

MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DE EL MORELL, EN L'ÀMBIT DE LA UA-1 "AVINGUDA DE VALLS"

Situació:

U.A.1 "AVINGUDA DE VALLS"
Avinguda de Valls, núm. 11
EL MORELL. TARRAGONÉS

Promotor:



Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

Els documents que integren la present **MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MORELL en l'àmbit de la UA-1 "Avinguda de Valls"** del municipi de El Morell, a la comarca del Tarragonès, província de Tarragona, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA**1 MEMÒRIA INFORMATIVA**

- 1.1 Objecte del document
- 1.2 Emplaçament de l'actuació
- 1.3 Estructura de la propietat
 - 1.3.1 Relació dels titulars actuals de les finques
 - 1.3.2 Relació dels titulars anteriors
- 1.4 Planejament general vigent
- 1.5 Marc legal aplicable

2 MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ

- 2.1 Objectiu de la Modificació
- 2.2 Descripció de la proposta
 - 2.2.1 Adaptació de l'àmbit
 - 2.2.2 Ajust de l'ordenació de la UA-1 Avinguda de Valls
 - 2.2.3 Creació d'una nova sub-clau urbanística
- 2.3 Justificació urbanística de la proposta i del compliment de la normativa vigent
 - 2.3.1 Ajust de la superfície de l'àmbit
 - 2.3.2 Paràmetres normatius aplicats a l'àmbit ajustat
 - 2.3.3 Justificació de l'ajust dels paràmetres urbanístics de la Modificació de la UA-1
 - 2.3.4 Cessió de l'aprofitament urbanístic
- 2.4 Quadres resum
 - 2.4.1 Paràmetres normatius
 - 2.4.2 Comparativa
- 2.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 Normativa urbanística modificada
 - 3.1.1 Article 93 modificat
 - 3.1.2 Article 88 modificat

4 JUSTIFICACIÓ DELS INFORMES COMPLEMENTARIS

- 4.1 Memòria social
- 4.2 Avaluació ambiental
- 4.3 Estudi de la mobilitat generada
- 4.4 Inundabilitat, abastament i sanejament

- 4.4.1 Inundabilitat
- 4.4.2 Abastament
- 4.4.3 Sanejament

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA, GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

- 5.1 Estudi econòmic comparatiu
 - 5.1.1 Estudi econòmic segons NNSS
 - 5.1.2 Estudi econòmic segons Modificació NNSS
 - 5.1.3 Comparativa dels estudis econòmics
 - 5.1.4 Justificació dels valors dels estudis econòmics
- 5.2 Informe de Sostenibilitat Econòmica
 - 5.2.1 Consideracions generals
 - 5.2.2 Ponderació de l'impacte de l'actuació prevista
- 5.3 Gestió i execució del polígon d'actuació urbanística
 - 5.3.1 Sistema d'actuació
 - 5.3.2 Pla d'etapes

DOCUMENTS ANNEXES

- ANNEX I** Reportatge fotogràfic
- ANNEX II** Informe justificatiu de la Mobilitat (*en document a part*)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Situació
- I.2** Ortofotomapa àmbit
- I.3** Topogràfic àmbit
- I.4** Planejament vigent
- I.5** Estructura de la propietat
- I.6** Àmbit suspensió llicències

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1** Zonificació
- O.2** Comparativa NNSS-ModNNSS
- O.3a** Proposta indicativa
- O.3b** Proposta indicativa - Compliment bombers

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1.1 Objecte del document

L'objecte del present document és la Modificació de les NNSS de El Morell en l'àmbit de la Unitat d'Actuació 1 "Avinguda de Valls", i d'una porció de sòl urbà consolidat, que té com a finalitat l'ajust de l'ordenació d'aquesta zona per adaptar-la millor a les preexistències i necessitats de l'entorn, tot garantint el manteniment dels paràmetres normatius actuals.

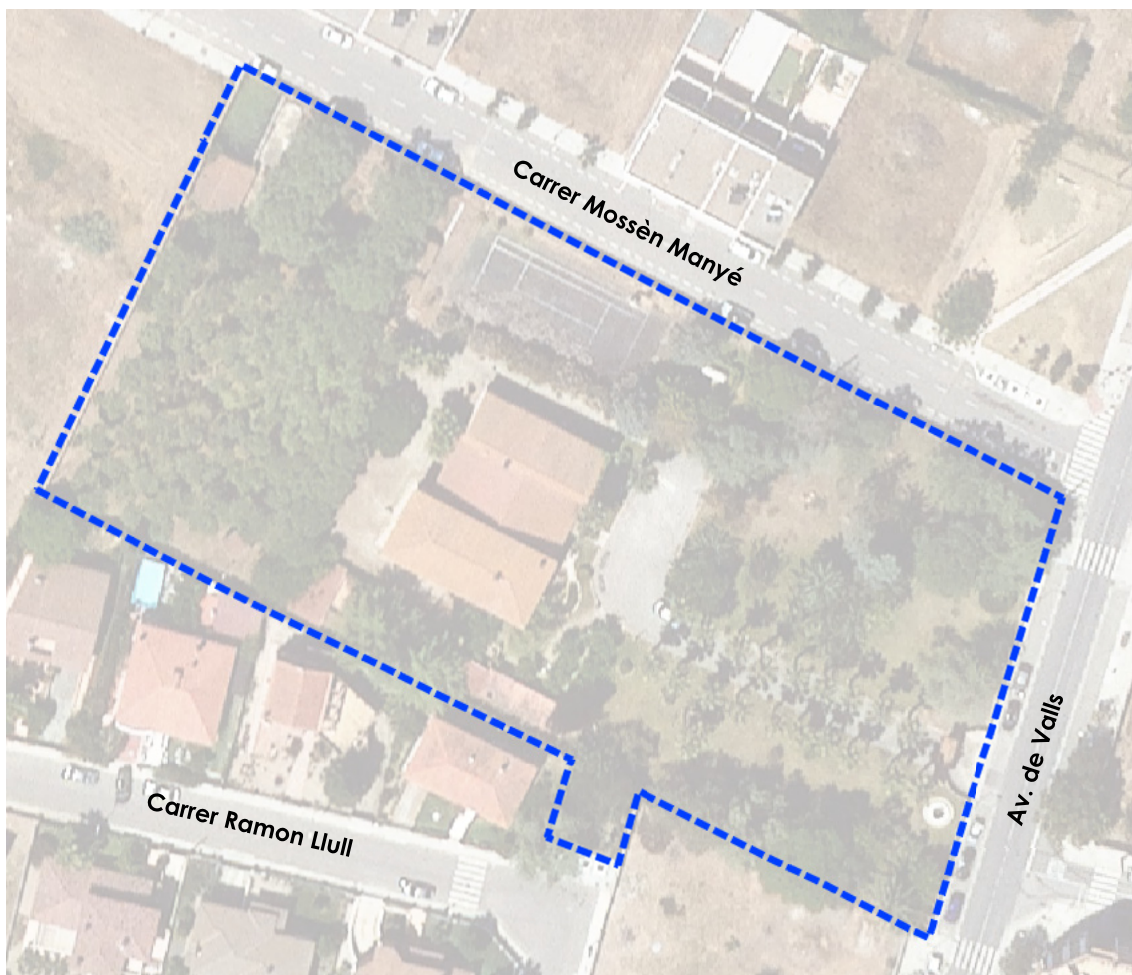
1.2 Emplaçament de l'actuació

L'àmbit de la present Modificació està conformat per la Unitat d'Actuació U.A.1 Avinguda de Valls, un àmbit de sòl urbà no consolidat, i una petita porció de sòl urbà consolidat, que sumen un total de **8.810,85 m² de superfície**.

Aquest àmbit es troba ubicat al nord del nucli urbà del Morell, té forma quasi rectangular i limita, a nivell general:

- al nord, amb el carrer del Mossèn Manyé;
- a l'est, amb l'Avinguda de Valls;
- al sud, amb un seguit de parcel·les urbanes de clau 5b i amb el carrer de Ramon Lull;
- i a l'oest, amb el sector de sòl apte per a urbanitzar PP-1.

La topografia interior és pràcticament plana.



Actualment en l'àmbit hi trobem el recinte d'una construcció residencial de 1970, els seus cossos annexos i un conjunt d'espais exteriors enjardinat que gran qualitat, que en total sumen 1.379 m² construïts, segons fitxa cadastral.

Es poden observar el conjunt de preexistències en l'**ANNEX I Reportatge fotogràfic**.

1.3 Estructura de la propietat

1.3.1 Relació dels titulars actuals de les finques

Es detalla a continuació la relació dels titulars actuals de les finques que conformen l'àmbit objecte d'aquesta Modificació:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Finca	Finca cadastral	Propietari	Superfície aportada	
			m ² sòl	%
1	9721801CF4692B0001JB	Joan Enric Catà Martí Ester Catà Martí	8.657,92 m ² s	98,26%
X	Sistema viari	Ajuntament de El Morell	152,93 m ² s	1,74%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ			8.810,85 m²s	100,00%

1.3.2 Relació dels titulars anteriors

Segons l'establert en el Decret legislatiu 1/2010 (modificat per la Llei 3/2012), no es necessària la incorporació de la relació de les persones propietàries o titulars dels drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i als títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, ja que no es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1.4 Planejament general vigent

El **planejament vigent** de l'àmbit són les **Normes Subsidiàries de planejament del Morell** aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 6 de febrer de 2002, i el Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic de l'any 2006 (document informatiu sense valor normatiu); i les posteriors modificacions de planejament general.

Segons les NNSS els terrenys estan classificats de sòl urbà no consolidat formant la Unitat d'Actuació U.A.1 "Avinguda de Valls, destinada a ús residencial "Clau 5a Ciutat Jardí"; i com a sòl urbà consolidat en clau de sistema viari.

Fitxa urbanística de la U.A.1 Avinguda de Valls

A continuació s'adjunta la transcripció literal de l'article 93 del planejament vigent que regula l'àmbit de la UA-1:

"Art. 93 - U. A. 1 - Avinguda de Valls

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny d'un únic propietari, en el límit del sòl urbà actual classificat pel anterior Pla general com a sòl urbanitzable.

Aquesta U.A. s'assenyala per tal d'eixamplar l'avinguda de Valls, unificant l'amplada, i, fer la previsió d'unir, en el seu dia, el carrer Ramon Llull amb la prolongació del carrer Mossèn Mañé.

2. ÀMBIT

L'àmbit queda grafiat en el plànol O-4.

Al sud i a l'est està envoltat per sòl urbà, mentre que a l'oest i al nord limita en terrenys que les Normes Subsidiàries classifiquen com sòl apte per urbanitzar.

3. SUPERFÍCIES

La superfície de l'àmbit és de 8.622 m².

Les superfícies de sòl a cedir per vialitat són les grafades en els plànols.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La qualificació que es determina és la de Ciutat Jardí (clau 5a), per tant els terrenys resultants una vegada fetes les cessions tindran les condicions d'aquesta clau.

5. CESSIONS

Les cessions que s'hauran de fer són:

- Terrenys necessaris per a l'ampliació de l'avinguda de Valls.*
- Terrenys necessaris per a la prolongació del carrer Ramon Llull.*
- Terrenys necessaris per a l'ampliació de la prolongació del carrer Mossèn Mañé (una part del carrer està integrada en el P.P.1).*
- 16% de la superfície total per a espais lliures i equipaments (1.380 m²).*

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de compensació."

Clau urbanística

A continuació s'adjunta la transcripció literal de l'article 88 del planejament vigent corresponent a les zones d'aprofitament incloses dins de l'àmbit de la present Modificació:

"Art. 88 - Ciutat jardí (clau 5)

1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de ciutat jardí, que correspon a ordenació unifamiliar o plurifamiliar aïllada envoltada de jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí extensiva, clau 5a, 5a1
- Ciutat jardí intensiva, clau 5b
- Ciutat jardí existent, clau 5c les condicions d'aquesta seran les de la clau 5a, excepte en la regulació de l'alçada.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	Clau 5a	Clau 5b
- Façana mínima (m):	15	9
- Superfície mínima (m ²):	450	250

- A la clau 5b, l'agrupació de parcel·les per construir un únic habitatge o l'aparellament es farà d'acord amb el grafiet en els plànols d'ordenació, en aquest cas d'acord amb un projecte unitari.

- El nombre màxim d'habitatges per unitat mínima de superfície és de 2 a la clau 5a, i d'1 a les claus 5a1, 5b.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

	Clau 5a	Clau 5a1	Clau 5b
- Edificabilitat (m ² st/m ² s):	0,6	0,5	1,2
- Ocupació (%):	40	40	40
- Alçada reguladora (m):	7	7	7
- Nombre màxim de plantes:	PB +1	PB +1	PB +1
- Separacions mínimes (m):			
- al carrer:	5	5	5
- al fons i als laterals de parcel·la	3	3	3

- Es permeten les golfes, sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.

- A la clau 5c l'alçada reguladora comença a comptar des del punt mig del terreny natural.

- Cossos sortints:

- A la zona de separació de les altres parcel·les no s'admeten cap mena de cossos sortints.
- A la zona de separació del carrer s'admeten cossos oberts amb un vol màxim de 1,20 m.

- Materials i colors de façana:

Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocres.

- Materials i colors de la coberta:

La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,...) amb colors ocres o terrossos, queda expressament prohibida la col·locació de teula de color negra.

5. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatges unifamiliar aïllats o aparellats (a la clau 5b s'admet l'habitatge aïllat quan s'agrupin dues parcel·les).
- Residència col·lectiva
- Administratiu
- Socio - cultural
- Oficines i serveis privats
- Sanitari
- Docent

1.5 Marc legal aplicable

La present Modificació s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Normes Subsidiàries de planejament de El Morell aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 6 de febrer de 2002.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat per acord de govern en data 12 de gener de 2010.
- *Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.*
- La resta de normativa sectorial que li sigui d'aplicació.

2.1 Objectiu de la Modificació

L'objectiu de la present Modificació és ajustar l'ordenació dels terrenys formats per l'actual UA-1 Avinguda de Valls i una part de sòl urbà, per adaptar-la millor a les preexistències i necessitats de l'entorn, tot garantint el manteniment dels paràmetres normatius actuals.

2.2 Descripció de la proposta

La present modificació proposa l'ajust de l'ordenació de l'àmbit de la UA-1, el qual està format per una única parcel·la amb un habitatge existent envoltat per jardí, en base als següents criteris i objectius:

- Qualitat paisatgística i interès arquitectònic de les actuals preexistències, amb la voluntat de la màxima preservació de l'arbrat, de l'habitatge existent, i de les condicions d'enjardinament de la parcel·la original.
- Necessitat d'eliminar el nou vial previst que travessa la UA-1, poc respectuós amb aquestes preexistències, i que alhora resulta innecessari per a l'estructura de mobilitat global del municipi.
- Inviabilitat econòmica de l'ordenació prevista en el planejament vigent, que proposa un format de parcel·la poc funcional, amb mala disposició de les parcel·les residencials que provoca la impossibilitat de materialitzar la totalitat de paràmetres edificatoris que deriven de la clau urbanística vigent i d'aplicació.
- La voluntat de situar les zones verdes i equipaments en coherència amb el manteniment d'aquestes preexistències, amb garantia de preservar el seu valor.

A continuació es descriuen el seguit d'ajustos proposats en la present Modificació, quedant tots justificats en el següent apartat de la memòria, **2.3 Justificació del compliment de la normativa urbanística vigent**.

2.2.1 Adaptació de l'àmbit

En la present Modificació s'ajusta la delimitació de l'àmbit degut a la precisió dels seus límits per adaptació topogràfica i adequació a les preexistències del lloc.

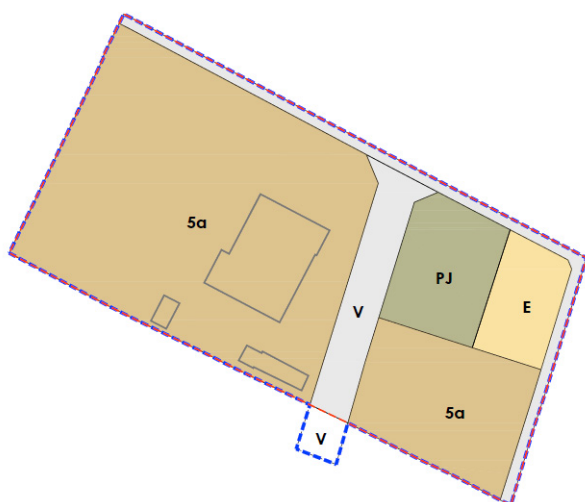
Adicionalment, al sud, s'incorpora una part de terrenys de sòl urbà consolidat qualificats de vial, amb l'objectiu de garantir la nova coherència del conjunt, un cop s'elimini el vial intern de la UA-1, com a part de la proposta d'ajust de l'ordenació.

Aquests ajustos suposen un petit increment en la superfície de l'àmbit, el qual està dins del marge permès pel planejament, tal i com es justifica en l'apartat **2.3.1 Ajust de la superfície del sector** del present document. Tot i així, no suposa cap increment de l'aprofitament previst en el planejament vigent

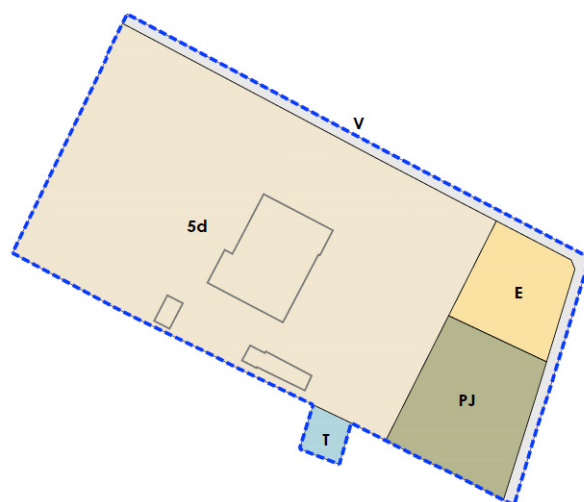
2.2.2 Ajust de l'ordenació de la UA-1 Avinguda de Valls

En base als criteris i objectius descrits en l'apartat 2.2, es proposa un ajust de l'ordenació que permeti adaptar el planejament a les preexistències del lloc, agrupant els usos i ubicant els sistemes de forma que es potenciï la seva funcionalitat.

Aquests ajustos mantenen els paràmetres normatius generals definits pel planejament vigent, i en cap cas, no suposen un increment de l'aprofitament urbanístic ni una reducció de la superfície de cessió per a sistemes de zones verdes i equipaments.



Planejament vigent UA-1 Avinguda de Valls



Proposta Modificació UA-1 Avinguda de Valls

Aquesta Modificació es concreta en els següents ajustos:

2.2.3.1 Sistema viari

El sistema viari manté la cessió de les voreres prevista en la fitxa urbanística de les NNSS, que permet prolongar la secció viària de l'Avinguda de Valls i del carrer del Mossèn Manyé.

Per altra banda, es proposa eliminar la prolongació del carrer Ramón Llull per connectar amb el carrer del Mossèn Manyé, que subdividia l'àmbit en dues illes diferenciades, ja que aquest vial es comprova que resulta innecessari per la mobilitat general de la zona, tal i com es justifica en l'apartat 2.3.3.

Aquest ajust permet agrupar la resta de claus per tal de dotar d'una millor coherència dimensional i funcional a l'àmbit, amb la intenció de generar una parcel·la privada única en la que la mobilitat i accessos als habitatges passi a ser interna.

2.2.3.2 Sistema d'equipaments comunitaris i sistema de parcs i jardins urbans

Es proposa ampliar els terrenys destinats a sistema d'equipaments, així com a parcs i jardins urbans, i ressituar-los en la franja est de l'àmbit, amb accés directe des de l'Avinguda de Valls.

Aquesta re-ubicació permet situar el nou equipament i zones verdes en coherència amb el criteri de màxima preservació de l'arbrat i dels espais enjardinats de valor de la parcel·la existent.

2.2.3.3 Sistema de serveis tècnics

Al eliminar la prolongació del carrer Ramón Llull, queda un espai residual de sòl urbà consolidat al sud de l'actual UA-1, que està qualificat com a sistema viari i que es corresponia amb l'inici d'aquest futur vial, pel que en la present modificació es proposa la seva incorporació dins de l'àmbit de la UA-1, per qualificar-lo de Sistema de serveis tècnics.

Actualment, en aquest zona del municipi s'hi situen un seguit d'elements de bombeig d'aigües subterrànies, pel que es considera adient la seva qualificació com a Serveis tècnics que permeti la implantació de sistemes generals de bombeig o qualsevol altra instal·lació necessària per al municipi.

2.2.3.4 Zones d'aprofitament

En la UA-1 el planejament vigent preveu l'ús residencial en la tipologia de ciutat jardí (clau 5a).

En la present proposta es manté aquest ús i tipologia però si estableixen nous paràmetres per permetre una distribució i agrupació diferent, per tal d'adaptar millor l'ordenació a les preexistències de la zona oest de l'àmbit, garantint un aprofitament real de els previsions establertes pel planejament.

Per altra banda, la superfície destinada a zona d'aprofitament augmenta amb l'ajust de l'ordenació, però es manté el sostre i número màxim d'habitatges establert pel planejament vigent.

2.2.3 Creació d'una nova sub-clau urbanística

Per tal de desenvolupar una proposta de sòl residencial diferenciada i complementària, que s'adapti als criteris de la present Modificació i als condicionants del lloc, es proposa per a aquest àmbit una nova sub-clau urbanística derivada de la clau 5 Ciutat Jardí de les NNSS del Morell:

- **Clau 5d Ciutat Jardí UA-1**

La tipologia definida en aquesta nova sub-clau també es correspon a la d'edificació unifamiliar o plurifamiliar aïllada, envoltada de jardí, de planta baixa i una planta pis; però permetrà l'agrupació d'habitatges en projectes unitaris amb espais privats comunitaris (sistemes d'accessos i circulacions privats, jardins, etc.).

També s'estableix per a la nova sub-clau un índex d'edificabilitat net propi, per tal de garantir que l'increment de superfície de la zona d'aprofitament no implica un increment del sostre establert pel planejament vigent; i una densitat d'habitatges, per tal de respectar els habitatges màxims fixats per a la UA-1.

Aquesta nova sub-clau, a part de permetre el manteniment de l'edificació existent i la seva possible divisió horitzontal, estableix uns paràmetres que doten de major flexibilitat les futures implantacions per tal de permetre diverses agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la indivisible a través d'elements comuns de circulació.

2.3 Justificació urbanística de la proposta i del compliment de la normativa vigent

En aquest apartat s'analitzaran els diferents paràmetres urbanístics de la **UNITAT D'ACTUACIÓ 1 AVINGUDA DE VALLS** ajustada i es compararan amb la normativa urbanística vigent, justificant el seu compliment.

2.3.1 Ajust de la superfície de l'àmbit

Segons l'Article 3 de les NNSS, per motius topogràfics i de límit de propietat es poden realitzar petits ajustos, que poden fer variar la superfície total de l'àmbit, i introduir petites modificacions puntuals en la seva forma, però sent sempre inferiors a la tolerància d'un cinc per cent (5%) respecte a la superfície originària del sector.

En base al topogràfic, i la inclusió de la petita fracció de sòl urbà consolidat del sud, s'ha ajustat l'àmbit de la forma següent:

AJUST ÀMBIT UA-1		
	m ² sòl	%
Superfície àmbit NNSS	8.622,00 m ² sòl	
Superfície ajust àmbit	188,85 m ² sòl	2,19% (*)
SUPERFÍCIE ÀMBIT UA-1 proposta	8.810,85 m² sòl	

() Ajust de la superfície de l'àmbit per precisió de límits. Diferencial del 2,19% de superfície, inferior al +/- 5% permès segons Art.3 de les NNSS del Morell*

S'adjunta la transcripció literal de l'article:

"Article 3.- Contingut i interpretació

(...)

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

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

2.3.2 Paràmetres normatius aplicats a l'àmbit ajustat

A continuació s'adjunten els quadres amb els paràmetres normatius definits en la present Modificació aplicats a la topografia del terreny i estructura de la propietat; tot afegint la petita part de sòl urbà consolidat, actualment qualificat com a sistema viari.

La fitxa urbanística de les NNSS no estableix superfícies més enllà de les cessions de sistemes de parcs i jardins urbans, i equipaments comunitaris; però s'adapta de manera gràfica el planejament vigent sobre la base topogràfica, per tal d'establir els valors i paràmetres normatius segons el planejament vigent.

PARÀMETRES	NNSS		NNSS SOBRE TOPOGRAFIA					
	UA-1 AVINGUDA DE VALLS		UA-1 AVINGUDA DE VALLS		SUC		ÀMBIT MODIFICACIÓ	
			segons topogràfic		segons topogràfic		segons topogràfic	
Clau V - Sistema viari	---		651,37 m ²	7,49%	115,85 m ²	100,00%	767,22 m ²	8,71%
Cessió Voreres	---		506,81 m ²	5,83%	---		506,81 m ²	5,75%
Clau P.J - Parcs i jardins urbans	840,00 m ²	9,74%	847,20 m ²	9,74%	---		847,20 m ²	9,62%
Clau E - Equipaments comunitaris	540,00 m ²	6,26%	544,00 m ²	6,26%	---		544,00 m ²	6,17%
Clau T - Serveis Tècnics	---		---		---		---	
TOTAL SISTEMES	1.380,00 m²	16,00%	2.549,38 m²	29,32%	115,85 m²	100,00%	2.665,23 m²	30,25%
Clau 5a - Ciutat Jardí extensiva	---		6.145,62 m ²	70,68%	---		6.145,62 m ²	69,75%
TOTAL ZONES			6.145,62 m²	70,68%	0,00 m²	0,00%	6.145,62 m²	69,75%
TOTAL SUPERFÍCIE	8.622,00 m²	100,00%	8.695,00 m²	100,00%	115,85 m²	100,00%	8.810,85 m²	100,00%
IEN Clau 5a	0,60		0,60				0,60	
SOSTRE RESIDENCIAL	aplicació IEN		3.687,37 m²st		0,00 m²st		3.687,37 m²st	
Nº màx. Habitatges	2 hab/parcel·la 450 m ²		2 hab/parcel·la 450 m ²		2 hab/parcel·la 450 m ²		2 hab/parcel·la 450 m ²	
TOTAL HABITATGES	aplicació DENSITAT		26 habitatges		0 habitatges		26 habitatges	

2.3.3 Justificació de l'ajust dels paràmetres urbanístics de la Modificació de la UA-1

Tal i com s'ha comentat en l'apartat anterior, la principal directriu del present document de Modificació és l'ajust de l'ordenació d'una unitat d'actuació existent en base a les preexistències i necessitats de l'entorn.

La UA-1 Avinguda de Valls ajustada, en quant als paràmetres urbanístics proposats a partir dels del planejament vigent, i analitzats de forma conjunta:

- Incrementa la superfície dels terrenys destinats a sistemes de parcs i jardins urbans, i equipaments comunitaris.
- Es reordena la tipologia de parcel·lació, de manera que es crea una parcel·la única sobre la que es proposen les edificacions residencials unifamiliars sota un projecte unitari. S'incrementa la superfície destinats a usos residencials, sense incrementar el sostre edificable de l'àmbit.
- Es redueix la superfície destinada a sistema viari, i crea una nova cessió per a serveis tècnics.

En els següents apartats es realitza la justificació detallada dels nous paràmetres urbanístics, i com aquests mantenen o modifiquen els seus valors màxims inicials, sempre atenent als interessos públics del nou sector.

2.3.3.1 Cessions per a sistemes públics

A. Pel que fa al **sistema viari**, la fitxa de l'actual UA-1 indica el següent:

"Les cessions que s'hauran de fer són:

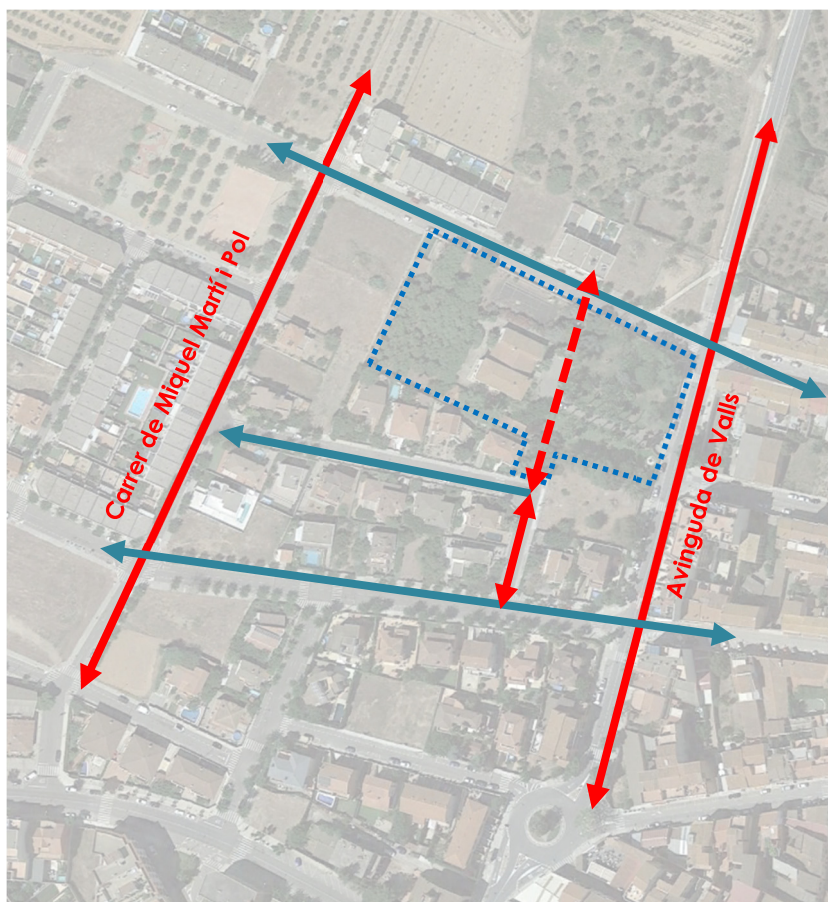
- *Terrenys necessaris per a l'ampliació de l'avinguda de Valls.*
- *Terrenys necessaris per a la prolongació del carrer Ramon Llull.*
- *Terrenys necessaris per a l'ampliació de la prolongació del carrer Mossèn Mañé (una part del carrer està integrada en el P.P.1).*

(...)"

En la present proposta, es manté el criteri de cessions per a les voreres de l'Avinguda de Valls i el carrer Mossèn Manyé, però es considera innecessària la prolongació del carrer Ramón Llull per els següents motius:

- A nivell de mobilitat general no aporta una millora al sistema viari, ja que per la seva ubicació entre dos vials més principals (carrer de Miquel Martí i Pol i Avinguda de Valls) i la seva falta de continuïtat cap a nord i sud, li donen un caràcter de vial secundari.
- L'eliminació d'aquesta prolongació afavoreix l'ampliació de la resta de sistemes urbanístics, alhora que millora el gra residencial resultant, fent-lo més qualitatiu i espaiat. La parcel·la o parcel·les resultants tindran la dimensió suficient per garantir la vialitat interna d'aquestes.

Aquesta no-afecció de la mobilitat general queda justificada en l'**ANNEX II Informe justificatiu de la Mobilitat**.



Esquema de mobilitat principal dels vials paral·lels

B. Pel que fa als **sistemes de parcs i jardins públics i d'equipaments comunitaris**, aquests s'amplien i s'agrupen amb la intenció de preservar al màxim els actuals espais de valor paisatgístic, per tal de cedir-los com a sistemes urbans.

En el cas de la present Modificació, les cessions mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments venen fixades en la fitxa del sector:

" - 16% de la superfície total per a espais lliures i equipaments (1.380 m²)."

Si s'aplica l'anterior valor a l'adaptació gràfica sobre la topografia de la UA-1, s'obtenen els següents valors normatius, que queden totalment incrementats en la proposta de Modificació:

PARÀMETRES	NNSS	NNSS SOBRE TOPOGRAFIA	PROPOSTA MODIFICACIÓ
	UA-1 AVINGUDA DE VALLS	ÀMBIT MODIFICACIÓ segons topogràfic	UA-1 AVINGUDA DE VALLS segons topogràfic
Clau PJ - Parcs i jardins urbans	840,00 m ² s 9,74%	847,20 m ² s 9,62%	1.046,39 m ² s 11,88%
Clau E - Equipaments comunitaris	540,00 m ² s 6,26%	544,00 m ² s 6,17%	637,57 m ² s 7,24%

C. També apareix un nou espai destinat a **sistema de serveis tècnics** en la part sud de l'àmbit.

A continuació s'adjunta un quadre comparatiu entre els superfícies destinades a sistemes per al conjunt de l'àmbit segons NNSS i la proposta de la present Modificació:

PARÀMETRES	NNSS SOBRE TOPOGRAFIA	PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERENCIAL
	ÀMBIT MODIFICACIÓ segons topogràfic	UA-1 AVINGUDA DE VALLS segons topogràfic	PROPOSTA - NNSS
Clau V - Sistema viari	767,22 m ² s 8,71%	---	-767,22 m ² s
Cessió Voreres	506,81 m ² s 5,75%	506,81 m ² s 5,75%	0,00 m ² s
Clau PJ - Parcs i jardins urbans	847,20 m ² s 9,62%	1.046,39 m ² s 11,88%	199,19 m ² s
Clau E - Equipaments comunitaris	544,00 m ² s 6,17%	637,57 m ² s 7,24%	93,57 m ² s
Clau T - Serveis Tècnics	---	115,85 m ² s 1,31%	115,85 m ² s
TOTAL SISTEMES	2.665,23 m²s 30,25%	2.306,62 m²s 26,18%	-358,61 m²s

Segons el quadre anterior es pot comprovar que:

- Es manté la cessió destinada a sistema viari corresponent a la cessió de les voreres del carrer Mossèn Manyé i Avinguda de Valls.
- Hi ha un increment de la superfície destinada a sistemes d'espais lliures i equipaments de 292,76 m².
- Desapareix la cessió destinada a vial – prolongació del carrer Ramon Llull; i apareix una cessió de serveis tècnics.

Pel que es pot concloure que en la present Modificació **es compleix amb les cessions mínimes per a sistemes.**

2.3.2.2 Superfície i sostre de les zones d'aprofitament

Pel que fa a les zona d'aprofitament, l'ampliació de la seva superfície no comporta un increment de sostre ni de nombre d'habitatges, tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior. Aquesta qüestió implica la creació d'una nova sub-clau urbanística – Clau 5d - que adapti el seu IEN per tal de garantir que no s'incrementi l'edificabilitat màxima de l'àmbit, tal i com es pot comprovar en el quadre que s'adjunta a continuació:

PARÀMETRES	NSS SOBRE TOPOGRAFIA	PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERENCIAL
	ÀMBIT MODIFICACIÓ segons topogràfic	UA-1 AVINGUDA DE VALLS segons topogràfic	PROPOSTA - NSS
Clau 5a - Ciutat Jardí extensiva	6.145,62 m ² s 69,75%	---	-6.145,62 m ² s
Clau 5d- Ciutat Jardí UA-1	---	6.504,23 m ² s 73,82%	6.504,23 m ² s
TOTAL ZONES	6.145,62 m²s 69,75%	6.504,23 m²s 73,82%	358,61 m²s
TOTAL SUPERFÍCIE	8.810,85 m²s 100,00%	8.810,85 m²s 100,00%	0,00 m²s
IEN Clau 5a	0,60		
IEN Clau 5d		0,567	
SOSTRE RESIDENCIAL	3.687,37 m²st	3.687,37 m²st	0,00 m²st
Nº màx. Habitatges	2 hab/parcel·la 450 m ²	26 habitatges	
TOTAL HABITATGES	26 habitatges	26 habitatges	0 habitatges

Segons tot l'exposat en aquest apartat, es pot concloure que la present Modificació no es troba inclosa dins de cap dels supòsits previstos en els articles 99 i 100 del TRLUC, ja que **no hi ha un increment del sostre edificable, ni de la densitat o intensitat de l'ús residencial, ni una transformació d'usos; pel que no és necessari un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.**

2.3.4 Cessió de l'aprofitament urbanístic

En l'àmbit de la present Modificació **no es requereix de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic** a favor de l'administració actuant, degut a que l'àmbit està format per U.A.1 Avinguda de Valls i una part de terrenys de sòl urbà consolidat, i el planejament vigent (NNSS) no estableix dita cessió, i no es produeix cap increment de l'aprofitament urbanístic.

2.4 Quadres resum

2.4.1 Paràmetres normatius

A continuació s'adjunta un quadre resum dels nous paràmetres normatius definits en la present Modificació:

UA-1 AVINGUDA DE VALLS				
Claus urbanístiques		Superfície aportada		Sostre
		m² sòl	%	
	Clau V - Sistema viari	506,81 m²s	5,75%	
	Clau PJ - Parcs i jardins urbans	1.046,39 m²s	11,88%	
	Clau E - Equipaments comunitaris	637,57 m²s	7,24%	
	Clau T - Serveis Tècnics	115,85 m²s	1,31%	
TOTAL SISTEMES		2.306,62 m²s	26,18%	
	Clau 5d- Ciutat Jardí UA-1	6.504,23 m²s	73,82%	3.687,37 m²st
TOTAL ZONES		6.504,23 m²s	73,82%	3.687,37 m²st
TOTAL ÀMBIT UA-1		8.810,85 m²s	100,00%	3.687,37 m²st

2.4.2 Comparativa

Adjuntem a continuació el quadre amb la comparativa dels paràmetres urbanístics de l'àmbit definits pel planejament vigent i els proposat en la present Modificació:

PARÀMETRES	NNSS		NNSS SOBRE TOPOGRAFIA			PROPOSTA MODIFICACIÓ
	UA-1 AVINGUDA DE VALLS		UA-1 AVINGUDA DE VALLS	SUC	ÀMBIT MODIFICACIÓ	UA-1 AVINGUDA DE VALLS
			segons topogràfic	segons topogràfic	segons topogràfic	segons topogràfic
Clau V - Sistema viari	---		651,37 m²s 7,49%	115,85 m²s 100,00%	767,22 m²s 8,71%	---
Cessió Voreres	---		506,81 m²s 5,83%	---	506,81 m²s 5,75%	506,81 m²s 5,75%
Clau PJ - Parcs i jardins urbans	840,00 m²s 9,74%		847,20 m²s 9,74%	---	847,20 m²s 9,62%	1.046,39 m²s 11,88%
Clau E - Equipaments comunitaris	540,00 m²s 6,26%		544,00 m²s 6,26%	---	544,00 m²s 6,17%	637,57 m²s 7,24%
Clau T - Serveis Tècnics	---		---	---	---	115,85 m²s 1,31%
TOTAL SISTEMES	1.380,00 m²s 16,00%		2.549,38 m²s 29,32%	115,85 m²s 100,00%	2.665,23 m²s 30,25%	2.306,62 m²s 26,18%
Clau 5a - Ciutat Jardí extensiva	---		6.145,62 m²s 70,68%	---	6.145,62 m²s 69,75%	---
Clau 5d- Ciutat Jardí UA-1	---		---	---	---	6.504,23 m²s 73,82%
TOTAL ZONES			6.145,62 m²s 70,68%	0,00 m²s 0,00%	6.145,62 m²s 69,75%	6.504,23 m²s 73,82%
TOTAL SUPERFÍCIE	8.622,00 m²s 100,00%		8.695,00 m²s 100,00%	115,85 m²s 100,00%	8.810,85 m²s 100,00%	8.810,85 m²s 100,00%
IEN Clau 5a	0,60		0,60		0,60	
IEN Clau 5d						0,567
SOSTRE RESIDENCIAL	aplicació IEN		3.687,37 m²st	0,00 m²st	3.687,37 m²st	3.687,37 m²st
Nº màx. Habitatges	2 hab/parcel·la 450 m2		2 hab/parcel·la 450 m2	2 hab/parcel·la 450 m2	2 hab/parcel·la 450 m2	26 habitatges
TOTAL HABITATGES	aplicació DENSITAT		26 habitatges	0 habitatges	26 habitatges	26 habitatges

2.5 Justificació de la iniciativa, conveniència, oportunitat, i interès públic de la Modificació

L'objecte de la present Modificació és adaptar els paràmetres i l'ordenació de l'àmbit format per l'actual UA-1 Avinguda de Valls i una part de sòl urbà a les preexistències i a les necessitats reals de l'entorn.

La proposta d'ordenació de l'àmbit ajustat de la UA-1 Avinguda de Valls (formada per l'anterior UA-1 i una petita porció de sòl urbà consolidat), introdueix les següents millores:

- Optimització de la xarxa viària, en coherència amb el teixit adjacent, sense interferir en la mobilitat global del municipi.
- Adaptació de les cessions per a sistemes públics a les preexistències del lloc, posant en valor i cedint al municipi un espai enjardinat preexistent d'elevada qualitat paisatgística.
- Consolidació de l'illa residencial, agrupant-la per tal de facilitar el seu desenvolupament i generant una tipologia més flexible que permeti agrupacions d'habitatges amb espais privats comunitaris (sistema accessos, jardins, etc.).

En resum, la iniciativa d'aquesta modificació suposa la **consolidació dels interessos públics i privats** en aquest àmbit de gestió urbanística, ja que:

- S'ajusta **l'ordenació de les zones verdes i equipaments potenciant les preexistències paisatgístiques preexistents al lloc.**
- **S'incrementen les cessions per a sistemes de parcs i jardins públics i equipament comunitari.**
- **Es permet la materialització del sostre previst pel planejament**, gracies a la creació de una zona que permet més flexibilitat en la implantació i agrupació dels habitatges.
- **Es garanteix la urbanització de la totalitat dels terrenys de cessions viàries i parcs i jardins**, amb la potencial consolidació del sector que suposa el present ajust.
- **Es dona viabilitat econòmica a la unitat d'actuació**, generant un resultat de major qualitat i optimitzant els paràmetres.
- Es redueix la potencial parcel·lació a una sola parcel·la única i indivisible, fet que en facilita la **gestió i conservació de l'enjardinament i l'arbrat existent**, per tal de mantenir i potenciar la conservació de l'interès natural i paisatgístic de l'actual finca, part dels quals resten dins de la nova delimitació de sistemes públics.
- El fet de generar una comunitat de propietaris permetrà **mantenir i conservar al màxim de l'estat actual de la finca**, en contra del que preveu l'actual planejament que, pel fet de fraccionar la unitat d'actuació en parcel·les independents, genera una afecció perjudicial i irreversible a la conservació dels valors naturals de la finca.
- Tot i reduir superfície destinada a sistema viari en pro de generar aquesta parcel·la única i indivisible, no s'afecta a la mobilitat general del casc urbà; i suposa un increment dels sistemes de zones verdes i equipaments, fet que afavoreix la qualitat i ubicació dels sistemes públics del municipi. A més, la zona verda es delimita de tal manera que incorpora l'àrea de major valor natural i paisatgístic de l'actual finca, tot encaminat en la voluntat de millora d'aquest entorn urbà.

Per tant, amb aquesta Modificació s'equilibren els interessos públics i privats del municipi de El Morell, ja que es fa compatible el creixement urbà amb les directrius definides pel planejament general, i en conseqüència el desenvolupament i consolidació d'aquesta zona del municipi completant el teixit residencial existent.

3.1 Normativa urbanística modificada

En el document de les **Normes Subsidiàries de planejament del Morell** aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 6 de febrer de 2002, s'han de recollir les següents modificacions:

- Substitució de l' **Article 93. U.A.1 Avinguda de Valls** de les **NORMES URBANÍSTIQUES**.
- Substitució de l' **Article 88. Ciutat jardí (clau 5)** de les **NORMES URBANÍSTIQUES**.
- En els plànols d'ordenació de les NNSS, substitució de l'ordenació establerta en l'àmbit de la present modificació puntual per la definida en el plànol **O.1 Zonificació** d'aquest document.

3.1.1 Article 93 modificat

"Art. 93 - U. A. 1 - Avinguda de Valls

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny d'un únic propietari, en el límit del sòl urbà actual classificat pel anterior Pla general com a sòl urbanitzable.

Aquesta U.A. s'assenyala per tal d'eixamplar l'avinguda de Valls, unificant l'amplada, ~~i, per la previsió d'unir, en el seu dia, el carrer Ramon Lull amb la prolongació del carrer Mossèn Mañé.~~

2. ÀMBIT

L'àmbit queda grafiat en el ~~plànol O-4~~ **O.1** del document de la Modificació.

Al sud i a l'est està envoltat per sòl urbà, mentre que a l'oest i al nord limita en terrenys que les Normes Subsidiàries classifiquen com sòl apte per urbanitzar.

3. SUPERFÍCIES

La superfície de l'àmbit és de **8.810,85 m²**.

~~Les superfícies de sòl a cedir per viabilitat són les grafiades en els plànols.~~

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La qualificació que es determina és la de Ciutat Jardí (**clau 5d**), per tant els terrenys resultants una vegada fetes les cessions tindran les condicions d'aquesta clau.

5. CESSIONS

Les cessions que s'hauran de fer són:

- Terrenys necessaris per a l'ampliació de l'avinguda de Valls.

~~- Terrenys necessaris per a la prolongació del carrer Ramon Lull.~~

- Terrenys necessaris per a l'ampliació de la prolongació del carrer Mossèn Mañé (una part del carrer està integrada en el P.P.1).

~~- 16% de la superfície total per a espais lliures i equipaments (1.380 m²).~~

- Sistema viari (voreres): 506,81 m²
- Parcs i jardins urbans: 1.046,39 m²
- Equipaments comunitaris: 637,57 m²
- Serveis Tècnics: 115,85 m²

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de compensació."

3.1.2 Article 88 modificat

"Art. 88 - Ciutat jardí (clau 5)

1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de ciutat jardí, que correspon a ordenació unifamiliar o plurifamiliar aïllada envoltada de jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí extensiva, clau 5a, 5a1
- Ciutat jardí intensiva, clau 5b
- Ciutat jardí existent, clau 5c les condicions d'aquesta seran les de la clau 5a, excepte en la regulació de l'alçada.
- Ciutat jardí UA-1, 5d

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	Clau 5a	Clau 5b	Clau 5d
- Façana mínima (m):	15	9	100
- Superfície mínima (m ²):	450	250	6.500

- A la clau 5b, l'agrupació de parcel·les per construir un únic habitatge o l'aparellament es farà d'acord amb el grafiet en els plànols d'ordenació, en aquest cas d'acord amb un projecte unitari.

- El nombre màxim d'habitatges per unitat mínima de superfície és de 2 a la clau 5a, i d'1 a les claus 5a1, 5b.

- La clau 5d permet una única parcel·la indivisible, amb un màxim de 26 habitatges, generant agrupacions d'habitatges i espais lliures comunitaris a definir en base a un projecte unitari.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

	Clau 5a	Clau 5a1	Clau 5b	Clau 5d
- Edificabilitat (m ² st/m ² s):	0,6	0,5	1,2	0,567
- Ocupació (%):	40	40	40	40
- Alçada reguladora (m):	7	7	7	7
- Nombre màxim de plantes:	PB +1	PB +1	PB +1	PB+1
- Separacions mínimes (m):				
- al carrer:	5	5	5	3
- al fons i als laterals de parcel·la	3	3	3	3

- Es permeten les golfes, sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.

- A la clau 5c l'alçada reguladora comença a comptar des del punt mig del terreny natural.
- Cossos sortints:
 - A la zona de separació de les altres parcel·les no s'admeten cap mena de cossos sortints.
 - A la zona de separació del carrer s'admeten cossos oberts amb un vol màxim de 1,20 m.
- Materials i colors de façana:

Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocres.

- Materials i colors de la coberta:

La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,...) amb colors ocres o terrossos, queda expressament prohibida la col·locació de teula de color negra.

5. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatges unifamiliar aïllats o aparellats (a la clau 5b s'admet l'habitatge aïllat quan s'agrupin dues parcel·les).

A la clau 5d s'admeten habitatges unifamiliars aïllats, aparellats o agrupats, i habitatges plurifamiliars de baixa densitat.

- Residència col·lectiva
- Administratiu
- Socio - cultural
- Oficines i serveis privats
- Sanitari
- Docent

4.1 Memòria social

En la present Modificació **no és necessària la incorporació d'una memòria social** degut a que en l'àmbit no es preveu la reserva d'habitatge de protecció pública.

4.2 Avaluació ambiental

La Disposició Addicional Sisena del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix el següent:

"Sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, s'integra en el procediment urbanístic de conformitat amb la Llei d'urbanisme, el reglament que la desplega i donant compliment als requeriments de la legislació sobre avaluació ambiental, segons assenyalen l'article 14.4 i la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes."

Segons la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol:

"Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient."

"Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

- a) Els instruments de planejament territorial.
- b) Els instruments de planejament urbanístic.
- c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítimoterrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.
- d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.
- e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."

"Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- 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.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic."

"Article 8. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.

b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Els plans directores urbanístics.

d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.

e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial 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.

f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.

g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

2. Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d de l'apartat 1 si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. 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 al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada."

Segons l'exposat en els articles anterior, la present Modificació està exclosa del tràmit d'avaluació ambiental, degut a que:

1. Es tracta d'una modificació no substancial del planejament urbanístic general, que afecta a una àrea de sòl urbà consolidat i una pendent de consolidar.
2. L'àmbit ja ha estat objecte d'avaluació ambiental en la redacció de les NNSS del Morell.
3. Els objectius generals de la present Modificació són ajustar l'ordenació dels terrenys formats per l'actual UA-1, i una part de sòl urbà, mantenint els paràmetres d'aprofitament fixats pel planejament vigent.

Per tant, no hi ha una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes del planejament vigent, fet que fa innecessari realitzar cap tipus de tràmit ambiental.

4.3 Estudi de la mobilitat generada

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix el següent:

"Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 *Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- a) *Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) *Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) *Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 *No és 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, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

1. *Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
2. *Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
3. *Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 *Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) *Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) *Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) *Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 *Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) *Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) *Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) *Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) *Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) *Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) *Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) *Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."*

La present Modificació no té com a objectiu una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni cap altre dels supòsits establerts en el citat article; per tant, no és necessari l'elaboració de l'estudi de mobilitat generada.

L'adequació de la xarxa viària i de les illes d'aprofitament a les preexistències de l'entorn no interfereix en la mobilitat global del municipi, i manté la circulació externa que comunica l'àmbit amb el nucli del municipi de El Morell i la resta de sectors veïns.

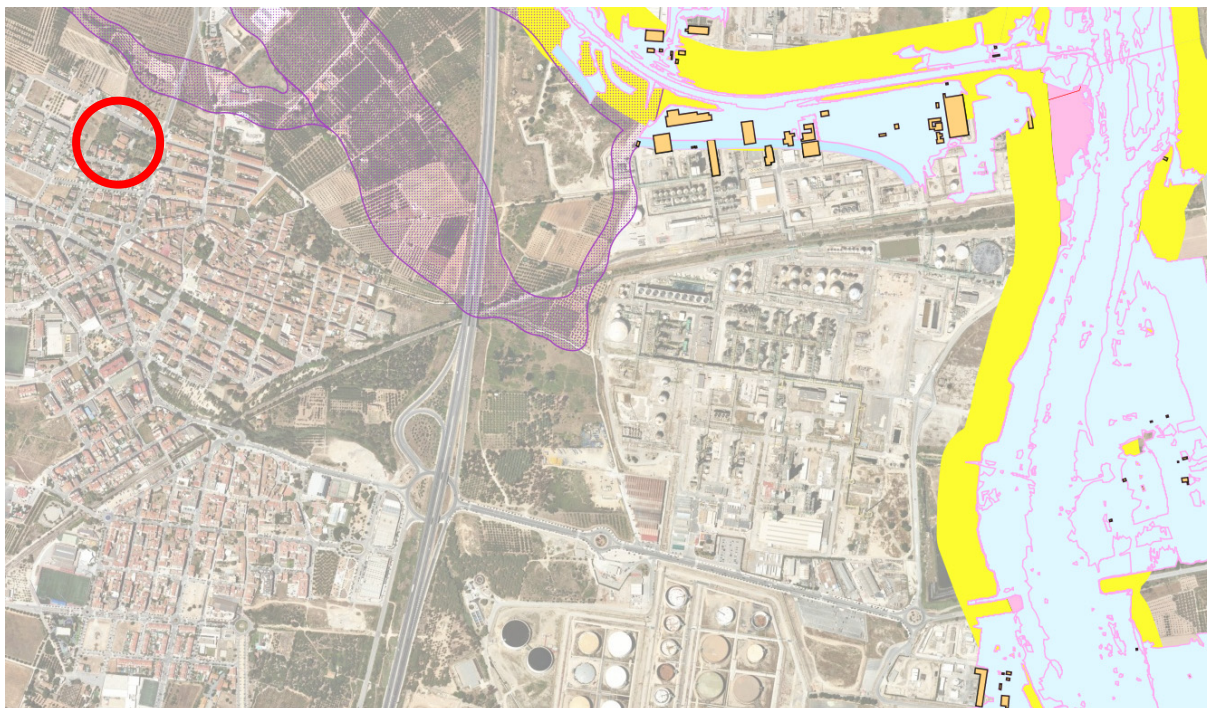
4.4 Inundabilitat, abastament i sanejament

4.4.1 Inundabilitat

Segons l'estudi topogràfic de l'àmbit, podem considerar que el terreny es quasi pla, ja que degut a la seva dimensió la pendent es gairebé nul·la.

Segons l'estudi de la delimitació de les zones inundables per a la redacció de l'ACA (visor ACA) les línies d'inundació amb els períodes de retorn T-50, T-100 i T-500 només afecten a la conca del riu Francolí que queda fora del casc urbà.

El mateix ocorre amb les zones potencialment inundables, ja que segons gràfic posterior adjunt, les zones afectades queden clarament fora de l'àmbit de la present modificació.



4.4.2 Abastament

La demanda d'aigua potable en l'àmbit de la present modificació serà la mateixa que la prevista pel planejament vigent, degut a que es manté el sostre i el nombre màxim d'habitatges previst i l'ús residencial.

El municipi ha de tenir capacitat suficient per satisfer la demanda d'aquest àmbit, ja que es tracta de terrenys de sòl urbà previstos en el planejament vigent.

4.4.3 Sanejament

Tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior, amb la present modificació no es modifiquen cap dels paràmetres previstos en el planejament vigent.

El municipi ha de tenir capacitat suficient per satisfer la demanda d'aquest àmbit, ja que es tracta de terrenys de sòl urbà previstos en el planejament vigent.

En el corresponent projecte d'urbanització, haurà de preveure la xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals, i la seva connexió a la xarxa existent.

5.1 Estudi econòmic comparatiu

5.1.1 Estudi econòmic segons NNSS

UA-1: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

INGRESSOS:

Unifamiliar Ciutat Jardí	3.687,36 m ² st	72,63 €/m ² st	267.823,46 €
Total Ingressos	3.687,36 m²st		267.823,46 €

DESPESES:

Costos	Urbanització (inclou serveis):			
Urbanització (PEC)	Vials	1.283,13 m ² s	150,00 €/m ² s	-192.469,50 €
	Zones verdes	847,20 m ² s	60,00 €/m ² s	-50.831,81 €
Despeses Projectes i gestió (PR+PU+DO PU)				-28.830,13 €
Total Despeses				-272.131,44 €

BALANÇ ECONÒMIC:

Ingressos aprofitament privat	267.823,46 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-272.131,44 €
Total Balanç econòmic	-4.307,98 €

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

5.1.2 Estudi econòmic segons Modificació NNSS

UA-1: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ

INGRESSOS:

Unifamiliar Ciutat Jardí	3.687,36 m ² st	72,63 €/m ² st	267.823,46 €
Total Ingressos	3.687,36 m²st		267.823,46 €

DESPESES:

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis i rotonda):			
	Vials	506,81 m ² s	150,00 €/m ² s	-76.021,50 €
	Zones verdes	1.046,39 m ² s	60,00 €/m ² s	-62.783,40 €
Despeses Projectes i gestió (MP NNSS+PR+PU+DO PU)				-32.328,29 €
Total Despeses				-171.133,19 €

BALANÇ ECONÒMIC:

Ingressos aprofitament privat	267.823,46 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-171.133,19 €
Total Balanç econòmic	96.690,27 €

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

5.1.3 Comparativa dels estudis econòmics

A continuació s'adjunta el quadre resum comparatiu de l'estudi econòmic segons els paràmetres inicials definits per les NNSS i els de la proposta de la Modificació de les NNSS:

UA-1 COMPARATIVA ESTUDI ECONÒMIC SEGONS NNSS I SEGONS MODIFICACIÓ		
	NNSS	MODIFICACIÓ
INGRESSOS:		
Total Ingressos	267.823,46 €	267.823,46 €
DESPESES:		
Total Despeses	-272.131,44 €	-171.133,19 €
BALANÇ ECONÒMIC:		
Ingressos aprofitament privat	267.823,46 €	267.823,46 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-272.131,44 €	-171.133,19 €
Total Balanç econòmic	-4.307,98 €	96.690,27 €

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

En el quadre anterior es pot comprovar com, segons planejament vigent, l'àmbit és inviable econòmicament, ja que el valor dels ingressos no compensa les despeses que suposa urbanitzar la vialitat prevista en la fitxa urbanística.

Al re-ordenar l'àmbit de la UA-1 Avinguda de Valls i eliminar la prolongació del carrer de Ramon Llull, el sector **es viabilitza econòmicament**, degut a que, pel mateix nivell d'ingressos (no es modifiquen els paràmetres urbanístics), no s'assumeix el cost que suposa l'execució de dit vial que, com s'ha demostrat en la memòria del present document, no interfereix en la mobilitat global del municipi.

5.1.4 Justificació dels valors dels estudis econòmics

Valor de repercussió del sòl

a) Càlcul del valor de repercussió del sòl mitjançant el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC:

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

VRS Valor de repercussió del sòl

Vv Valor venda producte immobiliari acabat

K Coeficient despeses generals (finançament, gestió, promoció, benefici empresarial)

Valor mínim	1,2
Valor general	1,4
Valor màxim	1,5

→

Valor K considerat =	1,2
-----------------------------	------------

Vc Valor de construcció

Construcció	PEC (PEM + Benefici Industrial + Despeses Generals)
Gestió	Impostos (2% Vv) Honoraris (9% CCC) Llicències (3% CCC) Assegurances (6,5% CCC)

b) Valors considerats segons tipologia

	VALOR DE MERCAT (VM)	DESPESES GENERALS (Vv/K - Vv)	DESPESES CONSTRUCCIÓ (part Vc)	DESPESES GESTIÓ (part Vc)	VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VRS)
Clau 5 Ciutat jardí	1.782,00 €/m²st	-297,00 €/m²st	-1.161,80 €/m²st	-250,57 €/m²st	72,63 €/m²st

Valor de Mercat (VM)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

UBICACIÓ	FONT	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	PREU	Preu /m²st	COEFICIENT PONDERACIÓ				Preu/m²st ponderat
						Coef.1	Coef.2	Coef.3	Coef.4	
EL MORELL	Idealista	Adossada	142 m²st	292.000,00 €	2.056,34 €	0,95	1,00	1,00	1,00	1.953,52 €/m²st
EL CATLLAR	Idealista	Parellada	317 m²st	665.000,00 €	2.097,79 €	0,90	1,00	1,00	1,00	1.888,01 €/m²st
BOFARULL	Idealista	Adossada	152 m²st	289.000,00 €	1.901,32 €	0,90	1,00	1,00	1,00	1.711,18 €/m²st
EL CATLLAR	Idealista	Aïllada	240 m²st	435.000,00 €	1.812,50 €	0,90	0,95	1,00	1,00	1.549,69 €/m²st
EL CATLLAR	Idealista	Parellada	230 m²st	420.000,00 €	1.826,09 €	0,90	1,10	1,00	1,00	1.807,83 €/m²st

TOTAL										1.782,05 €/m²st
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

VALOR CONSIDERAT 1.782,00 €/m²st

Coefficients ponderació

Coef.1: Mostres pàgina web

Coef.2: Superfície i forma

Coef.3: Antiguitat i conservació

Coef.4: Qualitat de l'edificació

Despeses de construcció (Part Vc)

Usos	Mb Mòdul base 2022	Cg Coef. Geogràfic	Ct Coef. Tipològic	Cq Coef. Qualitat	Cu Coef. d'Ús	Pressupost de referència
Clau 5 Ciutat jardí	587	0,9	1,1	1	1,6	929,81 €/m²st

PEM (± 20% PR)	976,30 €/m²st
----------------	---------------

PEC	1.161,80 €/m²st
-----	-----------------

5.2 Informe de Sostenibilitat Econòmica

5.2.1 Consideracions generals

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar 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.

L'anterior determinació emana de l'adaptació catalana al que establí l'article 15 "Evaluación y seguimiento del desarrollo urbano", al Títol II sobre bases de règim del sòl del "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo".

Aquest text legal en l'exposició de motius manifesta el següent:

"Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan."

D'acord amb l'anterior és necessari, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica dels casos d'actuacions de "major envergadura" que produeixen una mutació radical del model territorial.

Aquestes previsions del Text Refós recentment derogat es mantenen en el nou Text aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

Per a la justificació de la sostenibilitat econòmica és necessari referir-se als principals indicadors bàsics, i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, que en aquest cas es corresponen amb:

- a) Despeses: Cost de manteniment dels espais lliures i la vialitat.
- b) Ingressos: Impost de l'IBI (Impost sobre béns immobles).

5.2.2 Ponderació de l'impacte de l'actuació prevista

Com s'ha exposat en l'apartat anterior, en l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de les NNSS es valorava l'impacte de les actuacions previstes en tot el conjunt del municipi. Per tal de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en la nova UA-1 en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessàries (en aquest cas, l'Ajuntament de El Morell), a continuació s'avaluen les repercussions d'aquest sector.

En la nova UA-1 es preveuen **1.046,29,57 m² de superfície destinats a zones verdes i 506,81 m² destinats a vialitat**. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes de 2,20 euros/m² i any, per a les zones verdes, i de 2,60 euros/m² any per a la vialitat, el que en la seva totalitat vindrà a comportar pel conjunt de l'actuació una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent:

Concepte	Superfície	Cost manteniment unitat m ² /any	Cost manteniment anual
Zones verdes	1.046,39 m ²	2,20 €/m ² sòl	2.302,06 €
Vialitat	506,81 m ²	2,60 €/m ² sòl	1.317,71 €

Cost manteniment anual	3.619,76 €
-------------------------------	-------------------

Dels diferents valors anteriors, la mitjana anual del cost de manteniment del sistema de zones verdes i la nova vialitat es situa en la quantitat de 3.619,76 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos de les activitats a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es pot considerar en un valor d'uns 1,50€/m² sostre i any. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de la nova UA-1, s'obtenen **uns ingressos de 5.531,04€/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 3.619,76 €/any.**

Total sostre	IBI anual	Ingressos anuals
3.687,36 m ² sostre	1,50 €/m ² sostre	5.531,04 €

Ingressos anuals	5.531,04 €
-------------------------	-------------------

5.3 Gestió i execució del polígon d'actuació urbanística

5.3.1 Sistema d'actuació

Segons la fitxa urbanística modificada de la UA-1 Avinguda de Valls, i tal i com preveïen les NNSS del Morell, el projecte de reparcel·lació es realitzarà mitjançant la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La proposta estarà subjecta al compliment de les càrregues següents:

- A. Efectuar les cessions de terreny que s'estableixen en la present Modificació Puntual.
- B. Executar les obres d'urbanització.
- C. Sufragar les despeses de la urbanització.

A continuació es cita l'article que regula l'esmentat sistema d'actuació:

"Modalitat de compensació bàsica

Article 130 – Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb al part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant."

5.3.2 Pla d'etapes

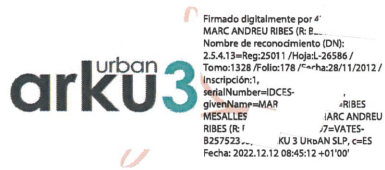
L'execució de l'àmbit de la U.A.-1 Avinguda de Valls es materialitzarà en un únic polígon d'actuació, que s'executarà en una única etapa en un període de **4 anys** des de la data d'aprovació del present instrument de planejament.

Lleida, novembre de 2022

Arku3 Urban, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles



DOCUMENTS ANNEXES



Vista accés habitatge existent



Cantonada sud-oest de la finca



Cantonada sud-oest de la finca



Jardí posterior



Façana posterior de l'habitatge existent



Cobert del jardí



Pista de tennis



Façana posterior de l'habitatge existent



Façana lateral des de pista de tennis



Jardí davanter



Façana principal de l'habitatge existent



Jardí davanter