



**PLA PARCIAL SUD 10
LA PLANA DE LES FEIXES (SECTOR 1)
MOJA-OLÈRDOLA (BARCELONA)**

Agosto 2010

**PROMOTOR:
OBRES CLAVÉ, SA**

**TÈCNICS:
XAVIER BRUFAU NIUBÓ
SANTIAGO VENDRELL ARAGONÈS**

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ	3
MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	7
1. INTRODUCCIÓ	9
2. ANTECEDENTS.....	10
3. PROPIETAT DEL SÒL.....	12
4. ANÀLISI DEL TERRITORI	13
4.1.- Geomorfologia dels terrenys:.....	13
4.2.- Serveis d'Urbanització.	13
4.3.- Mobilitat	14
5. ENQUADRAMENT NORMATIU	15
5.1.- Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005 de 26/7/05 – DOGC – 28/7/05.....	15
5.2.- Planejament en el sector 10 La Plana de les Feixes de Moja	18
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	21
6. EL MODEL D'IMPLANTACIÓ. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	23
6.1.- L'estructura urbana	23
6.2.- La població , justificació del creixement.	23
6.3.- Recursos i desenvolupament econòmic i social segons planejament vigent.	24
7. DESCRIPCIÓ DE LA ORDENACIÓ	27
7.1. ZONIFICACIÓ	28
- Zona Residencial.....	28
- Zona de Fileres Alineades a Carrer. Clau 4d1. (referència zona 4d del POUM) .	28
- Zona Residencial en Edificació Aïllada. Clau 6a del POUM.....	28
- Zona Edificació plurifamiliar de Protecció Pública. Clau 2hp.	29
- Sistema de Serveis Tècnics (S).....	29
- Sistema viari (V).	30
- Sistema d'Espais Lliures (P).	31
- Sistema d'Equipaments (E).	31
7.2. PARCEL·LACIÓ NORMATIVA I JUSTIFICACIÓ EDIFICABILITAT	32
7.3. URBANITZACIÓ.....	36
7.4. EDIFICACIÓ	36
7.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR.....	36
Valoració dels diferents tipus de sòl:	37
MEMÒRIA DE LA GESTIÓ	39
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ.	41
QUADRE DE DESPESES.....	41
VALORS DEL SÒL.....	43
VALOR INICIAL.....	43
VALORS UNITARIS I DE REPERCUSSIÓ	44
JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT	44
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	44
9. PLA D'ETAPES	47
10. SISTEMA D'EXECUCIÓ.	48
Annex Article 97	48
ORDENANCES	51
11. ORDENANCES	53
ASPECTES GENERALS.....	53
Art.1.- Àmbit.....	53

Art.2.- Vigència	53
Art.3.- Interpretació.....	53
Art.4.- Definició de conceptes	53
Art. 5.- Documentació.....	53
Art 6 .- Contingut	54
PLANEJAMENT	55
Art 7 .- Quadre de superfícies resum del sector. Pla parcial.....	55
Art 8 .- Zonificació.....	55
Art 9.- Determinacions comuns sobre el tipus d'ordenació de l'Edificació.....	56
Art 10.- Zona Residencial de fileres alineades a carrer. Subzona 4d1.....	56
Art 11.- Zona Residencial en edificació aïllada. subzona 6a.....	56
Art 12.- Zona Residencial Habitatge de Protecció Pública. Subzona 2hp.....	57
Art. 13 .-Sistema de Serveis Tècnics.....	57
Art 14.- Sistema viari	57
Art 15.- Sistema d'Espais Lliures	57
Art. 16 .-Sistema d'Equipaments.....	57
GESTIÓ	57
Art. 17 .-Pla d'Etapes.....	57
Art. 18 .-Sistema d'execució.....	58
Art. 19 .-Entitat de conservació	58
Art. 20 .-Cessió de sòl aprofitament.....	58
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	59
I. 01 SITUACIÓ – REFÓS PLANEJAMENT e.1: 5.000.....	61
I. 02 EMPLAÇAMENT e.1: 2.000.....	63
I. 03 TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL e.1: 1.000	65
I. 04 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT e.1: 2.000	67
I. 05 CARTOGRAFIA CADASTRAL	69
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	71
O. 01 ZONIFICACIÓ e.1: 1.000.....	73
O. 02 PARCEL·LACIÓ e.1: 1.000	75
O. 03 VIALITAT. ALINEACIONS I RASANTS. e.1: 1.000.....	77
O. 04 VIALITAT. SECCIONS. e.1: 500.....	79
DOCUMENTS COMPLEMENTARIS.....	81
A. DESCRIPCIÓ DE LA URBANITZACIÓ	83
1.-OBJECTIUS	83
2.- SERVEIS AFECTATS.....	83
3.-TRAÇAT DELS CARRERS.....	83
4.- GEOMETRIA I MATERIALS DELS CARRERS	84
5.-PAVIMENTACIÓ	84
6.- XARXA DE CLAVEGUERAM	85
7.- XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE	86
8.- XARXA DE REC.....	87
9.- XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS	87
10.- XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA	88
11.- XARXA DE TELECOMUNICACIONS.....	88
12.- XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	89
B. ESTUDI D'UBICACIÓ D'ABOCAMENT D'AIGÜES PLUVIALS	91
C. PLÀNOLS DE URBANITZACIÓ	137
01a- ESQUEMA SANEJAMENT RESIDUALS e.1: 1.000.....	139
01b- ESQUEMA SANEJAMENT PLUVIALS e.1: 1.000.....	141
02- ESQUEMA SUBMINISTRAMENT AIGUA e.1: 1.000	143

03- ESQUEMA SUBMINISTRAMENT GAS e.1: 1.000	145
04a- ENLLUMENAT. Planta general e.1: 1.000	147
04b-ENLLUMENAT. Detalls 1	149
04c-ENLLUMENAT. Detalls 2	151
05- XARXA BAIXA TENSIO e.1: 1.000.....	153
06- TELEFONIA e.1: 1.000	155
07- MOBILIARI URBÀ, ACABATS I SENYALITZACIÓ e.1:1.000.....	157
D. INFORME AMBIENTAL.....	159
ÍNDEX	159
1. - INTRODUCCIÓ	161
1.1. - Objecte	161
1.2. - Relació amb altres plans i Programes	162
2. - CARACTERITZACIÓ I ANÀLISIS AMBIENTALS DEL MEDI AFECTAT	166
2.1.- Context territorial	166
2.2. - Medi Natural	166
2.2.1. - Descripció dels usos actuals del sòl.....	166
2.2.2. - Clima	170
2.2.3. - Geologia i sòls.....	170
2.2.4. - Flora	173
2.2.5. - Fauna	177
2.3. - PARÀMETRES AMBIENTALS	181
2.3.1. - Abast i consum d'aigua.....	181
2.3.2. - Sanejament	182
2.3.3. - Relació Companyies Subministradores.....	183
2.3.4. - Recursos energètics	184
2.3.5. - Gestió de residus	186
3. - OBJECTIUS PER UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	190
4. - PRINCIPALS IMPACTES DEL PLA SOBRE EL MEDIAMBIENT	196
5. - JUSTIFICACIÓ I VALORACIÓ AMBIENTAL GLOBAL DE L'ORDENACIÓ.....	200

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1. INTRODUCCIÓ

Aquest pla parcial s'ocupa dels terrenys anomenats de La Plana de les Feixes (sector 1) SUD 10 LA PLANA a Moja-Olerdola i estan localitzats en el sector Est del nucli de la població.

Aquests terrenys estan delimitats a l'Oest pels darreres de les edificacions del Carrer de la Parra, al Nord pels del Carrer de la Carrerada i el Celler Cooperatiu de Moja, al Est amb una zona agrícola destinada a la vinya i al Sud per l'Escola Pública Circell i les pistes esportives.

El promotor d'aquest Pla Parcial és l'empresa Obres Clavé S.A. amb domicili al carrer Llibertat de Vilanova i la Geltrú.

La propietat dels terrenys és correspon a diferents propietaris amb diferent proporció.

El Pla Parcial posposa el desenvolupament definitiu del sector a la redacció i aprovació del Projecte d'urbanització, supeditat als criteris bàsics de desenvolupament expressats en el present document.

2. ANTECEDENTS

El present Pla Parcial (P.P.) desenvolupa el sector SUD10 corresponent a La Plana de les Feixes, classificat com a sòl urbanitzable delimitat d'acord amb el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olèrdola, verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada en 20 de setembre de 2007, en compliment de l'acord de l'aprovació definitiva de 14 de desembre de 2006.

Segons el P.O.U.M s'estableixen el següents paràmetres pel sector SUD 10:

Superfície del sector: 3,41 Ha*

Sostre màxim edificable 18.416 m²*
Ús admès: residencial, usos compatibles comercial petit i oficines

Índex d'edificabilitat bruta: 0,54 m²st/m²s

Densitat màxima: 24 habitatges/Ha

Cessió mínima gratuïta i obligatòria: vials i aparcaments segons PPU, espais lliures 11% i equipaments 11%

* Aquests valors varien degut a que la superfície del sector havent realitzat acuradament i en detall el aixecament topogràfic, i havent regularitzat els límits del sector, ajustant-se a la realitat física de les parcel·les. Per tant, tenim que ha incrementat en 0,07 Ha, essent així la superfície del sector de 3,48 Ha. Cal tenir en compte que la superfície de 3,41 Ha que figura en el Pla General ha estat obtinguda a partir d'un topogràfic de tot el terme municipal, el que suposa un grau de precisió molt inferior al obtingut a partir del topogràfic exclusiu de la zona que ens afecta. Aquesta ajustos en qualsevol cas no superen el 8% fixat per l'article 5.6 de la normativa del P.O.U.M. amb el que es pot considerar la nova superfície.

L'avanç de Pla Parcial de maig de 2004 integrava les mateixes finques i superfície (3,48 ha) i va comptar amb l'informe favorable de la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10 de març de 2005. En ell ja figurava la propietat de D^a Emilia Solé Ràfols amb una superfície de 937,61 m² que son els mateixos que figuren en l'actual Pla Parcial.

L'augment de superfície del sector, respecte a la superfície prevista en el POUM, es de 700 m², equivalent al 2,05% de 34.100 m².

En relació amb l'estructura general de l'entorn:

Els terrenys compresos pel present P.P. es troben al sud del nucli urbà de Moja englobats en un espai intersticial entre l'edificació existent dels darreres del carrer de La Parra i el carrer de La Carrerada i els equipaments escolars i les seves pistes esportives. Part dels serveis municipals actuals ja discorren pel subsòl dels seus futurs vials.

En relació amb les necessitats expansives i de creixement del barri de Moja:

El nucli urbà té totalment exhaurida l'oferta de sòl edificable. D'aquí l'interès en l'obertura d'aquesta zona que servirà per cobrir la demanda de sòl edificable que en aquests moments presenta el barri de Moja, acabant de formalitzar aquest nucli per la banda Est.

3. PROPIETAT DEL SÒL

Els terrenys afectats pel planejament pertanyen a propietaris diferents anomenats tot seguit amb la seva superfície i proporció.

1.Sr. Josep Solé Socias S= 4.306,43 m² (12,27 %)

Carrer Castellví, 2 – Cal Rubió – Els Monjos – NIF 77.111.642.W

2.Obres Clavé, S.A.= 18.813,51 m² (53,59 %)

Avda. Eduard Toldrà, 111 - Vilanova i la Geltrú NIF A-58.281.114

3.Sr Joan Hill Tort, S= 6.870,41 m² (19,57 %)

Carrer Rafael Casanovas, 38 MOJA NIF 37.591.117.D

4.Obres Clavé, S= 3.877,04 m² (11,07 %)

Avda. Eduard Toldrà, 111 - Vilanova i la Geltrú NIF A-58281114

5.Sra. Emilia Solé Ràfols, S= 7558,25 afectats pel sector són S= 937,61 m² (2,69 %)

Pça. Te Deum, 10 MOJA NIF 38.163.640.Q

La suma de totes aquestes superfícies dóna un total de 34.805 m² (3,48 Ha 100%). No s'ha considerat les porcions de terreny que queden entre el sector urbà (els darreres del carrer de la Parra) i el nostre sector a fi de no introduir en el sector més terrenys amb propietaris diferents.

En el plànol d'informació 03 es reflecteix les superfícies pertanyents a les diferents propietats, així com en el plànol 04 veiem el sector en la cartografia cadastral de Moja.

4. ANÀLISI DEL TERRITORI

L'anàlisi del territori té en compte les conclusions i valoracions deduïdes dels estudis complementaris que s'adjunten en la documentació del Pla (Informe mediambiental) i les deduïdes dels serveis i urbanització dels terrenys de l'entorn, del topogràfic i de les conclusions de l'Estudi de Mobilitat i Pla Director del Clavegueram que han d'influir en el desenvolupament de la proposta d'ordenació.

El conjunt d'aquestes valoracions, es desglossa en tres apartats:

4.1.- Geomorfologia dels terrenys:

Compren la descripció de tots aquells aspectes lligats a la geografia deduïts principalment de l'Informe ambiental.

Aquesta zona, com s'observa clarament en el plànol topogràfic, és emplaçada a la part sud del Nucli de Moja. Havien estat conreats amb ceps de vinya però actualment estan erms i sense cap ús agrícola.

La pendent del terreny és molt minsa doncs amb una estesa de 200 m. que esdevé un desnivell màxim de 2 m. (1 %). Les terres són lògicament esponjoses donat la dedicació al cultiu.

4.2.- Serveis d'Urbanització.

Els terrenys compresos en aquest planejament estaven destinats, a la seva major part, al cultiu de la vinya, com ja hem indicat abans.

No existeix cap construcció en l'interior del seu perímetre.

Les xarxes de serveis d'infraestructures del sector estaran totalment vinculades a les del nucli urbà i que a l'actualitat ja arriben als límits del àmbit.

Per a les quals es justificarà la capacitat dels serveis i previsions de consum i abocaments que es detallarà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

En quant al desguàs d'aigües pluvials ha estat realitzat un estudi per l'empresa TYPSA que acompanyem com annex en el present Pla Parcial a on s'indica l'abocament d'aquestes aigües i que serà tractat acuradament en el projecte d'Urbanització.

En quant al sistema de reg de zones verdes es preveurà mesures d'estalvi d'aigua: dipòsit d'aigües pluvials, reutilització d'aquesta aigua, sistemes de reg de baix consum,...

tal com s'indica en la memòria en l'apartat de Descripció de d'Urbanització. Aquestes mesures es detallaran degudament en el Projecte d'Urbanització.

4.3.- Mobilitat

Tot i no ser obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants i no excedir d'un màxim de 250 nous habitatges, segons el Decret 344/2006 del 19 de setembre en el seu article 3.2, s'indica que l'ordenació del sector gira fonamentalment a la prolongació del C/ del Sindicat com a carrer arbrat, i la continuació dels carrers transversals Antoni Gaudí i Francesc Macià que vertebraria una possible ampliació de l'estructura urbana, amb un criteri homogeni. La connexió dels carrers Sant Jordi i Pere Serra es farien mitjançant uns passatges peatonals.

En front del centre escolar i de les pistes poliesportives, a la banda sud, s'hi troba l'àrea destinada a l'ús d'equipaments, suficient per a ubicar-hi també el sostre edificable per a equipaments socials. El solar limita per la banda nord amb la zona verda establerta.

Aquestes directrius afavoreixen la mobilitat en aquest sector i descongestionaria al carrer de la Carrerada.

També es preveu una pavimentació que indueixi la reducció de la velocitat a 30 km/h.

5. ENQUADRAMENT NORMATIU

5.1.- Text Refós de la Llei d'Urbanisme: Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost

Article 65

Plans parcials urbanístics

1.- Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2.- A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

- a) Qualifiquen el sòl.
- b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- c) Assenyalen les alineacions i les rasants.
- d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
- e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
- f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i

el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3.-En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges rotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4.-En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5.-En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6.-Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 66

Documentació dels plans parcials urbanístics

1.-Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes.
- g) La divisió poligonal, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2.- Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

El Pla Parcial Sector 1' Plana de les Feixes Moja-Olèrdola s'adapta íntegrament a les determinacions establertes en els articles 65 i 66 del TR de la LLU amb les següents precisions :

- S'ha optat per no concretar les obres d'urbanització mitjançant projecte bàsic raó per la que s'haurà de tramitar amb posterioritat a l'aprovació definitiva un Projecte d'urbanització. No obstant, el pla parcial conté les directrius bàsiques de la urbanització així com la concreció de rasants i quantificació de la obra , que ha de servir de base per al desenvolupament posterior del Projecte de Reparcel·lació si s'escau i del Projecte d'Urbanització (art. 65.2.e , 65.6).

- Segons el P.O.U.M es preveu la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública que es preveu articular des-de la perspectiva local del nucli, atenent a les necessitats concretes.(art.65.2g)

Aquesta reserva de sòl per a habitatge de protecció pública correspon al 20 % del sostre total qualificat per a ús residencial de nova implantació.

5.2.- Planejament en el sector 10 La Plana de les Feixes de Moja

El present Pla Parcial (P.P.) desenvolupa el sector SUD10 corresponent a La Plana de les Feixes, classificat com a sòl urbanitzable delimitat d'acord amb el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olèrdola, verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada en 20 de setembre de 2007, en compliment de l'acord de l'aprovació definitiva de 14 de desembre de 2006.

. Segons el P.O.U.M s'estableixen les següents condicions pel sector SUD10:

Superfície del sector: 3,41 Ha*

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat.

Condicions d'ordenació:

Sostre màxim edificable: 18.416 m²st*

Índex d'edificabilitat bruta: 0,54 m²st/m²s

Condicions d'ús: residencial amb usos compatibles comercial petit i oficines.

Condicions de gestió:

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessions Ajuntament: Sistemes V, E, P i S: mín. 50% i 10% d'aprofitament urbanístic.

Justificació delimitació sector:

Ampliar el nucli de Moja, millorant la vialitat i descongestionant el C. de la Carrerada.

Quadre resum:

Superfície del sector: 34.103 m²*

Superfície màx. del sòl residencial: 17.051 m²*

Superfície mín. Espais Lliures (11% mín.): 3.683 m²*

Superfície mín. vialitat i aparcaments: segons PPU

Superfície mín. equipaments (11% mín.): 3.683 m²*

Sostre màxim privat edificable: 18.416 m²st*

Nombre d'habitatges (24 hab./ha.): 82 habitatges*

Observacions: El PPU definirà la connexió amb la xarxa viària existent, concentrant els equipaments enfront dels existents.

Es reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació.

* Aquests valors varien degut que la superfície del sector havent realitzat

acuradament i en detall el aixecament topogràfic, i havent regularitzat els límits del sector ha incrementat un augment de 0,07 Ha, essent així la superfície del sector de 3,48 Ha.

La regularització dels límits del sector ve donada tal com s'ha explicat en el capítols 2 i 3 d'aquesta memòria.

En concret tal com va ser fixat a l'avanç de Pla Parcial de maig de 2004 integrava les mateixes finques i superfície (3,48 ha) i que va comptar amb l'informe favorable de la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10 de març de 2005. En ell ja figurava la propietat de D^a Emilia Solé Ràfols amb una superfície de 937,61 m² que son els mateixos que figuren en l'actual Pla Parcial.

D'aquesta manera ens quedarà modificats els paràmetres, quadre resum:

	POUM	Aplicació Nova Sup.	Pla Parcial
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	34.103,00 m ²	34.805,00 m ²	34.805,00 m ²
ZONES			
- Superfície màx. del sòl residencial:	< 50%	<50%	49,9998%
	17.051,50 m ²	17.402,50 m ²	17.401,91 m ²
SISTEMES			
- Superfície mínima Espais Lliures:	> 11%	> 11%	> 11,09%
	3.683,00 m ²	3.828,55 m ²	3.858,20 m ²
- Superfície mínima vialitat i aparcaments:	---%	---%	27,4402%
	Segons PPU	Segons PPU	9.552,70 m ²
- Superfície mínima Equipaments:	> 11%	> 11%	> 11,43%
	3.683,00 m ²	3.828,55 m ²	3.978,19 m ²
- Superfície Sistema Serveis Tècnics (S):	---%	---%	0,04%
	---	---	14 (ET)

APROFITAMENT

- Sostre màxim privat edificable:	0,54 m ² /m ² s	0,54 m ² /m ² s	0,54 m ² /m ² s
	18.416 m ² st	18.794,7 m ² st	18.794,7 m ² st
- Nombre d'habitatges (24 hab./ha.):	82 habitatges*	84 habitatges*	84 habitatges*

*Aquesta densitat és nominal i es veu incrementada pels habitatges de protecció pública.

En quant a la reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública, aquesta és el 20% del sostre privat edificable, és a dir 3.758,94 m²st i que dividits per una estimació promig de 80 m²/habitatge dóna uns 47 habitatges protegits.

Justificació nombre habitatges lliures i compliment densitat:

Tenim una superfície total de sostre residencial de 18.794,70 m², dels quals, 3.758,94 m² es destinen a sostre per a H.P.O, el que suposa el 20% de la superfície de sostre residencial. La resta, és a dir el 80% del sostre residencial, i que són 15.035,76 m² es destinaran a habitatge lliure.

Aplicant la densitat nominal de 24 hab/ha a la superfície total del sector (34.805,00 m²) suposa un total de 84 habitatges. Per tant, de l'esmentat anteriorment, el 80% corresponent als habitatges privats suposarà un total de 67 habitatges de titularitat privada i que són els que figuren en el Pla Parcial.

Per tant tenim 47 habitatges protegits i 67 habitatges lliures que donen un total de 114 habitatges, la qual cosa significa una densitat real de 32,75 hab./ha.

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

6. EL MODEL D'IMPLANTACIÓ. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA

6.1.- L'estructura urbana

El Pla Parcial proposa un creixement amb tipologies d'edificació unifamiliar entre mitgeres amb alineació a vial majoritàriament propera al nucli, una tipologia de edificis plurifamiliars per habitatge de protecció pública i una petita zona de unifamiliar aïllat en el centre del sector.

D'aquesta manera amb aquesta gradació de tipologies s'aconsegueix una millora en el límit del creixement del nucli i acaba de resoldre la compactació i continuïtat del nucli de la zona intersticial entre el carrer Carrerada i els equipaments escolars, i genera un nou límit amb el sòl no urbanitzable d'una manera clara i compacte.

JUSTIFICACIÓ INDICADORS DE CREIXEMENT DE POBLACIÓ, I RECURSOS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I POUM

6.2.- La població , justificació del creixement.

El municipi d'Olèrdola presenta característiques semblants a d'altres pobles de l'Alt Penedès, en qüestions de disgregació de varis nuclis urbans dins del mateix terme municipal. Es per això que Olèrdola no té nucli de població amb aquest nom. Els seus nuclis són Sant Miquel, Moja, Sant Pere de Molanta i Viladellops. A aquests caldria afegir dues urbanitzacions que són Daltmar i Can Trabal i que si bé en els seus inicis es podrien considerar nuclis de segona residència, a l'actualitat, han esdevingut en zones de residència habitual.

A més de les zones anomenades, Olèrdola té compromès urbanísticament el seu sòl en dos grans polígons industrials en el seu front Carretera N-340. Un, de quasi 80 Ha. Polígon Sant Pere i un altre al lateral oest del municipi que es coneix com el Clot de Moja. Ambdós polígons colinden amb el nucli de Vilafranca del Penedès.

En quant a la població censada, Olèrdola compte amb 3.200 habitants distribuïts de la següent manera:

Moja	1.300
Sant Pere	600
Sant Miquel	400
Viladellops	50
Daltmar	400
Can Trabal	300
Can Torres i disseminats	150

6.3.- Recursos i desenvolupament econòmic i social segons planejament vigent.

El municipi d'Olèrdola pot considerar-se una població amb bona salut econòmica i el que és millor, amb possibilitats de mantenir la bona i sanejada situació dels seus habitants.

Econòmicament, tot i ser molt autònoma, la seva proximitat a la capital de comarca, Vilafranca del Penedès, fa que existeixi una interrelació i, en alguns moments, dependència econòmica respecte al municipi veí, Olèrdola disposa en el seu territori, com ja s'ha esmentat, de dos polígons industrials. Un de més recent creació, Clot de Moja, i l'altre data de la dècada dels anys 60-70, Sant Pere. El polígon Sant Pere té una superfície de quasi 80 Ha., el que el converteix en el més gran de tots el polígons industrials de l'Alt Penedès. La seva ocupació és molt elevada per indústries de molt variats rams i activitats.

El del Clot de Moja, està pràcticament ocupat al 100% de la seva totalitat si bé la majoria de les activitats són de magatzematge.

En canvi, l'activitat econòmica dels nuclis urbans és molt reduïda i és en aquests llocs on es posa de manifest la dependència de Vilafranca. Alguns dels nous sectors residencials són ocupats per ex habitants de la capital i que han convertit els seus habitatges com a habitatges dormitori. Fins i tot els seus llocs de treball s'ubiquen entre els polígons industrials d'Olèrdola i Vilafranca.

I és precisament aquesta proximitat la que garanteix una fàcil ocupació dels sòls

residencials de creixement planificats en el nou Pla General de recent aprovació.

Aquesta situació provoca que la actual generació es senti poc identificada amb la vida i costums d'Olèrdola. Cal esperar a la següent generació per tal d'aconseguir una total integració i identificació amb les arrels d'Olèrdola.

Per últim una bona part del territori es destina a l'agricultura i especialment a la vinya que és el primer conreu del municipi. El seu raïm es molt reconegut a la denominació d'origen Penedès.

Un altre aspecte molt important amb el desenvolupament econòmic i social del municipi es que, si bé hem dit que el territori és ric, també es cert que viure a Olèrdola és car. La seva configuració territorial amb tots els nuclis que té, obliga a multiplicar els serveis pràcticament pel mateix nombre de nuclis. I no tant sols els serveis d'infraestructura si no també els socials. A tall d'exemple, tant Moja com Sant Miquel i Sant Pere, disposen de local social entre altres equipaments com escoles.

Igualment la tipologia constructiva també encareix el cost del municipi. No es troba al municipi cap edificació que superi la planta baixa més tres pisos. Això implica molta extensió de sòl compromesa entre edificació, sistema viari i serveis que, a la fi significa encariment de recursos econòmics.

En el nou sector, a més de la tipologia constructiva normal al nucli de Moja (cases amb alineació vial i poques aïllades), es preveu la important edificació d'habitatges socials i que permetrà als Olerdencs amb menys recursos poder habitar a una zona de nova creació i perfectament emplaçada. Precisament la zona per habitatges socials, es la millor orientada i donant front als equipaments escolars i esportius.

Aquest fet es un més que justifica la implantació prevista a Moja que suposa el present Pla Parcial. Això a més de tancar una trama urbana que tancarà una xarxa viària perfectament definida.

Els sectors que estableix el pla figuren en aquest quadre.

Tipus	Num.	Nom	Sup.(Ha)	Edif.bruta	Us global	Densitat	Cess.sist.min
SUD	9	Can Pere Pau (SPM)	2,63	0,50	Hbg.	27	50%
SUD	10	La Plana (M)	3,41	0,54	Hbg.	24	50%
SUD	11	Bosc de la Moja II (M)	4,40	0,60	Hbg.	27	50%
SUD	18	Ampliaci ó Ind. SPM	11,72	0,55	Ind.	-	35%
SUD	19	Ampliaci ó Ind. BV2119 (M)	9,40	0,55	Ind.	-	35%
SUD	20	Ampliaci ó La Bòvila (SPM)	4,61	0,55	Ind.	-	35%

L'objecte d'aquest sector es completar i millorar la xarxa viaria del nucli de Moja, descongestionant el c. de la Carrerada.

L'ús global es preveu d'habitatge i com observacions al sector es concentren els equipaments enfront de l'equipament docent existent.

7. DESCRIPCIÓ DE LA ORDENACIÓ

Els principals objectius i criteris que han presidit l'ordenació de la zona son els següents:

1. Pel que fa al les exigències del Pla General quant a usos i a tipologies. Així s'ha escollit la habitatge unifamiliar en renglera entre mitgeres que és la mes usual al nucli urbà de Moja i la que millor s'ajusta a la modalitat de la demanda previsible, i una part destinada a edificació unifamiliar aïllada en el centre del sector i una de plurifamiliar de protecció pública en front de la zona verda més extensa davant de l'equipament.
Totes aquestes previsions d'ordenació queden reflectides en el plànol d'Ordenació nº03 de zonificació.
2. Màxima adaptació possible a les característiques morfològiques del terreny.
3. Integració del conjunt amb la xarxa viària fonamental de l'entorn.
4. Emplaçament d'àrees enjardinades en els terrenys situats en front de la zona destinada a equipaments, i unes petites àrees a continuació del parc existent a l'oest, al final de la prolongació del carrer Antoni Gaudí, i a l'inici de la prolongació del carrer del Sindicat.
5. Ordenació de l'edificació seguint les pautes tradicionals del municipi, a fi d'ampliar-lo sense canvis ni contrastos injustificats que podrien malmetre la seva actual i valida imatge.

7.1. ZONIFICACIÓ

- Zona Residencial

L'orientació dels terrenys i la forma prevista per a les parcel·les, constitueixen el condicionant més clar per l'emplaçament de les construccions en els solars.

Així doncs tenim tres tipus de zones:

- Zona de Fileres Alineades a Carrer. Clau 4d1. (referència zona 4d del POUM)

Els paràmetres urbanístics de la qual són els que s'estableixen en el Planejament Urbanístic General vigent POUM Text refós, en els articles 183 a 185.

Aquests paràmetres que afectaran aquesta qualificació seran els següents:

- Superfície de parcel·la i longitud de façana mínimes: 150 m² i 7 m, respectivament.
- Fondària edificatòria màxima: 12 m
- Alçada màxima: 7 m corresponent a P.Baixa + 1 Planta Pis
- Cossos sortints oberts:
 - Vol màxim: amplada de la vorera menys 0,60 m amb un màxim de 0,60m.
 - Longitud màxima en planta: 50% de l'amplada de la façana.
 - Alçada mínima lliure del vol sobre rasant vorera: 2,75 m.

- Zona Residencial en Edificació Aïllada. Clau 6a del POUM

Els paràmetres urbanístics de la qual són els que s'estableixen en el Planejament Urbanístic General vigent POUM Text refós, en els articles 190 a 192.

Aquests paràmetres que afectaran aquesta qualificació seran els següents:

- Superfície mínima de parcel·la: 400 m²
- Façana mínima de parcel·la: 15 m
- Ocupació màx.: 40%
- Alçada màxima: 7 m corresponent a p.baixa +1 p.pis.
- Separacions a carrer 4 m
 - a l'indar veïns 3 m
 - a l'indar posterior 3 m
- Sostre màx.: edificabilitat neta 0,60 m²st/m²sòl

- Zona Edificació plurifamiliar de Protecció Pública. Clau 2hp.

Els paràmetres generals seran els descrits en el POUM per al Tipus d'Ordenació amb alineació a vial articles 133 a 140 i en particular zona residencial en consolidació (Clau 2) articles 177 a 179.

S'estableix la Subclau hp) per aquesta zona. Per tant serà Clau 2, Subclau "hp".

Els paràmetres per aquest sòl seran els següents:

-Sostre màx.: 20% de edificabilitat del sector (0,54 m²st/m²sòl)

$0,54 \times 34.805 = 18.794,70$; $18.794,70 \times 0,20 = 3.758,94$ m²st

corresponent a una edificabilitat neta de 1,76 m²st/m²sòl

($3758,94$ m²st / $2134,69$ m²s)

-Alçada reguladora màxima: 9,5 m corresponent a P.Baixa + 2 Planta Pis

-Fondària màxima: 16,60 m.

La resta de paràmetres urbanístics es fixaran en el moment de procedir a la edificació dels habitatges de protecció oficial.

Cas de que l'edificació es realitzés en més d'una etapa, seria en la primera fase on es fixarien la totalitat dels paràmetres per a les següents fases.

- Sistema de Serveis Tècnics (S).

Els terrenys qualificats de Serveis Tècnics s'adscriuen en la infraestructura de xarxa elèctrica en el cas de l'estació transformadora. La proposta d'ubicació d'aquests es pot veure en els plànols i es detallarà en el projecte d'urbanització.

Es regularà per la legislació específica per aquest tipus d'infraestructures.

Els terrenys corresponents a la infraestructura de sanejament, en el cas del dipòsit de pluvials per a reg, situats a la zona verda s'integraran amb el enjardinament i per tant no es considera necessària la seva distinció com a Serveis Tècnics.

- Sistema viari (V).

- Xarxa Viària

Com ja s'ha indicat anteriorment, la xarxa viària sorgeix com a prolongació dels vials existents. Tots ells tenen característiques diferents en funció de la seva situació respecte del nucli i de la importància que adquireixen dins la trama urbana segons els enllaços representen.

Així doncs, cal considerar com fonamental la nova traça del carrer del Sindicat entès com un carrer amb vorera amb estacionament en filera de 4,70 m., calçada de 7 m., i vorera de 1,80 m. sumant una secció de 13,50 m d'amplada.

El vial paral·lel al carrer Sindicat, més pròxim al nucli urbà, recull la mateixa configuració d'aquest, de 13,50 m. d'amplada total: vorera amb estacionament en filera de 4,70 m., calçada de 7 m., i vorera de 1,80 m.

Un vial transversal (10 m d'ample) la seva dimensió de calçada es de 6,40 m amb voreres de 1,8 m suficient pel trànsit de la zona. L'altre vial transversal que a l'inici té una secció de 9,60 m passa a tenir 12,90 m ja que se li afegeix una filera d'aparcament en cordó al costat del H.P.O. a més té la particularitat d'acabar en un espai enjardinat per a possible ampliació trama urbana.

Per la seva part, els vials Sant Jordi i Pere Serra seran peatonals amb l'amplada existent.

- L'estacionament

Donada la naturalesa de la zona, on hi hauran parcel·les amb edificacions d'habitatges unifamiliars, es disposa obligatòriament que al menys hi hagi 1 plaça en l'interior de les parcel·les per a habitatges inferiors a 90 m² construïts, 1,5 places per a habitatges de 90 a 150 m² construïts i 2 places per a habitatges superiors de 150 m² construïts.

També es preveuen diverses zones d'estacionament en cordó al costat del H.P.O. de la prolongació del carrer Antoni Gaudí; així com estacionament en cordó a una banda del carrer prolongació del carrer Sindicat i del carrer paral·lel a la vora dels equipaments. També hi ha estacionament en front de l'escola en el carrer Casanovas, que en aquest últim cas serà en bateria.

- Accessibilitat

Compliment legislació de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

Aquest Pla Parcial recull les prescripcions establertes al Real Decret 173/2010, de 19 de febrer, en materia d'accessibilitat del Codi d'accessibilitat i de l'ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la que se desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accès i utilització dels espais públics urbanitzats.

- Seguretat viària

Es preveuen dues zones de velocitat reduïda al carrer situat en la banda Sud en front del centre escolar, i a la cruïlla entre la Carretera de Sant Miquel d'Olèrdola i el Carrer del Sindicat , amb una limitació de la velocitat a 30 Km/h. Donat que no n'hi ha prou amb la col·locació d'un senyal, per garantir el respecte de la limitació, es formaran plataformes de ralentiment com element de suggeriment de la conducció calmada.

- Sistema d'Espais Lliures (P).

S'estableixen una gran zona verda a la banda nord de la zona destinada a equipaments, així com a continuació del parc existent on s'ha previst un espai per a jardí o jocs d'infants (jocs de petanca, etc.) amb la finalitat de disposar d'espais públics per a l'estada diària dels residents a la zona. També con a final de la prolongació del carrer Antoni Gaudí, i a l'inici de la prolongació del carrer Sindicat.

Com a zona de vianants s'estableixen les prolongacions dels carrers situats al Nord.

Totes aquestes zones estan reflectides als plànols de planta de la urbanització.

- Sistema d'Equipaments (E).

Hi han dues zones destinades a equipament en front de l'escola.

L'ús de l'equipament que es preveu en aquest Pla Parcial serà d'Equipament Vari i quedarà fixat en el moment en que sigui necessària la seva implantació.

7.2. PARCEL·LACIÓ NORMATIVA I JUSTIFICACIÓ EDIFICABILITAT

El Pla Parcial proposa un desenvolupament de la parcel·lació procurant la integració amb les parcel·les contigües i cercant en lo possible un dimensionat regular de les parcel·les. Cal distingir dos tipus de parcel·les d'aprofitament privat: les de l'edificació unifamiliar en filera alineada a vial al perímetre del Sector i en concret en el límit del sector amb la zona de conreu i les d'edificació unifamiliar aïllada al centre del Sector, tal com s'indica en el plànol –O-02 i una zona d'edificació plurifamiliar d'habitatges de protecció oficial.

Aquesta parcel·lació serà normativa, sense perjudici de la posterior redacció del corresponent projecte de Reparcel·lació.

Resum de les superfícies de les zones de sòl residencial:

Superfície Total de Sòl Residencial	17.401,91 m²
Superfície Sòl Parcel·les Habitatges Lliures	15.267,22 m²
Superfície Sòl Parcel·les Habitages en Filera (4D1)	11.970,50 m ²
Superfície Sòl Parcel·les Habitages Aïllats (6a)	3.296,72 m ²
Superfície Total de Sòl Habitatges de Protecció Pública (2hp)	2.134,69 m²

Per a comprovar l'edificabilitat corresponent a cada Subzona del Sector 1 s'aplica el següent càlcul dels sostres màxims de les zones del Sector 1:

- Total del Sector 1 18.794,70 m²st
- HPP del Sector 1 (2hp) 3.758,94 m²st
- Edificació aïllada Sector 1 (6a)

Sup. Subzona (6a) x Index edificabilitat = 3.296,72 m²s x 0,6 m²st/ m²s = 1.978,03 m²st

- Edificació fileres Sector 1 (4d1)

Edif. Total - Edif. (2hp) - Edif. (6a) = 18.794,70 - 3.758,94 - 1.978,03 = 13.057,74 m²st

A partir d'aquests valors es comprova com els valors fixats en el Pla Parcial (façana principal, profunditat edificable i plantes edificables) compleixen els paràmetres d'edificabilitat total de la zona d'habitatges en filera - 4d1:

- La profunditat edificable de la Subzona (4d1) d'habitatges en filera alineades a carrer per a tot el Sector 1 es de 11 metres.
- La longitud total de les façanes principals de les parcel·les incloses en la Subzona (4d1), que defineixen la volumetria edificable, és de 474,80 metres.
- Com comprovació es calcula l'edificabilitat per a la Subzona (4d1) que s'obté a partir de les dades anteriors:

Edificabilitat Subzona (4d1) = 474,80 m x 11 m x 2,50 = **13.057,06 m²** < 13.057,73 m²st

Les edificabilitats obtingudes per a les zones de sòl residencial son:

Edificabilitat Total de Sòl Residencial	18.794,70 m²st
Edificabilitat Sòl Parcel·les Habitatges Lliures	15.035,76 m²
Edificabilitat Parcel·les Habitatges en Filera (4D1)	13.057,74 m ²
Edificabilitat Parcel·les Habitatges Aïllats (6a)	1.978,02 m ² st
Edificabilitat Total de Sòl Habitatges de Protecció Pùblic (2hp)	3.758,94 m²st

L'edificabilitat de la Subzona (4d1) d'habitatges en filera per a cada parcel·la, conforme a la seva geometria particular i la profunditat edificable fixada als plànols de 11 metres es:

SUPERFICIE SÒL PARCEL·LES HABITAGES EN FILERA (4d1)	11.970,50 m²
Edificabilitat màxima parcel·les habitatges en filera	13.057,74 m²
Total Edificabilitat parcel·les habitatges en filera	13.057,06 m²

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA A	1.995,91 m²			2.465,43 m²
1	235,61 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
2	164,77 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
3	165,55 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
4	166,28 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
5	167,00 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
6	167,72 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
7	168,44 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
8	169,16 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
9	170,18 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
10	172,06 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²
11	249,14 m ²	8,15 m	89,65 m ²	224,13 m ²

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA B	995,65 m²			998,26 m²
12	248,06 m ²	7,35 m	80,85 m ²	202,13 m ²
13	166,85 m ²	7,20 m	79,20 m ²	198,00 m ²
14	166,30 m ²	7,20 m	79,20 m ²	198,00 m ²
15	165,74 m ²	7,20 m	79,20 m ²	198,00 m ²
16	248,70 m ²	7,35 m	80,85 m ²	202,13 m ²

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA C	928,46 m2			1.155,00 m²
17	258,34 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
18	193,47 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
19	189,57 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
20	287,08 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA D	1.502,79 m2			2.264,63 m²
21	220,76 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
22	164,32 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
23	164,32 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
24	212,46 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
25	212,34 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
26	164,33 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
27	164,33 m2	10,50 m	115,50 m ²	288,75 m ²
28	199,93 m2	8,85 m	97,35 m ²	243,38 m ²
Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA E	2.281,32 m2			2.310,00 m²
29	294,16 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
30	158,79 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
31	158,77 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
32	158,74 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
33	158,71 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
34	235,91 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
35	236,12 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
36	158,71 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
37	158,66 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
38	158,62 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
39	158,57 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
40	245,56 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA G	2.569,13 m2			2.315,50 m²
41	275,61 m2	7,20 m	79,20 m ²	198,00 m ²
42	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
43	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
44	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
45	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
46	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
47	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
48	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
49	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
50	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
51	199,25 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²
52	301,02 m2	7,00 m	77,00 m ²	192,50 m ²

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA H	1.697,24 m2			1.548,24 m²
53	326,71 m2	8,15 m	89,65 m ²	224,12 m ²
54	227,71 m2	8,00 m	88,00 m ²	220,00 m ²
55	227,71 m2	8,00 m	88,00 m ²	220,00 m ²
56	227,71 m2	8,00 m	88,00 m ²	220,00 m ²
57	227,71 m2	8,00 m	88,00 m ²	220,00 m ²
58	227,71 m2	8,00 m	88,00 m ²	220,00 m ²
59	231,98 m2	8,15 m	89,65 m ²	224,12 m ²

L'edificabilitat de la Subzona (6a) d'habitatges aïllats per a cada parcel·la, conforme a la edificabilitat fixada per a la Subzona (0,6 m²st/ m²s) es::

SUPERFICIE SÒL PARCEL·LES HABITAGES AÏLLATS (6a) 3.296,72 m2s
Edificabilitat Parcel·les Habitatges Aïllats (6a) 1.978,02 m2st

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA F	3.296,72 m2			1.978,02
60	423,57 m2	---	---	254,14 m ²
61	400,64 m2	---	---	240,38 m ²
62	400,64 m2	---	---	240,38 m ²
63	423,94 m2	---	---	254,36 m ²
64	423,74 m2	---	---	254,24 m ²
65	400,44 m2	---	---	240,26 m ²
66	400,44 m2	---	---	240,26 m ²
67	423,34 m2	---	---	254,00 m ²

L'edificabilitat de la Subzona (2hp) d'habitatges de protecció pública per a cada parcel·la, conforme a l'assignació establerta es::

TOTAL SUPERFÍCIE SÒL HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICS	2.134,69 m2
Edificabilitat Total de Sòl Habitatges de Protecció Pública (2hp)	3.758,94 m2st

Parcel·la	Superfície	Façana pral.	Ocupació	Edificabilitat
ILLA I	2.134,69 m2	---	---	3.758,94 m2

7.3. URBANITZACIÓ

Els criteris per a la urbanització té en compte l'informe mediambiental i la proposta d'ordenació, amb adaptació al criteris generals que s'han dut a terme en el nucli de Moja. L'esquema i criteris de la obra d'urbanització es descriuen en document annex.

7.4. EDIFICACIÓ

El present distingeix 3 tipologies d'habitatge llurs paràmetres són descrits en l'apartat 1 d'aquest capítol (zonificació: residencial).

En primer lloc la tipologia majoritària és la dels habitatges unifamiliars afilerats alineats a vial aconseguint una continuïtat amb el teixit urbà adjacent. Després tenim una banda d'habitatges unifamiliars aïllats com a transició amb els terrenys continus dedicats al cultiu de la vinya, creant una gradació de volums minimitzant l'impacte de l'edificació amb l'entorn. Per últim tenim l'edificació plurifamiliar destinada a l'habitatge de protecció pública que dona façana i formalitza l'espai verd en front de l'equipament.

7.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

Les parcel·les proposades procuren la integració amb les parcel·les contigües i cercan en lo possible un dimensionat regular de les parcel·les. Aquesta parcel·lació serà normativa, sense perjudici de la posterior redacció del corresponent projecte de Reparcel·lació.

En el present cas i atenent a les intencions de l'Ajuntament d'obtenir el sòl destinat a Aprofitament mig per a ús exclusiu d'habitatges de Protecció Oficial, es pacta de comú acord amb l'administració, d'ubicació del sòl de cessió a l'illa I del centre del sector.

En aquesta illa s'emplaça un solar amb front als carrers prolongació Sindicat, Antoni Gaudí i a nou vial; i amb fons contigu a la zona verda principal del Pla. La seva superfície és de 2.134,69 m².

Per a determinar la superfície total del sòl que es cedirà a l'Ajuntament en concepte de 10% de Aprofitament Mitjà es procedeix a la valoració de la totalitat del sòl destinat a ús residencial i, un cop obtingut el valor, destinar el 10% del mateix per fixar la superfície del solar que correspondrà a l'Ajuntament en concepte de 10% de A.M.

Presenta el Pla un total de 67 parcel·les de les quals, 59 parcel·les són per a construir-hi habitatges unifamiliars afilerats i 8 per a habitatges unifamiliars aïllats. La resta, i com ja s'ha esmentat anteriorment, consistirà en un solar de 2.134,69 m² en el que s'hi podran edificar un total de 3.758,94 m²st destinats a habitatges de promoció oficial. Fent una estimació aproximada de 80 m² construïts de promig, suposaria un total de 47 habitatges.

Valoració dels diferents tipus de sòl:

-Habitatges socials.

Tenim com a referència el mòdul màxim de venda de 1394,72 €/m² útil per habitatges V.P.O. Per passar aquesta xifra de €/m² útil a €/m² construït s'aplica un coeficient 0,83 sent els resultats de 1157,64 €/m² construït per V.P.O. I per obtenir el valor de repercussió del sòl es pren el 18% del mòdul, essent 208,37 €/m²s en V.P.O.

Prenent que s'ha de construir V.P.O, tenim 3758,94 m²s (100%) a 208,37 €/m²s de V.P.O que ens dona 783.250,33 €, que correspon al valor que s'assigna a la totalitat del solar per habitatges socials.

-Habitatges Lliures d'Edificació aïllada.

Per a la determinació del valor de repercussió de sòl destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats es pren com a referència la ponderació de preus fixada per professionals immobiliaris del sector i que han fixat com a valor del m2 de parcel·la el de 300 €/m2.

Aquest preu unitari suposa un valor total de les parcel·les d'edificació aïllada de 3.296,72 m2 x 300 €/m2 = 989.016 €.

-Habitatges Lliures d'Edificació Afilerada.

Al igual que s'han pres els valors per a l'edificació aïllada es determina el valor de sòl per a l'edificació afilerada, obtenen un valor de cost m2 de parcel·la de 500 €/m2.

Aquest preu unitari suposa un valor total de les parcel·les d'edificació afilerada de 11.970,50 m2 x 500 €/m2 = 5.985.250 €.

De l'exposat anteriorment, es desprèn un valor total de les vendes del sector de:

Solar habitatges socials	783.250,33 €
Solar edificacions aïllades	989.016,00 €
Solar edificacions afilerades	5.985.250,00 €
TOTAL	<hr/> 7.757.516,33 €

De la quantitat final de 7.757.516,33 € es calcula el import del 10%, el qual és el valor corresponent al Aprofitament mig i que suposaria un total de 775.751,63 €.

Per tant amb la cessió a l'ajuntament de la totalitat del solar d'habitatge social amb valor de 783.250,33 € superem lleugerament el 10% del valor total del sector.

MEMÒRIA DE LA GESTIÓ

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ.

QUADRE DE DESPESES

Les despeses per al desenvolupament del Pla Parcial , d'acord amb els valors obtinguts en aquests segons barems d'honoraris del Col·legi d'Arquitectes , preus ITEC i aproximació per a les despeses de promoció es desglossen de la forma següent :

DESPESES DE URBANITZACIÓ	2.303.842,00 €
DESPESES REDACCIÓ PROJECTE	128.154,00 €
DESPESES PROMOCIÓ I GESTIÓ	460.768,40 €
TOTAL	2.892.764,40 €

El desglossament i la justificació de cada una d'aquestes despeses es el següent :

Despeses de urbanització:

Correspon al pressupost de contracte de les obres d'urbanització bàsiques segons les partides següents :

ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES	160.193,24 €
FERMS I PAVIMENTS	352.425,12 €
XARXA DE CLAVEGUERAM	448.541,07 €
XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	80.096,62 €
XARXES D'ELECTRICITAT	160.193,24 €
XARXA D'AIGUA POTABLE	96.115,94 €
MILLORA ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	33.421,28 €
XARXA DE GAS	32.038,65 €
XARXA DE REG	32.038,65 €
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	96.115,94 €
JARDINERIA I MOBILIARI URBÀ	128.154,59 €
SENYALITZACIÓ	16.019,32 €
<i>P.E.M</i>	1.635.353,60 €

En qualsevol cas, el cost real d'execució de les obres d'urbanització quedarà fixat a la redacció de l'obligat projecte d'Urbanització que serà iniciat tan bon punt es vulgui començar els treballs de realització dels serveis d'infraestructura.

13 % Despeses generals	212.595,96 €
6 % Benefici industrial	98.121,21 €
Seguretat i Salut	40.000,00 €
	1.986.070,70 €
16% I.V.A	317.771,31 €
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA	2.303.842,00 €

Despeses de redacció de projectes

- Redacció Pla Parcial i obres bàsiques urbanització 40%
- Redacció Projecte d'obres complementari i direcció 60%
- Redacció projecte de reparcel·lació

TOTAL 128.154,00- €

Despeses de promoció i gestió

A les despeses de promoció i gestió s'inclouen aquelles no especificades concretament com les taxes de notaria i registre , les tramitacions i publicacions als Butlletins Oficials S'ha adoptat una estimació del 20% sobre el pressupost de contracta de la Obra d'Urbanització , per tant :

Despeses promoció 2.303.842,00 € x 20% **460.768,40- €**

VALORS DEL SÒL

En el sector hi ha tres tipus de sòl amb diferents valoracions tal com s'han descrit en apartat 5.5 d'aquesta memòria:

- Valor sòl Habitatge de Protecció Oficial. Per a la determinació del valor de repercussió (en €/m2 construït) en el habitatge de protecció oficial es pren com a referència el mòdul màxim de venda fixat per la Generalitat a la zona del Penedès, de 1394,72 €/m2 útil. Per passar aquesta xifra a €/m2 construït s'aplica un coeficient 0,83 sent el resultat de 1157,64 €/m2 construït. I per obtenir el valor de repercussió del sòl es pren el 18% del mòdul, essent doncs el valor residual de 208,37 €/m2.

- Valor sòl Habitatges Lliures d'Edificació aïllada. Per a la determinació del valor de repercussió de sòl destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats es pren com a referència la ponderació de preus fixada per professionals immobiliaris del sector i que han fixat com a valor del m2 de parcel·la el de 300 €/m2.

- Valor sòl Habitatges Lliures d'Edificació Afilerada. Al igual que s'han pres els valors per a l'edificació aïllada es determina el valor de sòl per a l'edificació afilerada, obtenen un valor de cost m2 de parcel·la de 500 €/m2.

D'acord amb el especificat en els valors anteriors i un cop descomptat el valor del sòl destinat a 10 % d'aprofitament mig, resulta que tenim un valor total de venda de 6.981.764,7 €. Com que la superfície total del sòl és de 34.805 m2 tenim un valor de sòl promig de 200,5966,-€/m2.

Valor total venda = V. total – V. hab. Socials = 7.757.516,33 – 783.250,33 = 6.974.266 €

VALOR INICIAL

Pel càlcul del valor inicial del sòl , caldrà restar les despeses de la seva transformació , resultant :

$$\text{Valor inicial} = \frac{\text{Valor en venda} - \text{Despeses}}{\text{Sòl brut sector}} = \frac{6.974.266 - 2.892.764}{34.805 \text{ m}^2} = 117,27 \text{ €/m}^2 \text{ s}$$

En conseqüència el valor inicial del sòl es :

$$Vi = 117,27 \text{ €/m}^2s$$

VALORS UNITARIS I DE REPERCUSSIÓ

$$\text{Valor repercussió urbanització m}^2 \text{ sòl net} = \frac{\text{Despeses}}{\text{Superfície neta residencial}} = \frac{2.892.764\text{€}}{15.035,76\text{- m}^2s} = 192,39 \text{ €/m}^2s$$

JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

D'acord amb les especificacions anteriors i per tal de justificar la viabilitat de la intervenció es procedeix a l'anàlisi del rendiment econòmic de la operació. Per tant es parteix del valor venda total de les parcel·les privades descomptant l'import de les despeses generals de l'urbanització i que suposarà:

$$6.974.266 - 2.892.764 = 4.081.502 \text{ €}$$

En aquesta xifra caldrà descomptar-li el valor del sòl rústec i que és de 65 €/m²,

$$34.805 \text{ m}^2 \times 65\text{€/m}^2 = 2.262.325 \text{ €}$$

Per tant queda demostrat el suficient rendiment de l'operació per fer-la viable.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica dóna compliment a l'article 12 d) del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, en el qual es demana la justificació de la viabilitat i ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de l'implantació de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

S'entén com a sostenibilitat econòmica la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses del pressupost. En aquest sentit, les actuacions urbanístiques, a part dels possibles ingressos de caràcter extraordinari (licències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, etc.), i a la

vegada també suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions associats a l'increment de població esperat.

Per tal d'assolir una major estabilitat davant les possibles situacions d'estancament dels processos de desenvolupament i transformació urbana, l'estratègia de desenvolupament urbanística municipal ha de potenciar l'equilibri en els usos, mitjançant l'ampliació o incorporació de nous sectors econòmics, que permetin augmentar complementàriament els ingressos per IAE.

Adicionalment el planejament ha d'establir l'optimització del manteniment dels espais lliures i dels equipaments públics mitjançant la racionalitat en la seva ubicació i el seu disseny en criteris de sostenibilitat i estalvi de manteniment.

A curt termini, el Pla Parcial no implica despesa per a l'Ajuntament donat que no haurà de costejar la implantació de les infraestructures, donat que aquestes van a càrrec exclusivament del propietaris del sòl, entenent per execució d'infraestructures l'execució dels sistemes viari i d'espais lliures, amb la corresponent urbanització.

Pel que fa al manteniment dels sistemes urbans, en l'àmbit no hi ha espais singulars que requereixin un manteniment especial, que no siguin les àrees d'espais lliures. El propi Pla Parcial preveu la plantació d'espècies arbòries bio climàticament adaptades, amb baix consum hídric i fàcil manteniment. A més es preveu la construcció d'un dipòsit de emmagatzematge d'aigües pluvials destinades al reg de les zones verdes.

Donades aquestes característiques dels sistemes, es preveuen unes despeses de manteniment similars als altres sectors d'Olèrdola.

En tot cas, l'administració municipal veurà finançada la seva actuació per la corresponent aplicació de taxes municipals per prestació de serveis.

Al marge d'aquestes consideracions el sector ha de contribuir a l'estabilitat pressupostària municipal ja que generarà un increment dels ingressos ordinaris (IBI, etc.) a la vegada que la introducció d'activitats productives permetrà augmentar els ingressos per l'IAE.

Complementàriament al desenvolupament del sector, l'Ajuntament veurà augmentat el patrimoni per la disposició de nou sòl d'equipaments i d'espais lliures, i bàsicament l'obtenció gratuïta i sense càrregues del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La contigüitat amb el nucli urbà de Moja garanteix, també, una prestació de serveis sense discontinuïtats, amb la utilització de recursos ordinaris per a la prestació i manteniment d'aquests.

Tanmateix la constitució de la Entitat urbanística Col·laboradora, per un termini mínim de 5 anys (Article 208 POUM i article 117 del Text refós de la Llei d'Urbanisme), contribuirà a

minimitzar els costos de manteniment d'aquest període. Fora d'aquest termini el desenvolupament de l'edificació permetrà l'augment de la recaptació pel impostos i en concret per l'IBI.

9. PLA D'ETAPES

L'execució de les obres d'aquest Pla Parcial que seran definides en el corresponent Projecte d'Urbanització està prevista en una única etapa de quatre anys.

Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació de Habitatge de Protecció Pública. no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En els mateixos termes es fixa el termini màxim d'execució de la resta de l'edificació en 16 anys.

10. SISTEMA D'EXECUCIÓ.

El sistema d'actuació per a l'execució d'aquest Sector , és de reparcel·lació per compensació bàsica, degut a les diferents propietats, requerirà d'un projecte que serà el document que delimitarà convenientment el repartiment de beneficis i càrregues, així com les cessions a efectuar.

Annex Article 102

Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les de-terminacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.

b) La viabilitat econòmica de la promoció.

c) Els compromisos que s'adquireixen.d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

La promoció dipositarà les garanties que l'administració cregui adequades en el moment d'aprovació del Pla, ja sigui en percentatge sobre el import valor de les obres o per afectació de càrrega urbanística sobre la pròpia finca a urbanitzar.

Barcelona, agost de 2010

Per l'Ajuntament

L'arquitecte redactor

ORDENANCES

11. ORDENANCES

ASPECTES GENERALS

Art.1.- Àmbit

Les presents ordenances seran d'aplicació en l'àmbit del sectors grafiats en els plànols que formen part d'aquesta documentació i que comprèn els terrenys del sector urbanitzable delimitat del sector SUD10. LA PLANA DE LES FEIXES. Moja - Olèrdola.

La superfície total del sector és de 3,48 Ha.

Art.2.- Vigència

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, el Pla Parcial La Plana de les Feixes tindrà vigència indefinida excepte si :

- a) Degut a una revisió o modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal o del Pla Parcial es modifiquessin les determinacions que fan referència a aquest sector.
- b) Si així ho establissin les normes de rang superior.

Art.3.- Interpretació

Els documents del present Pla Parcial tindran una interpretació sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria . En cas de contradicció o imprecisió prevaldrà les regles d'interpretació i d'ajustament que disposa el Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

Art.4.- Definició de conceptes

Per la definició i significat dels conceptes utilitzats serà d'aplicació lo establert en les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 5.- Documentació

El Pla Parcial consta dels següents documents :

- I.-Memòria i plànols d'informació.
- II.-Memòria i plànols d'ordenació

III.-Memòria gestió.

IV.-Ordenances.

V.-Descripció i esquemes obres d'urbanització

VI.-Informe mediambiental

Desenvolupats segons les determinacions establertes per la legislació urbanística.

Art 6 .- Contingut

La documentació del present Pla Parcial complimenta els objectius establerts en l'art. 65 del TR de la LL.U. 1/2005 i que son :

-Qualificar el sòl

-Regular paràmetres i usos de l'edificació

-Assenyalar alineacions i rasants -Defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums

-Estableix les condicions de gestió

-Estableix directrius per les obres d'urbanització i pressupost

-Reserva un mínim del 11% d'espais lliures

-Reserva un mínim del 11% d'equipaments

- Preveu la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableix els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

PLANEJAMENT

Art 7 .- Quadre de superfícies resum del sector. Pla parcial.

- SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: 34.805,00 m² 100%

ZONES

- Sòl residencial:		17.401,91 m ²	49,9998%
	<i>Privat</i>	15.267,22 m ²	
	<i>Filera 4d1</i>	11.970,50 m ²	
	<i>Aïllats 6a</i>	3.296,72 m ²	
	<i>HPO</i>	2.134,69 m ²	

SISTEMES

- Sistema Espais Lliures:	3.858,20 m ²	11,09%
- Sistema Viari (Vialitat i aparcaments):	9.552,70 m ²	27,4402 %
- Sistema Equipaments:	3.978,19 m ²	11,43%
- Sistema de Serveis Tècnics (S).	14 m ²	0,04%

APROFITAMENT

- Sostre màxim privat edificable:	18.794,70 m ² st
- Nombre d'habitatges (24 hab./ha.):	84 habitatges*
- Nombre d'habitatges :	
	protegits 47
	lliures 67

*Aquesta densitat és nominal i es veu incrementada pels habitatges de protecció pública.

Art 8 .- Zonificació

El Pla Parcial Plana de les Feixes qualifica el sòl inclòs dins de l'àmbit amb les següents zones i sistemes:

ZONES:

- Zona de fileres alineades a carrer -subzona 4d1-
- Zona Residencial en edificació aïllada –subzona 6a-
- Zona d'habitatge plurifamiliar de protecció oficial –subzona 2hp-

SISTEMES:

- Sistema serveis tècnics
- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'equipaments

Art 9.- Determinacions comuns sobre el tipus d'ordenació de l'Edificació

Les determinacions comuns sobre les característiques d'edificació i sobre l'ordenació de l'edificació són les establertes en els articles en els articles 112 a 132, les normes aplicables al tipus d'ordenació amb alineació a vial són les dels articles 133 a 140, tant per l'habitatge social com per a les afilerades (article 141), i les aplicables al tipus d'ordenació aïllada són les establertes en els articles 142 a 151 de la normativa urbanística del POUM.

Art 10.- Zona Residencial de fileres alineades a carrer. Subzona 4d1.

1. Les condicions particulars d'ordenació i edificació correspon a les de la clau 4d de residencial en edificació en filera alineada a carrer, descrites en els articles 183 a 185 de la normativa urbanística del POUM. S'especifica l'edificabilitat i el tractament de les mitgeres.

2. En aquesta Subzona l'edificabilitat màxima de cada parcel·la serà la obtinguda al multiplicar la dimensió de la façana de cadascuna d'elles per la seva profunditat màxima per un valor de 2,5. La façana assignada per el càlcul de l'edificabilitat es la considerada principal, es a dir, l'indicada en els plànols (O-02) i (O-03) de aquest Pla Parcial, corresponents a la alineació de façana sense incloure les cantonades i les separacions a les edificacions existents fora de l'àmbit d'aquest Pla Parcial.

3. Les mitgeres dels habitatges que segons l'ordenació quedin vistes hauran de tenir un tractament de façana.

Art 11.- Zona Residencial en edificació aïllada. subzona 6a.

Les condicions particulars d'ordenació i edificació correspon a les de la clau 6a de residencial en edificació aïllada, descrites en els articles 190 a 192 de la normativa urbanística del POUM.

Art 12.- Zona Residencial Habitatge de Protecció Pública. Subzona 2hp.

1. Les condicions particulars d'ordenació i edificació són les definides en els articles 177 a 179 corresponents a Residencial amb alineació a carrer en consolidació, a més dels paràmetres següents:

2. Paràmetres específics clau 2hp

-Edificabilitat màx. neta: 1,78 m²st/m²sòl

-Alçada reguladora màxima: 9,5 m corresponent a P.Baixa + 2 Planta Pis

-Fondària màxima 16,60 m

3. "Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

4. La modalitat del règim protegit és el de Règim general

Art. 13 .-Sistema de Serveis Tècnics

Es regularà segons els articles 162 a 164 del P.O.U.M.

Art 14.- Sistema viari

Es regularà segons els articles 155 a 158 del P.O.U.M.

Art 15.- Sistema d'Espais Lliures

Es regularà segons els articles 165 a 167 del P.O.U.M.

Art. 16 .-Sistema d'Equipaments

Es regularà segons els articles 168 a 172 del P.O.U.M.

GESTIÓ

Art. 17 .-Pla d'Etapes

L'execució de les obres d'urbanització d'aquest Pla Parcial que seran definides en el corresponent Projecte d'Urbanització està prevista en una única etapa de quatre anys.

El seu inici serà en un termini màxim de 4 anys des de l'aprovació definitiva del Pla

El seu inici serà en un termini màxim de 4 anys des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació de Habitatge de Protecció Pública, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En els mateixos termes es fixa el termini màxim d'execució de la resta de l'edificació en 16 anys.

Art. 18 .-Sistema d'execució

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Art. 19 .-Entitat de conservació

Es constituirà una entitat Urbanística col·laboradora per a les finalitats previstes a l'article 117 de la Llei d'urbanisme DOGC 3600 21/03/2002 i específicament per el manteniment de l'urbanització durant 5 anys a partir de la data de recepció de les obres d'urbanització.

Art. 20 .-Cessió de sòl aprofitament.

Tal com queda reflectit a l'article 45 de la Llei d'urbanisme DOGC 3600 21/03/2002, els propietaris de sòl urbanitzable tenen l'obligació de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins del sector, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'aquest.

Barcelona, agost de 2010

Per l'Ajuntament

L'arquitecte redactor