

NO REALITZAR CAP ACTUACIÓ deixant la zona tal i com es troba en l'actualitat.



Figura 6. Vista actual de la zona d'estudi.





En l'actualitat, la superfície destinada a PMU - 11, presenta una antiga construcció tancada perimetralment per murs, conformada per una edificació de tipologia residencial, un cobert i un pati. La construcció, degradada, presenta/va un ús de emmagatzematge de vegetació ornamental.

La resta del sector que es vol destinar a PMU - 11 presenta uns terrenys abandonats (possiblement antics camps de conreu segons observacions de fotografies històriques i camps existents a l'Est) en els que s'hi observa vegetació degradada, acopis de llenya, acopis de materials varis (fullaraca, runa, etc..).

La zona d'estudi limita pel Sud amb un altre camp de característiques semblants. Aquest limita també pel Sud amb un camí de terra i una activitat comercial (Florantum) també de plantes ornamentals. El camí de terra dona accés a l'activitat d'emmagatzematge i venda de plantes a Sud (Florantum) i pel Nord al camp existent al Sud de la zona d'estudi. A la zona concreta d'estudi únicament es pot accedir, sense haver de demanar permís, segons ens vans informar, per l'Avinguda de Mossèn Jaume Tobella, ja que segons ens van comunicar. El camí que connecta la zona d'estudi amb el camp del seu Sud immediat és particular i mor en la zona d'estudi.

La zona en la que es vol implementar el PMU - 11, presenta a Nord un sector amb vegetació. A aquest sector es pot accedir únicament a peu i des de l'Avinguda de la Sínia. La zona amb vegetació degradada, no permet transitar des de l'accés (Est) fins al límit Oest del sector ja que la tipologia de vegetació existent impedeix el pas.

A més el sector vegetat es presenta a cota topogràfica superior de la resta del PMU - 11, sense poder accedir al sector Nord a través de la resta de l'àmbit d'estudi.

L'alternativa 0, de no actuació, implica que no es generarà cap impacte derivat del CANVI, ja que no es produeix cap modificació.

Però implica una degradació general de la zona per falta de manteniment i d'actuació de millora.

Es considera que la zona presentarà una evolució natural cap a la degradació de l'espai, tant de la vegetació existent com de la construcció existent:

- La zona vegetada a Nord es troba degradada i es considera que es produirà amb el temps un augment de la degradació donat que no hi ha cap manteniment.
- La zona vegetada a Nord no es transitable. No proporciona la possibilitat de utilitzar-la com a zona de passeig/esbarjo del veïnat proper.
- La zona vegetada a Nord, podria utilitzar-se fins i tot com a espai d'aplec d'escombraries/runes etc.... presentant el sector una degradació respecte al seu ús i al seu aspecte, a més a més de la degradació de la vegetació.
- La zona Nord es un espai no aprofitat ja que l'accés, dificultós, és únicament des del carrer de la Sínia.
- A la zona del PMU - 11 proposat que queda a cota topogràfica de rasant de la Rambla, únicament s'hi pot accedir a través de la construcció existent (amalgama constructiva) particular o bé des del camp existent a Sud a través de camí particular. De manera que es considera que la zona també evolucionarà cap a una degradació natural dels camps i vegetació vinculada.
- A la zona es va observar que hi havia assentaments de "població" no reglats.
- L'espai no presenta cap ús aprofitat ni de manera privada ni pública.
- La construcció existent no presenta bon estat i es considera que es produirà amb el temps un augment de la degradació donat que no hi ha cap manteniment.



### 5.3.2 Alternativa B

#### APLICAR PLANEJAMENT VIGENT.

L'aplicació del planejament vigent exposat a la figura 4, proporciona una zona verda transitable i necessària per l'aplicació dels objectius del PGT de millorar la qualitat de vida de les persones (entre altres objectius com disposar de zones coixí per a l'adsorció dels GEI, etc). Incorpora zones verdes donant resposta a les necessitats de zones d'esbarjo i pulmó verd.

La resta de la superfície es destina a equipaments i a sistemes de comunicacions. Els equipaments segons exposa el POUM de Calafell es consideren totalment necessaris, tot i que en aquesta fase del planejament no es defineix tipologia.

- En aquest planejament, respecte al PMU - 11 que es vol implementar, no es contempla el desenvolupament de zones residencials (de diversa índole social). El desenvolupament residencial, principalment de protecció, es vincula amb els residents de primera residència. La primera residència es objectiu i oportunitat al POUM de Calafell, taula 8.
- Per altra banda el planejament proposat, tot i les propostes de zona verda i equipament necessaris, no quedaria totalment integrat/amalgamat amb l'entorn existent a Nord i Oest del àmbit, doncs en no incorporar-se edificacions residencials es presentaria com una zona perimetral i a Sud del nucli poblacional, inconnexa de la resta, en aplicació de les zonificacions.
- Pel que fa als equipaments, tots ells son necessaris.

### 5.3.1 Alternativa C

#### PMU - 11 SENSE IMPLEMENTAR ZONA COMERCIAL.

Implementar únicament els edificis residencials proposats. La superfície proposada per a centre comercial pot ser ocupada per zona verda i/o edificacions residencials de diversa índole social.

- Incorpora zones verdes donant resposta a les necessitats de zones d'esbarjo i pulmó verd.
- No es dona solució a la necessitat de implementar una superfície comercial com a "equipament" en resposta a les necessitats de la població, preferentment no temporal, del terme de Calafell. A la vegada que no es diversifica la tipologia de negoci i model producte existent al terme (nucli).
- En cas d'ocupar la superfície destinada a centre comercial per zona verda, les edificacions residencials queden aïllades de l'entorn.

### 5.3.2 Alternativa D

#### PMU - 11, SENSE IMPLEMENTAR ZONA RESIDENCIAL

Es semblant a l'alternativa B però en aquest cas es considera conegut l'equipament a implementar = superfície comercial.

I a demés dels altres dos punts exposats a l'alternativa B, es considera:

- Pel que fa als equipaments, tots ells son necessaris, considerant que la superfície comercial que es projecta al PMU - 11, dona resposta com a "equipament" a les necessitats de la població, preferentment no temporal, del terme de Calafell, a la vegada que diversifica la tipologia de negoci i model producte existent al terme (nucli), alhora que pot generar llocs de treball per a la població del terme.



### 5.3.1 Alternativa E

PMU - 11. IMPLEMENTAR SUPERFICIE COMERCIAL I EDIFICIS RESIDENCIALS, SENSE PROTECCIÓ.

- Incorpora zones verdes donant resposta a les necessitats de zones d'esbarjo i pulmó verd.
- Incorpora una superfície comercial com a "equipament" donant resposta a les necessitats de la població de disposar de serveis al nucli poblacional i al terme, fomentant la diversitat de model econòmic i generant potencials llocs de feina al terme municipal.
- Aquesta alternativa no inclou la inclusió social de la població, alhora que minimitza la possibilitat de fomentar la població no temporal. El foment de la primera residència queda incorporada en la tipologia de protecció de les edificacions residencials.

### 5.3.2 Alternativa F PMU - 11

PMU - 11. IMPLEMENTAR PMU - 11, ZONES VERDES, ZONA COMERCIAL I EDIFICIS RESIDENCIALS DE DIVERSA ÍNDOLE SOCIAL. PMU - 11, tal i com es proposa a la seva planificació.

- Incorpora zones verdes donant resposta a les necessitats de zones d'esbarjo i pulmó verd.
- Incorpora una superfície comercial com a "equipament" donant resposta a les necessitats de la població de disposar de serveis al nucli poblacional i al terme, fomentant la diversitat de model econòmic i generant potencials llocs de feina al terme municipal.
- Incorpora edificis residencials de diversa índole social, donant resposta a les necessitats de la població de disposar d'edificis residencials en general, de disposar d'edificis residencial protegits de manera concreta, fomentant, principalment aquesta darrera tipologia, la primera residència.

Es considera aquesta alternativa, la proposta presentada per KUBICAT, amb zones verdes, i ús comercial i residencial (inclou ús residencial protegit) com la més idònia de les cinc (5) proposades. Avaluant els efectes i impactes derivats respecte a aquesta alternativa de planejament.

## 5.4 AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES

Donat les variacions exposades en l'apartat d'alternatives, es fa una descripció/avaluació en forma de taules d'alguns dels efectes de les alternatives exposades. A la següent taula, s'avalua conjuntament l'alternativa B i la D per la seva semblança a la B respecte els impactes, tot i que amb diferències en base a la tipologia de projecte, tant pel que fa a la tipologia d'equipament a implementar com a la tipologia constructiva.

Taula 19: Consideracions alternatives-

ASPECTE AMBIENTAL/SOCIAL/URBANÍSTIC	ALTERNATIVA A No actuació	ALTERNATIVA B/D Planejament vigent/ PMU - 11 únicament superfície comercial	ALTERNATIVA C PMU - 11 sense superfície comercial	ALTERNATIVA E PMU - 11 sense edificis de protecció	ALTERNATIVA F (ESCOLLIDA) PMU - 11
Compacitat del creixement respecte ocupació i usos de l'entorn	L'àmbit no es considera compacte respecte els usos residencials existents a Nord i Oest, ni respecte els usos comercials del Sud, ni respecte als usos d'equipaments a Oest/Sud-oest. Tampoc es considera compacte respecte els usos de camps de conreu existents a Est. És compacte únicament respecte el Sud immediat en el que existeixen uns camps amb la mateixa tipologia (i degradació). És una zona de trànsit entre la zona residencial i la comercial/equipaments existent a Sud del nucli, a Nord de la via de comunicació C-31. Es una zona aïllada i degradada al Sud del nucli poblacional de Calafell.	En no existir més que una proposta de zones verdes i d'equipaments (sense definició d'aquets B/Superfície comercial D) i en base a l'entorn existent, es considera que és pseudocompacte amb l'entorn. La compacitat ve donada en relació als equipaments del sector Oest/Sud-oest.	En no existir més que una proposta de zones verdes i de edificis residencials i en base a l'entorn existent, es considera que és pseudocompacte amb l'entorn. La compacitat ve donada en relació als edificis residencials existents a Nord i Oest/Nord-Oest.	En existir una proposta de zones verdes, d'edificis residencials i edifici comercial(equipament) i en base a l'entorn existent, es considera que és compacte amb l'entorn.	En existir una proposta de zones verdes, d'edificis residencials i edifici comercial(equipament) i en base a l'entorn existent, es considera que és compacte amb l'entorn.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE MODERAT	X IMPACTE MODERAT	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Compacitat del creixement respecte usos proposats (i entorn) Veure Figura. 6.	En base al planejament proposat pel POUM de Calafell, la zona en presenta relictas, quedant com un sector residual.	Les zones verdes proposades queden integrades amb les zones verdes de l'Est.  En base al planejament proposat la zona en presenta asimètrica respecte el planejament considerant la C-31 i la Rambla de Mossèn Jaume Tobella.	Es proposa un ús residencial en una zona industrial "relicta" en la que els que s'aposta pel usos residencials i comercials com a proposta de millora de la zona.	Es proposa un ús residencial/comercial en una zona industrial "relicta" en la que els que s'aposta pel usos residencials i comercials com a proposta de millora de la zona.	Es proposa un ús residencial/comercial en una zona industrial "relicta" en la que els que s'aposta pel usos residencials i comercials com a proposta de millora de la zona.
	Xx IMPACTE MODERAT	Xx IMPACTE MODERAT	X IMPACTE MODERAT	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Geomorfologia i Orografia Riscos geològics	Orografia/topografia/geomorfologia No hi ha cap modificació	Orografia/topografia/geomorfologia No es disposa de informació del projecte constructiu de l'equipament (B) tot i que es considera que es deu salvar a través del projecte constructiu. D es salva a través del projecte constructiu Es considera que hi ha modificació de la geomorfologia de la zona en aplicació del projecte.	Orografia/topografia/geomorfologia Es salva a través del projecte constructiu.  Es considera que hi ha modificació de la geomorfologia de la zona en aplicació del projecte.	Orografia/topografia/geomorfologia Es salva a través del projecte constructiu.  Es considera que hi ha modificació de la geomorfologia de la zona en aplicació del projecte.	Orografia/topografia/geomorfologia Es salva a través del projecte constructiu.  Es considera que hi ha modificació de la geomorfologia de la zona en aplicació del projecte.
	Risc inundabilitat. Zona no inundable	Risc inundabilitat. Zona no inundable	Risc inundabilitat. Zona no inundable	Risc inundabilitat. Zona no inundable	Risc inundabilitat. Zona no inundable
	Moviment de vessants. Perillositat baixa	Moviment de vessants. Perillositat baixa	Moviment de vessants. Perillositat baixa	Moviment de vessants. Perillositat baixa	Moviment de vessants. Perillositat baixa
	Risc baix per esfondrament	Risc baix per esfondrament	Risc baix per esfondrament	Risc baix per esfondrament	Risc baix per esfondrament
	Perillositat natural baixa enfront als fluxos torrencials	Perillositat natural baixa enfront als fluxos torrencials	Perillositat natural baixa enfront als fluxos torrencials.	Perillositat natural baixa enfront als fluxos torrencials.	Perillositat natural baixa enfront als fluxos torrencials.
X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	
Hidrologia	No s'afecta al curs hídic No es genera risc	No s'afecta al curs hídic En fase de execució es poc probable que l'escolament superficial arribi al curs hídic En fase de desenvolupament, zona pavimentada, es considera que es generarà major escolament superficial	No s'afecta al curs hídic En fase de execució es poc probable que l'escolament superficial arribi al curs hídic En fase de desenvolupament, zona pavimentada, es considera que es generarà major escolament superficial	No s'afecta al curs hídic En fase de execució es poc probable que l'escolament superficial arribi al curs hídic En fase de desenvolupament, zona pavimentada, es considera que es generarà major escolament superficial	No s'afecta al curs hídic En fase de execució es poc probable que l'escolament superficial arribi al curs hídic En fase de desenvolupament, zona pavimentada, es considera que es generarà major escolament superficial
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE



Taula 19 (continuació): Consideracions alternatives-

ASPECTE AMBIENTAL/SOCIAL/URBANÍSTIC	ALTERNATIVA A No actuació	ALTERNATIVA B Planejament vigent/ PMU - 11. Únicament superfície comercial	ALTERNATIVA C PMU - 11 sense superfície comercial. Únicament edificis residencials de protecció	ALTERNATIVA D PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials però no de protecció	ALTERNATIVA F (ESCOLLIDA) proposada i PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials de protecció
Mobilitat	No genera mobilitat	Genera mobilitat degut a la necessitat d'accés a l'equipament no definit (B) /superfície comercial (D) per parts dels potencials usuaris	Fomenta/Genera la mobilitat dels residents del propi àmbit i entorn ja que no existeix cap superfície comercial propera i caldrà que es desplacin per tal de poder accedir a aquest tipus de servei	Redueix la mobilitat generada, ja que un percentatge dels potencials usuaris es troben al propi àmbit.	Redueix la mobilitat generada, ja que un percentatge dels potencials usuaris es troben al propi àmbit.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE MODERAT	X IMPACTE MODERAT	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Economia	No fomenta l'economia/no genera una millora de l'economia de la zona	B) No fomenta l'economia/no genera una millora de l'economia de la zona en fase de desenvolupament. Sí ho fa en fase d'implementació tot i que relacionada amb la construcció (no existeix diversificació de l'economia).  D) Fomenta l'economia/genera una millora de l'economia de la zona en fase de desenvolupament. També en fase d'implementació, tot i que relacionada amb la construcció (no existeix diversificació de l'economia).	No fomenta l'economia/no genera una millora de l'economia de la zona en fase de desenvolupament. Sí ho fa en fase d'implementació tot i que relacionada amb la construcció (no existeix diversificació de l'economia).	Fomenta l'economia/genera una millora de l'economia de la zona en fase de desenvolupament. També en fase d'implementació, tot i que relacionada amb la construcció (no existeix diversificació de l'economia).	Fomenta l'economia/genera una millora de l'economia de la zona en fase de desenvolupament. També en fase d'implementació, tot i que relacionada amb la construcció (no existeix diversificació de l'economia).
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)	X IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)	XX IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)	X IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)
Factors socials	No genera cap canvi. No millora els factors socials.	Millora els factors socials per la presència d'equipaments (B/D) i per la millora de l'economia de manera directa en fase d'implementació, de manera indirecta durant el desenvolupament. Diversificant l'economia en fase de desenvolupament de D.	Millora els factors socials per la presència de zones residencials de primera residència, així com per la proposta de que part de que la implementació es destini a edificacions de protecció. Millora els factors socials en desenvolupament l'economia local en fase d'implementació.	Millora els factors socials per la presència de zones residencials de primera residència. Millora els factors socials en desenvolupament l'economia local en fase d'implementació i desenvolupament. Diversificant l'economia en fase de desenvolupament.	Millora els factors socials per la presència de zones residencials de primera residència, així com per la proposta de que part de que la implementació es destini a edificacions de protecció. Millora els factors socials en desenvolupament l'economia local en fase d'implementació i desenvolupament. Diversificant l'economia en fase de desenvolupament.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE(POSITIU)	X IMPACTE COMPATIBLE(POSITIU)	X IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)	XX IMPACTE COMPATIBLE (POSITIU)
Espais Xarxa Natura 2000	Sense afecció	Sense afecció	Sense afecció	Sense afecció	Sense afecció
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Habitats d'interès comunitari	Sense afecció	Sense afecció			
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Vegetació i flora, arbres d'interès	Tendència a la degradació de la zona	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la vegetació pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est.	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la vegetació pròpia d'ambient urbà. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la vegetació pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la vegetació pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE

Taula 19 (continuació): Consideracions alternatives-

ASPECTE AMBIENTAL/SOCIAL/URBANÍSTIC	ALTERNATIVA A No actuació	ALTERNATIVA B Planejament vigent/ PMU - 11. Únicament superfície comercial	ALTERNATIVA C PMU - 11 sense superfície comercial. Únicament edificis residencials de protecció	ALTERNATIVA D PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials però no de protecció	ALTERNATIVA F (ESCOLLIDA) proposada i PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials de protecció
Fauna	Tendència a la degradació de la zona	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la fauna pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est.	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la fauna pròpia d'ambient urbà. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la fauna pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est	Interacció (fase obra i desenvolupament) amb la fauna pròpia d'ambient urbà. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. Les zones verdes minimitzen l'efecte i queden connectades amb es zones de l'Est.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Paisatge	Paisatge degradat	B) No es coneix l'equipament que es vol dur a terme, però es considera el mateix que a B).  D) La construcció de l'edifici projectat queda integrat en la zona d'equipaments existent a Oest i Sud-est. La construcció projectada salva el desnivell topogràfic sense afectar la percepció visual de l'"skye-line" general, però sí el local. S'afecta al paisatge de la zona concreta d'estudi. Els volums dels edificis són inferiors que en el cas d'haver-ne també edificis residencials. La zona verda proposada a Nord apantalla visualment la zona d'actuació i s'integra amb el "verd" de l'Est. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris.	La construcció dels edificis projectats queden integrats en la zona residencial existent a Nord i Oest. Les construccions projectades salven el desnivell topogràfic sense afectar a la percepció visual de l'"skye-line" general, afectant al paisatge i "skye-line" concret. S'afecta al paisatge de la zona concreta d'estudi. La zona verda proposada a Nord apantalla visualment la zona d'actuació i s'integra amb el "verd" de l'est. Els volums dels edificis són inferiors que en el cas d'haver-ne també edificis d'equipaments	La construcció dels edificis projectats queden integrats en la zona residencial existent a Nord i Oest. I en la zona d'equipaments existent a Oest i Sud-oest. Les construccions projectades salven el desnivell topogràfic sense afectar a la percepció visual de l'"skye-line" general però sí el local. S'afecta al paisatge de la zona concreta d'estudi. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. La zona verda proposada a Nord apantalla visualment la zona d'actuació i s'integra amb el "verd" de l'Est. Els volums dels edificis són superiors que en el cas d'haver-ne edificis residencials edificis comercials.	La construcció dels edificis projectats queden integrats en la zona residencial existent a Nord i Oest. I en la zona d'equipaments existent a Oest i Sud-oest. Les construccions projectades salven el desnivell topogràfic sense afectar a la percepció visual de l'"skye-line" general però sí el local. S'afecta al paisatge de la zona concreta d'estudi. Els equipaments generen més interacció en fase de desenvolupament degut a la presència d'usuaris. La zona verda proposada a Nord apantalla visualment la zona d'actuació i s'integra amb el "verd" de l'Est. Els volums dels edificis són superiors que en el cas d'haver-ne edificis residencials edificis comercials.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE MODERAT COMPATIBLE	X IMPACTE MODERAT COMPATIBLE
Usos dels sòls	No genera cap canvi	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE
Consums dels sòls	Sense afecció	B) es considera que es consumeix sòl en horitzontal i vertical  D) es consumeix sòl en horitzontal i vertical	Es consumeix sòl en horitzontal i vertical	Es consumeix sòl en horitzontal i vertical. Es consumeix més que en les opcions de sòl comercial/equipaments o residencials.	Es consumeix sòl en horitzontal i vertical Es consumeix més que en les opcions de sòl comercial/equipaments o residencials.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE MODERAT COMPATIBLE	X IMPACTE MODERAT COMPATIBLE
Afectació de l'aquífer	Sense afecció	Sense afecció per intercepció del NF. Potencial afecció durant la fase de implementació per "contaminació" Potencial reducció de la recàrrega de l'aquífer de la zona per precipitació, donat que la zona es pavimenta parcialment	Sense afecció per intercepció del NF. Potencial afecció durant la fase de implementació per "contaminació" Potencial reducció de la recàrrega de l'aquífer de la zona per precipitació, donat que la zona es pavimenta parcialment	Sense afecció per intercepció del NF. Potencial afecció durant la fase de implementació per "contaminació" Potencial reducció de la recàrrega de l'aquífer de la zona per precipitació, donat que la zona es pavimenta parcialment	Sense afecció per intercepció del NF. Potencial afecció durant la fase de implementació per "contaminació" Potencial reducció de la recàrrega de l'aquífer de la zona per precipitació, donat que la zona es pavimenta parcialment
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE

Taula 19 (continuació): Consideracions alternatives-

ASPECTE AMBIENTAL/SOCIAL/URBANÍSTIC	ALTERNATIVA A No actuació	ALTERNATIVA B Planejament vigent/ PMU - 11. Únicament superfície comercial	ALTERNATIVA C PMU - 11 sense superfície comercial. Únicament edificis residencials de protecció	ALTERNATIVA D PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials però no de protecció	ALTERNATIVA F (ESCOLLIDA) proposada i PMU - 11 amb superfície comercial i edificis residencials de protecció
Afecció a l'atmosfera Pols i GEI	No hi ha afecció	Afecció durant la construcció. Pols, partícules en suspensió i GEI durant la implementació de B i/o D. Principalment GEI durant el desenvolupament de l'equipament (B)/superfície comercial (D)	Afecció durant la construcció. Pols, partícules en suspensió i GEI durant la implementació de la superfície comercial. Principalment GEI durant el desenvolupament de la superfície comercial (D).	Afecció durant la construcció edificis residencials i comercial. Pols, partícules en suspensió i GEI durant la implementació. Principalment GEI durant el desenvolupament.	Afecció durant la construcció dels edificis residencials i el comercial. Pols, partícules en suspensió i GEI durant la implementació. Principalment GEI durant el desenvolupament.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE
Afecció lluminosa	No existeix enllumenat nocturn	Afectació lluminosa del cel nocturn lluminària edifici equipaments (B)/comercial (D) i enllumenat públic.	Afectació lluminosa. Afectació lluminosa del cel nocturn lluminària edifici residencial i enllumenat públic.	Afectació lluminosa. Afectació lluminosa del cel nocturn lluminària edifici residencial i comercial i enllumenat públic.	Afectació lluminosa. Afectació lluminosa del cel nocturn lluminària edifici residencial i comercial i enllumenat públic.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE	XX IMPACTE COMPATIBLE
Immissió sonora	No existeix afectació de	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.	Afectació a sòl urbà ja construït.
	X NO ES GENERA IMPACTE NOU	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE	X IMPACTE COMPATIBLE



## 5.5 JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA

Es considera la proposta alternativa F, donat que:

- No afecta a cap espai de la Xarxa Natura 2000.
- No afecta cap hàbitat d'interès comunitari prioritari i/o no prioritari.
- No afecta al patrimoni històric.
- No afecta a flora, fauna objecte singular i/o protegida.
- No afecta a arbres monumentals.
- No es projecta en zona de riscos geològics i/o de inundabilitat.
- No es projecta en zona de singularitat paisatgística.
  
- És un creixement compacte amb el seu entorn actual de Nord i Oest i amb el planejament proposat pel planejament del POUM de Calafell.
- És un creixement compacte però alhora divers i zonificat en el seu àmbit d'actuació.
  
- Inclou zones verdes. Aquestes incorporen valors ambientals generals, i poden ser utilitzades tant pels residents del PMU - 11, com pels usuaris de la superfície comercial del PMU - 11, com pels residents de l'entorn proper (principalment del Nord).
- Les zones verdes proposades al PMU - 11 formen part del verd projectat pel POUM de Calafell just a l'Est del PMU - 11, formant una franja verda que connecta amb les zones verdes projectades a l'Oest de la xarxa hídrica existent, des de el Sud del PMU l'Escorxador fins a Nord del carrer Baixador.
- La xarxa descrita de zones verdes fomenta la presència d'un corredor ecològic.
- La xarxa descrita de zones verdes fomenta una zona de passeig i gaudi.
- La xarxa descrita de zones verdes millora la qualitat de vida de les persones i minimitza la mobilitat dels residents en "busca" de espais verds.
- 
  
- Proposa usos residencials i comercials, de manera que diversifica usos.
- 
- Els usos residencials donen resposta a les necessitats poblacionals generals del nucli/terme.
- Proposa usos residencials de protecció, donant resposta a les necessitats socials de la zona.
- Proposa usos residencials de protecció que es troben relacionats amb l'objectiu del POUM de Calafell de fomentar la primera residència (intrínseca als residencials de protecció).
  
- Proposa usos comercials (superfície comercial) donant resposta a les necessitats dels residents de la zona i principalment als usuaris de primera residència.
- Proposa usos comercials (superfície comercial) diversificant l'origen de l'economia del municipi i fomentant la possibilitat de generar llocs de treball per als residents del nucli/terme de Calafell.
- Proposa usos comercials (superfície comercial) fomentant la mobilitat sostenible, la millor qualitat de la vida de les persones i l'economia.



- La proposta presenta la superfície comercial a peu de la xarxa viària principal, presentant u accés fàcil als potencials usuaris, i proposa la zona residencial envoltada a Nord i Oest per zones verdes, resguardada d'observadors.
- Els uso residencials s'integren amb la resta de construccions residencials situades a Nord i Oest de l'àmbit. Les construccions projectades no generen un "Sky line" discontinu.
- Salva la diferencia topogràfica/orogràfica de la parcel·la a través de la proposta constructiva. Aprofita la topografia del terreny en el projecte constructiu.
- Consumeix i afecta a la superfície de sòl a ocupar per la superfície comercial i les zones residencials, sòl corresponent a un sòl urbà i antropitzat. A l'igual que la resta de les propostes excepte la A (no actuació).
- La proposta no afectarà a l'aquífer existent.

## 5.6 DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA

Es preveu que el planejament s'adapti a les necessitats urbanes, de creixement, i urbanístiques del municipi. I per tant que la proposta en el seu articulat reflexi i adapti la normativa existent (que no disposa en l'actualitat l'equip redactor d'aquest document) de:

- Normativa urbanística d'ocupació residencial/comercial.
- Abastament d'aigua i altres recursos.
- Sanejament (xarxa separativa).
- Construccions que incorporen normativa/aplicacions de sostenibilitat, eco eficiència, etc...
- Integració en el paisatge a través de tipologia constructiva, material i cromatografia.
- Zones verdes sostenibles, amb espècies autòctones i amb poc consum d'aigua.
- Propostes/milleres relacionades amb el cicle de l'aigua (aquífer afectat).
- Generació/gestió de residus durant la fase d'obra i desenvolupament dels usos de l'àmbit.
- Emissions atmosfèriques, normativa lluminosa i de sorolls. Tant en fase d'obra com de desenvolupament del PMU - 11.
- Gestió de terres excavades duran la fase obra.
- Etc.

## 6 JUSTIFICACIÓ DEL PRESENT DOCUMENT/TRAMITACIÓ

En base a tot el que s'ha exposat anteriorment i principalment al punt 2 del present document:

- a. Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada: els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic; els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a, en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina; les modificacions dels plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que



no constitueixin variacions fonamentals però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

- b. No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general: el planejament urbanístic derivat no inclòs en la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment; les modificacions de planejament urbanístic no incloses en la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Es considera que la proposta de modificació proposada únicament es transforma una proposta urbanística aprovada que en l'àmbit d'estudi, realitza una nova proposta de sòl residencial i comercial, essent un creixement compacte en el propi àmbit i en l'entorn i generant efectes més positius respecte la proposta vigent, des del punt de vista social, econòmic i de mobilitat.

## 7 CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT I AFECTACIÓ CONSIDERADA

### 7.1 ÀMBIT D'ESTUDI

#### 7.1.1 Context geogràfic

L'emplaçament objecte d'estudi es localitza a la Ronda Mossèn Jaume Tobella, 28 de Calafell (Tarragona).

Es tracta d'unes parcel·les amb una superfície total de 15.345,58 m<sup>2</sup>, de classe urbana sense edificar, únicament 2.959 m<sup>2</sup> estan ocupats per les antigues instal·lacions (campa tancada amb murs d'obra i algun cobert) d'una activitat que es dedicava a la venda de pedra artificial, actualment amb ús d'emmagatzematge de plantes ornamentals.

Les coordenades geogràfiques del centre de la parcel·la on s'ubica la zona d'estudi es poden consultar a la taula següent:

Taula 20. Coordenades geogràfiques del centre de la parcel·la objecte d'estudi	
Datum	ETRS89
Latitud	41°11'42,44"N
Longitud	1°34'17.81"E
FUS UTM	31 N
UTM X	380219,83
UTM Y	4561411,16
Altitud (msnm)	11,9

#### Afectació

Qualsevol actuació genera una afectació. En aquest cas es considera que en el cas d'implementar el PMU - 11 es recupera una zona distal del nucli de Calafell. Actualment aquesta zona es presenta pseudoabandonada/degradada. En cas de implementar-se el PMU - 11, aquest servirà de connexió (considerant tant el planejament ja executat com el projectat) entre les zones residencials emplaçades a Nord i Oest, les zones





d'equipaments a Oest, i les zones comercials a Sud-Oest i Sud. Alhora que s'integra amb els usos del sòl a Est del PMU - 11.

### 7.1.2 Evolució històrica de l'emplaçament

A continuació, s'indiquen els canvis esdevinguts des de 1945 fins a l'actualitat a la parcel·la objecte d'estudi i el seu entorn més immediat, a través de les fotografies aèries històriques consultades:

- 1945-1994: A la fotografia de l'any 1945, s'observa que l'emplaçament i el seu entorn està ocupat per camps de cultiu. El nucli urbà de Calafell és a uns 300 metres al nord de l'emplaçament. L'any 1964 es construeix l'edificació que es troba a l'extrem Nord-oest de l'emplaçament. A la fotografia del 1994, l'emplaçament i la majoria del seu entorn continua ocupat per camps de conreus, encara que s'aprecia un cert desenvolupament urbà del municipi de Calafell.
- 1994-2010: El nucli urbà de Calafell es comença a expandir, embolicant l'emplaçament per part nord i oest. Cap al Sud i a les zones més properes a l'emplaçament, tot i que augmenta el nombre d'edificacions, se segueix conservant l'existència de camps de cultiu. Seguint en direcció Sud (cap al mar), la línia de costa es troba totalment edificada. De l'any 2000 al 2010 no s'observen canvis a la parcel·la.
- 2010-2022: No s'aprecien canvis a considerar respecte a fotografies anteriors.

Es projecta construir a la zona central i Est de la parcel·la un supermercat amb una superfície de 2,917 m<sup>2</sup> amb dos soterranis i planta baixa, annex al supermercat (cap a l'est) un edifici residencial de 757,7 m<sup>2</sup> amb 2 soterranis, planta baixa, 3 altures i àtic

#### Afectació

Tot i que com s'exposarà més endavant la implementació del PMU - 11 genera efectes tant en fase de implementació com de desenvolupament propis d'una nova implementació (efectes paisatgístics, de consum del sòl, atmosfèrics, etc.), un cop implementat el PMU - 11 aquesta zona passarà a estar integrada amb el seu entorn actual. Considerant que no es presenta integrada amb el seu entorn en l'actualitat.

### 7.1.3 Topografia/geomorfologia



Figura 7. Aixecament topogràfic. Figura orientada a Nord. Font: Kubicat.

L'aixecament topogràfic mostra en vermell la superfície ocupada per la construcció actual, en punts suspensius en blau, a l'Oest la superfície comercial, a l'est la zona destinada a edificis.

La topografia, presenta dos acopis antròpics de materials situats a la part central de l'àmbit. Es presenta en dues feixes, una d'elles a Nord, molt vegetada i limitant pel Sud amb la construcció existent, a cota topogràfica entre 0,20 metres i 1,00 metres per damunt de la feixa en la que es projecten implementar els edificis, que es presenta plana amb lleugera pendent descendent cap a Sud-est, amb diferència de cotes distals d'aproximadament 2,00 metres.

#### Afectació

De manera general, respecte a la topografia/orografia existent a l'àmbit d'estudi, el projecte és el màxim respectuós que li és possible amb la topografia. De manera que proposa les zones verdes a la franja més elevada topogràficament situada a Nord. Alhora, respecte la rasant del terreny, projecta les dues zones constructives intentant respectar el màxim la topografia i el desnivell existent (el projecte constructiu -planta baixa, s'integra en la orografia-topografia, sense recreïxer el terreny). No obstant per tal d'executar les construccions, amb soterranis, és necessari realitzar una excavació en base al projecte constructiu definit, que genera una modificació de la topografia natural generant una afectació en aquest vector i en el vector sòl (sòl excavat/consumit).

### 7.1.4 Sòls (classificació /qualificació)

El sòl de l'àmbit d'estudi es de classe urbana sense edificar passant un cop implementat el PMU - 11 a estar edificat.



L'emplaçament actualment es troba sense ús, es tracta d'un solar erm, amb la zona Nord-oest ocupada per les antigues instal·lacions (campa tancada amb murs d'obra i algun cobert) d'una activitat que es dedicava a la venda de pedra artificial, actualment amb ús d'emmagatzematge de plantes ornamentals. A l'entorn, l'ús principal és de tipus residencial.

L'emplaçament limita:

- Al Nord, l'emplaçament limita amb uns habitatges unifamiliars.
- A l'oest la parcel·la limita amb la Ronda Mossèn Jaume Tobella, (Ctra C-246a), travessant aquesta ronda o carretera en direcció oest, a 16,00 metres, es troben altres habitatges unifamiliars i el poliesportiu municipal de Calafell, pavelló " Joan Ortoll".
- Al sud, limita amb un comerç de venda de plantes i material de jardineria Florandium, situada la nau d'aquesta activitat a uns 30,00 metres de l'emplaçament, la resta són parcel·les ermes.
- A l'est, limita amb camps de cultiu i darrere d'aquests, a la mateixa direcció, es troba la carretera C-31.

El sòl es presenta classificat com a sòl urbanitzable.

### Afectació

L'afectació es dona de manera puntual en fase de desenvolupament per generar una modificació persistent un cop ja implementat el PMU - 11. Doncs la implementació del planejament proposat porta implícit una modificació de l'ús del sòl actual, de les construccions emplaçades a la zona d'estudi i de les activitats que es duran a terme.

## 7.2 CLIMATOLOGIA

A Calafell el clima és suau i generalment càlid i temperat. Aquest clima és considerat Cfa segons la classificació climàtica de Köppen-Geiger. La temperatura mitjana és de 15,9 °C, i la precipitació aproximada és de 602 mm.

El mes més sec és febrer, on hi ha 32 mm de precipitació mitjana, i setembre el mes amb més precipitació assolit els 88 mm. Agost és el mes més càlid amb una temperatura mitjana de 24,2 °C i gener el mes més fred amb una temperatura de 8,4 °C.

A continuació, es mostra el climograma de Calafell:



Gràfic 1. Climograma de Calafell (Font: Climate-Data.org).

Pel que fa al vent, segons dades de l'Estació Meteorològica El Vendrell, situada a uns 4,0 km de l'emplaçament en direcció nord-oest, en aquesta zona la velocitat mitjana ronda els 2,1 m/s. La direcció predominant del vent prové del Nord tal com es pot apreciar a la següent Figura 1, extreta de l'anuari de dades climatològiques emès pel Servei Meteorològic de Catalunya, en concret de l'apartat relatiu a les dades recollides per l'estació meteorològica d'El Vendrell.

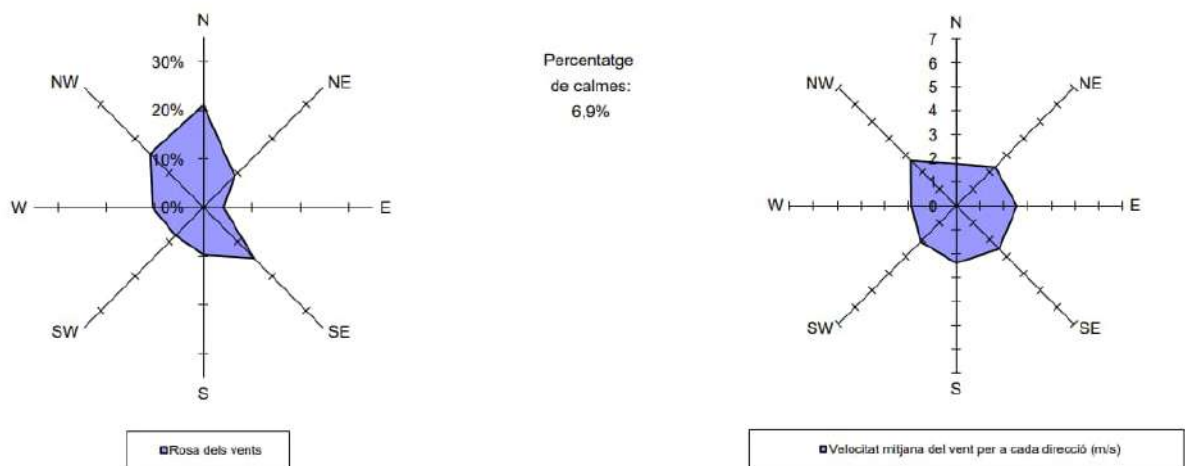


Figura 8. Rosa dels vents i Velocitat mitjana del vent per a cada adreça (m/s), relatives a les dades recollides per l'estació meteorològica El Vendrell.

### Afectació

La proposta afecta a la climatologia en quant a :

Es considera que tant en fase constructiva com de desenvolupament es generaran més contaminats que es que es produeixen a la zona.



- En fase constructiva: L'excavació implica la generació de més partícules procedents del terra i més maquinària de combustió que generen GEI.
- En fase de desenvolupament: Es produeix un augment de trànsit a la zona per la mobilitat dels residents, però principalment per la mobilitat generada relacionada amb la superfície comercial. Provocant més contaminants GEI.

Els GEI poden concentrar-se en casos d'inversió tèrmica.

### 7.3 CARACTERÍSTIQUES DEL MEDI FISIC NAURAL I PAISATGÍSTIC

#### 7.3.1 Geologia

##### Geologia regional

En primer lloc, s'ha procedit a la consulta de les diferents cartografies geològiques existents sobre la zona:

- Full 17: Garraf, del Mapa geològic comarcal de Catalunya, 1:50.000 de l'ICC, 2005.
- Full 447: Vilanova i la Geltrú, del Mapa geològic d'Espanya, 1:50.000 de l'IGME, 1982.

Aquest estudi s'ha realitzat en el context de la Serralada Costera Catalana. Aquesta, està formada per una fossa tectònica coneguda com a Depressió del Vallès-Penedès, que separa les serralades Litoral i Prelitoral. Més concretament la zona d'estudi es troba al Sud de la Serralada Litoral, en una zona deprimida delimitada pels relleus de la mateixa Serralada. Es tracta bàsicament del conegut Massís del Garraf.

El procés que va definir la distribució actual del relleu va començar a inicis del Miocè, dins una etapa de rifting relacionada amb la creació d'una conca marina entre Catalunya i les Balears, en el context del Mediterrani Occidental. Es va produir l'enfonsament de materials paleozoics i mesozoics de l'antic Massís Catalano-Balear. Aquests materials enfonsats van constituir el sòcol sobre el qual es va dipositar la potent sèrie miocena que omple la depressió del Vallès-Penedès i la cubeta on es troben les poblacions de Vilanova i la Geltrú, Sant Pere de Ribes i Sitges.

En concret, la sèrie de materials que formen la Serralada Litoral en aquesta zona s'estructura tal com s'explica a continuació:

- Calcàries amb intercalacions dolomítiques, margues i margocalcàries del Cretaci inferior.
- La sèrie estratigràfica terciària formada principalment per les unitats següents:
  - Calcarenites escolloses, biomicrites i biorudites del Miocè mitjà i superior.
  - Argiles blaves i sorres, també del Miocè mitjà i superior

Fora ja de la sèrie terciària, es dipositen les successions de materials quaternaris, els quals estan representats per:

- Dipòsits de ventalls al·luvials antics i de peus de muntanya. Plistocè.
- Sediments de platja i de plana al·luvial. Holocè superior.
- Dipòsits dels llits actuals de rieres i torrents. Plana al·luvial i/o deltaica del Riu Llobregat. Holocè.



En concret, i segons el Full geològic núm. 447 la zona d'estudi es troba sobre dipòsits quaternaris, formats per argiles, graves, crostes i terres. Els dipòsits terciaris estarien formats per calcàries, gresos, sorres i margues llimoses, i els dipòsits d'edat cretàica per calcàries grises a negres i calcarenites de color crema.

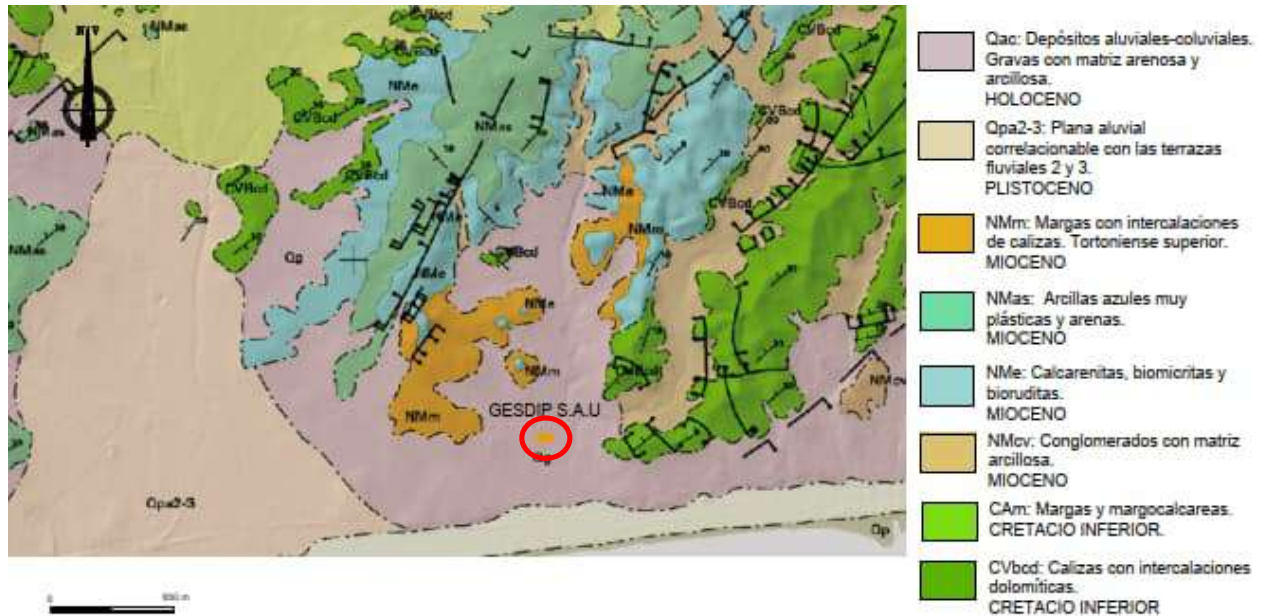


Figura 9. Geologia de la zona d'estudi. Font :ICGC.

### Geologia àmbit estudi

En base a l'estudi geotècnic realitzat;

Sota el terra vegetal, apareix un nivell de reblert de poca potència, 0,6 metres, format per unes sorres, argiles i llims amb algunes graves i fragments ceràmics.

El terreny natural apareix directament sota els farcits, i està format per dipòsits detrítics quaternaris, representats per llims, llims argilosos, argiles, graves i nòduls. Que descansen sobre el substrat calcàries, que apareix a aproximadament 17 metres en un únic sondeig (S-4) pel fet que és l'únic sondeig que arriba a 18 metres.

El nivell freàtic apareix a tots els sondejos profunds entre 11 metres i els 12 metres a excepció del sondeig S-4 on el nivell freàtic apareix als 17 metres els nivells de llims i argiles.

### Afectació

La proposta afecta a la geologia de la zona en quant a que afecta el sòl en la superfície en la que es vol realitzar la implementació, així com en profunditat (entre -9,00 i -6,00 m).

### 7.3.2 Hidrologia

El curs d'aigua més proper a la zona d'estudi és el torrent de la Grallera que transcorre en direcció Nord a Sud cap al mar Mediterrani i es troba a 300 metres en direcció Est.



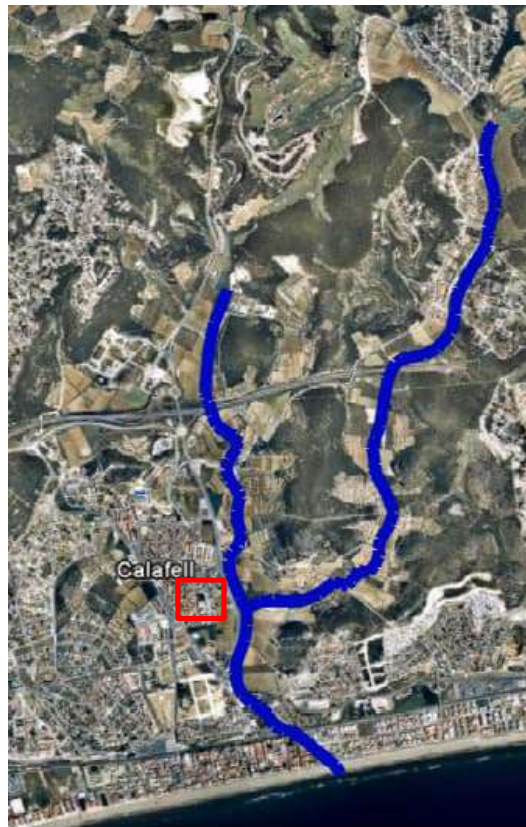


Figura 10. Xarxa hídrica. Font :estudi inundabilitat. POUM Calafell.



Figura 11. Situació de les infraestructures inventariades. Font :estudi inundabilitat. POUM Calafell.

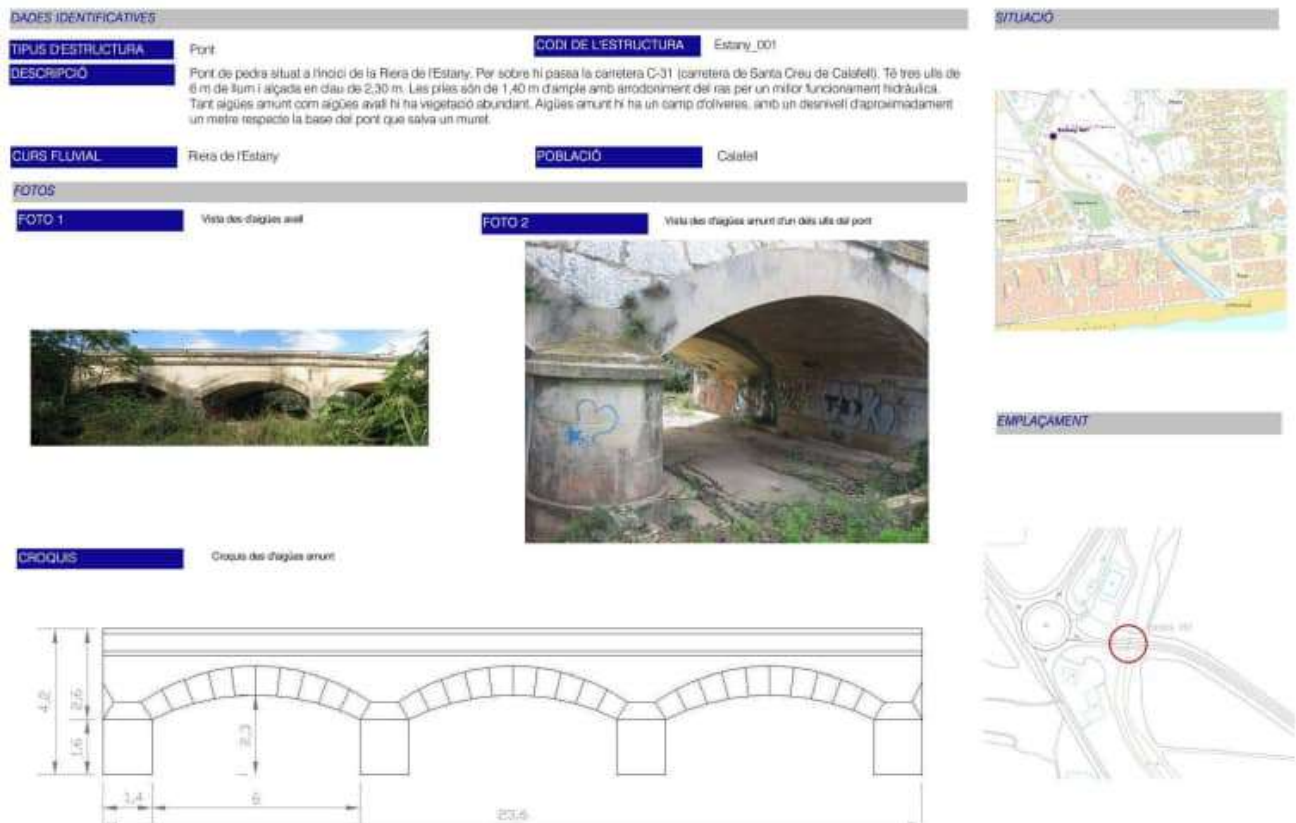


Figura 12. Element singular. Font :estudi inundabilitat. POUM Calafell.

Les conclusions de l'estudi de inundabilitat exposen (entre d'altres) que el torrent de la Grallera té una llera molt ben definida, amb capacitat hidràulica suficient per a grans avingudes, obres de pas de les infraestructures que el creuen de gran folgança i amb un ecosistema fluvial continu des del seu naixement fins al pont amb la C-31, a escassos 1000 metres del desembocadura al mar. Aquest ecosistema s'ha de protegir urbanísticament.

L'àmbit s'emplaça fora del sistema hídric vinculat al riu. Fora de les zones de protecció i de condicionants urbanístics en relació a la distància als cursos hídrics que es dictaminen al RDPH. I fora de zona de risc d'inundació.

### Afectació

- En fase de implementació es considera la possibilitat, poc probable, que es puguin generar materials i/o potencials contaminants que arribin al sistema hídric per escolament superficial.
- En fase de desenvolupament es considera que es minimitza l'aigua que per escolament superficial pot arribar al curs hídric, recarregant de manera superficial aquest. Tot i que també es considera poc probable.

La baixa probabilitat d'ambdós successos es deu a la distància al curs hídric i a la tipologia dels emplaçaments situats aigües avall del la zona d'estudi.

### 7.3.3 Hidrogeologia i punts d'aigua

La zona d'estudi se situa a la massa d'aigua subterrània 23 Garraf, en concret a l'Aqüífer mioquaternari del Garraf-Bonastre (3084101). Dins l'àrea hidrogeologia 308: "Àrea mesozoica i terciària de Garraf-Bonastre", dins del sector tercer, àrees litorals.

Corresponent a classificació litològica de formacions mixtes de depressions neògenes i quaternàries i, a la classificació litostratigràfica: Dipòsits detrítics neògens i quaternaris. Amb litologia predominant de Detrític no al·luvial.

Es tracta d'un aqüífer porós en medi detrític granular (farcits neògens i quaternaris, amb tipus de porositat intergranular i amb règim hidràulic predominantment lliure).

Conceptualment la recàrrega natural de l'aqüífer de la zona d'estudi és la pluja infiltrada, que arriba a la zona superficialment de manera directa (precipitació directa a la zona) i/o indirecta (aigües superficials generades amunt i drenades fins a la zona on s'infiltra). L'aqüífer presenta una adreça horitzontal de les aigües (direcció preferent de flux) de muntanya a mar (N-S).

Tot i això, atès que el sector d'estudi es troba molt a prop de la zona de costa, es podria donar a la zona el procés d'intrusió salina que alhora recarrega de manera lateral l'aqüífer, de litoral a interior.

Després de consultar visor de l'ACA, no s'ha obtingut informació de l'existència de pous, en un radi inferior a 500 metres de l'emplaçament.

Tot i que durant les jornades tècniques de camp es va poder observar la presència d'un pou a la zona d'estudi (veure figura 7). La ubicació del pou, a l'interior d'un "tancat" a Nord-Est de la construcció existent (fora murs perimetrals) no va permetre poder mesurar el nivell piezomètric del mateix, tot i que es considera, en base a la tipologia de l'aqüífer, que deu presentar una profunditat de l'aigua semblant a la que es va detectar durant la realització de l'estudi geotècnic realitzat a la zona.

*"El nivell freàtic apareix a tots els sondejos profunds entre 11 metres i els 12 metres a excepció del sondeig S-4 on el nivell freàtic apareix als 17 metres els nivells de llims i argiles".*

Aquest pou no presentava cap instal·lació d bombeig i sembla que no presentava cap ús.

Aquest pou queda grafiat en la zona de implementació de superfície comercial.

#### Afectació

- En fase de implementació es considera la possibilitat, que es puguin generar potencials contaminants que arribin al aqüífer.
- La implementació no afecta al medi subterrani, no s'intercepta l'aqüífer.
- En cas d'anul·lar-se el pou ca fer-ho de manera correcta i normativa vigent. En cas que el pou no s'anul·li caldrà legalitzar-lo, si no es troba ja legalitzat.
- Es considera que les zones verdes proposades ajudaran a recarregar a l'aqüífer així com d'altres mesures com la implementació de xarxa separativa (si s'infiltra les pluvials a l'aqüífer) o l'aplicació de mesures eco sostenibles als edificis a implementar.



### 7.3.4 Sòls (usos)

Segons el plànol d'usos del sòl, la zona es troba ocupada per indústries aïllades, altres conreus herbacis i conreus cítrics abandonats/prats en zones agrícoles. A Nord es troben habitatges i el nucli urbà, a l'Oest habitatges i indústries aïllades, a Sud indústries aïllades, i a Est camps de conreu de vinya, cítrics i conreus herbacis en regadiu.

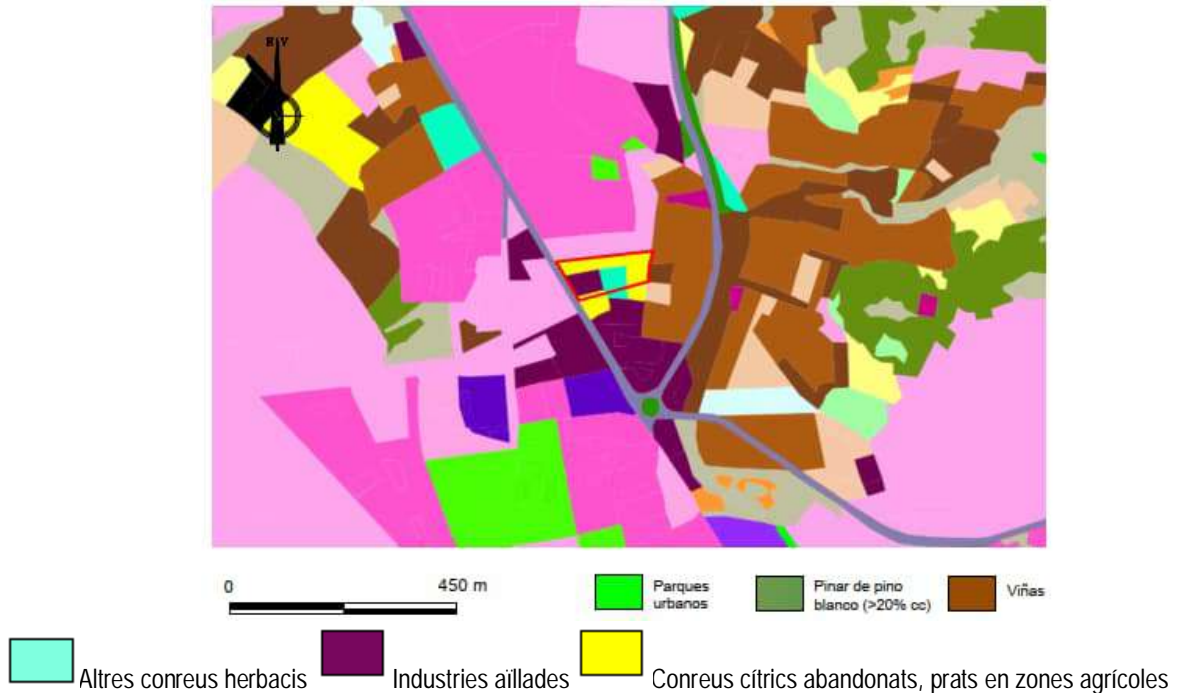


Figura 13. Usos del sòl. Figura orientada a Nord.

Segons l'hipermapa la zona d'estudi es situa en el MUC sectors de desenvolupament com a pla de millora urbana, MUC protecció transversal. El sòl està classificat com a sòl urbà consolidat, i qualificat a Nord com a Sistemes, Espais lliures públics (SV), al mig de la parcel·la com a Altres, Reforma urbana (M1) i a Sud com a Sistemes, Viari, Eixos estructurants (SX1)



Figura 14. Qualificació del sòl i MUC sectors de desenvolupament. Figura orientada a Nord. Font: Hipermapa.



### Afectació

- La implementació de la proposta farà que el sòl passi de classe urbana sense edificar a classe urbana edificada.
- La implementació afecta a part de la cobertura que passa de “altres conreus herbacis” i “conreus cítrics abandonats, prats en zones agrícoles” a zona urbanitzada, en part pavimentada. No obstant, com s’ha exposat anteriorment, tot i la classificació de la cobertura vegetal, en la actualitat la zona no construïda es presenta com una zona amb vegetació degradada.
- La implementació dona lloc a la impermeabilització del sòl, excepte a les zones verdes projectades.

### 6.3.5 Vegetació i hàbitats

#### 7.3.4.1 Calafell

Calafell es troba a la regió natural del Sistema Mediterrani Central Litoral,

Segons l’ISA del POUM de Calafell:

#### Conreus

Gairebé tota la superfície de sòl no urbanitzable de Calafell, amb pendent inferior al 20%, correspon a àrees de cultiu. Calafell té 322 ha (el 15,8% del territori) cobert per àrees de cultiu, actives (13% de la superfície municipal) o abandonades (2,7% de la superfície municipal). D’aquestes, hi ha 265,69 ha de superfície conreada activa, que representa el 82,42 % del total conreus, i unes 56 ha de conreus abandonats, la majoria coberts per prats i herbassars.

La meitat de la superfície de conreu activa correspon a la vinya, seguida dels cultius de fruiters de secà (26%), principalment de garrofers (*Ceratonia siliqua*) i oliveres (*Olea europaea*); i els herbacis (23,6%). Val a dir que la dada correspon a les bases cartogràfiques corresponents al treball del Centre de Recerca i Estudis Forestals (CREAF) del 2005, i que és possible que en l’actualitat les xifres siguin una mica diferents, ja que l’abandó de conreus al municipi és un procés molt ràpid, segons fonts consultades de la Cooperativa de Pagesos de Calafell. A més, una part dels actuals conreus (principalment de cereals) es troben en terreny urbanitzable a l’Oest del terme municipal. La vinya té la Denominació d’Origen (D.O.) del Vi del Penedès i l’olivera forma part de la D.O. Oli de Siurana.

#### Vegetació (no conreu)

Els hàbitats dominants són les Brolles de romaní (*Rosmarinus officinalis*) i timonedes (*Thymus vulgaris*) i les màquies i garrigues amb margalló (*Chamaerops humilis*) i llentiscle (*Pistacia lentiscus*). Aquests hàbitats coincideixen amb la categoria de cobertura “matollars”. Principalment al sector nord del terme, aquests matollars poden presentar un estrat arbòri de pi blanc (*Pinus halepensis*) (considerats dins la categoria de cobertura “boscos densos no de ribera”). Aquestes pinedes són generalment de caràcter secundari, i solen correspondre a una etapa avançada en la reconstitució dels matollars o boscos escleròfils.

L’arbust dominant a les garrigues és el garric (*Quercus coccifera*). Un altre arbust que acompanya al garric, i pot esdevenir dominant, és el llentiscle (*Pistacia lentiscus*). D’altres arbustos freqüents, i que es van observar durant el treball de camp, són l’aladern (*Rhamnus alaternus*) i el càdec (*Juniperus oxycedrus*). També hi viuen plantes enfiladisses com la rogeta (*Rubia peregrina ssp. peregrina*) i l’arítiljol (*Smilax aspera*). Creixent enmig de la garriga s’hi va observar pi blanc i romaní, amb altres plantes de la brolla i herbes dels prats secs com el llistó. Cal destacar que les garrigues solen ocupar vessants solells i relleus rocosos, allà on el bosc té més dificultat per establir-se. El més rellevant de les màquies i garrigues de la zona és la presència de margalló (*Chamaerops humilis*), la palmera autòctona europea amb la distribució geogràfica més

septentrional. És una espècie que té regulada la seva recol·lecció, a partir de l'ordre de 5 de novembre de 1985, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçades a Catalunya.

Les pinedes característiques de les successions mediterrànies, com els matollars termomediterranis pre-desèrtics, que es troben al municipi estan catalogats com a Hàbitats d'Interès Comunitari no prioritari inclosos en l'annex I de la Directiva 92/42/CEE del Consell d'Europa (veure apartat 1.1.3.2 Hàbitats d'interès comunitari). Pel que fa a les brolles de romaní es situen al centre del terme municipal, majoritàriament com a matollars més aviat baixos (50-80 cm) i clars, en què domina el romaní o hi és més o menys abundant, al costat d'altres subarbusts de port semblant. Es solen barrejar amb màquies i poden presentar també un estrat arbori de pi blanc (*Pinus halepensis*). Finalment, cal citar els Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero Brachypodietalia*). Atesa la seva importància dins la Unió Europea, estan considerats com a Hàbitats d'Interès Prioritari segons la Directiva Hàbitats. Aquesta comunitat es troba barrejada amb les anteriors, apareix en llocs secs, principalment en llocs sense estrat arbori relacionat amb la brolla i la màquia, i amb recobriments que al municipi oscil·len entre el 20 i 40%. En indrets on prèviament s'hi ha realitzat activitat extractiva, algunes tasques de recuperació incorporen espècies com l'olivera o fruiters de secà. S'hi desenvolupa vegetació rupícola on no s'ha desenvolupat un sòl orgànic profund, que es barreja amb matollar dominat pel garric (*Quercus coccifera*), amb timoneda i comunitats de la citada brolla i herbassars. Finalment, cal destacar la vegetació del Parc del Comú, classificat com a zona verda i en una ubicació amb importància estratègica a Calafell, ja que es troba a la mateixa distància dels tres nuclis i és proper a l'activitat residencial. Aquest Parc està cobert per una bona representació de la vegetació típica mediterrània de màquies i garrigues amb margalló (*Chamaerops humilis*), llentiscle (*Pistacea lentiscus*) i ullastre (*Olea europaea var. sylvestris*), barrejades amb pi blanc. També es troben dins el polígon de la zona verda una àrea de conreus actius, de secà, principalment de vinya i olivera, amb una elevada qualitat paisatgística.

L'hipermapa cartografia la zona com a regió de procedència de *Pinus Halepensis* y de *Quercus Ilex*.

#### Hàbitats d'interès comunitari

Al municipi es localitzen tres hàbitats d'interès comunitari, inclosos en l'annex I de la Directiva 92/42/CEE del Consell d'Europa: les pinedes mediterrànies (codi 9540, no prioritari), els matollars termomediterranis pre-desèrtics (codi 5330, no prioritari), les llacunes litorals (codi 1150, prioritari) i els prats mediterranis rics en anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietalia*)(codi 6220, prioritari). Pel que respecta tant a l'hàbitat de les pinedes com al de matollars i al de prats mediterranis, tal i com s'ha descrit a l'apartat sobre vegetació el seu estat de conservació és pot considerar com acceptable, mentre que l'àrea en la que es localitza l'hàbitat de llacunes litorals es correspon amb la desembocadura al mar del Torrent de la Cobertera i, en tant aquesta ha estat endegada darrerament, amb un tractament d'escullera als marges, aquest hàbitat pot haver desaparegut degut a les obres de canalització.

#### 7.3.4.2 Zona d'estudi

Segons observacions a camp:

La zona d'estudi presenta a la fixa del Nord cobertura de "matollar" de màquies i garrigues. No s'ha observat la presència de margalló (*Chamaerops humilis*) ni llentiscle (*Pistacia lentiscus*).

La resta de la parcel·la presenta la vegetació pròpia de camps de conreu abandonats, brolla i herbes dels prats secs, amb algun exemplar arbori de pi blanc (*Pinus halepensis*), olivera (*Olea europaea*); garrofer (*Ceratonia siliqua*) i aligustre (*Ligustrum vulgare*).

L'àmbit de proposta no presenta hàbitats d'interès comunitari i espais naturals de protecció especial o protegits.



Tampoc presenta cap àrea d'interès florístic. Ni cap arbre monumental.



Fotografia 1 i 2: Fotografia 1 matollar de màquies i garriga. Fotografia 2 garrofer al fons i aligustre a la dreta.

#### Afectació

- La implementació de la proposta afectarà a la vegetació existent.
- La zona actualment no pavimentada i vegetada, amb presència de sectors degradats, quedarà pavimentada, excepte en el cas de la zona verda projectada.
- Es compensa amb la implementació de zones verdes, que es recomana que sigui de plantes autòctones i/o adaptades a la climatologia de la zona.

### 7.3.5 Figures de protecció ambiental

L'àmbit d'estudi no presenta cap figura de protecció ambiental.

#### Afectació

La implementació de la proposta no afecta a cap figura de protecció ambiental, Espais Naturals. Ni de manera directa per no trobar-se'n cap a l'àmbit d'estudi i proposta, ni tampoc de manera indirecta en considerar com a referent la planificació vigent a l'àmbit).

### 7.3.6 Fauna

#### 7.3.6.1 Calafell

Segons L'ISA del POUM de Calafell:

La fauna present al terme municipal de Calafell és la característica d'una zona mediterrània costanera. Tot i la gran extensió de la zona urbanitzada difusa, amb multitud d'habitats unifamiliars, l'existència de camps de conreu, de pinedes i d'una zona central sense gaire pressió antròpica, així com la proximitat de grans zones naturals a les rodalies, com ara el Garraf, o la serra del Montmell, propicia que hi hagi un nombre alt d'espècies. La pràctica totalitat de rèptils i amfibis (fora de la granota verda, per la seva abundància, i de la tortuga d'aigua americana, per tractar-se d'una espècie introduïda) es troba protegida legalment. Les espècies presents a l'àmbit d'estudi s'han classificat segons el nivell de protecció de la normativa vigent a nivell autonòmic (Llei 22/2003), tal com es mostra a continuació.

Mamífers		
C	<b><i>Atelerix algirus</i></b>	Eriçó clar
	<b><i>Genetta genetta</i></b>	Gat mesquer
	<b><i>Meles meles</i></b>	Teixó
	<b><i>Microtus duodecimcostatus</i></b>	Talpó
	<b><i>Mus spretus</i></b>	Ratolí de camp
	<b><i>Oryctolagus cuniculus</i></b>	Conill
C	<b><i>Plecotus austriacus</i></b>	Rata pinyada orelluda
C	<b><i>Rhinolophus hipposideros</i></b>	Rat penat de ferradura petit
	<b><i>Sciurus vulgaris</i></b>	Esquirol
	<b><i>Sus scrofa</i></b>	Senglar
	<b><i>Vulpes vulpes</i></b>	Guineu
Amfibis		
D	<i>Alytes obstetricans</i>	Tòtil
D	<i>Bufo bufo</i>	Gripau
D	<i>Bufo calamita</i>	Gripau corredor
D	<i>Pelobates cultripes</i>	Gripau d'esperons
D	<i>Pelodytes punctatus</i>	Granoteta de puntes
	<i>Rana perezi</i>	Granota verda
D	<i>Salamandra salamandra</i>	Salamandra
Rèptils		
D	<i>Anguis fragilis</i>	Sep de vidre
	<i>Chalcides striatus</i>	Lludrió llistat
D	<i>Coronella girondica</i>	Serp llisa meridional
D	<i>Elaphe scalaris</i>	Serp blanca
C	<i>Emys orbicularis</i>	Tortuga d'aigua
C	<i>Lacerta lepida</i>	Llangardaix ocellat
D	<i>Malpolon monspessulanus</i>	Serp verda
D	<i>Natrix maura</i>	Serp d'aigua
D	<i>Psammmodromus algirus</i>	Sargantana grossa
D	<i>Psammmodromus hispanicus</i>	Sargantana petita
D	<i>Tarentola mauritanica</i>	Dragó comú
A	<i>Trachemys scripta</i>	Tortuga d'aigua americana

Figura 15. Espècies mamífers, amfibis, rèptils a Calafell, segons ISA del POUM.

Respecte les aus, la següent taula s'ha enumerat les aus més singulars que es poden trobar en l'àrea d'estudi, segons les diferents proteccions de la legislació vigent.



Nom científic	Nom popular català	Llei 22/2003	Estat conservació a Catalunya	Real Decreto 439/90	Directiva Aus	Conveni Berna	Conveni Bonn
Accipiter nisus	Esparver	C	propera a l'amenaça	II	I	III	II
Actitis hypoleucos	Xivitona	C	vulnerable	II		II	II
Alca torda	Gavot	C		II		III	
Alcedo atthis	Blauet	C	vulnerable	II	I	II	
Anthus campestris	Trobat	D	preocupació menor	II	I	II	
Apus melba	Ballester	D	preocupació menor	II		II	
Athene noctua	Mussol comú	C	propera a l'amenaça	II		II	
Bubo bubo	Duc	B	preocupació menor	II	I	II	
Buteo buteo	Aligot comú	C	propera a l'amenaça	II		III	II
Caprimulgus europaeus	Enganyapastors	C	preocupació menor	II	I	II	
Certhia brachydactyla	Raspinell comú	D	preocupació menor	II		II	
Circaetus gallicus	Aguila marcenca	C	propera a l'amenaça	II	I	III	II
Clamator glandarius	Cucut reial	C	vulnerable	II		II	
Columba oenas	Xixella		propera a l'amenaça			III	
Falco peregrinus	Falcó pelegrí	B	propera a l'amenaça	II	I	II	II
Falco subbuteo	Falcó mostatxut	C	propera a l'amenaça	II		II	II
Galerida cristata	Cogullada vulgar	D	propera a l'amenaça	II		III	
Gallinula chloropus	Polla d'aigua		propera a l'amenaça			III	
Hieraaetus fasciatus	Aguila cuabarrada	A	en perill	III	I	III	II
Jynx torquilla	Colltort	C	propera a l'amenaça	II		II	
Lanius senator	Capsigrany	D	propera a l'amenaça	II		II	

Lullula arborea	Cotoliu	D	preocupació menor	II	I	III	
Milvus milvus	Milà reial	B	en perill	II	I	III	II
Motacilla cinerea	Cuereta torrentera	D	propera a l'amenaça	II		II	
Muscicapa striata	Papamosques gris	D	propera a l'amenaça	II		II	II
Oenanthe hispanica	Còllit ros	D	propera a l'amenaça	II		II	
Otus scops	Xot	C	propera a l'amenaça	II		II	
Passer montanus	Pardal xàrrec		propera a l'amenaça				III
Riparia riparia	Oreneta de ribera	C	propera a l'amenaça	II		II	
Strix aluco	Gamarús	C	preocupació menor	II		II	
Sylvia undata	Tallareta cuallarga	D	preocupació menor	II	I	II	
Troglodytes troglodytes	Cargolet	D	preocupació menor	II	I	II	
Turdus merula subsp. merula	Merla		preocupació menor				III
Turdus philomelos	Tord comú		preocupació menor				III
Turdus viscivorus subsp. viscivorus	Griva		preocupació menor				III
Tyto alba	Òliba	C	propera a l'amenaça	II		II	
Upupa epops subsp. epops	Puput	D	preocupació menor	II		II	

Figura 16. Espècies aus a Calafell, segons ISA del POUM.

### 7.3.6.2 Zona d'estudi

Segons apreciacions a camp:

La zona totalment antropitzada i delimitada per edificacions i xarxes, excepte a l'Est, no presenta cap àrea d'interès faunístic. Tot i que es considera que es pot donar una via de corredor faunística des de l'àmbit d'actuació fins al riu, cap a l'Est, en base als camps de conreu existents. No obstant el planejament proposa zones verdes al PMU - 11 i al seu Est, fis al riu, sense envair aquest potencial corredor.

Es considera que tant l'àmbit d'estudi, actualment construït i totalment antropitzat, com el seu entorn proper urbanitzat, pot presentar espècies que conviuen amb facilitat en l'àmbit urbà, com poden ser:

Aus	Rèptils i amfibis	Mamífers
Pardal comú	Sargantana ibèrica	Ratolí domèstic
Cuereta blanca	Sargantana comuna	Ratolí mediterrani
Oreneta comuna	Dragó comú	Rata comuna
Oreneta cuablanca	Serp blanca	Rata negra
Colom comú	Vidriol	Rat-penat
Cadenera	Tòtil (amfibi)	Talpó
Garsa		Musaranya



Taula 21. Potencial fauna a la zona d'estudi PMU - 11		
Aus	Rèptils i amfibis	Mamífers
Estornell		Esquirol
		Conill de bosc
		Porc senglar

### Afectació

- La implementació de la proposta no afecta a cap àrea d'interès faunístic. Ni de manera directa per no trobar-se'n cap a l'àmbit d'estudi i proposta urbanística, ni tampoc de manera indirecta en considerar com a referent la planificació vigent a l'àmbit).
- Les espècies faunístiques que es poden veure afectades són les que conviuen amb facilitat en l'àmbit urbà descrites.

## 7.3.7 Paisatge

### 7.3.7.1 Calafell

El municipi de Calafell es troba dividit, segons el catàleg, en dues unitats de paisatge diferents: la UNITAT 28, corresponent al Litoral del Penedès, i la UNITAT 29, corresponent al Garraf.

La zona d'estudi es troba a la unitat de paisatge Litoral del Penedès.

Es descriu la unitat 28 del litoral del Penedès amb els elements definitoris següents: Faixa de costa baixa densament urbanitzada, amb un continu de construccions que s'estén des de Cunit fins al promontori de Barà. Pinedes de pi blanc, fragments de garriga i de màquies de margalló ocupen petits turons allunyats de la línia de costa i que han quedat sense urbanitzar. Les vinyes, els garrofers, les oliveres i els ametllers són els conreus principals. L'àrea de conreu, però, és petita i està molt fragmentada per les construccions i la xarxa d'infraestructures de comunicació. Urbanitzacions compactes que s'estenen des de la costa cap al interior i entre les que destaca la macro urbanització, compartida pels municipis de Calafell i Cunit, que s'estén al nord del barri marítim de Segur de Calafell, en una àrea d'uns 6 km<sup>2</sup> d'extensió, entre la carretera C-31 i l'autopista C32. Paisatge de primera línia de costa despersonalitzat per la profusió de construccions de tipologies diverses en tot el front litoral.

I pel que fa a les àrees que inclouen Calafell, marca les següents:

#### Directrius d'ordenació:

Sòl urbanitzable que s'estén pel litoral no urbanitzat i per la perifèria dels espais urbanitzats més o menys consolidats. Promoure creixements compactes d'aquests espais seguint la trama urbana preexistent i integrant-se estèticament en l'entorn. Per altra banda, s'haurien de replantejar alguns dels creixements ex-novo previstos, especialment aquells que posin en risc la desaparició de les millors terres agrícoles, o comprometin l'estètica, identitat, productivitat i/o ecologia dels diversos paisatges, especialment els situats a primera línia de costa.

#### Àrees susceptibles d'accions d'ordenació:

Espais periurbans situats entre els límits de l'espai construït i els espais agrícoles, especialment a les vores de les infraestructures de comunicació, conformats per espais erms, abocaments, rotondes d'accés als nuclis i urbanitzacions, conreus plenament productius i restes d'antics conreus: Recuperar aquestes zones és



cabdal per mantenir-ne la condició d'espais oberts, i es pot aconseguir restaurant-ne els seus valors naturals o productius i ordenant-los per permetre'n l'ús social.

### 7.3.7.2 Zona d'estudi

La zona d'estudi, segons la següent figura elaborada pel POUM de Calafell, es situa en zona de boscos. Tot i que com ja s'ha exposat la zona presenta una edificació i un camp abandonat amb vegetació principalment de matollar a Nord i d'herbassar a Sud, degradada.

La zona presenta coma a element opac la construcció existent. No obstant la presència d'aquest únic element opac, la zona en l'actualitat és difícilment visible des de qualsevol límit més que des del límit Oest (Rambla Mossèn Jaume Tobella) des del qual es veu únicament la façana de l'edificació.

La resta de la zona queda apantallada a Est i Sud per la vegetació existent als terrenys perimetrals. Des de el límit Nord, únicament es veu la feixa de matoll del Nord des de el carrer de la Sínia.

La implementació del PMU - 11, donarà lloc a un canvi de paisatge de boscos (grafiat) a urbà i de la visualització de la zona, ja que s'arranjarà la xarxa viària permetent una major visualització de la zona i alhora degut a la construcció projectada i a la tipologia de la mateixa (en alçada). To i que incorpora zones verdes a Nord que serviran d'apantallament visual, parcial en ase a la vegetació a implementar.

No obstant, es considera que la zona compleix amb: allò exposat a la UP 28 (segons allò exposat al punt anterior):

- Directrius d'ordenació: Promoure creixements compactes d'aquests espais seguint la trama urbana preexistent i integrant-se estèticament en l'entorn.
- Àrees susceptibles d'ordenació: Espais periurbans situats entre els límits de l'espai construït i els espais agrícoles, especialment a les vores de les infraestructures de comunicació, conformats per espais erms, abocaments, rotondes d'accés als nuclis i urbanitzacions, conreus plenament productius i restes d'antics conreus.

La proposta del PMU - 11:

- Consolida el caràcter de la banda de paisatge a la que pertany, assegurant criteris de qualitat.
- Tracta els intersticis i altres espais d'oportunitat per a millorar la imatge de la zona i els seus límits.
- Manté la compacitat del nucli urbà.
- Emprèn actuacions per tal d'avançar cap a la compacitat de les àrees residencials de baixa densitat.

De manera que la zona de proposta intenta disminuir les debilitats exposades a través d'una proposta d'ús de sòl comercial i residencial amb zones verdes. Intenta minimitzar les amenaces creant un espai comercial i residencial en el mateix àmbit, donat servei l'espai comercial projectat als residencial de l'entorn. Així com incloent-hi espais lliures entre la construcció comercial i residencial proposada, i integrant la proposta al paisatge i apostant per un "sky line" continu. Compleix els objectius de qualitat paisatgística, i fa una proposta urbanística que respecte els criteris i accions esmentats, a través de l'àrea residencial de baixa densitat proposada, presentant una proposat compacta a altres creixements urbans, tracta una antiga zona industrial (intersticial) com a residencial/comercial i consolida el caràcter paisatgístic de l'entorn de la zona d'estudi.





Sòl rústic  
CONREUS    BOSCOS

Figura 17. Connectivitat. Font: ISA POUM Calafell.

### Afectació

La proposta del PMU - 11:

- Consolida el caràcter de la banda de paisatge a la que pertany, assegurant criteris de qualitat.
- Tracta els intersticis i altres espais d'oportunitat per a millorar la imatge de la zona i els seus límits.
- Manté la compacitat del nucli urbà.
- Emprèn actuacions per tal d'avançar cap a la compacitat de les àrees residencials de baixa densitat.
- Tot i que la proposta, òbviament modifica el paisatge, podem dir que el millora, transformant un interstici comercial/vegetat en estat degradat en una zona residencial/comercial, que s'integra paisatgísticament en el seu entorn tant pel que fa als usos com a les característiques constructives, afegint-hi alhora zones verdes obertes que obren les visuals i naturalitzen el paisatge.



## 7.4 VECTORS AMBIENTALS

### 7.4.1 Qualitat atmosfèrica

El municipi de Calafell pertany a la Zones de Qualitat de l'Aire (ZQA) número 3.

La ZQA 3 s'ha delimitat a partir de les condicions de dispersió. Les àrees rurals representen la major part del seu territori. Pel que fa a les emissions, els nivells mitjans d'emissions difuses provinents del trànsit urbà i de les d'activitats domèstiques. La intensitat mitjana de trànsit (IMD) de les vies interurbanes es caracteritza per ser arreu superior a 2.000 vehicles per dia, s'ha vist que hi ha trams amb trànsit moderat i intens.

Pel que fa al balanç de la qualitat de l'aire de l'any 2007, elaborat pel DMAH, per a la ZQA 3 i per als diferents contaminants, els nivells de qualitat de l'aire mesurats pel diòxid de sofre, el monòxid de carboni, el diòxid de nitrogen, el plom i el benzè són inferiors als valors límit establerts per la normativa vigent. Respecte als nivells mesurats d'arsènic, cadmi i níquel, no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

Respecte les mesures d'ozó troposfèric, els nivells són inferiors al valor objectiu per a la protecció de la salut humana d'aplicació l'any 2010, i superiors tant al valor objectiu per a la protecció a la vegetació d'aplicació l'any 2010, com als objectius a llarg termini de protecció de la salut humana i de la vegetació d'aplicació l'any 2020.

El Pla Estratègic per a la sostenibilitat de Calafell fa un càlcul estimatiu de les emissions de CO2 al municipi per a cada tipus de font energètica, de la producció de brossa i de la circulació de vehicles i acaba conclouent que les dades d'emissió de CO2 estan per sobre de les emissions sostenibles.

Pel que fa als nivells de partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, no es superen el límit anual a Calafell.

Segons s'extreu de l'hipermapa el sector d'estudi

- ✓ No és una zona de protecció especial de l'ambient atmosfèric
- ✓ Zones qualitat de l'aire (ZQA):3
- ✓ Mitjana anual NO<sub>2</sub> 20219.806899070739746
- ✓ Mitjana anual PM2,5 20219.979622840881348
- ✓ Mitjana anual PM10 2020 17.6959342956543
- ✓ Pob. exposada 2020-P93,2 O<sub>3</sub> 3694

#### Afectació

La modificació proposada, respecte a situació actual zona industrial/comercial amb activitat relacionada amb el emmagatzematge de plantes ornamentals (que porta implícit generació d'emissions vinculades al transport dels treballadors i al trasllat d'aquestes plantes) generarà un augment de emissions de NO<sub>2</sub>, PM10, O<sub>3</sub>, per l'augment circulació de vehicles en fase de desenvolupament (edificis residencials i superfície comercial) i de vehicles i de treballs de la construcció en fase d'obra.



#### 7.4.2 Qualitat lumínica

Seguint els criteris de la Llei 6/2001 i el Decret 82/2005, el Mapa de protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya, s'estableixen 4 categories de protecció envers la contaminació lumínica:

- Zona E4. Protecció menor. Zona urbana d'ús intensiu durant la nit que es troba a més de 2 Km d'una zona E1.
- Zona E3. Protecció moderada. Zona urbana o urbanitzable declarada com a tal pel planejament urbanístic.
- Zona E2. Protecció alta. Zona no urbanitzable del planejament urbanístic que no pertany al grup de zones protegides E1.
- Zona E1. Protecció màxima. Àrees incloses en la Xarxa Natura 2000, en el Pla d'Espais d'Interès Natural o en els Espais Naturals de Protecció Especial.

Segons s'extreu de l'hipermapa el sector d'estudi es troba a la Zona E3 del mapa vigent envers la contaminació lluminosa. Corresponent a una protecció moderada. La qualitat del cel nocturn a Catalunya. Brillantor del fons del cel ( $\text{mag}/\text{arcsec}^{-2}$ ), és baixa.

#### Afectació

- La modificació proposada no afecta a la protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya ni la qualitat del cel nocturn a Catalunya de la zona.
- Tot i que genera un augment de contaminació lluminosa relacionada amb els edificis projectats i la urbanització de la zona, afectant principalment el cel nocturn.
- Caldrà incorporar les mesures adients de il·luminació nocturna a la zona d'enllumenat públic i enllumenat de l'ús comercial.

#### 7.4.3 Qualitat acústica

Segons s'exposa a l'ISA del POUM de Calafell:

Tant l'ordenança reguladora del soroll com el mapa de capacitat acústica han estat elaborats i aprovats. Aquesta regula les edificacions, les indústries i activitats en general, el trànsit en vies urbanes i interurbanes, les actuacions a la via pública, com ara activitats de càrrega i descàrrega o les activitats festives i de lleure, les persones o actes de veïnatge, els vehicles de motor i qualsevol altre emissor que, en funcionament o utilització, pugui ser subjecte actiu o passiu d'algun dels efectes sonors i de vibracions que regula l'ordenança.

L'Ajuntament ha aplicat una zonificació acústica, per tal de garantir la protecció contra el soroll de la població i el medi ambient, dividint el municipi en diferents àrees acústiques, segons l'ús predominant del sòl i els nivells de soroll ambientals existents:

- ✓ Zona acústica I: Comprèn els sectors del territori amb predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural que requereix una especial protecció contra la contaminació acústica.
- ✓ Zona acústica II: Comprèn els sectors del territori amb predomini del sòl d'ús residencial.
- ✓ Zona acústica III: Comprèn els sectors del territori amb predomini de sòl d'ús residencial, comercial i de serveis.



- ✓ Zona acústica IV: Comprèn els sectors del territori amb predomini de sòl d'ús residencial, comercial i de serveis, recreatiu, hosteleria i restauració.
- ✓ Zona acústica V: Comprèn els sectors del territori amb predomini de sòl d'ús industrial.
- ✓ Zona acústica VI: Comprèn els sectors del territori afectats per infraestructures de transport, entenent com a tal els eixos viaris, ferroviaris, aeroportuaris i portuaris.



2013-10-02-ordenansa-sorolls-vibracions-mapacapacitat-acustica.pdf

### MCA - Zones de sensibilitat acústica

En l'actualitat la zona es situa en C2.

**ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)**

(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini del sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Figura 18. Mapa de zones de sensibilitat acústica. Font: ISA POUM Calafell

El mapa de capacitat acústica estableix la zonificació acústica del territori i els valors límit d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica.

Segons la figura 18, la zona d'estudi es situa entre la C2 i la B1.

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_d(7\text{ h} - 21\text{ h})$	$L_e(21\text{ h} - 23\text{ h})$	$L_n(23\text{ h} - 7\text{ h})$
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)</b>			
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	50	50	40
(A3) Habitatges situats al medi rural	52	52	42
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	55	55	45
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)</b>			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	60	60	50
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	60	60	50
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	60	60	50
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)</b>			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	63	63	53
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	65	65	55

$L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$ : índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Valors d'atenció: en les activitats existents (activitats amb autorització abans de l'entrada en vigor del decret 176/2009 de 10 de novembre) en zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (B3), (C1) i (C2), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

Figura 19. Zones de sensibilitat acústica i usos. Font: ISA POUM Calafell

Segons l'Ordenança reguladora del soroll i les vibracions Juny, 2013

- ✓ c) Zona de sensibilitat acústica baixa (C)  
 (C2) Àrees amb predomini de sòl d'ús industrial Inclouen tots els espais del territori destinats o susceptibles de ser utilitzats per Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions. Principal als usos relacionats amb les activitats industrials i portuàries amb llurs processos de producció, els parcs d'abassegament de materials, els magatzems i les activitats de tipus logístic, estiguin o no vinculades a una explotació en concret, els espais auxiliars de l'activitat industrial com subestacions de transformació elèctrica, etc. En les àrees acústiques d'ús predominantment industrial es poden tenir en compte les singularitats de les activitats industrials per a l'establiment dels objectius de qualitat, respectant el principi de proporcionalitat econòmica.
- ✓ b) Zona de sensibilitat acústica moderada (B) - (B1) Àrees on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents

Segons els objectius de qualitat aplicables a l'espai interior, als espais interiors, s'apliquen els valors límit d'immissió  $L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$  resultants del conjunt d'emissors acústics que hi incideixen.

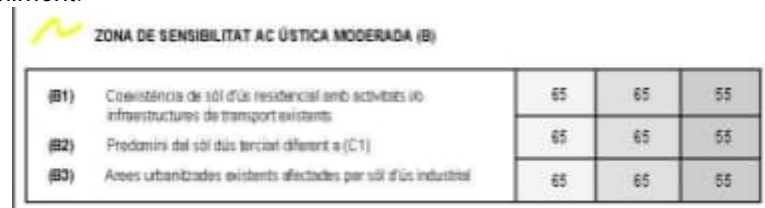
Ús de l'edifici	Dependències	Valors límit d'immissió		
		$L_d(7 h - 21 h)$	$L_e(21 h - 23 h)$	$L_n(23 h - 7 h)$
Habitatge o ús residencial	Habitacions d'estar	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Ús hospitalari	Zones d'estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Ús educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura, audició i exposició	35	35	35

$L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$ : índexs d'immissió de soroll en el període de dia, vespre i nit, respectivament.

Figura 20. Valors límits d'immissió a l'interior d'edificis. Font: ISA POUM Calafell

### Afectació

- No es considera que la modificació proposada afecti al índex de soroll de les carreteres actual.
- En la zona d'estudi es considera que la zona del PMU - 11 passarà de B(1) a B(2)
- L'ordenança preveu uns límits d'emissió acústica per aquesta zona de protecció, als quals caldrà donar compliment.



ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)				
#1	Coeixència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
#2	Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
#3	Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55

Figura 21. Valors límits d'immissió a l'interior d'edificis. Font: ISA POUM Calafell

- Quan s'implementi el PMU - 11 serà d'ús A4

### 7.4.4 El canvi climàtic

El Canvi Climàtic és un concepte que s'utilitza per parlar de les modificacions que pateix el clima de la Terra a causa de la nostra activitat. Un canvi climàtic per causes antropogèniques esdevindria un canvi sense precedents.

El primer article del Conveni Marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic (CMNUCC)<sup>2</sup> defineix el canvi climàtic com aquell canvi de clima atribuït directament o indirecta a l'activitat humana, que altera la composició de l'atmosfera mundial i que se suma a la variabilitat natural del clima observada durant períodes de temps comparables.

Tal com estableix en el cinquè informe d'avaluació (2014) el canvi climàtic que s'està produint al planeta en aquests moments és inequívocament d'origen antròpic, vinculat a un escalfament global com a conseqüència d'un major nivell d'emissions de gasos d'efecte hivernacle. Les principals causes d'aquest canvi giren al voltant de l'increment en el ritme de consum dels recursos i la generació de contaminants de gran part dels ja més de 7.000 milions d'habitants de la Terra.

Aquests gasos, presents de forma natural a l'atmosfera, es caracteritzen principalment per la seva capacitat de retenir calor. A l'atmosfera que embolcalla el nostre planeta hi ha una sèrie de gasos -sobretot el vapor d'aigua i el diòxid de carboni- que reben l'emissió de radiació infraroja terrestre i l'absorbeixen. D'aquesta





manera, impedeixen que part d'aquesta radiació escapi d'aquest embolcall retornant part de la radiació a la superfície terrestre. Tot plegat contribueix a que la temperatura mitjana de l'aire superficial del planeta sigui d'uns 15 °C, una temperatura apta per a que la vida es pugui desenvolupar a la Terra. L'efecte d'hivernacle és, per tant, un fenomen natural on interaccionen la superfície terrestre i l'atmosfera.

El problema actual és que la quantitat d'aquests gasos d'origen natural a l'atmosfera ha augmentat; a més, també s'hi han abocat gasos amb efecte hivernacle no presents de forma natural. S'admet que aquest canvi posa en perill la composició, la capacitat de recuperació i la productivitat dels ecosistemes naturals, a més del mateix desenvolupament econòmic i social, i la salut i el benestar de la humanitat a llarg termini.

### Els gasos amb efecte d'hivernacle

Els gasos amb efecte d'hivernacle són components gasosos de l'atmosfera, tant naturals com d'origen antròpic, que absorbeixen i remeten radiació infraroja. A mesura que incrementa la concentració d'aquests gasos, la radiació infraroja és absorbida per l'atmosfera i remesa en totes direccions, la qual cosa contribueix a que la temperatura mitjana de la Terra augmenti per sobre dels 15 °C. Aquest fenomen s'anomena efecte d'hivernacle pel fet que l'absorció i posterior emissió de radiació infraroja és un procés similar al que produeix material com el vidre o el plàstic en els hivernacles. Els gasos atmosfèrics que contribueixen a l'efecte d'hivernacle de forma directa són:

- El diòxid de carboni (CO<sub>2</sub>)
- El metà (CH<sub>4</sub>)
- L'òxid nitrós (N<sub>2</sub>O)
- El vapor d'aigua
- L'ozó (O<sub>3</sub>)
- Els halocarbons: els hidrofluorocarburs (HFCs), els perfluorocarburs (PFCs) i l'hexafluorur de sofre (SF<sub>6</sub>).

Els quatre primers es troben de forma natural a la composició de l'atmosfera. A més, l'activitat industrial a l'hora de cremar combustibles fòssils produeix grans emissions de diòxid de carboni i òxid de nitrogen. D'altra banda, el metà es genera com a resultat de l'activitat agrícola i ramadera, i els halocarbons, d'origen antròpic, es van començar a produir a partir dels anys quaranta. L'acció humana, d'aquesta manera, està comportant un increment en la presència atmosfèrica d'aquest tipus de gasos.

Es considera que les construccions del PMU - 11 haurien d'incloure criteris d'autosuficiència energètica que permetin reduir les emissions durant la seva construcció, i molt especialment durant el seu ús.

### Afectació

- Respecte la planificació vigent, també generarà majors emissions a l'atmosfera.
- La modificació proposada, respecte a situació actual generarà un augment de emissions de gasos hivernacle per l'augment de circulació de vehicles en fase de desenvolupament i de vehicles i de treballs de la construcció en fase d'obra.
- Es considera que les construccions del PMU - 11 haurien d'incloure criteris d'autosuficiència energètica que permetin reduir les emissions durant la seva construcció, i molt especialment durant el seu ús.

## 8 EFECTES AMBIENTALS

### 8.1 EFECTES AMBIENTALS

S'exposa una taula de potencials efectes ambientals de la proposta urbanística PMU - 11, respecte l'estat actual de l'àmbit d'estudi.

Taula 22. Efectes ambientals sòls. Considerant l'efecte i persistència (recuperabilitat).		
EFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Ocupació del sòl	X	X
Eliminació del sòl i capa edàfica	X	X
Alteració del recurs geològic	X	X
Alteració geomorfològica	X	X
Formació de processos erosius i sedimentaris	-	-
Problemes d'inestabilitat al sòl/substrat	-	-
Compactació del sòl	X	X
Processos de contaminació del sòl	X	X
Proteccions geològiques	-	-

Taula 23. Efectes ambientals aigua. Considerant l'efecte i persistència (recuperabilitat).		
EFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Alteració del drenatge Superficial/escolament	X	X
Contaminació de les aigües superficials	X	X
Contaminació de les aigües subterrànies	X	X
Intersecció del nivell freàtic	-	-

Taula 24. Efectes ambientals atmosfera. Considerant l'efecte i persistència (recuperabilitat).		
EFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Emissió de pols	X	X
Emissió de gasos	X	X
Contaminació acústica	X	X
Contaminació lumínica	X	X
Olors	-	-



Taula 25. Efectes ambientals vegetació Considerant l'efecte i persistència (recuperabilitat)		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Eliminació de vegetació	X	X
Destrucció d'hàbitats d'interès comunitari	-	-
Risc d'incendi	-	-

Taula 26. Efectes ambientals fauna. Considerant l'efecte i persistència (recuperabilitat)		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Canvi de condicions dels hàbitats	X	X
Eliminació de fauna	X	X
Fauna protegida	-	-

Taula 27. Efectes ambientals espais naturals protegits		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Afectació espais Natura 2000	-	-
Altres proteccions	-	-

Taula 28. Efectes ambientals paisatge		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Modificació del paisatge	X	X

Taula 29. Efectes ambientals residus.		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Producció de residus	X	X
Risc d'abocament	X	X

Taula 30. Efectes socioeconòmics		
EFFECTES AMBIENTALS	FASE CONSTRUCCIÓ	DESENVOLUPAMENT
Molesties a la població	X	-
Benefici social	-	X
Benefici econòmic	X	X

De manera que de forma resumida, es considera, que en aplicació del PMU - 11:

- Afecció al sòl/edafologia per la seva pèrdua i ocupació. L'afecció s'inicia en la fase de implementació i és persistent en el temps.
- Afecció al medi geològic ja que s'excava "material" geològic per portar a terme el PMU - 11. L'afecció s'inicia en la fase de implementació i és persistent en el temps.
- Una potencial, i poc probable, afectació al medi hidrològic per pèrdua d'escolament superficial i/o afectació al medi hidrològic per contaminants, en fase d'implementació i d desenvolupament. És poc probable per la distància del curs hídic a la zona d'estudi i característiques de l'entorn entre el curs hídic i la ubicació del PMU - 11.



- Una potencial afectació al medi subterrani, zona saturada i no saturada, principalment en fase d'implementació, per potencial arribada de contaminants al medi, principalment procedents de la maquinària treballant.
- Una major contaminació atmosfèrica per partícules PM10, NO2, CO3 i gasos hivernacle degut a l'augment de trànsit esperat ja que es vol implementar un centre comercial i una zona residencial. Tot i que alhora una disminució generalitzada municipal d'aquest ja que es fomenta la no necessitat de mobilitat per anar a comprar.
- Una major contaminació atmosfèrica per sorolls degut a l'augment de visitants i a l'augment de trànsit esperat ja que es vol implementar un centre comercial i una zona residencial.
- Una major contaminació lluminosa, principalment nocturna, ja que es vol implementar un centre comercial i una zona residencial, i es projecta a urbanització de la zona.
- Un impacte paisatgístic (visual), en base a la tipologia constructiva a implementar i a la relació de volums entre edificis a implementar, tot i que les construccions queden integrades amb l'entorn i apantallades parcialment per la vegetació. I tot i que el paisatge actual està degradat.
- Una minva de la superfície vegetada "natural" i una minva de la fauna que de manera associada a la vegetació pugui transitar per la zona. Tot i que la zona presenta una vegetació actual degradada i les espècies animals són les pròpies de zones periurbanes.
- Un benefici social, ja que l'ús comercial i residencial que es vol implementar genera feina a la zona en fase de implementació, genera benestar a les persones usuàries i fomenta la no mobilitat obligada per tal de realitzar les compres. I la construcció de residències de protecció fomenta la primera residència i beneficia a la població.

## 8.2 CARACTERITZACIÓ DELS EFECTES

**EFECTE NOTABLE (A):** és aquell que es manifesta com una modificació del medi, dels recursos naturals o dels seus processos fonamentals de funcionament, que produeixi o pugui produir en el futur, repercussions apreciables en els mateixos.

**EFECTE MÍNIM (A1):** és aquell que es pot demostrar que no és notable.

**EFECTE POSITIU (B):** aquell admès com a tal, tant per la comunitat tècnica i científica com per la població en general, en el context d'una anàlisi completa dels costos i beneficis genèrics de l'actuació contemplada.

**EFECTE NEGATIU (B1):** aquell que es tradueix en pèrdua de valor naturalístic, estètic-cultural, paisatgístic, de productivitat ecològica, o en l'augment dels perjudicis derivats de la contaminació, de l'erosió o colmatació i resta de riscos ambientals en discordança amb l'estructura ecològica-geogràfica, el caràcter i la personalitat d'una localitat determinada.

**EFECTE DIRECTE (C):** aquell que té una incidència immediata en qualsevol aspecte ambiental.

**EFECTE INDIRECTE O SECUNDARI (C1):** aquell que suposa incidència immediata respecte a la interdependència, o en general, respecte a la relació d'un sector ambiental amb un altre.

**EFECTE SIMPLE (D):** aquell que es manifesta sobre un sol component ambiental, o que la seva forma d'acció és individualitzada, sense conseqüències a la inducció de nous efectes, ni en la de la seva acumulació, ni en la de la seva sinèrgia.

**EFECTE ACUMULATIU (D1):** aquell que al prolongar-se en el temps, l'acció de l'agent inductor incrementa progressivament la seva gravetat, al mancar mecanismes d'eliminació amb efectivitat temporal similar a la de l'increment de l'agent causant del dany.



**EFECTE SINÈRGIC (D2):** aquell que es produeix quan l'efecte global de la presència simultània de diferents agents suposa una incidència ambiental major que l'efecte suma de les incidències individuals contemplades aïlladament.

**EFECTE A CURT (E), MIG (E1) I LLARG TERMINI (E2):** aquell en que la seva incidència pot manifestar-se respectivament, dins del temps comprés en un cicle anual, abans de cinc anys, o en un període superior.

**EFECTE PERMANENT (F):** aquell que suposa una alteració indefinida en el temps de factors d'acció predominant a l'estructura o a la funció dels sistemes de relacions ecològiques o ambientals presents en el lloc.

**EFECTE TEMPORAL (F1):** aquell que suposa l'alteració no permanent en el temps, amb un termini temporal de manifestació que es pugui estimar o determinar.

**EFECTE REVERSIBLE (G):** aquell en el què l'alteració produïda pot ser assimilada per l'entorn de forma mesurable, a mig termini, a causa del funcionament dels processos naturals de la successió ecològica i dels mecanismes d'autodepuració del medi.

**EFECTE IRREVERSIBLE (G1):** aquell que suposa la impossibilitat o la "dificultat extrema" de retornar a la situació anterior a l'acció que ho produeix.

**EFECTE RECUPERABLE (H):** aquell en què l'alteració que suposa es pot eliminar, bé per l'acció natural, bé per l'acció humana, així com aquell en que l'alteració que suposa pot ser reemplaçable.

**EFECTE IRRECUPERABLE (H1):** aquell en que l'alteració o pèrdua que suposa és impossible de reparar o restaurar, tant per l'acció natural com per la humana.

**EFECTE PERIÒDIC (I):** aquell que es manifesta com a forma d'acció intermitent i continua en el temps.

**EFECTE D'APARICIÓ IRREGULAR (I1):** aquell que es manifesta de forma imprevisible en el temps i en què és necessari avaluar les seves alteracions en funció d'una probabilitat d'ocurrència, sobretot en aquelles circumstàncies no periòdiques ni contínues, però de gravetat excepcional.

**EFECTE CONTINU (J):** aquell que es manifesta com una transformació constant en el temps, acumulada o no.

**EFECTE DISCONTINU (J1):** aquell que es manifesta a través d'alteracions irregulars o intermitents en la seva permanència.

**EFECTE LOCALITZAT (K):** aquell que es manifesta en un espai físic determinat, sense repercussions directes i/o indirectes.

**EFECTE EXTENSIU (K1):** quan la manifestació de l'efecte s'entén irregularment, sobre una superfície indeterminada.

**PRÒXIM A L'ORIGEN (L):** quan l'afecció sorgeix en el mateix indret objecte d'estudi, o en el seu entorn proper.

**ALLUNYAT DE L'ORIGEN (L1):** quan la manifestació de l'efecte pot donar-se a una zona totalment allunyada de l'origen.

En funció d'aquesta caracterització anterior es qualifiquen, abans de considerar l'aplicació de les mesures correctores, els efectes adversos, definits d'acord amb els conceptes anteriors.

Es fa una primera aproximació dels efectes més importants considerats respecte la situació actual de l'àmbit, tenint en compte però que la proposta es presenta en una fase inicial i tenint en compte que es portaran a terme mesures preventives i correctores:

Taula 31. Efectes vector sòl	
EFECTES	
Afectació del sòl	
<i>Ocupació del sòl</i>	A1, B1, C, D, F, G, H, J, K, L
<i>Alteració del recurs geològic</i>	A1, B1, C, D, F, G1, H, J, K, L
<i>Alteració geomorfològica</i>	A1, B1, C, D, F, G1, H, J, K, L
<i>Compactació del sòl</i>	A1, B1, C, D, F, G1, J, K, L
<i>Processos de contaminació del sòl</i>	A1, B1, C, C1, D, D1, F1, G, H, J1, K, K1, L
QUALIFICACIÓ	Moderat

Taula 32. Efectes vector aigües	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
<i>Processos de contaminació aigües subterrànies</i>	A1, B1, C, C1, D, D1, F1, G, H, J1, K, K1, L
<i>Processos minva recàrrega aqüífer</i>	A1, B1, C, D, F, G, H, J, K1, L
QUALIFICACIÓ	Moderat

No es considera l'efecte a les aigües superficials, per les característiques de l'entorn de la zona del PMU - 11 i la distància als cursos hídrics.

Taula 33. Efectes vector vegetació	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
<i>Processos minva superfície vegetal</i>	A1, B1, C, D, F, G, H, J, K, L
QUALIFICACIÓ	Compatible

Tenint en compte la zona vegetada projectada.

Taula 34. Efectes vector fauna	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
<i>Processos minva superfície vegetal</i>	A1, B1, C, D, F, G, H, J, K, L
QUALIFICACIÓ	Compatible

Tenint en compte la zona vegetada projectada.





Taula 35. Efectes vector atmosfera fase implementació	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
<i>Emissió de pols</i>	A, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, K1, L, L1
<i>Emissió de gasos (maquinària/vehicles)</i>	A, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, K1, L, L1
<i>Contaminació acústica</i>	A, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, K1, L, L1
<i>Contaminació lluminosa</i>	A1, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, K1, L, L1
QUALIFICACIÓ	Moderat

Taula 36. Efectes vector atmosfera fase desenvolupament	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
<i>Emissió de pols</i>	A1, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, L
<i>Emissió de gasos (vehicles)</i>	A1, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, L
<i>Contaminació acústica</i>	A1, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, L
<i>Contaminació lluminosa</i>	A1, B1, C, D, F1, G, H, J, J1, K, L
QUALIFICACIÓ	Compatible

Taula 37. Residus generats fase implementació	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
Generació residus	A, B1, C, D, F1, G, H1, J, J1, K, K1, L, L1
QUALIFICACIÓ	Moderat

Taula 38. Residus generats fase desenvolupament	
EFECTES	
Afectació de les aigües subterrànies	
Generació residus	A1, B1, C, D, F1, G, H1, J, J1, K, L,
QUALIFICACIÓ	Compatible

## 9 MESURES CORRECTORES PREVISTES

A continuació es detalla una sèrie de mesures correctores i preventives generals. Aquestes poden anar variant i/o concretant-se a mida que es vagi definint la proposta.

### 9.1 CONDICIONS PARTICULARS EN FASE D'OBRA

- Contemplar els condicionants ambientals establerts al planejament i/o projecte.
- Aplicar un codi assenyat de bones pràctiques, que no té un manual específic, sinó que dependrà del sentit comú i de la delicadesa de les empreses encarregades de l'execució del projecte i de l'adequada direcció de les obres i vigilància ambiental.
- Complir els condicionants establerts en la normativa aplicable relativa als aspectes ambientals.
- Gestió de les terres sobrants i de productes derivats del procés d'excavació.
- Contemplar els condicionants ambientals establerts al planejament i/o projecte.



- Les zones d'afecció contemplades en el projecte han d'estar assenyalades i delimitades prèviament (jalonament).
- Planificar les necessitats de moviments de terres per minimitzar i reduir al màxim les superfícies de sòl alterades.
- El parc de maquinària haurà d'estar impermeabilitzat del sòl natural i haurà de disposar d'una zona específicament habilitada per a la reparació i neteja de maquinària.
- S'haurà de disposar d'equips d'emergència per actuar en cas de vessaments incontrolats sobre el sòl d'olis, greixos, hidrocarburs, dissolvents, pintures, etc.
- És necessari tenir l'autorització per preveure, establir i adequar els punts de subministrament elèctric i d'aigua per satisfer el consum de l'obra.
- El manteniment i reparació de maquinària es durà a terme a una zona habilitada a tal efecte dins el parc de maquinària.
- Protegir el sòl natural allà on hi hagi grups electrògens o on la maquinària romangui fixa en un lloc més de 2-3 dies.
- En cas de vessaments accidentals de substàncies contaminants sobre el sòl s'ha d'aplicar material absorbent, retirar el sòl i tractar-ho com a residu perillós.
- Gestionar correctament les terres inerts i la runa que es produeixen a les obres i no generar, en cap cas, abocadors incontrolats.
- Els abocadors per a les terres inerts i la runa procedents de les obres han de disposar de les autoritzacions i acords pertinents.
- El manteniment i reparació de maquinària es durà a terme a una zona habilitada a tal efecte dins el parc de maquinària.

## 9.2 CONDICIONS GENERALS A APLICAR EN FASE D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

- En cas de vessaments accidentals de substàncies contaminants sobre el sòl s'ha d'aplicar material absorbent, retirar el sòl i tractar-ho com a residu perillós.
- Regar periòdicament l'àmbit d'actuació durant la fase d'obres per reduir l'emissió de pols.
- Es respectaran de forma estricta els nivells sonors que determina la legislació.
- Revisar i mantenir la maquinària en bon estat i comprovar que disposi de la certificació CEE.
- L'horari d'execució dels treballs estarà comprès entre les 07:00-08:00 i les 20:00-22:00, segons determinin les ordenances municipals corresponents.
- En cas que es trobin individus de fauna salvatge ferits o desorientats s'hauran de comunicar els fets al centre autoritzat de recuperació de fauna salvatge més pròxim.
- Si durant les obres es troben indicis de jaciments arqueològics o béns del patrimoni cultural, s'ha de comunicar a la Direcció General del Patrimoni Cultural
- Seguiment, per part del responsable del Programa de Seguiment Ambiental de l'obra, de la gestió (segregació i recuperació selectiva de residus generats), d'acord amb la normativa vigent i en base l'establiment del Punt Net de les obres.
- Segregació de residus perillosos i/o especials a la zona habilitada com a Punt Net de Residus Peril·losos/Especials.
- Segregació dels residus inerts a la zona habilitada com a Punt Net de Residus Inerts.
- Gestió dels residus d'acord amb la normativa vigent.
- Sempre que sigui possible es reutilitzaran materials sobrants de l'obra i residus.
- Gestionar correctament els olis usats i altres greixos procedents de la reparació i el manteniment de la maquinària.



- No realitzar cap actuació que pugui generar l'inici d'un incendi, tenint en compte que l'obra es localitza en un entorn completament forestal.
- Cobrir amb lones la caixa dels camions de transport de terres.
- La maquinària que participi ha de disposar dels corresponents certificats CEE i ITV i estar en bon estat per treballar adequadament.
- Incorporar la direcció ambiental d'obra.

### 9.3 CONDICIONS EN FASE DE DESENVOLUPAMENT

- Incloure mesures d'eficiència energètica i sostenibilitat a les construccions a implementar.
- Aplicar la xarxa d'aigües separatives al PMU - 11.
- Aplicar sistemes de recollida i reutilització de les aigües pluvials.
- Aplicar mesures de minimització de consum d'aigua a les construccions.
- Reutilitzar l'aigua de pluja per al rec de les zones verdes.
- Plantar vegetació autòctona a les zones verdes.
- Fomentar la reutilització/reciclatge de residus.
- Aplicar enllumenat exterior de vials i zona comercial reglamentari i de baixa contaminació lluminosa (llums de sodi, direcció llums, etc...) a fi minimitzar la contaminació lluminosa nocturna.
- Aplicar el volum de la música i de les comunicacions realitzades exteriors de la zona comercial a decibels normatius i/o no implementar-la a fi disminuir la contaminació acústica.
- Senyals de velocitat de circulació a la zona i al seu accés a fi minimitzar sorolls, partícules i emissió de gasos.

## 10 CONCLUSIONS

Es considera la proposta del PMU - 11 Rambla de Mossèn Tobella que es vol implementar en un sòl classificat pel planejament general como sòl urbà no consolidat en l'àmbit del carrer del Gironès, la Rambla de Mossèn Tobella i l'avinguda de la Sínia del terme municipal de Calafell.

La proposta urbanística a la que acompanya aquest Document Ambiental pretén realitzar una modificació per incorporar l'ús comercial i el residencial, respecte el planejament vigent.

Es tracta d'unes parcel·les amb una superfície total de 15.345,58 m<sup>2</sup>, de classe urbana sense edificar. Únicament 2.959 m<sup>2</sup> estan ocupats per les antigues instal·lacions (campa tancada amb murs d'obra i algun cobert) d'una activitat que es dedicava a la venda de pedra artificial, actualment amb ús d'emmagatzematge de plantes ornamentals. La resta es presenta com a camps erms sense producció amb vegetació degradada.

Es proposa doncs dotar a l'àmbit d'un sistema viari definit, respectant l'existent i millorant-lo. De zones verdes/espais lliures que integren i connecten les edificacions actualment existents a Nord amb les proposades en el PMU - 11, dotant a la zona de les zones verdes/espais lliures necessàries i definides al POUM de Calafell. Alhora que proposa la implementació d'un gran establiment comercial (GEC) amb una superfície de 2.917,55 m<sup>2</sup> necessària per assolir part dels objectius del POUM (taula 18) i donar resposta a part de les problemàtiques actuals del terme municipal de Calafell (taula 18), considerat la oportunitat descrita a la mateixa taula. I també proposa una zona residencial, essent parat de les edificacions de protecció, fomentant la primera residència i donant resposta a la necessitat d'habitatge al nucli poblacional, compacte amb el seu entorn.



La zona comercial es projecta amb PB, 2 PP i altell amb un total de 16,5 metres d'alçada, al igual que els edificis residencials. Ambdós edificis presenten soterrani (2 i 3) respectivament.

Des de l'òptica de l'anàlisi ambiental, en superfície urbans se'n destaca que:

- L'àmbit actualment ja es presenta construït i en un context urbanitzat.
- No s'afecten espais naturals (figures de protecció) ni hàbitats d'interès.
- No s'afecta flora o fauna destacable i/o d'interès.
- No s'afecta patrimoni històric, arqueològic ni etnològic.
- Es proposa un creixement compacte amb l'entorn i en l'àmbit.
- Es proposen zones verdes per millorar el paisatge, el context natural i la qualitat de vida de la població.
- Es proposa diversificació d'usos, incorporant una superfície comercial i una zona residencial, generant una millor qualitat de vida de la població, millores socioeconòmiques i reducció de la mobilitat.
- Els majors impactes detectats venen donats pel consum/ús de sòl, i generació d'impactes atmosfèrics.
- Pel que fa al consum del sòl, el creixement es compacte, diversificat en usos, incorpora zones verdes i s'implementa en una zona actualment degradada, periurbana, que queda al nucli poblacional i interdigitada amb zones construïdes. El mateix projecte considerat al PMU - 11, en un sòl no degradat i no amalgamat i interdigitat en el nucli poblacional generaria major impacte.
- Pel que fa als impactes atmosfèrics és important aplicar les mesures correctores descrites per minimitzar els efectes. No obstant, cal tenir en compte que la implementació d'una superfície comercial a la zona disminueix la necessitat de mobilitat (i per tant l'emissió de GEI), i la implementació d'edificis residencials amb presència de construccions que parcialment són residencials, compacta els usos i minimitza l'impacte de les emissions generades.
- El desenvolupament previst es realitza en un context de possibles riscos ambientals, sobretot en fase de construcció, però sempre tenint en compte mesures correctores i/o preventives; tot i així, en la fase d'explotació, els avantatges aportats per una proposta amb aquestes característiques són superiors als inconvenients que aportaria aquesta infraestructura en concret.
- La construcció prevista permet el desenvolupament respectuós, mediambientalment i socialment, del municipi; per tant, representa un benefici en el desenvolupament sostenible de la zona i el seu entorn. S'ha de destacar que és un projecte enfocat a garantir la sostenibilitat, tenint en compte que diversifica usos i garanteix serveis, la qualitat de vida de la població, l'economia de la zona i la disminució de la mobilitat.
- La implementació de mesures correctores en les diverses fases de planejament ha de permetre consolidar un model eficient i el màxim respectuós amb el medi possible.
- Amb l'objectiu de garantir el compliment de les mesures ambientals correctores exposades, així com d'altres que puguin fixar les administracions competents, caldrà preveure una direcció ambiental de les obres, en les condicions que estableixin els serveis tècnics de l'Ajuntament de Calafell o d'altres administracions competents.



TÜV SÜD Iberia, S.A.U.  
*OFICINA CENTRAL*  
Ronda de Valdecarrizo, 47  
Nave B-15  
28760 Tres Cantos (Madrid)  
Tel: +34 911 314 310  
[www.tuv-sud.es](http://www.tuv-sud.es)

TÜV SÜD Iberia, S.A.U.  
*DELEGACIÓN CATALUÑA*  
Ronda de Can Fatjó 13  
Parc Tecnològic del Vallès  
08290 Cerdanyola (Barcelona)  
Tel: +34 936 976 050

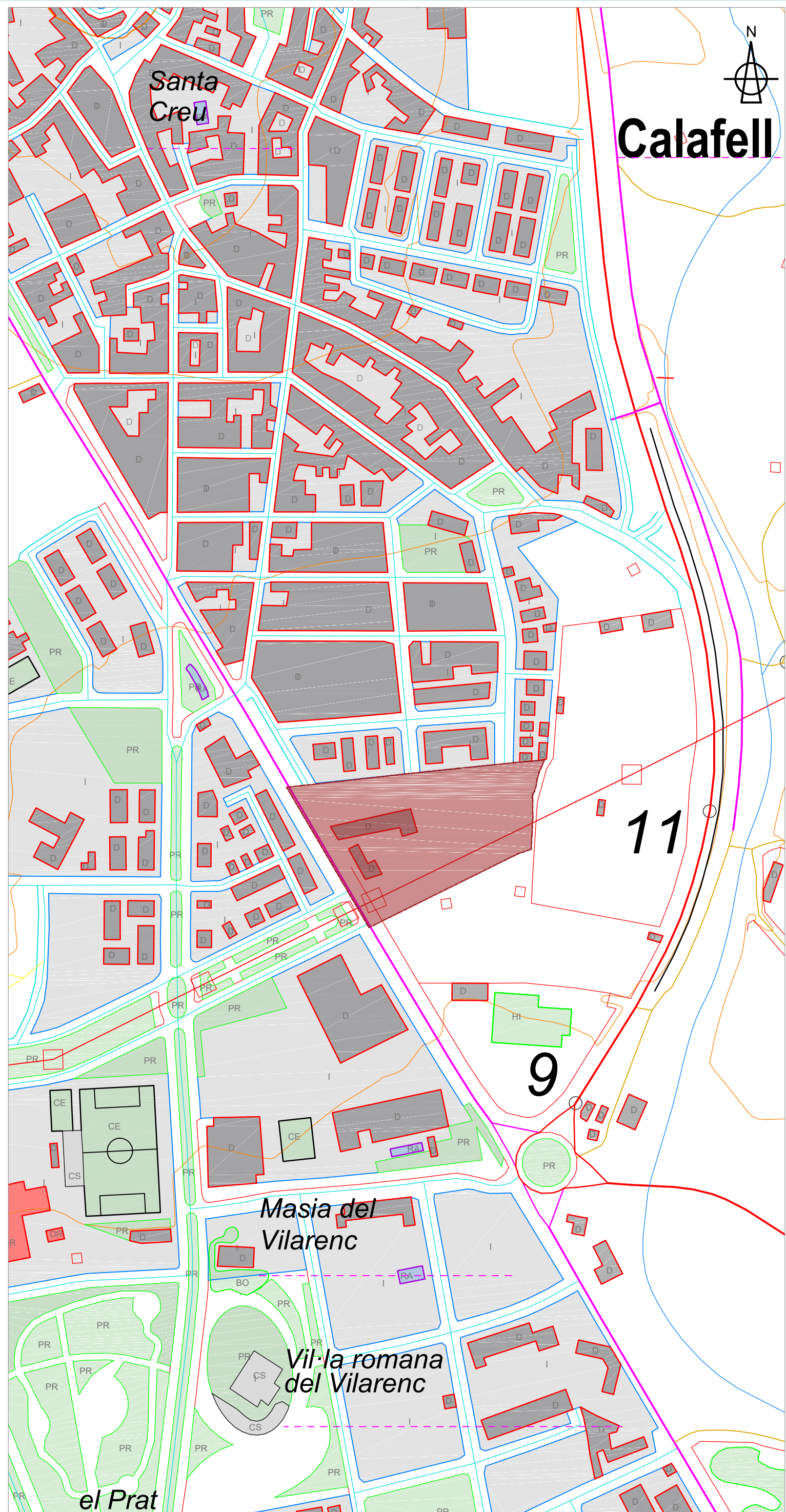
TÜV SÜD Iberia, S.A.U.  
*LABORATORIO DE GEOTECNICA*  
Avda. de los Yeseros, 34 - Nave 501  
Polígono Industrial "Valmor"  
28340 Valdemoro (Madrid)  
Teléfono: +34 918 081 211



# **Pla de millora urbana 11 Rambla de Mossèn Tobella, a Calafell**

## **IX.- PLÀNOLS**





Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>



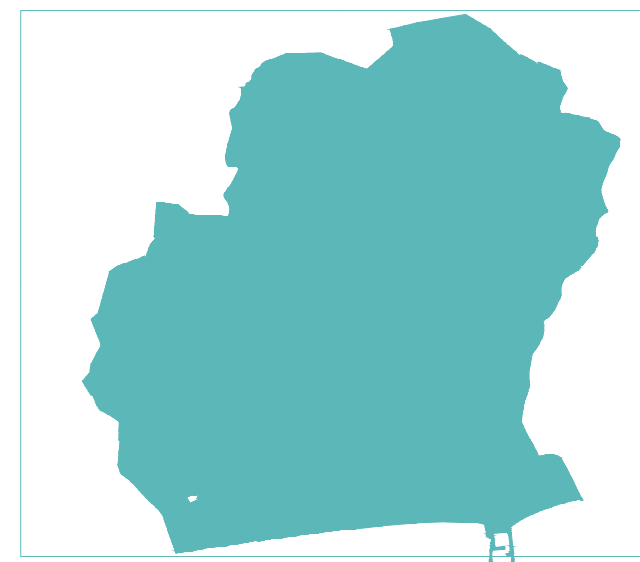
Pla de millora urbana PMU11  
Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

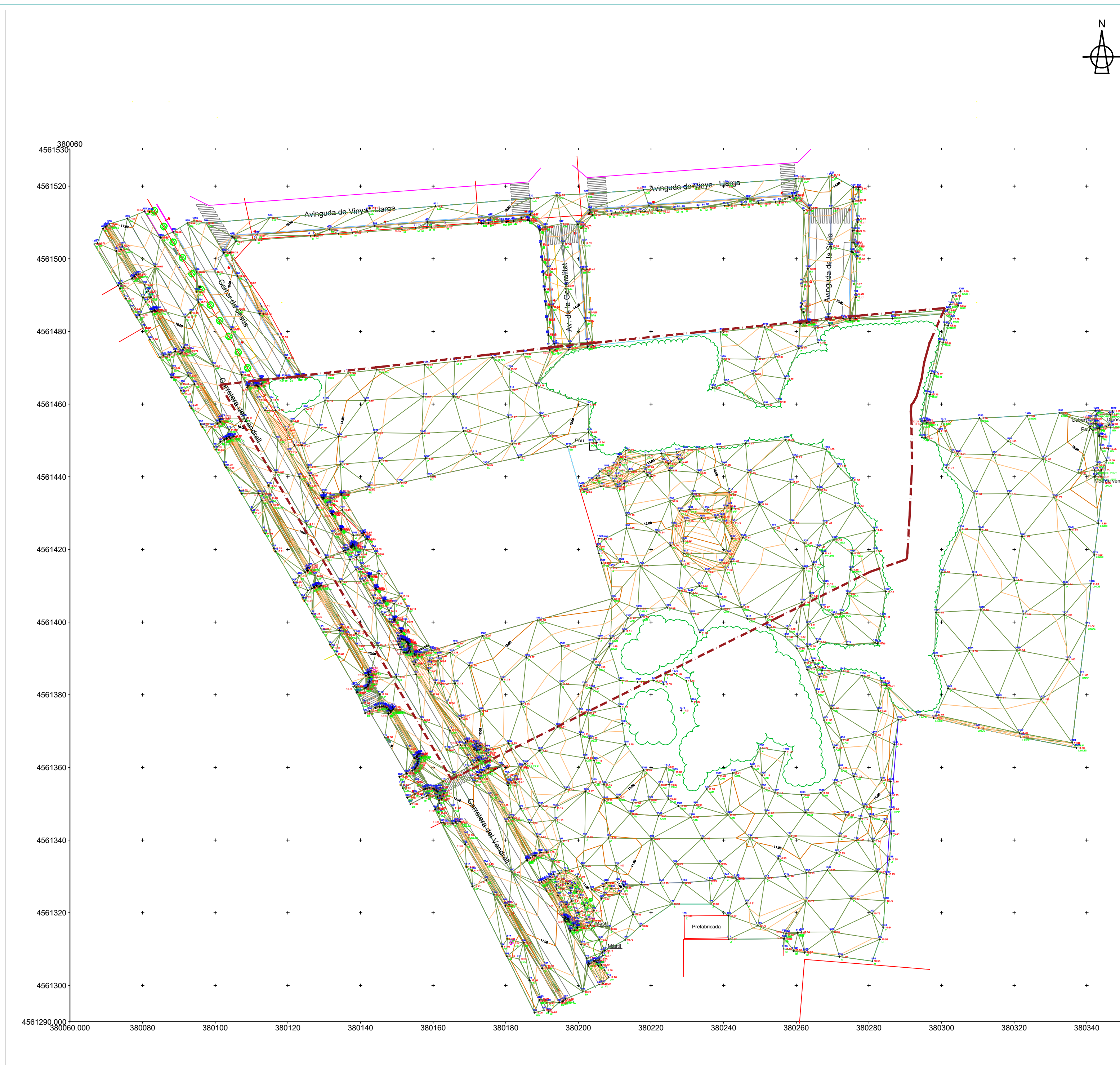
DESEMBRE de 2023

## I.1 Situació i emplaçament

Din A2 1/3.000  
1/2.000







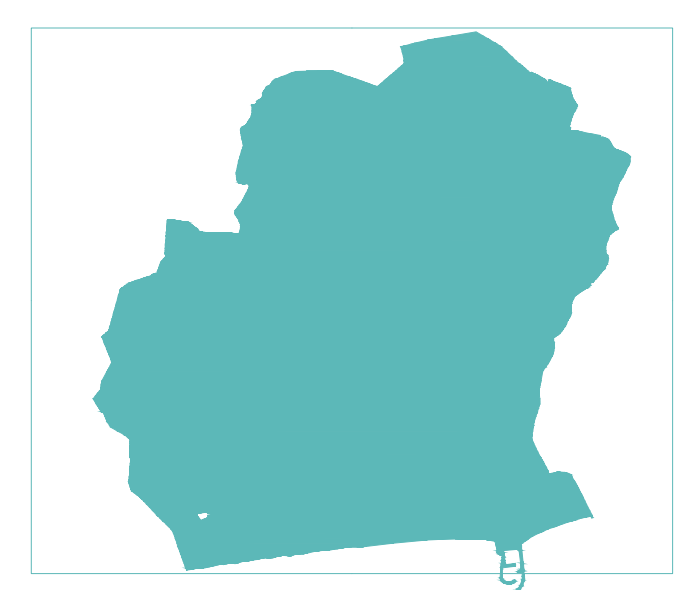
Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>

Simbologia puntual	Simbologia linial
Armari elèctric	Mur
Armari Telefónica	Tanca
Registre Telefónica	Límit
Registre enllumenat públic	Zona no practicable
Registre telecomunicacions	Vorera
Registre trànsit	Rigola
Registre clavegueram	Entrades
Registre aigua	Edificació
Registre reg	Paviment
Registre gas	Barana
Registre indeterminat	Formigó
Embornals	Panot
Semàfor	Escales
Pal fusta	Tub
Fanal	Canal
Paperera	Camí
Hidrant	Jardineria
Senyal de trànsit	Cap de talús
Panell Publicitari	Peu de talús
Pivot	Elèctrica aèria
Antena	Corba de nivell mestra
Arbre	Corba de nivell normal
Torre catenària	

 **Pla de millora urbana PMU11**  
**Rambla de Mossèn Tobella**  
 Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

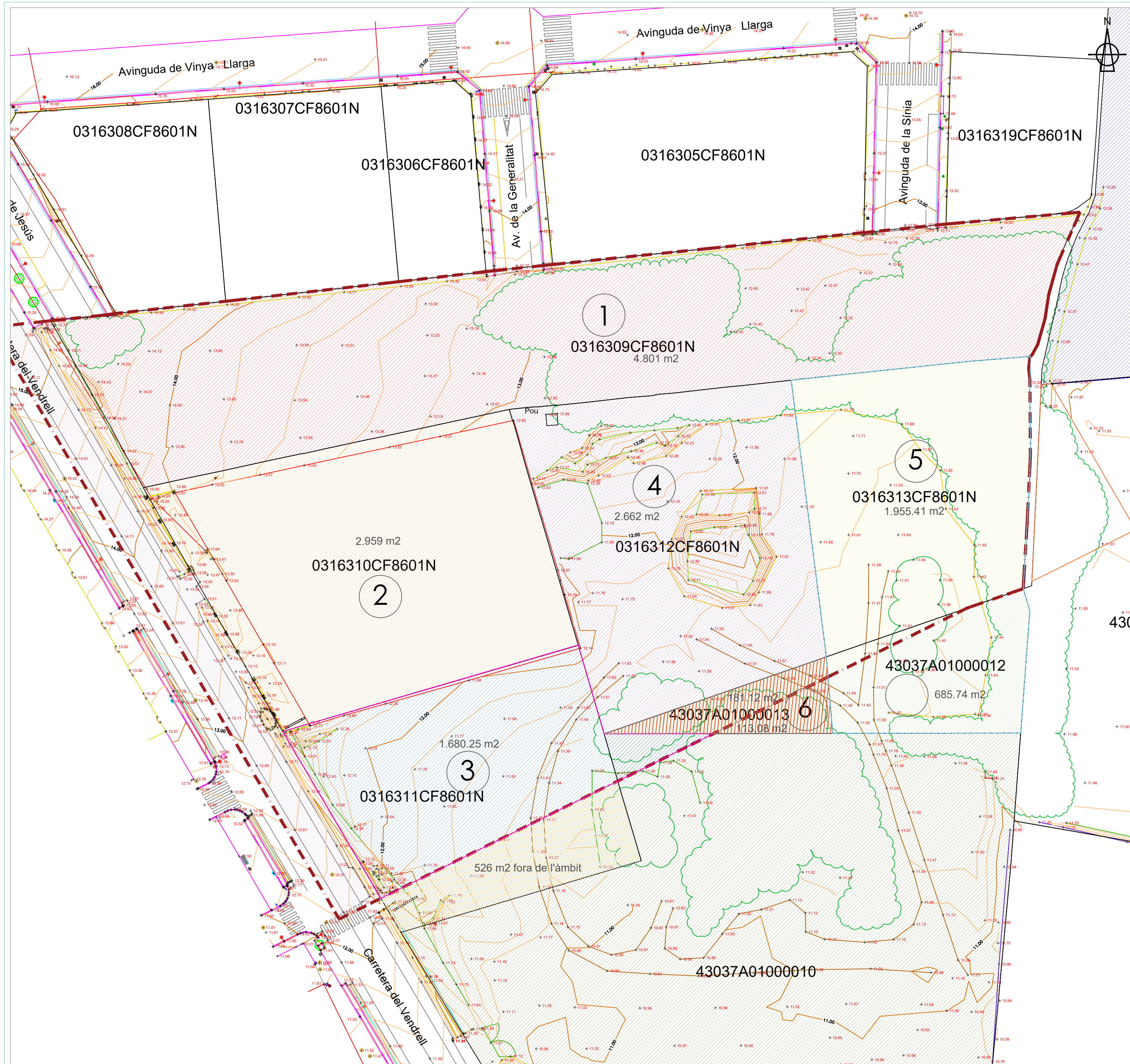
## I.2 Topogràfic



Din A2 1/750







ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT		
	Àmbit del PMU11	15.345,00 m <sup>2</sup> 100%
	Finca 1: GESDIP, S.A.U. 0316309CF8601N	4.801,00 m <sup>2</sup> 31,29%
	Finca 2: GESDIP, S.A.U. 0316310CF8601N	2.959,00 m <sup>2</sup> 19,28%
	Finca 3: GESDIP, S.A.U. 0316311CF8601N	1.680,25 m <sup>2</sup> 10,95%
	Finca 4: GESDIP, S.A.U. 0316312CF8601N	2.662,00 m <sup>2</sup> 17,35%
	Finca 5: GESDIP, S.A.U. 0316313CF8601N	2.642,00 m <sup>2</sup> 12,74%
	Finca 6: PIRÀMIDE AMATISTA, S.L. 43037A01000013	181,12 m <sup>2</sup> 1,18%
	Viari	1.108,39 m <sup>2</sup> 7,21%

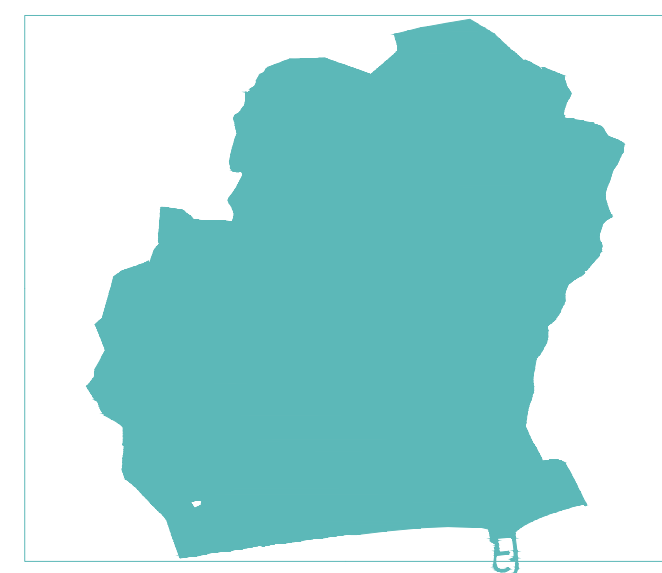


**Pla de millora urbana PMU11  
Rambla de Mossèn Tobella**

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

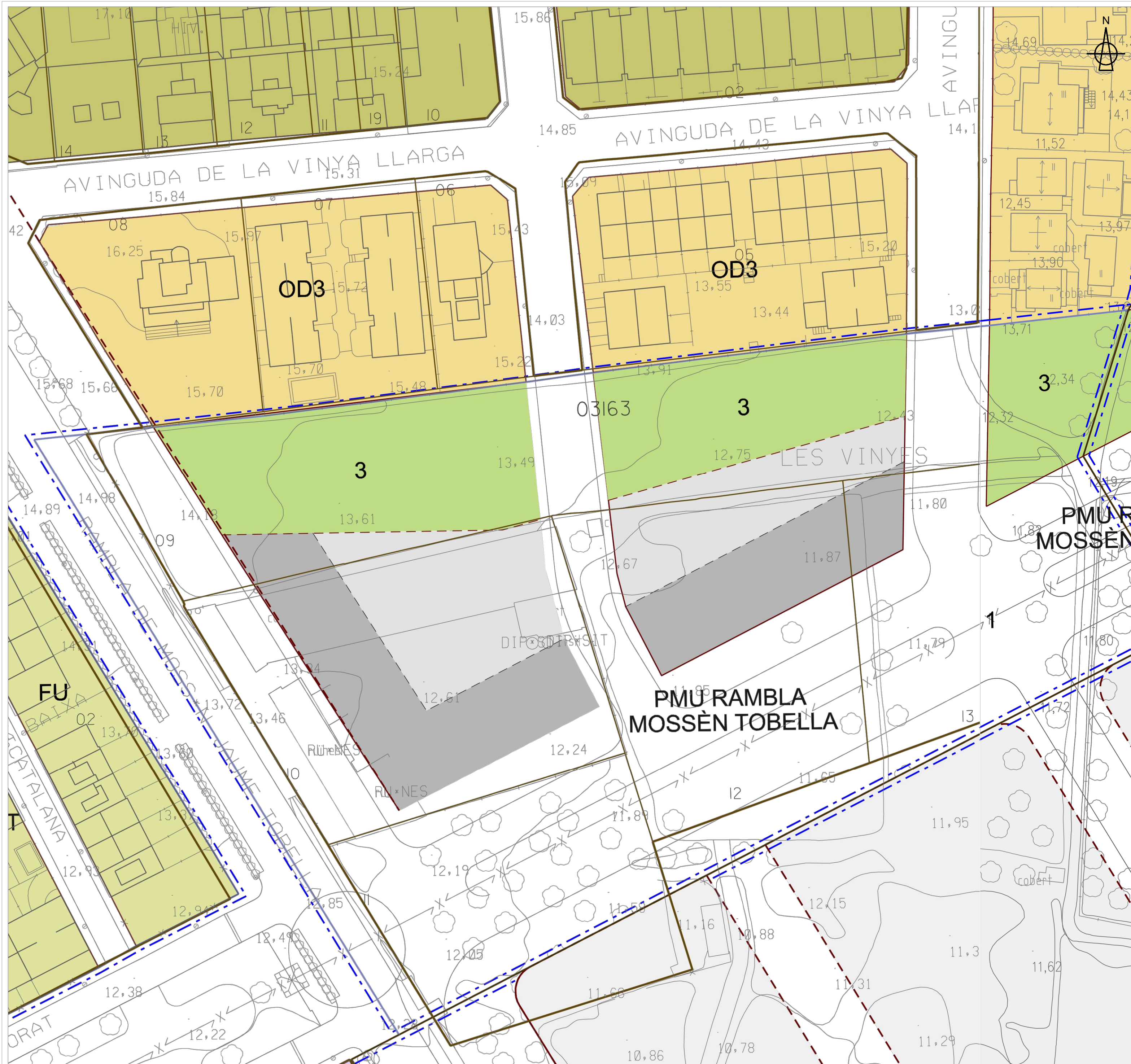
**I.3  
Estructura de la propietat**



Din A2 1/500







 Àmbit PMU11: 15.345,58 m2

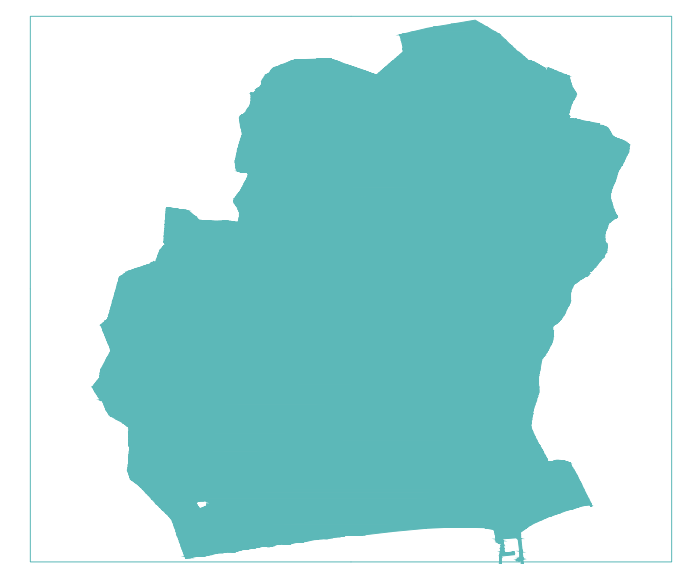


**Pla de millora urbana PMU11**  
**Rambla de Mossèn Tobella**

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

## I.4 Planejament vigent



Din A2 1/500







 Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>

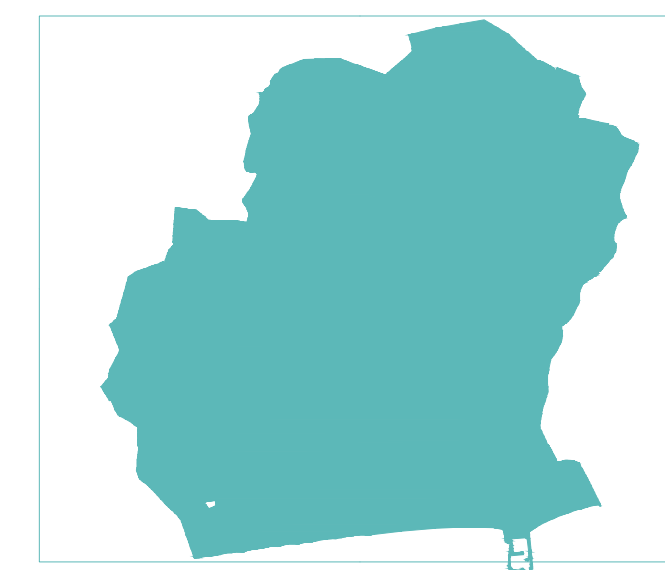


**Pla de millora urbana PMU11**  
**Rambla de Mossèn Tobella**

 Ajuntament de Calafell

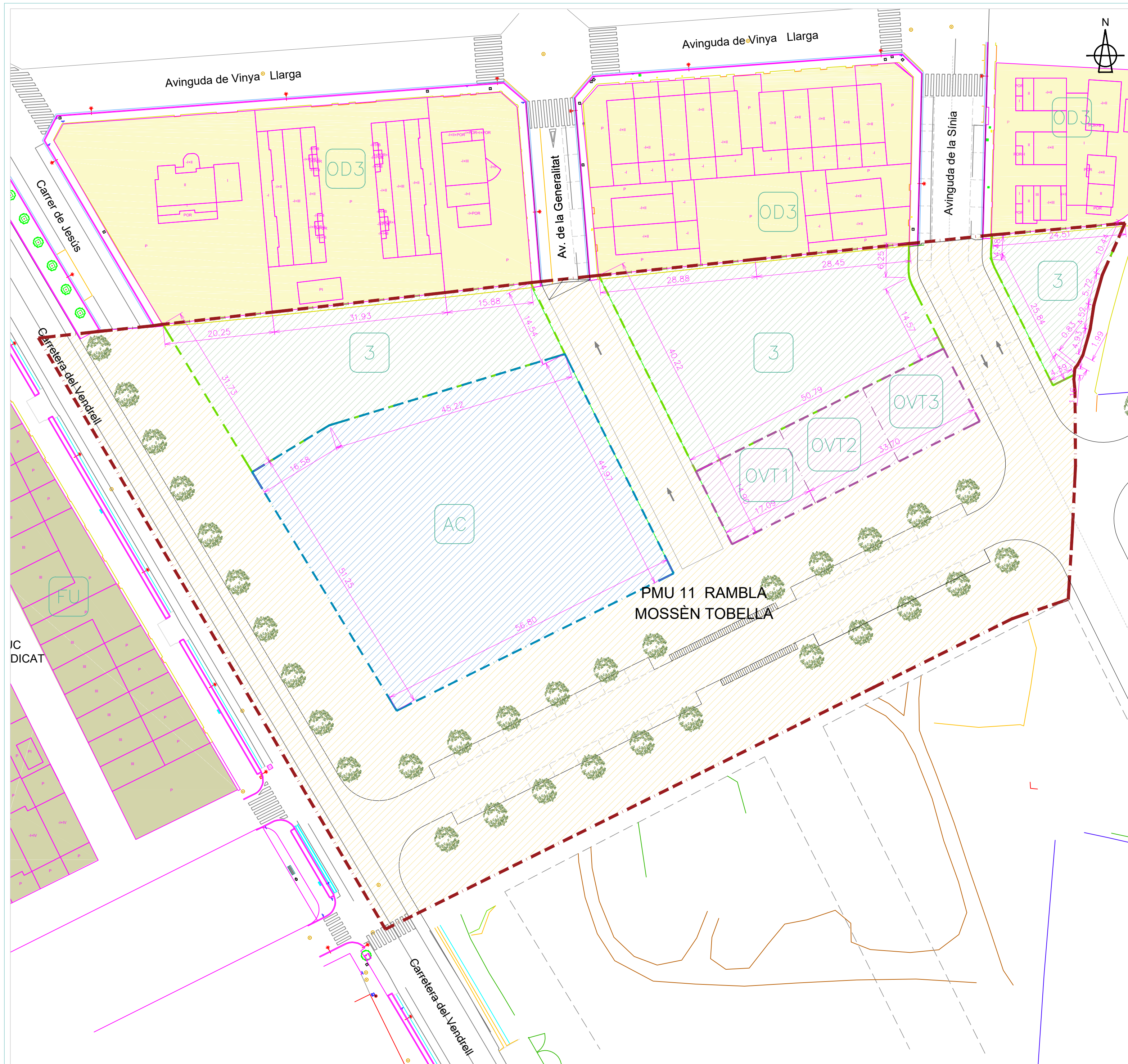
DESEMBRE de 2023

## **0.1** **Planta ordenació indicada**



Din A2 1/750





ZONIFICACIÓ		
	Àmbit PMU 11	15.345,58m <sup>2</sup> s
SISTEMES		
	3 Sistema d'espais lliures i zones verdes	3.314,65m <sup>2</sup> s
	1 Sistema Viari	8.356,23m <sup>2</sup> s
ZONES		
	OV1 Ordenació volumètrica específica - Residencial lliure	254,65m <sup>2</sup> s
	OV2 Ordenació volumètrica específica - Habitatge protegit en règim general i especial	254,81m <sup>2</sup> s
	OV3 Ordenació volumètrica específica - Habitatge protegit en règim concertat	247,69m <sup>2</sup> s
	AC Activitat comercial	2.917,55m <sup>2</sup> s

SOSTRE EDIFICABLE				
ZONA		Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	Nº Hab. (ut)	
OV	OV1	Habitatge lliure	1.145,76 m <sup>2</sup> st	11 Habitatges
	OV2	Habitatge protegit règim general i especial	1.140,00 m <sup>2</sup> st	16 Habitatges
	OV3	Habitatge protegit règim concertat	1.140,00 m <sup>2</sup> st	16 Habitatges
TOTAL HABITATGE		3.425,76 m <sup>2</sup> st	43 Habitatges	
AC	Comercial	3.400,00 m <sup>2</sup> st		
TOTAL		6.825,76 m <sup>2</sup> st		

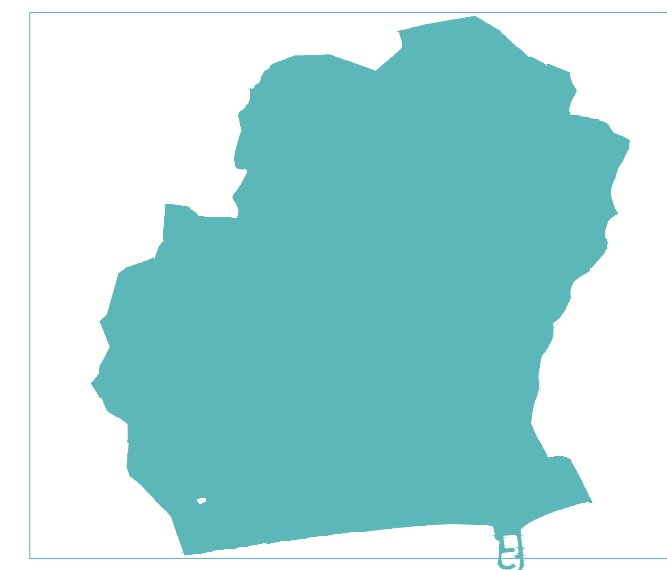


## Pla de millora urbana PMU11 Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

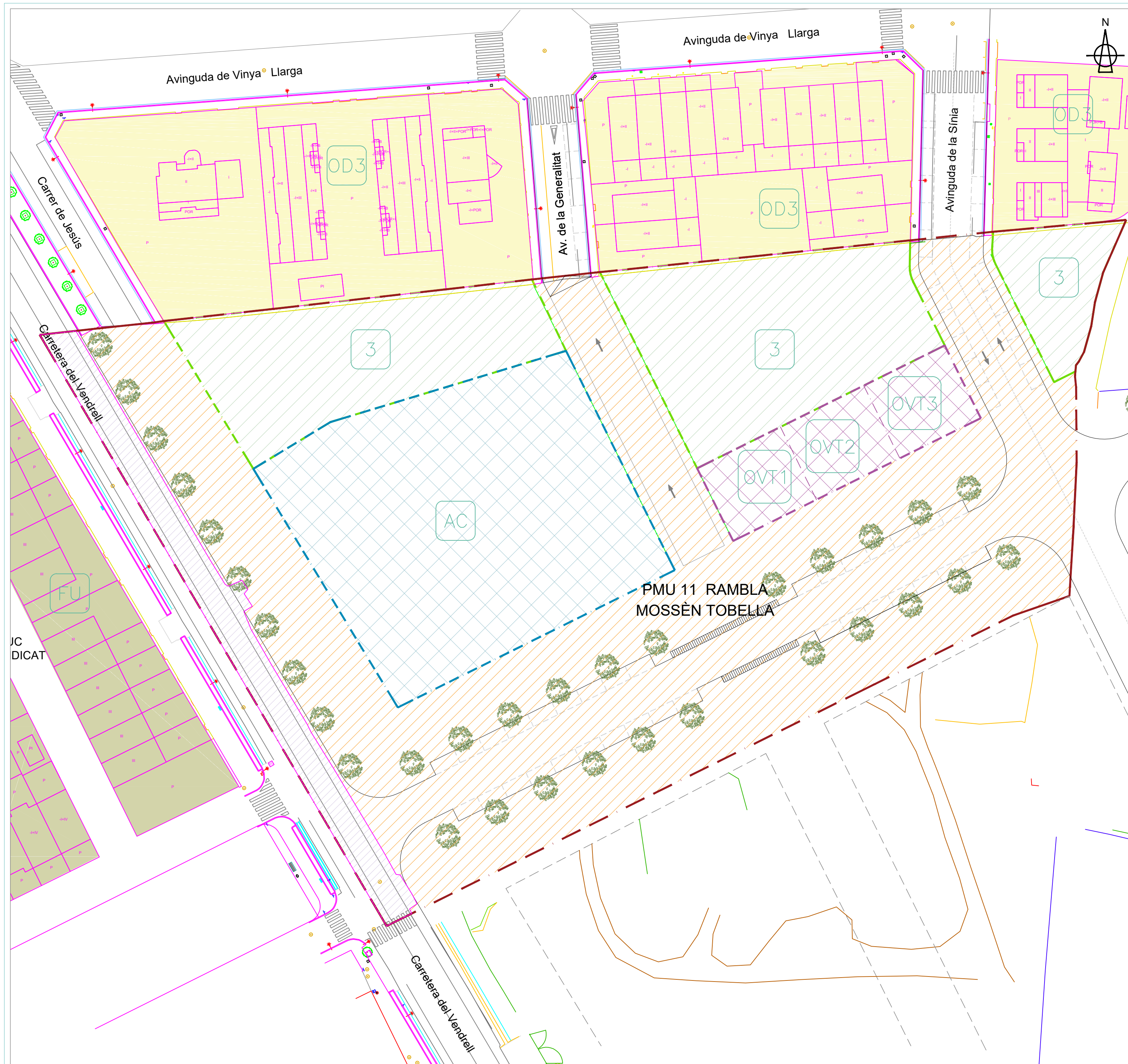
### 0.2 Zonificació



Din A2 1/500







Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>

SISTEMES DE CESSIÓ			
	3	Sistema d'espais lliures i zones verdes	3314,59 m <sup>2</sup>
	1	Sistema viari	7570,59 m <sup>2</sup>

ESPAIS QUE JA SON PÚBLICS			
	1	Viari existent	785,65 m <sup>2</sup>

ZONES			3674,70 m <sup>2</sup>
	OV	Ordenació volumètrica específica - Residencial	757,15 m <sup>2</sup>
	AC	Activitat comercial	2917,55 m <sup>2</sup>

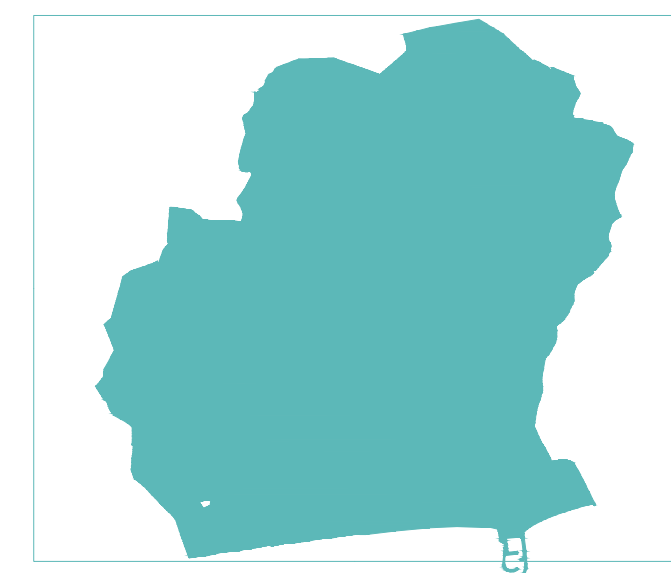


## Pla de millora urbana PMU11 Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

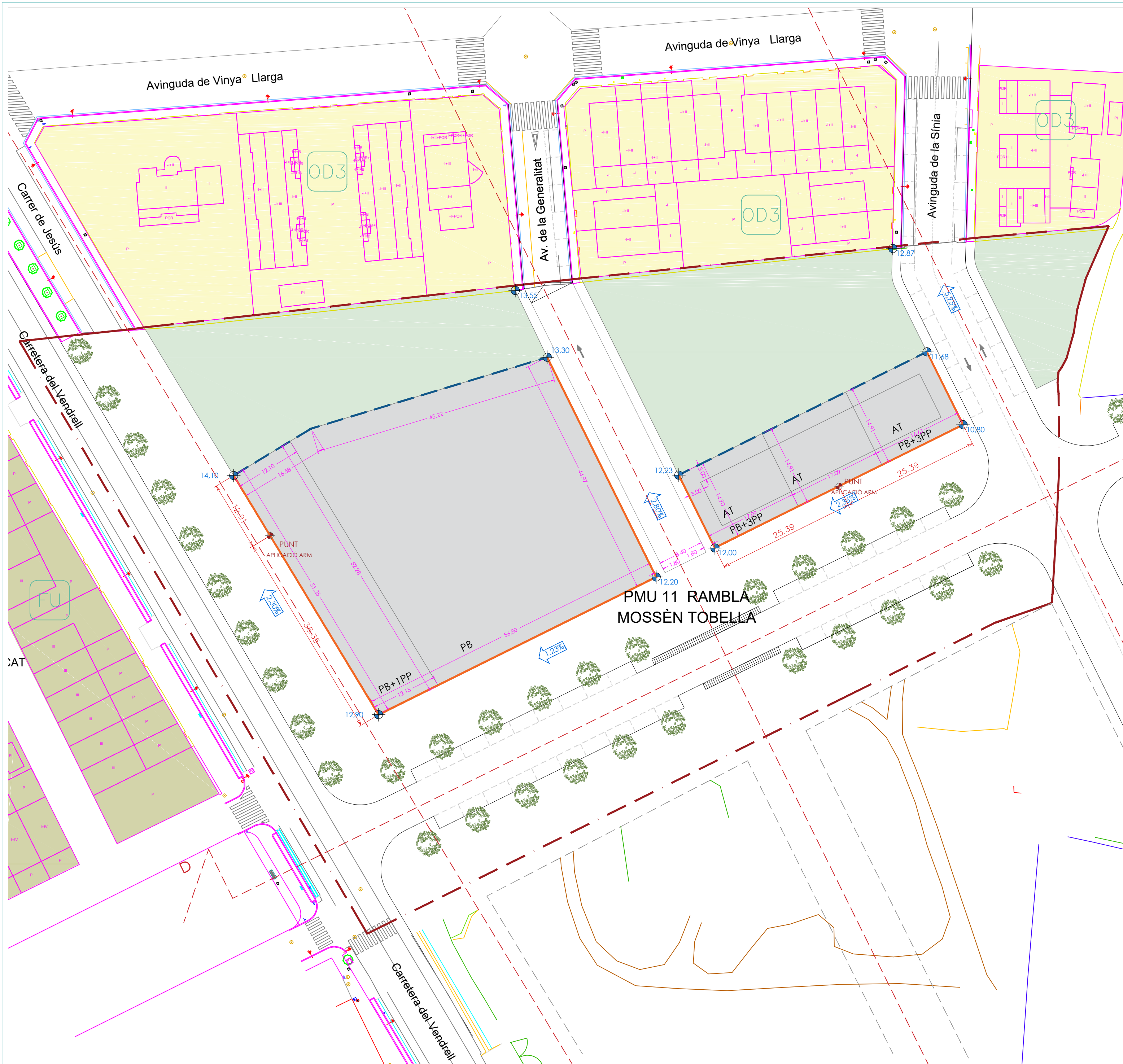
### 0.3 Gestió



Din A2 1/500







SOSTRE EDIFICABLE				
ZONA		Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	Nº Hab. (ut)	
OV	OV1	Habitatge lliure	1.145,76 m <sup>2</sup> st	11 Habitatges
	OV2	Habitatge protegit règim general i especial	1.140,00 m <sup>2</sup> st	16 Habitatges
	OV3	Habitatge protegit règim concertat	1.140,00 m <sup>2</sup> st	16 Habitatges
TOTAL HABITATGE		3.425,76 m <sup>2</sup> st	43 Habitatges	
AC	Comercial	3.400,00 m <sup>2</sup> st		
TOTAL		6.825,76 m <sup>2</sup> st		

LLEGENDA	
	Àmbit PMU 11
	Punt aplicació ARM
	Pla de referència planta baixa
	Alçada reguladora màxima de l'edificació, que s'aplica a partir del pla de referència
	Gàlib màxim
	Alineació obligatòria
	Límit edificació de planta baixa
	Número de plantes normatiu
	No edificable

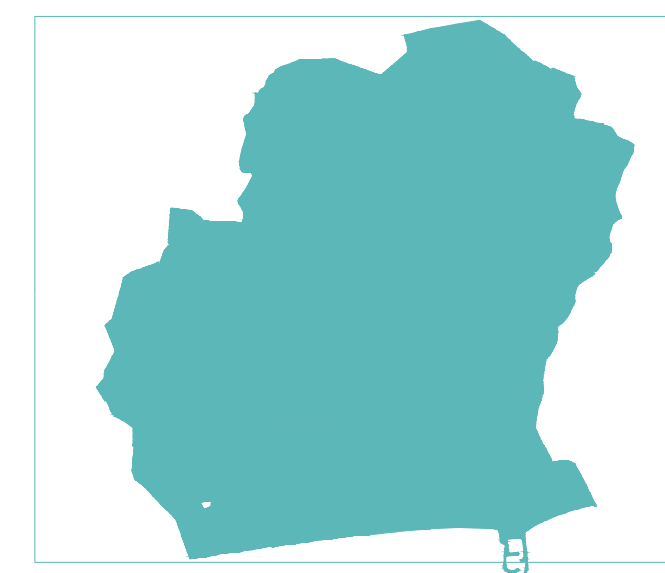


## Pla de millora urbana PMU11 Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

### 0.4 Ordenació de l'edificació

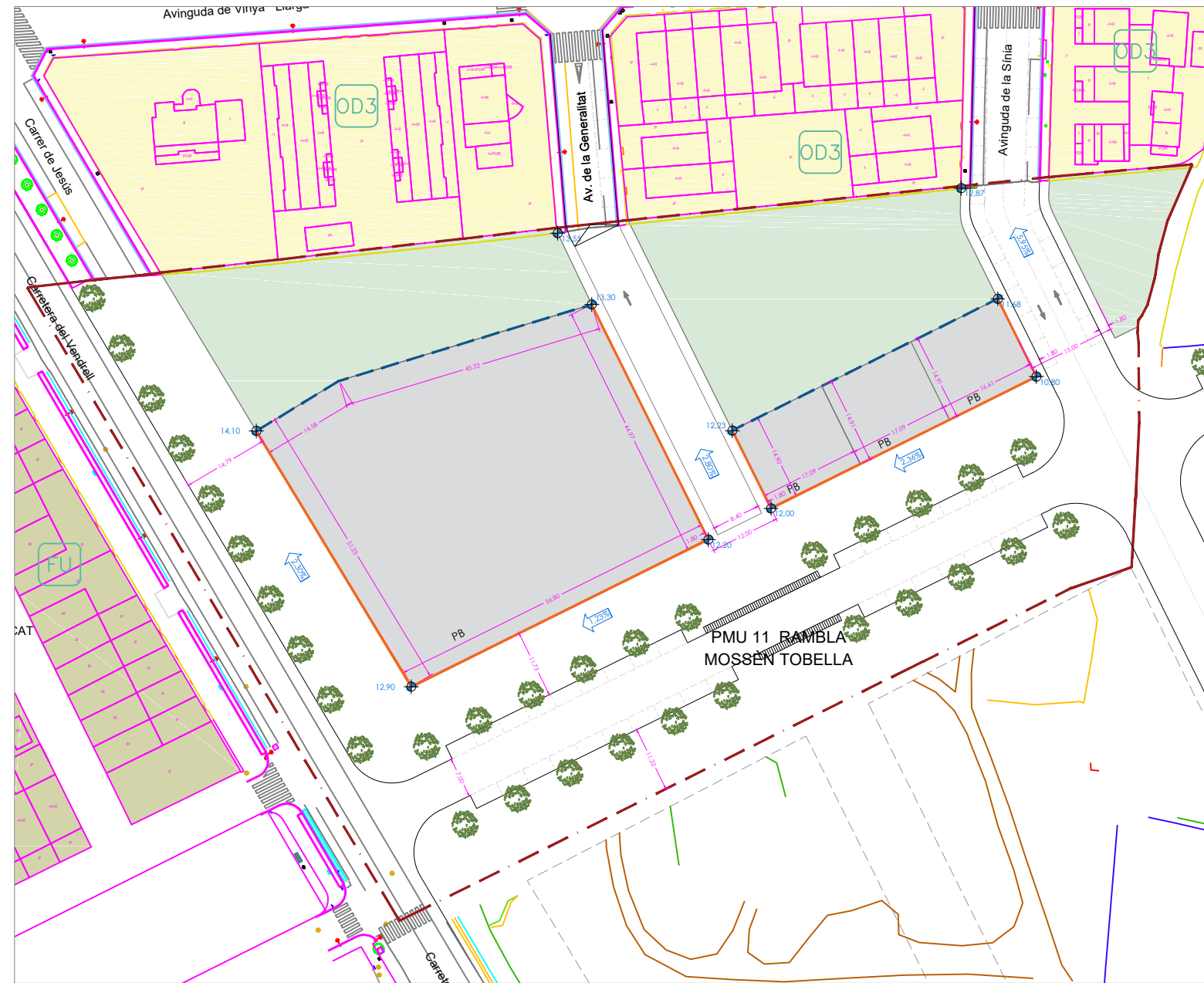


Din A2 1/500

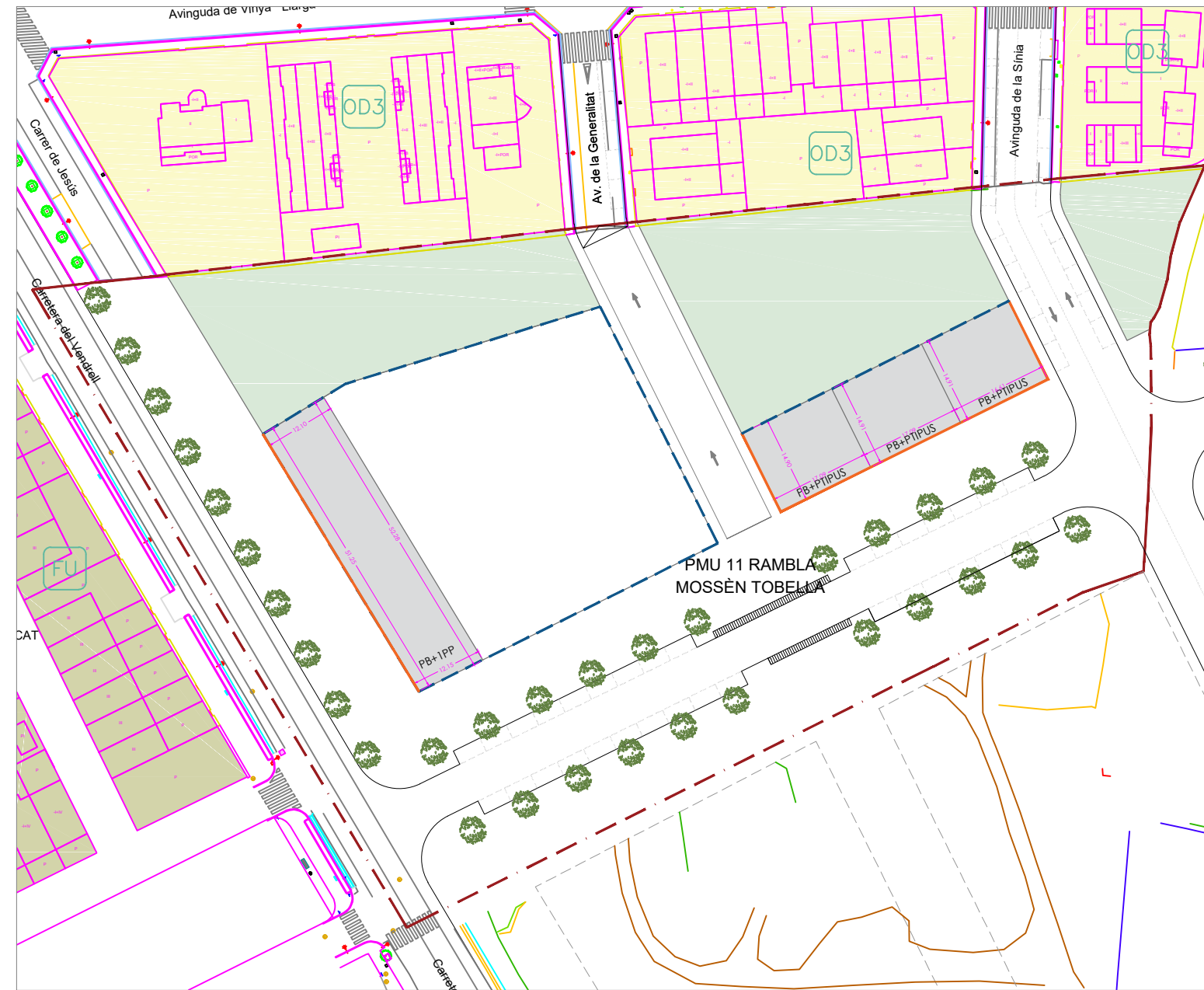




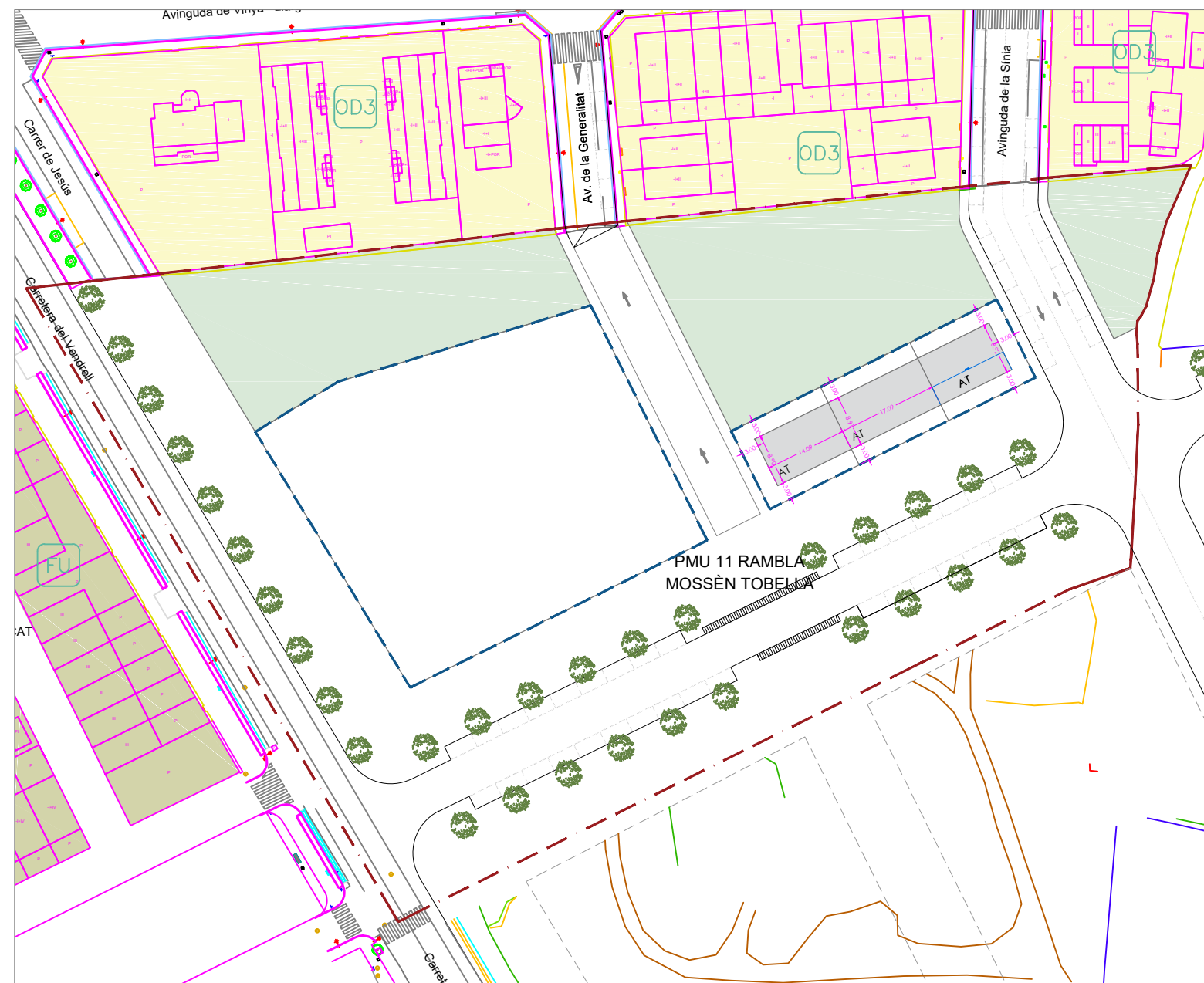
Àmbit PMU11: 15.345,58 m2



PLANTA BAIXA



PLANTA TIPUS



PLANTA ALTELL

LLEGENDA	
	Àmbit PMU 11
	Punt aplicació ARM
	Pla de referència planta baixa
	Alçada reguladora màxima de l'edificació, que s'aplica a partir del pla de referència
	Gàlib màxim
	Alineació obligatòria
	Límit edificació de planta baixa
	Número de plantes normatiu
	No edificable

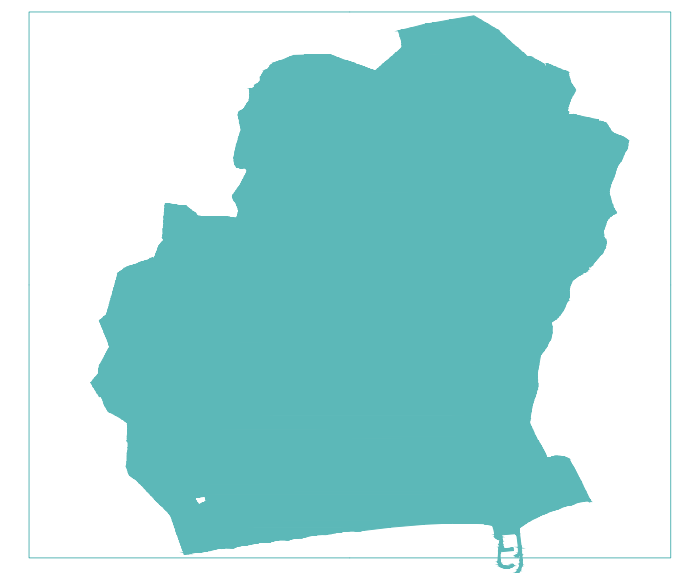


## Pla de millora urbana PMU11 Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

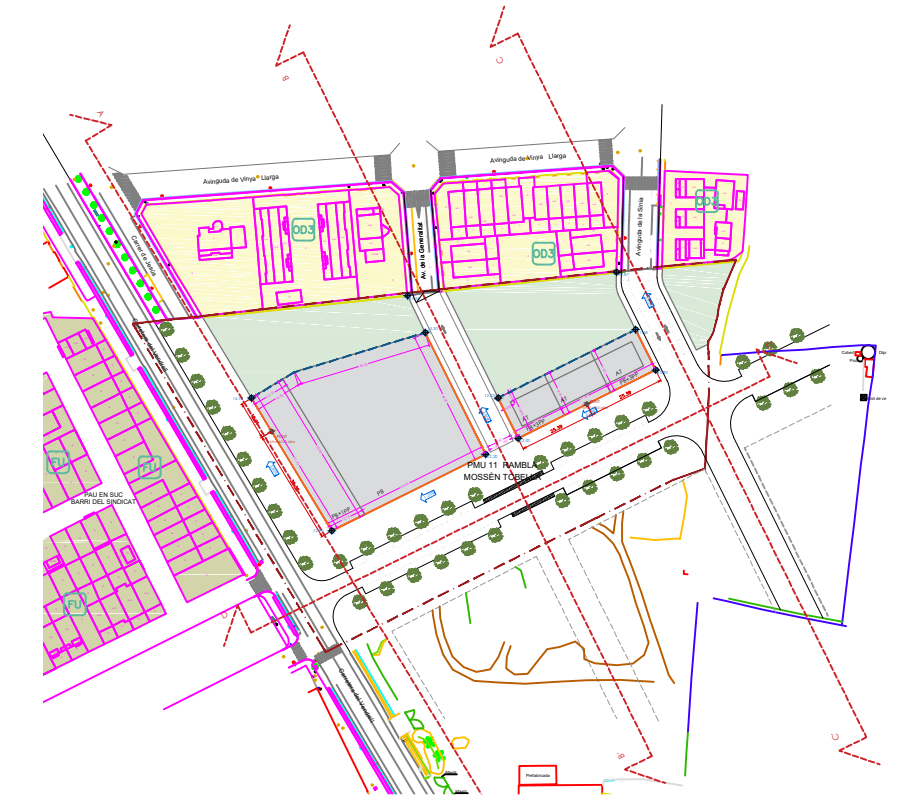
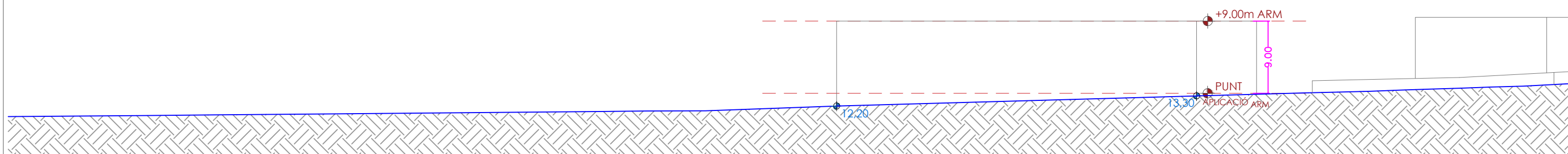
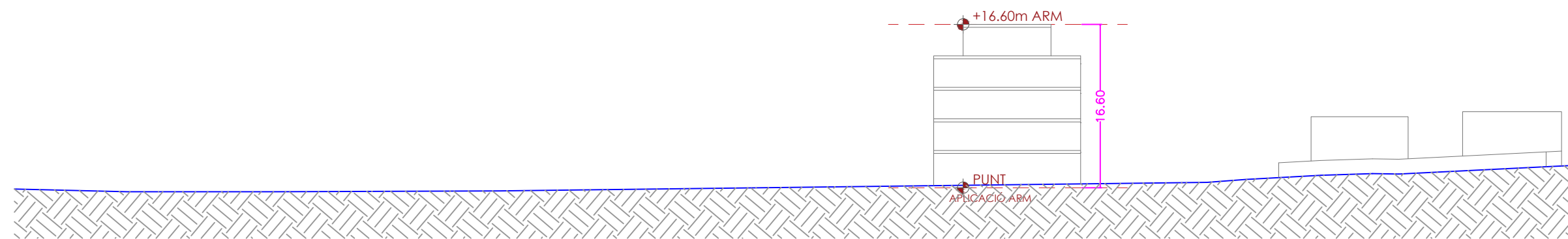
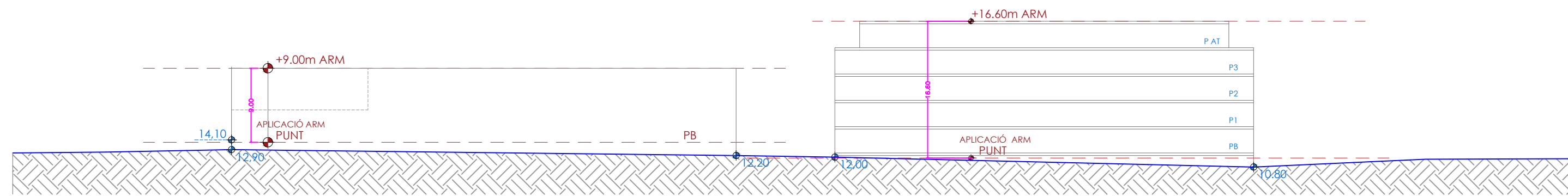
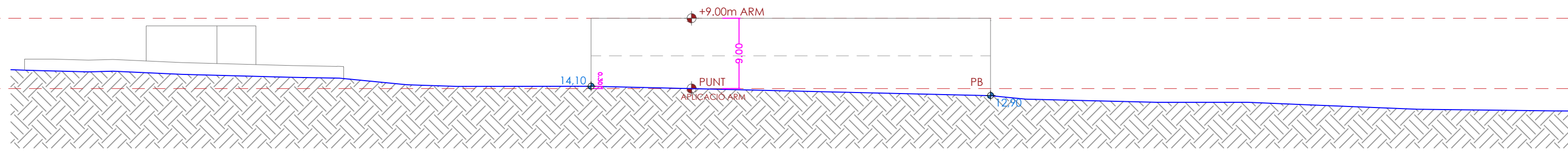
### 0.5 Definició geomètrica de les plantes



Din A2 1/500



Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>



LLEGENDA	
	Àmbit PMU 11
	Punt aplicació ARM
	Pla de referència planta baixa
	Alçada reguladora màxima de l'edificació, que s'aplica a partir del pla de referència
	Gàlib màxim
	Alineació obligatòria
	Limit edificació de planta baixa
	Número de plantes normatiu
	No edificable

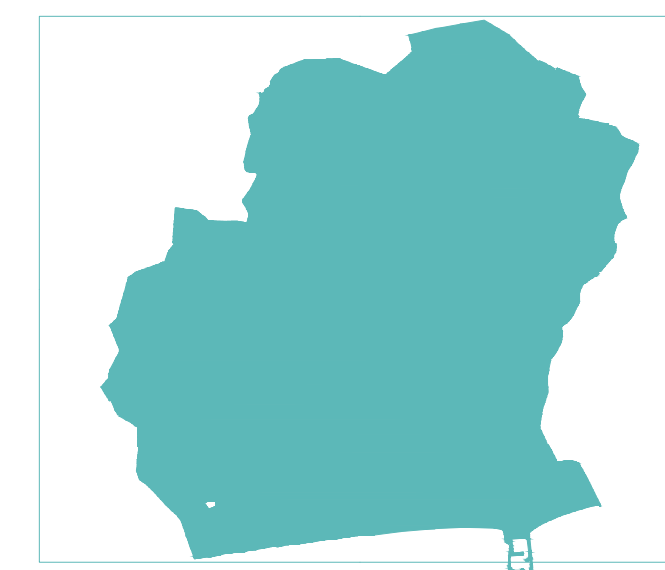


## Pla de millora urbana PMU11 Rambla de Mossèn Tobella

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

### 0.6 Definició geomètrica seccions



Din A2 1/500







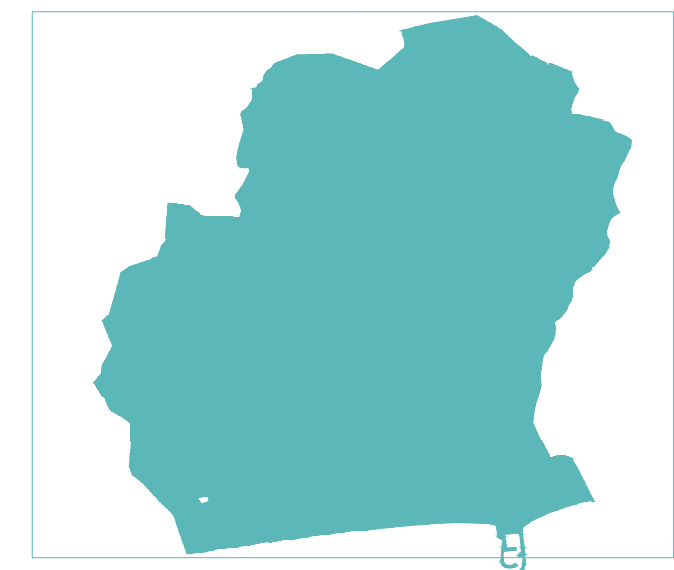
**Pla de millora urbana PMU11**  
**Rambla de Mossèn Tobella**

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

## 0.7 Proposta d'ordenació volumètrica (no normatiu)

Din A2 1/500







  Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>

- Xarxa de clavegueram
- Xarxa d'abastament d'aigua
- Xarxa de gas canalitzat
- Xarxa de distribució elèctrica
- Xarxa de telefonia
- Xarxa de telecomunicacions

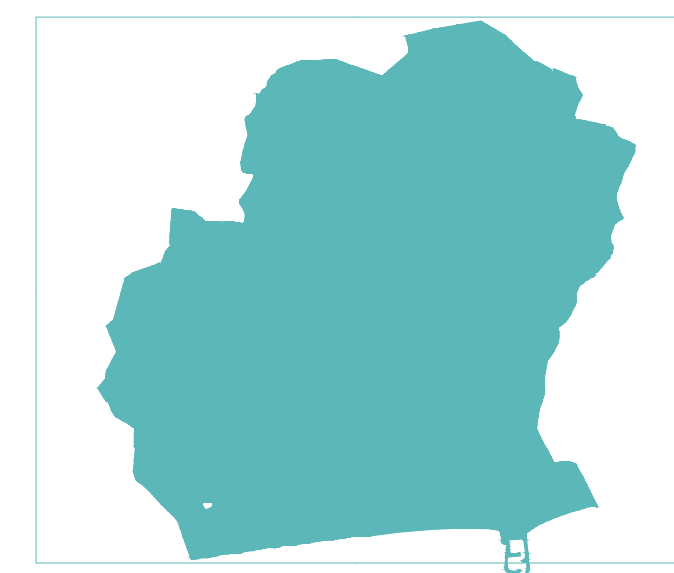


**Pla de millora urbana PMU11  
Rambla de Mossèn Tobella**

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

**0.8  
Vialitat àmbit**



Din A2 1/500







  Àmbit PMU11: 15.345,58 m<sup>2</sup>

- Xarxa de clavegueram
- Xarxa d'abastament d'aigua
- Xarxa de gas canalitzat
- Xarxa de distribució elèctrica
- Xarxa de telefonia
- Xarxa de telecomunicacions

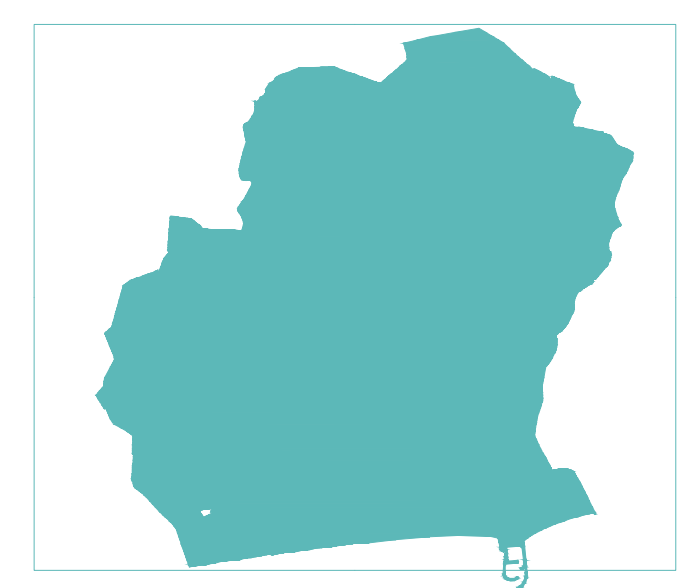


**Pla de millora urbana PMU11  
Rambla de Mossèn Tobella**

Ajuntament de Calafell

DESEMBRE de 2023

**0.8  
Infraestructures  
Xarxes bàsiques de serveis**



Din A2 1/500

