

# VILLAVIEJA ARQUITECTOS

141-185 020

00/133 25-1-00

## PLA PARCIAL

- Provisional

L'aprovació ~~inicial~~

ha estat acordada per

~~Definitiva~~



L'Ajuntament Ple en sessió de data 27 Desembre 1999

La Secretària

AJUNTAMENT  
CALDES D'ESTRAC

SECRETARIA

Diligència: Per fer constar que en sessió de 22 de març de 2000 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va acordar:

1. Aprovar definitivament el Pla parcial del sector la Fornaca, de Caldes d'Estrac, introduint d'ofici la prescripció següent:

1.1 Se situarà, en un indret proper a la meitat de la longitud del vial en cul de sac, un eixamplament viari que permeti aparcar i/o facilitar el gir de vehicles. Aquest eixamplament es realitzarà agafant part de la parcel·la 6 o de la 7.

2. Condicionar l'executivitat i conseqüent publicació al DOGC a l'acreditació de la formalització de la garantia del 12% del total del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.

--Posteriorment, en data 18 d'octubre de 2000 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat a la documentació acreditativa d'haver-se formalitzat davant l'Ajuntament la garantia del 12%.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

## SECTOR LA FORNACA

Carrer de La Fornaca  
CALDES D'ESTRAC (BARCELONA)

PROMOTOR:

PROSOL GESTIONS  
IMMOBILIÀRIES S.L.

# VILLAVIEJA ARQUITECTOS

PLA PARCIAL

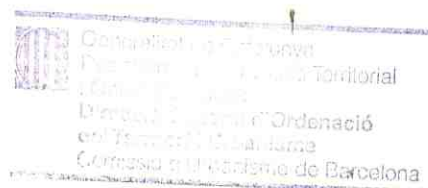
---

## SECTOR LA FORNACA

Carrer de La Fornaca  
CALDES D'ESTRAC (BARCELONA)

PROMOTOR:

PROSOL GESTIONS  
IMMOBILIÀRIES S.L.

  
Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territori  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

# 1 – MEMÒRIA

---

## 0 GENERALITATS

### 0.1 - OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte de Pla Parcial té per objecte la ordenació del terrenys situats entre el cementiri y l'autopista, del municipi de Caldes d'Estrac (Barcelona), amb accés des del carrer de la Fornaca.

### 0.2 - PROMOTOR.

El Promotor es la companyia PROSOL GESTIONS IMMOBILIÀRIES SL.

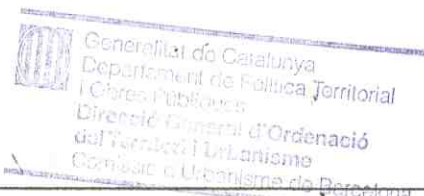
### 0.3 - PLANEJAMENT VIGENT.

Planejament: Pla General d'Ordenació del municipi de Caldes d'Estrac.

Calificac.urban...: Sol urbanitzable no programat. **Zona 21.**

La realització d'aquest Pla Parcial esta basada en l'article 5, apartat c), del Pla General d'Ordenació Urbana de Caldes d'Estrac i en l'aparició de la Llei 6/1998 de 13 d'abril, sobre Regim del sol i valoracions, en la que en els articles 10 i 15 estableixen que el sol que no tingui la qualificació de urbà o no urbanitzable passa tenir la consideració de sol urbanitzable i pot se desenvolupat mitjançant els instruments urbanístics corresponents.

Simultàniament amb aquest Pla Parcial, es tramita un Programa d'Actuació Urbanística, per establir totes les condicions necessàries pel seu desenvolupament.



# I DOCUMENTS DEL PROJECTE

El present projecte consta dels següents documents:

## DOCUMENT N°. 1.- MEMÒRIA .

### 1.- MEMÒRIA.

#### 0.- Generalitats.

- 1.- Objecte.
- 2.- Promotor.
- 3.- Planejament vigent.

#### I - Documents que integren el projecte.

#### II – Memòria d'informació.

- 1. Delimitació de l'àmbit territorial del sector.
- 2. Superfícies, zones, sistemes generals i locals.
- 3. Edificabilitats i densitats màximes.
- 4. Usos.
- 5. Tipus d'ordenació de l'edificació.
- 6. Aprofitament mitjà del Pla Parcial.
- 7. Característiques naturals del territori.
- 8. Usos, edificacions i infraestructures existents.
- 9. Estructura de la propietat. Relació de propietaris afectats.

#### III – Memòria d'Ordenació.

- 1 Conveniència de la urbanització.
- 2 Acompliment de les previsions del Pla General.
- 3 Objectius i criteris de l'ordenació.
- 4 Quadres de superfícies i edificabilitats.
- 5 Sistema d'actuació.
- 6 Compromisos amb l'Ajuntament.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

III – Ordenances reguladores.

- 1 Terminologia de conceptes
- 2 Règim del sol.
- 3 Regulació de sistemes.
- 4 Ordenances d'edificació.

V – Pla d'etapes.

VI – Estudi econòmic i financer.

Annex 1 – Reportatge fotogràfic.

Annex 2 - Document de cessió de la zona dels dipòsits.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

## DOCUMENT Nº. 2.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.


Plànol	Designació
--------	------------

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Situació.  |
| 2 | Qualificació urbanística segons Pla General.               |
| 3 | Zonificació segons Pla General                             |
| 4 | Estructura de la propietat i referències cadastrals.       |
| 5 | Estat actual. Topogràfic.                                  |
| 6 | Estat actual. Usos, infraestructures i vegetació existents |

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 7  | Qualificació urbanística i reserves de sol. |   |
| 8  | Ordenació.                                  |   |
| 9  | Xarxa viària.                               |   |
| 10 | Definició geomètrica de vials.              | Planta - acotació.                        |
| 11 | Definició geomètrica de vials               | Perfils longitudinals C/. Fornaca         |
| 12 | Definició geomètrica de vials               | Perfils longitudinals C/. Interior        |
| 13 | Definició geomètrica de vials               | Perfils transversals. C/. La Fornaca      |
| 14 | Definició geomètrica de vials               | Perfils transversals. Carrer Interior - 1 |
| 15 | Definició geomètrica de vials               | Perfils transversals. Carrer Interior - 2 |
| 16 | Definició geomètrica:                       | C/. Fornaca i La plaça del cementiri.     |
| 17 | Definició geomètrica:                       | El mirador.                               |
| 18 | Esquemes d'instal·lacions                   | Subministre d'aigua i incendis:-          |
| 19 | Esquemes d'instal·lacions                   | Clavegueram.                              |
| 20 | Esquemes d'instal·lacions                   | Gas.                                      |
| 21 | Esquemes d'instal·lacions                   | Baixa tensió.                             |
| 22 | Esquemes d'instal·lacions                   | Enllumenat públic.                        |
| 23 | Esquemes d'instal·lacions                   | Telecomunicacions.                        |
| 24 | Secció detall del vial interior             |   |


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

03 AGO 1999

## II MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

2673

### 2.1 – DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL SECTOR

El sector de planejament, motiu d'aquest Pla Parcial es una zona qualificada pel Pla General de Caldes d'Estrac amb clau 21 (sol urbanitzable no programat), l'única amb aquesta qualificació dintre del municipi, situada just a la part mes alta entre el cementiri i l'autopista A-19, amb accés des del carrer de La Fornaca.

Límits:

- Al sud-est pel carrer de La Fornaca, davant del cementiri.
- Al Sud-oest pel conjunt de LAS CASAS MEDITERRÁNEAS, ja consolidat, situades en la vessant de mar.
- Al Nord-oest per l'autopista A-19 de Mataró a Girona.
- Al Nord-est, en la vessant d'aquesta orientació, amb la zona qualificada amb clau 20 (sol urbanitzable programat), propietat de D. Agustí Lázaro Crespo. Aquest límit ve definit des de el carrer de La Fornaca per un talús on s'acaba la part horitzontal (on estan ubicats els dipòsits d'aigua del municipi i comença la vessant nord-oest, fins a arribar a un punt en que gira cap el nord paral·lelament a l'autopista.

El Pla General delimita aquest sector de planejament al nord-oest amb una línia de reserva per l'autopista A-19, com a sol no urbanitzable, que finalment ha estat construïda fent una corba una mica mes acusada cap el nord, lo que ha fet que quedin unes àrees de terreny entre aquesta línia teòrica de reserva y el tancament real de l'autopista.

Una vegada consultat aquest extrem amb els serveis tècnics de l'Ajuntament, interpretant el esperit del Pla General, de que aquest sector arribes fins l'autopista i d'acord amb el seus articles 5.1 i 5.2, s'ha fet una readaptació del límit del sector, fent lo arriba fins a la tanca actual, sempre dintre dels terrenys del mateix propietari de la resta del sector.

03 AGO 1999

## 2.2 - SUPERFÍCIES, ZONES I SISTEMES.

2673

### 2.2.1 Superfície de l'àmbit.

La superfície teòrica del àrea delimitada en el Pla General es de 25.500 m<sup>2</sup>.

La diferencia amb la superfície real del sector, incloent-hi el àrea lliurada per la situació real de l'autopista, es de 3.958,15 m<sup>2</sup>.

**La superfície real total del sector de planejament es de 29.458.15 m<sup>2</sup>.**

### Zones.

L'àrea de planejament ve qualificada com a sol urbanitzable no programat, clau 21, excepte una petita zona que te la qualificació de infraestructures de serveis tècnics, clau 4, corresponent al dipòsits de subministre d'aigua del municipi, gestionada per la companyia SOREA y subministrada per Aigües del Ter Llobregat i als que s'ha afegit un emissor de la companyia RETEVISION.

Actualment la superfície ocupada per aquests serveis es molt mes gran que la dibuixada als documents del Pla General,

En data 20 d'abril de 1988, el propietari anterior d'aquest terreny va cedi gratuïtament a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac una parcel·la de uns 1.265 m<sup>2</sup>. per la construcció dels actuals dipòsits d'aigua. Aquesta cessió es va fer amb el caràcter de a compte de les que li correspondrien en el desenvolupament del pla parcial del sector i amb la condició de que com a tal havia de computar.

### Sistemes Generals i locals.

Els sistemes generals inclosos en el àmbit del planejament, o que el poden afectar son:

- L'autopista A-19, en quant a les àrees de domini, servitud i afecció, que entren dintre del àmbit.
- La zona d'infraestructures de serveis tècnics descrita anteriorment.
- Dues zones verdes i d'equipaments de caire local, de les que el Pla General fixa la seva situació i superfície mínima, una de 2.300 m<sup>2</sup>. ubicada al costat del carrer de La Fornaca, davant del cementiri (que inclou la superfície ocupada actualment per la zona de infraestructures de serveis tècnics, cedida a l'Ajuntament i que ha de computar com a tal) i un altre de 3.100 m<sup>2</sup>. que recull la part mes alta y en la que estan ubicats els arbres mes grans i representatius de la zona.
- Dintre d'aquest Pla Parcial s'ha tingut en compte la existència del cementiri a l'altre cantó del carrer de La Fornaca, per ordenar adequadament l'àrea d'apropament y d'accés.



03 AGO 1999

## 2.3 - EDIFICABILITATS I DENSITATS MÀXIMES. 2 6 7 3

Els paràmetres que fixa el Pla General pel desenvolupament d'aquest tipus de sol son:

Us Preferent:	Habitatge unifamiliar.
Densitat bruta d'habitatge:	8 habitatges / Ha.
Índex d'edificabilitat bruta	0.15 m <sup>2</sup> . sostre / m <sup>2</sup> . sol.
Alçada Reguladora Màxima	8 m. al centre de gravetat de l'edificació, sense superar els 9 m. a la rasant de totes i cadascuna de les façanes.
Número màxim de plantes.	Planta Baixa i dos pisos.
Superfície mínima de cessió de zona verda i equipaments.	La grafiada al plànol N-1 del P.G.O.U., amb un mínim del 12% del sector.
Edificabilitat complementaria dels equipaments comercials i socials	0.05 m <sup>2</sup> . sostre / m <sup>2</sup> . de sol.

## 2.4 - USOS.

L'ús preferent fixat per el Pla General per aquesta zona es el de habitatge unifamiliar.

Es manté l'ús actual per la zona d'infraestructures de serveis tècnics.

## 2.5 - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

El tipus d'ordenació ha de ser el de edificació aïllada o aparellada.

Les condicions d'aquest tipus d'edificació venen determinats per les normes urbanístiques del propi Pla General i en particular en aquest pla parcial .

## 2.6 - APROFITAMENT MITJÀ DEL PLA PARCIAL.

L'aprofitament mitjà del Pla Parcial serà del 10%, per assimilació del previst en el pla general per al sol urbanitzable programat.

## 2.7 - CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

Els terrenys objecte d'aquest Pla Parcial estan situats al Nord-oest del municipi, en una franja allargada, en direcció nord - sud que va des del carrer de La Fornaca, en front del cementiri fins l'autopista, en una zona en ple desenvolupament urbanístic, que, junt amb un altre actuació promoguda per l'ajuntament, completarà la urbanització del carrer de la Fornaca, que suposarà un accés directe al poble des de la sortida de l'autopista.

Aquesta franja de terreny, horitzontal en el sentit longitudinal i amb una lleugera pendent amb direcció al mar, compren la part mes alta de les zones adjacents amb vessants oposades transversalment a l'est i l'oest, per la qual cosa disposa de unes amplies vistes cap el mar y Sant Vicens de Montalt. No hi ha vistes cap l'est per la frondosa vegetació d'aquesta vessant.

Degut a aquestes característiques aquesta franja te una gran influencia en el perfil paisatgístic de la muntanya per les vistes llargues des de el mar i des de l'autopista. Aquest perfil ve definit sobretot per una sèrie d'arbres situats en les parts mes altes, la major part del quals son pins de gran envergadura, característics de la zona.

La vegetació existent ve recollida amb suficient precisió en el plànol topogràfic nº. 6. Esta composada bàsicament per pins i petits arbustos. Com es pot veure en aquest plànol, els arbres mes importants estan concentrats en una línia longitudinal en la part del mig i del darrera mes alta. La part davantera mirant des del mar està pràcticament despoblada d'arbres, amb malesa y algun arbust.

Immediatament a sola, en la vessant del mar, fins a arribà a la part baixa del carrer de La Fornaca, existeix un grup de cases apareiades anomenat "LES CASES MEDITERRÀNIES", ja consolidades, i els terrenys de mes a baix estan en procés de construcció, fins a la sortida de l'autopista.

En la vessant est, amb una pendent mes acusada i amb àrees denses de pins, tenim una zona de sol urbanitzable programat en procés de planificació, a partir de la qual ja comença el sol urbà.

A lo llarg del tems s'han produït diferents moviments de terres, suposem que per la extracció de sauló i adaptació del terreny per la implantació d'una central de treball de la constructora d l'autopista, mentre treballaven en la zona, que han deixat un talussos al voltant del arbres mes grans situats en la par mes alta.

Geològicament el terreny es "sauló" granític en diferents graus de descomposició, perfectament apte per la edificació.

Consell Insular de Mallorca  
Departament de Política Territorial  
i Ordenació del Territori  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de l'illa de Mallorca

## 2.8 - USOS I INFRASTRUCTURES EXISTENTS.

Actualment no n'hi ha cap us en aquests terrenys, a excepció dels dipòsits de subministre d'aigua del municipi, gestionats per la empresa SOREA i d'un emissor de RETEVISIÓN, agrupats en el lloc indicat als plànols corresponents, al costat del carrer de La Fornaca y del límit est del terreny.

En quant a infraestructures de la zona hi ha les següents, tal com s'indica en els plànols corresponents:

- Travessant longitudinalment tot el sector, tal com figura en els plànols, hi ha la canonada d'Aigües del Ter de subministrament dels dipòsits del poble, que ve des de la banda de l'autopista, pujant paral·lelament al seu costat.
- També hi han les canonades de sortida del dipòsits cap el poble i les diferents àrees urbanitzades del voltant. Així com les de subministrament elèctric de ambdues instal·lacions.
- A lo llarg del carrer de La Fornaca, fins arribà a les portes del cementiri, des de la vessant mar, hi han les línies de electricitat en baixa tensió de la Companyia ENHER, que te instal·lada una estació transformadora al costat del carrer en la zona de LES CASES MEDITERRÀNIES.
- Les línies telefòniques segueixen el carrer fins a arribà al costat del cementiri.
- La canalització de gas natural segueix igualment el traçat actual d'aquest carrer fins el poble.
- La xarxa general de clavegueram arriba fins a les portes del cementiri, des de la vessant de mar.

## 2.9 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Actualment tot el sector de planejament pertany a un propietari únic.

El sector esta compost per 3 finques registrals:

La primera i segona, comprenen tota la amplada de la franja des del carrer de La Fornaca fins a l'autopista, amb una superfície de 22.813,40 m<sup>2</sup>.

En data 20 d'abril de 1988, el propietari anterior, d'aquest terreny va cedi gratuïtament a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac una parcel·la de uns 1265 m<sup>2</sup>, per la construcció dels actuals dipòsits d'aigua. Aquesta cessió es va fer amb el caràcter de a compte de les que li correspondrien en el desenvolupament del pla parcial del sector i amb la condició de que com a tal havia de computà. S'acompanya en l'annex corresponent copia del conveni.

Referència cadastral: 0428811 y 028403



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

151

La tercera es una peça de terreny paral·lela a l'autopista resultant d'una finca mes gran tallada per aquesta via que comença a la part mes alta i baixa per la vessant est,.

Te una superfície de 6.644,75 m<sup>2</sup>.

Referència cadastral 0428810 D.

Propietari actual:

PROSOL GESTIONS IMMOBILIÀRIES SL

C/. Buigas, 26, baixos

08017 – BARCELONA

CIF – B-61.408.308

Tel. 93 280 42 09

Representat per D. Antoni Rovira i Colldefons.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Gestió Pública  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

---

### III MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.

#### 3.1 CONVENIÈNCIA DE LA URBANITZACIÓ.

La conveniència de portar a terme la urbanització d'aquesta zona ve donada per les següents raons:

- Es l'únic sol urbanitzable no programat del Pla General d'Ordenació del municipi, aprovat el 11 de juliol del 1984, rodejat de àrees de sol urbanitzable programat, la major part completament urbanitzades i construïdes o en procés d'urbanització i construcció.
- Dintre de l'estructura viària del Pla General s'inclou un eix d'unió de la carretera de Sant Vicens de Montalt amb el casc urbà de Caldes d'Estrac, que esta format per el Carrer de La Fornaca i el de La Mercè. Després de la construcció de l'autopista A-19 y de la sortida cap el municipi en la carretera de Sant Vicens, situada en la part baixa del carrer de la Fornaca, aquest eix viari adquireix mes importància, ja que es convertirà en un accés al poble per la part alta, la qual cosa fa necessària la seva urbanització, que actualment arriba fins al cementiri. Dintre d'aquest pla parcial es contempla la urbanització del tram situat davant del cementiri y per la vessant del poble està en procés d'aprovació el tram de carrer que faltaria per urbanitzar.
- A l'hora s'aconseguirà la creació d'una petita plaça davant del cementiri, que ordenarà i facilitarà l'apropament i l'accés al mateix.

Si tenim amb compte que l'actual propietat del terrenys està disposada a portar a terme el desenvolupament de la urbanització, entenem que es convenient y el moment apropiat per realitzar l'ordenació definitiva de la zona.

### 3.2 ACOMPLIMENT PREVISIONS DEL PLA GENERAL.

El següent quadre recull la comparació dels paràmetres que fixa el Pla General pel desenvolupament d'aquest tipus de sol i les previsions del pla parcial:

Superfície total del sector : .....29.458.15 m<sup>2</sup>.

	Pla General	Pla Parcial	Càlculo	Resultados
US PREFERENT	Habitatge unifamiliar.	Habitatge unifamiliar.		
DENSITAT D'HABITATGES	8 habit./Ha.	8 hab/Ha.	8 x 2.945815=23.57	24 habitatg.
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA	0.15 m <sup>2</sup> .s./ m <sup>2</sup> . sol.	0.15 m <sup>2</sup> .s./ m <sup>2</sup> . sol.	0.15*29,458.15=4.418.72 4.418.72 m <sup>2</sup> . / 24 Hab.=	184.11 m <sup>2</sup> ./parcel.la
EDIFICABILITAT PER EQUIPAMENTS	0.05 m <sup>2</sup> .s./ m <sup>2</sup> . sol.	0.05 m <sup>2</sup> .s./ m <sup>2</sup> . sol.	0.05*29,458.15=1.472.91	1,472.91 m <sup>2</sup> .
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	8 m. al c.g., < 9 m. a la rasant de totes les façanes.	6,50 m. al c.g., < 7,50 m. a la rasant de totes les façanes.		
NÚMERO MÀXIM DE PLANTES	PB + 2P.	PB + 1P.		
Zona Verda I Equipaments	Mínim 12.00% sector	23.27%		
Zona verda Central		2.853,95		
Equipaments		1.533.10		
Subtotal	3.100,00	4.387,05		
Zona verda al carrer de La Fornaca		880.90		
Zona dipòsits s/conveni anterior		1.312.35		
Zona verda per completar la Plaça del Cementiri		275.55		
Subtotal	2.300,00	2.468.80		
TOTALS Zona Verda I Equipaments	5.400,00	6.855.85		
DISTRIBUÏÓ PER TIPUS				
Zona verda			13.61 %	4.010.40
Equipaments			5.20%	1.533,10
Infraestructura de serveis tècnics			4.45%	1.312,35
TOTALS			23.27%	6.855.85


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Urbanisme de Barcelona

### 3.3 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

#### OBJECTIUS

Els objectius i criteris utilitzats en l'ordenació d'aquest sector són els següents:

El primer, ha estat ordenar la part davantera del cementiri, mitjançant la modificació del traçat del carrer de La Fornaca, de manera que aparegui davant de la tanca, que conté les portes, una petita plaça que doni més rellevància a l'accés i faciliti l'aparcament i trasllat dels difunts a l'interior. Fora d'aquestes funcions, serà un espai de tranquil·litat i mirador cap el mar amb una vista molt llarga i bonica, connectat amb la zona verda situada al costat dret del cementiri. Per l'aparcament dels vehicles dels acompanyants s'ha previst la creació d'una zona en bateria a la vorera del cantó oposat, encara que a la zona no hi hauran grans problemes d'aparcament.

El segon ha estat el control de l'impacte ambiental que pugui suposar aquesta intervenció, en quan a modificar al mínim possible el paisatge llunyà, tenint en compte que aquesta zona dona forma a la línia de la muntanya i en quan a la preservació de la vegetació amb exemplars dignes de ser conservats i que, per les seves dimensions, característiques i posició són els que en realitat conformen el paisatge, donat que la seva alçada és superior a la de les edificacions previstes.

En funció d'aquest objectiu se situa la major part de la zona verda i equipaments en la part alta, a continuació dels dipòsits d'aigua, formant amb aquests una franja longitudinal, amb façana al carrer interior, pels motius següents:

- Aquesta zona és la més verge de tot el sector i la que conté la major intensitat d'arbres.
- Dintre d'aquesta zona tenim la part més alta del sector, en la que estan ubicats els exemplars més importants i, aprofitant la bona vista sobre el mar, el port Balís, etc.. s'ha dissenyat com un mirador, amb camins de vianants que facilitin l'arribada.
- Al adjuntar la major part de la zona verda i equipaments s'obté un petit parc públic de més de mitja hectàrea, a la que, de fet, se sumarà la zona pública dels dipòsits, i amés la prevista en la zona de sol urbanitzable programat de més avall, que probablement permetrà un ús més adequat com a parc públic.
- La zona d'equipaments se situa adjacent a la zona verda central, de manera que es complementin, formant un conjunt amb aquesta de més superfície i amb més possibilitats d'utilització conjunta.

Així mateix, la zona verda del carrer de la Fornaca i la d'infraestructures i serveis que conté els dipòsits d'aigua formaran un fons verd per la plaça del cementiri.

10

## TIPOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ

Seguint el mateix criteri tota l'edificació es distribueix en forma d'edificis d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats situats en la zona més lliure de vegetació, amb especial cura de conservar la major part dels arbres existents, jugant amb la disposició i la forma del carrer interior i amb la situació i dimensions de les parcel·les, que determinaran la ubicació de l'edificació.

Donat que el terreny té una lleugera pendent cap al mar, aconseguirem que el contorn de la major part dels edificis dels habitatges quedin per sota del perfil dels arbres de la part alta i entremig dels situats a la zona de Las Casas Mediterrànies. El fet de proposar els habitatges aparellats, a part de deixar lliure una part més gran de jardí, és per que a la vista llunyana apareixeran la meitat d'edificis aïllats,

Al mateix temps, aconseguim que la major part de les parcel·les quedin orientades a les vistes més llargues, cap al mar o cap el poble de Sant Vicens de Montalt.

## VIALITAT

La xarxa viària interior consisteix en un únic carrer longitudinal que facilita l'accés a totes les parcel·les, a la zona d'equipaments, serveis tècnics i a la zona verda.

Degut a les dimensions i ubicació del sector de planejament, és molt difícil que es pugui arribar a fer la connexió viària rodada del sector amb el del sol urbanitzable programat situat en la vessant oest per el extrem proper a l'autopista, ja que les pendents en aquesta zona són molt importants. I per altre banda l'autopista representa un tall definitiu per una connexió amb les zones properes de Sant Vicens de Montalt. Per aquest motiu s'ha projectat el carrer longitudinalment per donar servei a totes les zones, però sense característiques d'integració en l'estructura viària bàsica del municipi ni de la zona, sinó d'ús exclusiu per aquest sector. Al costat de l'autopista A-19 el carrer s'ubica paral·lelament amb aquesta ocupant la zona de servitud de manera que pugui donar aquest servei a l'autopista en cas de que fos necessari.

Donat que es tracta d'un carrer d'ús exclusiu pel sector, on la circulació rodada serà mínima, s'ha previst que tingui un caràcter domèstic, de passeig de vianants, recollint alguns arbres existents i que com a màxim, permeti alguns aparcaments exteriors, en el que el pas dels vehicles sigui possible no més a molt baixa velocitat i sols per accedir als habitatges, sense voreres o amb voreres a nivell.



### 3.4 QUADRES DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITATS.

Superfície total de Planejament (m².)	29.458,15
---------------------------------------	-----------

PARAMETRES URBANÍSTICS	Paràmetres	
EDIFICABILITAT (m². s/m². s)	0,15	4.418,72
Equipament (m². s/m². s)	0,05	1.472,91
Nombre màxim d'habitatges (habit./ha.)	8	24,00
Superfície edificable /parcel.la		184,11

#### SISTEMES Y DOTACIONS

Zona Verda	% del sector	Sup.m².
Zona verda Central		2.853,95
Zona verda C/.Fornaca		880,90
Zona verda per completar la plaça del cementiri		275,55
<b>TOTAL Zona Verda</b>	<b>13,61%</b>	<b>4.010,40</b>

#### Vials

Vial interior	12,02%	3.539,40
Cessió per carrer de la Fornaca	2,96%	870,90
Cessió para completar zona domini autopista	2,50%	737,50
<b>TOTAL Viales</b>	<b>17,47%</b>	<b>5.147,80</b>

#### Infraestructura Serveis Tècnics


Dipòsits aigua y Retevisión	89,10%	1.312,35
<b>TOTAL Inf.Serv.Tècnics</b>	<b>4,45%</b>	<b>1.312,35</b>

#### Equipaments

<b>TOTALS</b>	<b>40,75%</b>	<b>12.003,65</b>
---------------	---------------	------------------

#### ZONES

Zona Residencial	Aprofitament privat	53,33%	15.709,05
	Aprofitament mitg Ajuntament	10%	1.745,45
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>59,25%</b>	<b>17.454,50</b>


 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Acció Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

157

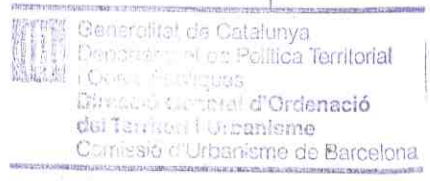
<b>CÀLCUL DEL SOSTRE EDIFICABLE.</b>		<b>Paràmetres Totals</b>	
Superfície total de Planejament			<b>29.458,15</b>
Sup. Sostre edificable màxim (m <sup>2</sup> .s./m <sup>2</sup> .sol àmbit)	0,15		<b>4.418,72</b>
Sup. Sostre edificable s/P.P. (m <sup>2</sup> ./parc*nº.parc)	184,11		<b>4418,64</b>
Equipament (m2t/m2s)	0,05		<b>1.472,91</b>
Nombre màxim d'habitatges (habit./ha.)	8		<b>24,00</b>
Superfície mitja /habitatge		<b>184,11</b>	
<b>Distribució de l'aprofitament</b>			
Zona Residencial per aprofitament privat	53,33%		<b>15.709,05</b>
Zona Residencial per aprofitament mitjà	10,00%		<b>1.745,45</b>
Nombre d'habitatges per aprofitament privat			<b>21,60</b>
Nombre d'habitatges per aprofitament mitjà			<b>2,40</b>

**EDIFICABILITAT NETA DE LES PARCEL·LES.**

Donada la diferent superfície d'algunes parcel·les, resultat de la seva posició dintre del sector, però que en realitat no las fa mes aprofitables que les altres per l'edificació, sigui per la forma o per les característiques del terreny, i tenint en compte la baixa edificabilitat del sector, s'assigna a cada una de les parcel·les la mateixa edificabilitat de 184,11 m<sup>2</sup>. per unitat de parcel·la, de manera que en totes es pugui desenvolupar un habitatge adequat a les característiques del sector .

**APROFITAMENT MITJÀ.**

Als efectes d'aprofitament mitjà l'Ajuntament rebrà 2 parcel·les, les números 17 y 18, amb una superfície total de 1.517.10 m<sup>2</sup>. i l'indemnització que correspongui per la diferencia de superfície fins a la teòrica del 10% (228.35 m<sup>2</sup>). El projecte de parcel·lació establirà aquesta indemnització.



### 3.5 SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El sistema d'actuació serà el de compensació, amb propietari únic, per la qual cosa no serà necessària la constitució de junta de compensació.

### 3.6 COMPROMISOS AMB L'AJUNTAMENT.

En data 20 d'abril de 1988, el propietari anterior d'aquest terreny va cedi gratuïtament a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac una parcel·la de uns 1.265 m<sup>2</sup>. per la construcció dels actuals dipòsits d'aigua, inclosa en la zona verda i d'equipaments de 2.300 m<sup>2</sup> fixada per el Pla General al costat del carrer de La Fornaca. Aquesta cessió es va fer amb el caràcter de a compte de les que li correspondrien en el desenvolupament del pla parcial del sector i amb la condició de que com a tal havia de computar.

Aquesta cessió es computa en aquest PP com formant part d'aquests 2.300 m<sup>2</sup>. establerta en el P.G. al costat del C/. de La Fornaca.

Adicionalment, els promotors del Pla Parcial es comprometen davant de l'Ajuntament, als següents punts:

1. Realització de les obres d'urbanització en el termini de dos anys a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
2. Aquestes obres inclouran la urbanització de la plaça del cementiri, encara que una part queda fora del àmbit, cedint el terreny necessari com a zona verda per completar la forma projectada per aquesta plaça.
3. Les garanties d'urbanització es constituiran mitjançant aval bancari o bé terrenys, equivalents al 12% del pressupost d'execució material del projecte d'urbanització.
4. No s'iniciarà cap obra d'urbanització si abans no s'han constituït les garanties previstes.
5. No es procedirà a la parcel·lació si prèviament no s'ha obtingut la corresponent llicència de parcel·lació.

03 AGO 1999

## IV ORDENANCES REGULADORES 2673

### 4.1 TERMINOLOGIA DE CONCEPTES

Quantes vegades s'emprin en aquestes ordenances els conceptes que segueixen, tindran el significat indicat a continuació:

#### 4.1.1 PARCEL·LA

Porció de terreny resultant de la divisió de la superfície d'una Zona (no d'un Sistema) que en les seves dimensions mínimes constitueix una unitat de propietat indivisible, i on s'exerceixen els drets edificadors regulats a les corresponents normes.

#### 4.1.2 PLANTA BAIXA

S'entén com planta baixa aquella planta o part d'ella que tingui el seu paviment com a màxim a 1 metro per damunt o per sota de la cota del terreny natural.

#### 4.1.3 PLANTA SOTERRANI

Serà planta soterrani, tota la planta o part d'ella, total o parcialment enterrada amb el sostre a menys de 1 metro per sobre del nivell del terreny. La part de la planta mig enterrada, el sostre de la qual sobresurti d'aquesta alçada, tindrà en la part en que això succeeixi la consideració de planta baixa.

#### 4.1.4 PLANTA PIS

Serà planta pis, tota planta d'edificació que quedi per damunt de la planta baixa.

#### 4.1.5 SUPERFÍCIE DE SOSTRE EDIFICABLE

És la suma de les superfícies construïdes en baixa i pisos.

#### 4.1.6 EDIFICABILITAT NETA D'UNA PARCEL·LA.

Es la quantitat de sostre edificable per a usos privats assignada a una parcel·la, independentment de la seva superfície, en planta baixa i pisos, expressada en metres quadrats de sostre, inclosos als patis de llums, de ventilació i cossos volats i es desenvoluparà en una ~~o varies edificacions principals o auxiliars.~~

#### 4.1.7 ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA.

Es la quantitat d'edificabilitat privada referida a la totalitat d'una zona, polígon o sector i expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

#### 4.1.8 ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA.

Es la quantitat d'edificabilitat per a usos privats referida a una parcel·la, expressat en metres quadrats de sostre sobre metres quadrats de sòl, per sobre de planta soterrani, inclosos als patis de llums, de ventilació i cossos volats.

Val la modificació.  
[Signatura]  
20.3.2000

03 AGO 1999 <sup>160</sup>

2673

#### 4.1.9 DENSITAT D'HABITATGES

És el nombre màxim d'habitatges construïbles per superfície de sòl, referida a una zona, polígon o sector i expressada en nombre d'habitatges per hectàrea..

#### 4.1.10 EDIFICACIÓ PRINCIPAL

És la part de l'edificació on es desenvolupa estrictament l'habitatge.

#### 4.1.11 EDIFICACIÓ AUXILIAR

És la part de l'edificació destinada a la ubicació de serveis (garatge, instal·lacions, etc.)

#### 4.1.12 OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA.

És el percentatge de la superfície de cada parcel·la que ocupa l'edificació.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els voladissos i porxos.

#### 4.1.13 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA.

Es l'alçada des de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa fins a la part superior del últim forjat del edifici.

Quan per raó de la pendent l'edificació es porti a terme escalonadament els volums construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta considerades planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per a cada una de les parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### 4.1.14 SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA

Les distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació i els seus cossos volats dels plans verticals dels límits de cada parcel·la. No son d'aplicació al límit en el que es produeix l'aparellament dels habitatges.

03 AGO 1999

## 4.2 RÈGIM DEL SOL.

2673

### 4.2.1 QUALIFICACIÓ DEL SOL

El Pla Parcial qualifica el sòl ordenat en els següents Sistemes i Zones.

#### SISTEMES

- Vials.
- Zones Verdes.
- Equipaments veïnals.
- Infraestructura de serveis tècnics.
- 

#### ZONES

- Zona Residencial.

La delimitació dels diferents Sistemes i Zones s'estableix a la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial.(Plànol nº. 7)

### 4.2.2 DESENVOLUPAMENT I SISTEMA DE GESTIÓ

El Pla Parcial es desenvoluparà en un únic polígon.

El Sistema d'Actuació serà el de Compensació amb propietari únic.

Un cop aprovat definitivament el Pla, també s'establiran les garanties del 12% de l'import de les obres d'acabat d'urbanització mitjançant aval bancari, conforme al que prescriu la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i el seu Reglament.

### 4.2.3 PARCEL·LACIÓ.

Dins el desplegament d'aquest Pla es realitzarà el Projecte de reparcel·lació regulat al reglament de Gestió de la Llei del Sòl i el de mesures per facilitar l'execució urbanística.

La parcel·lació s'ajustarà als paràmetres mínims establerts en les Ordenances d'aquest pla parcial.

El nombre màxim de parcel·les serà de 24 amb una superfície mínima de 500 m<sup>2</sup>.

El projecte de reparcel·lació establirà l'indemnització per la diferencia entre la superfície de les parcel·les assignades i el 10% teòric.

03 AGO 1999

2673

#### 4.2.4 PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Els projectes d'Urbanització que es redactin com a conseqüència del Present Pla Parcial s'ajustaran en determinacions, contingut i documentació a allò especificat a la Legislació Urbanística vigent.

El projecte d'urbanització inclourà la plaça del cementiri completa.

Els projectes d'Urbanització si bé podran preveure la realització de l'obra d'urbanització en etapes, hauran de contemplar a l'àmbit de tot el Sector els serveis mínims prescrits a la legislació urbanística vigent, és a dir:

- Pavimentació de calçades i voravies.
- Subministrament d'aigua potable a les parcel·les i col·locació de boques de rec i incendi. La xarxa de rec serà independent de la d'aigua potable y haurà de connectar amb la xarxa pròpia del municipi de recuperació d'aigua de pluja. En les zones verdes s'instal·larà un sistema automàtic de rec per aspersió o "gota a gota". La canonada d'alimentació dels dipòsits d'aigua s'haurà de modificar de manera que el seu traçat definitiu passi pel carrer i zones públiques.
- Subministrament d'energia elèctrica.
- Enllumenat públic. El projecte d'urbanització determinarà la possibilitat de connexió del carrer interior amb el de La Fornaca i el seu control telefònic al centre existent a l'Ajuntament.
- Clavegueram amb xarxa separativa.
- Jardineria.
- Xarxa de Telecomunicacions. Addicionalment a la xarxa pròpia de telefonia s'instal·laran 2 conductes de PVC amb pericons de registre independents, si fossin necessaris.
- Xarxa de gas natural.

El projecte d'urbanització haurà de desenvolupar un sistema de protecció acústica a tot lo llarg del límit amb l'autopista, a base d'una petita elevació del terreny i elements vegetals, de manera que s'aconsegueixi una atenuació del soroll cap als habitatges.

Referent a les condicions de disseny per a les obres d'urbanització, s'estarà a les condicions establertes a aquestes Ordenances per a cada Sistema, així com a la Circular 1/82 per a la Redacció i Execució de Projectes i d'Obres d'Urbanització de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

03 AGO 1999

2673

## 4.3 REGULACIÓ DE SISTEMES

### 4.3.1 SISTEMA VIARI

El Sistema Viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

El terreny afectat per el límit de domini de l'autopista, (8 m. des del talús), encara que quedi fora de la tanca d'aquesta via, queda qualificat d'espai lliure pel sistema y serà de cessió gratuïta com la resta de vials.

#### Desenvolupament.

Les línies que delimiten el sistema Viari als plànols d'Ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquest sistema, així com la secció bàsica més adient al carrer.

Seguint aquestes indicacions, els Projectes d'urbanització precisaran el disseny de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, arbres i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'Ordenació i amb aquesta memòria.

#### Publicitat.


La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública municipal, està subjecte a llicència prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

Així, d'acord amb l'article 24 de la Llei de Carreteres 25/1988, queda prohibit qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de l'autopista.

#### Informes i autoritzacions.

Per a qualsevol actuació que afecti a les zones de domini, de servitud i afecció de l'autopista A-19 s'haurà de sol·licitar per part de l'Ajuntament el corresponent informe a la Demarcació de Carreteres del Estat en Catalunya.

Donat el gran talús de l'autopista en aquesta zona, la línia de servitud (25 m. de l'aresta del talús) sobrepassa la línia d'edificació (50 m. del exterior de la calçada), serà la primera línia, la més desfavorable, la que limitarà la posició de l'edificació respecte a l'autopista.

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



03 AGO 1999

**4.3.2 SISTEMA D'INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS**

2673

**Definició i ús.**

Són els espais destinats a pas i protecció de serveis tècnics, en aquest cas concret, son destinats a dipòsits d'aigua del municipi i al pas i protecció de la canalització del seu subministrament.

No admeten cap altre ús que aquell que els hi dona raó d'ésser.

**Règim del sol.**

S'estarà a la legislació específica aplicable, i/o a les necessitats del servei.

**4.3.3 SISTEMA DE ZONES VERDES**

**Definició i ús.**

Comprèn els sòls ordenats com espais lliures o zones verdes i que en aquest Pla Parcial es tracta d'espais lliures veïnals que estan al servei d'aquest sector, destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indistintament destinats al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.

Són sempre d'ús públic, i, per llur funció, són destinats als següents usos:

- Usos permesos: recreatiu.
- Usos compatibles: esportiu, social - cultural i comercial limitat a quioscos.
- Usos prohibits: tota la resta.
- No s'admeten, en cap cas, usos provisionals.

Els terrenys s'obtindran per cessió gratuïta i lliure de càrregues


**Règim del sol.**

S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà que no ocuparan més del 5% de la superfície, incloent els possibles quioscos, sempre que siguin de gestió pública, amb ocupació inferior al 10% i alçària màxima de 7,5 m.

S'admetran instal·lacions esportives en les mateixes condicions de gestió, fins a una ocupació màxima del 25%,

Les edificacions al servei dels espais lliures i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- Alçada màxima: .....6 m.
- Ocupació màxima: 5% sobre la superfície total de l'espai lliure


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

03 AGO 1999

#### 4.3.4 ZONA D'EQUIPAMENTS VEÏNALS.

2673

##### Definició.

Comprèn els sòls que es dediquen a equipaments públics o col·lectius al servei dels veïns d'aquest sector.

Seràn de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

##### Usos.

- Usos permesos: Escolar, esportiu, religiós, social i cultural
- Usos prohibits: tota la resta.

Els terrenys s'obtindran per cessió gratuïta i lliure de càrregues

##### Règim del sol.

L'edificació de les àrees destinades a equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos usos, a les característiques del terreny i del paisatge i a l'organització general del teixit urbà en el que estan situats. Podran organitzar-se en combinació amb la zona verda contigua, respectant les condicions d'ordenació d'aquesta.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments serà la fixada en aquest Pla Parcial.

L'alçada reguladora serà de Planta baixa i una planta.

La resta de condicions de la edificació, en quant a reculades, tanques, etc. seràn de aplicació les condicions de las zones residencials.

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territori  
Direcció General d'Urbanisme i Territori  
Comissió Territorial d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

03 AGO 1999

## 4.4 ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

2673

### 4.4.1 ZONA RESIDENCIAL.

Compren aquesta zona el sòl que ha estat desenvolupat per aquest pla per a l'edificació residencial, grafiada als plànols corresponents.

### 4.4.2 TIPOLOGIA D'EDIFICACIÓ.

Edificacions aïllades o aparellades 2 a 2 en els límits de parcel·la fixats per el plànol nº. 8 d'ordenació. La forma i posició de l'edificació que figura dibuixada en aquest plànol no es normativa, sols a efectes indicatius del aparellament entre les edificacions de les parcel·les.

### 4.4.3 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Les següents condicions de l'edificació i les ordenances d'estètica i composició es podran modificar mitjançant un estudi de detall de definició volumètrica amb especificacions de materials d'acabats, a excepció de la parcel·la i façana mínimes, l'edificabilitat neta, l'alçada reguladora i el nombre de plantes.

#### 4.4.3.1 Presentació d'un avantprojecte de conjunt previ a la concessió de llicència. Possibilitat

En qualsevol cas, prèviament a la concessió de llicència d'edificació, serà necessària la presentació d'un avantprojecte de tot el conjunt, amb definició de materials de façana, que, una vegada aprovat per l'Ajuntament, serà vinculant per la resta d'edificis.

4.4.3.2 Parcel·la mínima ..... 500 m².

4.4.3.3 Façana mínima ..... 15 m...

4.4.3.4 Edificabilitat neta ..... 184,11 m². per parcel·la.

Si es fa l'agrupació de dues o més parcel·les es podrà sumar l'edificabilitat corresponent a cada una per la agrupació. En qualsevol cas aquesta agrupació no podrà suposar l'augment del nombre de parcel·les ni d'habitages.

4.4.3.5 Nombre de plantes: .....P. Baixa + 1 Plantes.

4.4.3.6 Alçada màxima reguladora: .....6,50 m.

L'alçada màxima reguladora de l'edificació es determinarà en el centre de gravetat en cada cos d'edificació a partir de la cota de pis de planta que tingui la consideració de planta baixa. No superarà els 7,50 metres a la rasant de totes i cadascuna de les façanes.

Quan per raó de la pendent l'edificació es porti a terme escalonadament els volums construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta considerades planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per a cadascuna de les parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre l'alçada reguladora màxima sols es permetran:

- La coberta del edifici, de pendent no superior al 30%, mesurada des de la alçada reguladora en el pla de façana .
- Els elements tècnics de les instal·lacions.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

Dircció General d'Ordenació  
Urbanística i Urbanisme

C/ de l'Arxiveria, 1 - MEMÒRIA 26 - Zona

03 AGO 1999

167

**4.4.3.7 Ocupació màxima:** ..... 30 %

2673

Les plantes soterrani resultants de anivellacions o excavacions no podran superar l'ocupació màxima de parcel·la en mes del 15% del espai lliure.

**4.4.3.8 Reculades:**

El conjunt dels dos habitatges aparellats ha de respectar les següents reculades als límits de parcel·la corresponents:

A vial .....5 m.

A veïns .....3 m.

**4.4.3.9 Tanques de parcel·la:**

Seran opaques, d'obra de totxo vist color marró o vermell fins a 1,00 metres d'alçària i la resta fins a 1.80 metres amb elements translúcids, calats metàl·lics o de jardineria. Les portes y comptadors de subministres estaran integrats en la tanca del carrer.

En les parcel·les 19 a 24, quan per moviments de terres deguts al carrer, aquest resulti 2,00 metres o més per sota de la parcel·la, la tanca opaca podrà elevar-se sobre del carrer fins un màxim de 3 metres i els garatges i edificacions auxiliars es podran alinear al carrer en substitució de terres. El tancament resultant serà d'obra de totxo vist color marró o vermell en tota l'alçada.

Les parcel·les 1 a 14 en el límit amb Las Casas Mediterràneas disposaran de una tanca metàl·lica de 1,00 metre d'alçada integrada dintre d'un element vegetal de jardineria d'alçada similar.

Les resta de tanques laterals podran ser opaques fins a una alçada màxima de 1,80 m. o amb elements de jardineria.

**4.4.3.10 Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

Quan s'hagi d'anivellar el sòl en terrasses es farà de manera que la cota de cada terrassa compleixi:

- En els llindars no podran situar-se a més de 1,50 per sobre ni 2,20 per sota de la cota natural del llindar.
- En l'interior de parcel·la no podran superar els talussos ideals de pendents 1 a 3 en relació alçada - base traçat des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars.
- Els murs d'anivellació de terres a l'interior de la parcel·la no podran superar els 3,70 metres.

**4.4.3.11 Edificacions auxiliars:**

S'admetran les edificacions auxiliars, com garatges o similars

L'alçada màxima reguladora serà de 2,70 metres i es podran alinear a vial.

Es procurarà que siguin soterrades, aprofitant els desnivells. En aquest cas no computaran a efectes d'edificabilitat, sols a efectes d'ocupació com a soterrani i podran tenir accés directe des del carrer.

Les piscines només computaran a efectes de separació de veïns.

**4.4.3.12 Condicions d'ús.**

S'admetrà tan sols l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat o aparellat dos a dos.

03 AGO 1999

#### 4.4.4. ORDENANCES DE ESTÈTICA I COMPOSICIÓ.

2673

##### 4.4.4.1 Façanes

El material d'acabat de les façanes serà un dels següents:

- La pedra natural.
- El totxo vist en colors vermells o marrons.
- Els arrebossats en colors mimètics amb les tonalitats del paisatge.
- La fusta envernissada o pintada en colors mimètics amb les tonalitats del paisatge.
- Quan s'utilitzin els tancaments d'alumini serà del tipus lacat en colors foscos.

##### 4.4.4.2 Cobertes.

Les cobertes seran inclinades amb una pendent màxima del 30% i acabat de teula en colors vermells o marrons, o be planes.

##### 4.4.4.3 Murs de contenció de terres i Tanques de parcel·la.

El material d'acabat dels murs de contenció de terres i la part massissa de les tanques de parcel·la serà un dels següents:

- La pedra natural.
- El totxo vist en colors vermells o marrons.
- El formigó amb acabat vist.
- Els elements prefabricats de contenció de terres en colors mimètics amb les tonalitats del paisatge.

Els talussos de terres sempre s'acabaran amb una capa de terra vegetal amb plantes de jardí.

##### 4.4.4.4 Vegetació.

Els arbres marcats en els plànols mitjançant un cercle en línia més gruixuda i més grans, s'hauran de respectar amb l'edificació. Queda expressament prohibida la seva eliminació i quan sigui necessari l'edifici s'adaptarà tenint en compte la seva posició i forma.

## V PLA D'ETAPES

Un cop aprovat definitivament i en termini màxim d'un mes es farà el corresponent dipòsit de les garanties d'urbanització.

El sector planejat es desenvoluparà a efectes de compensació en un únic Polígon.

En un termini màxim de 3 mesos, després de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es realitzarà el projecte de compensació.

Igualment, es redactarà el corresponent projecte d'urbanització, 3 mesos després de fer-se executiva la compensació, disposant d'un plaç màxim de 2 anys per a la realització de les esmentades obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització podran realitzar-se en diferents fases, sempre que siguin unitats suficients en si mateixes i garantissin una progressiva connexió amb el teixit existent.

Paral·lelament, podran iniciar-se les obres d'edificació, sempre i quan s'hagi portat ja a terme l'obertura dels vials i el fitat de les finques.

## VI ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

El present estudi econòmic i financier recull les despeses de planejament i d'urbanització del vial interior, del carrer de La Fornaca i del carrer de la Mercè fins la línia marcada en plànols de límit de la intervenció. També inclou les despeses d'urbanització i condicionament de la plaça del cementiri i les modificacions de les conduccions d'aigua actuals.

### 6.1 AVALUACIÓ DE COSTOS.

Concepte	Quantitat m².-	Preu unitari	Import
C/. Fornaca i C/. Mercè	870	8.000	6.960.000
C/. Interior	3.539	6.500	23.003.500
Plaça del Cementiri	515	4.500	2.317.500
Total PEM			32.281.000
D.G + BI+ H.T.			27% 8.715.870
Total Pressupost d'urbanització			40.996.870

Repercussions de cost.	Superfície	Repercu./m²..	Repercu./plm²..
Per m².. De sector de planejament,	29.458	1.392	54
Per m².. De parcel.la residencial	17.454	2.349	90
Per habitatge.	24	1.708.203	

Els mitjans econòmics pel desenvolupament d'aquest pla parcial seran en el 90% de caràcter privat i l'altre 10% serà aportat per l'Ajuntament.

Col·legi d'Arquitectes

29 NOV. 1999 99025639

El Promotor: **PROSOL GEST. INMOB. SL**

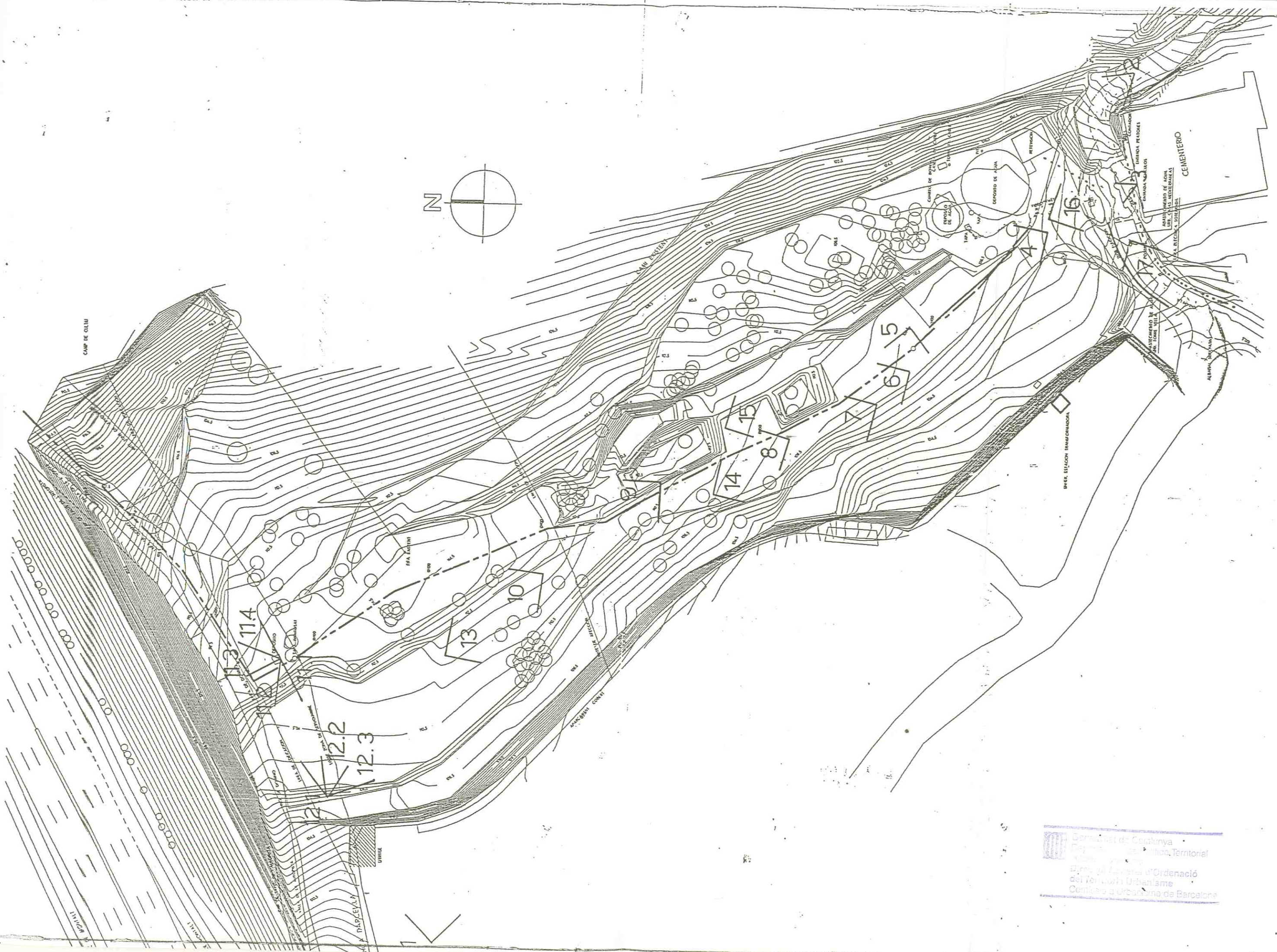
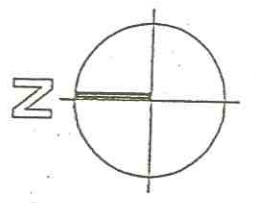
COMPLIMENT


Caldes d'Estrac a 10 de març de 1999

L'Arquitecte.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Urbanisme  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Conselleria d'Urbanisme de Barcelona

**JAVIER VILLAVIEJA**  
ARQUITECTO




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori Urbanisme  
 Centre d'Urbanisme de Barcelona



## VII REPORTATGE FOTOGRÀFIC

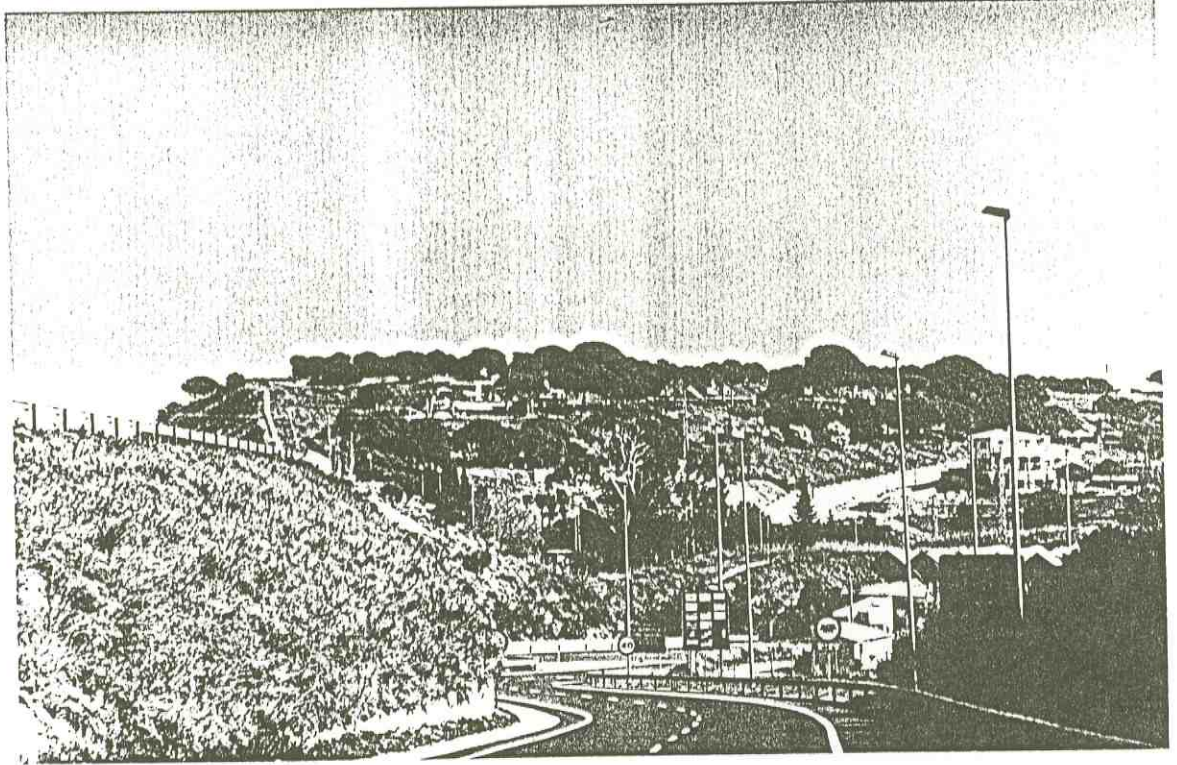


Foto 1



Foto 2

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

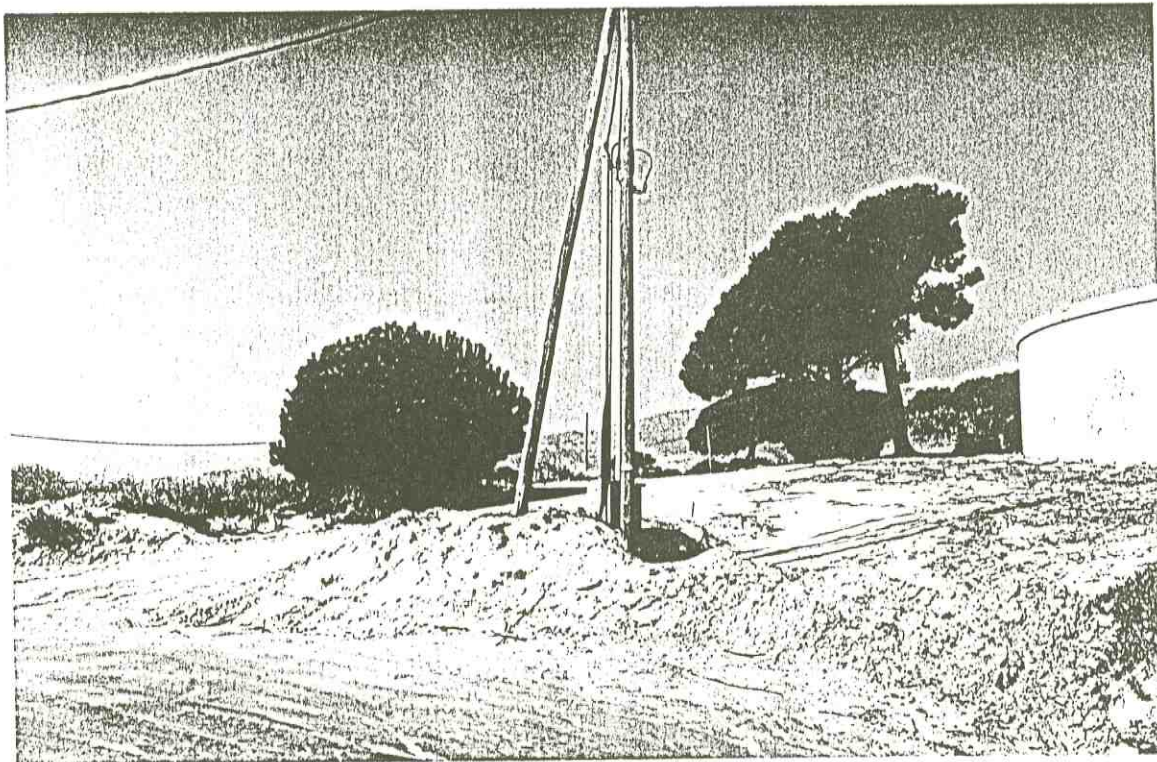


Foto 3

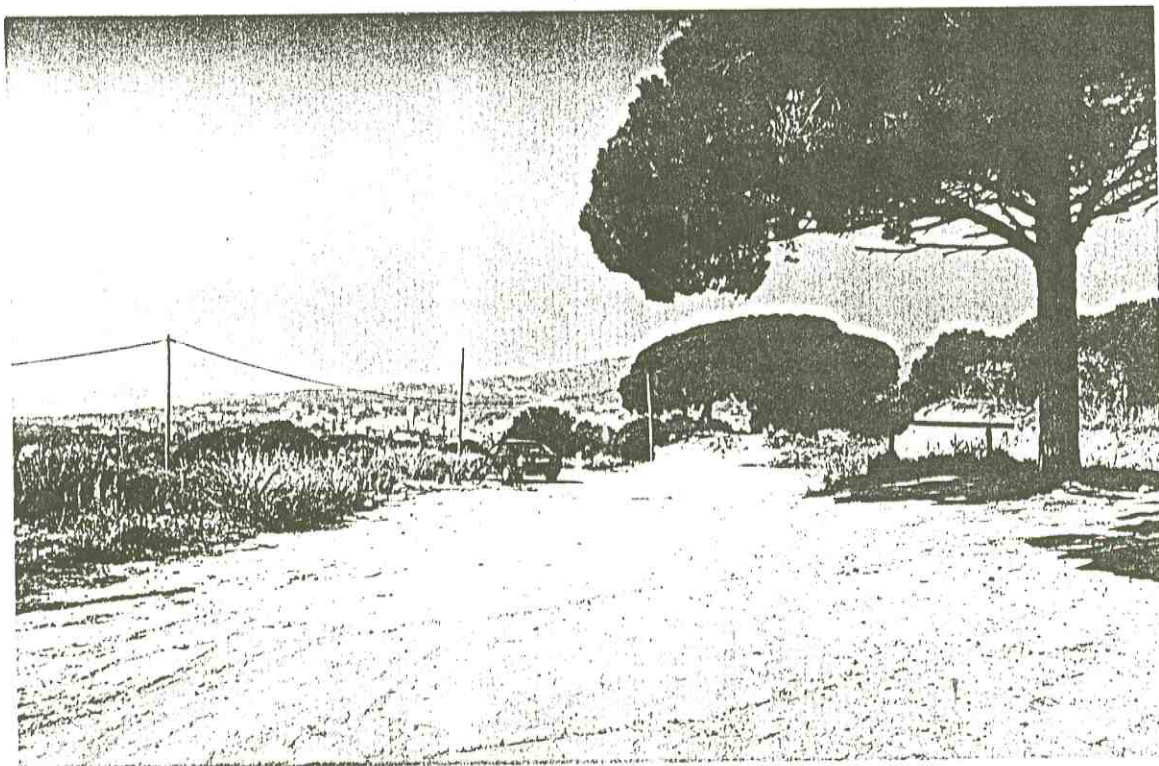


Foto 4



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

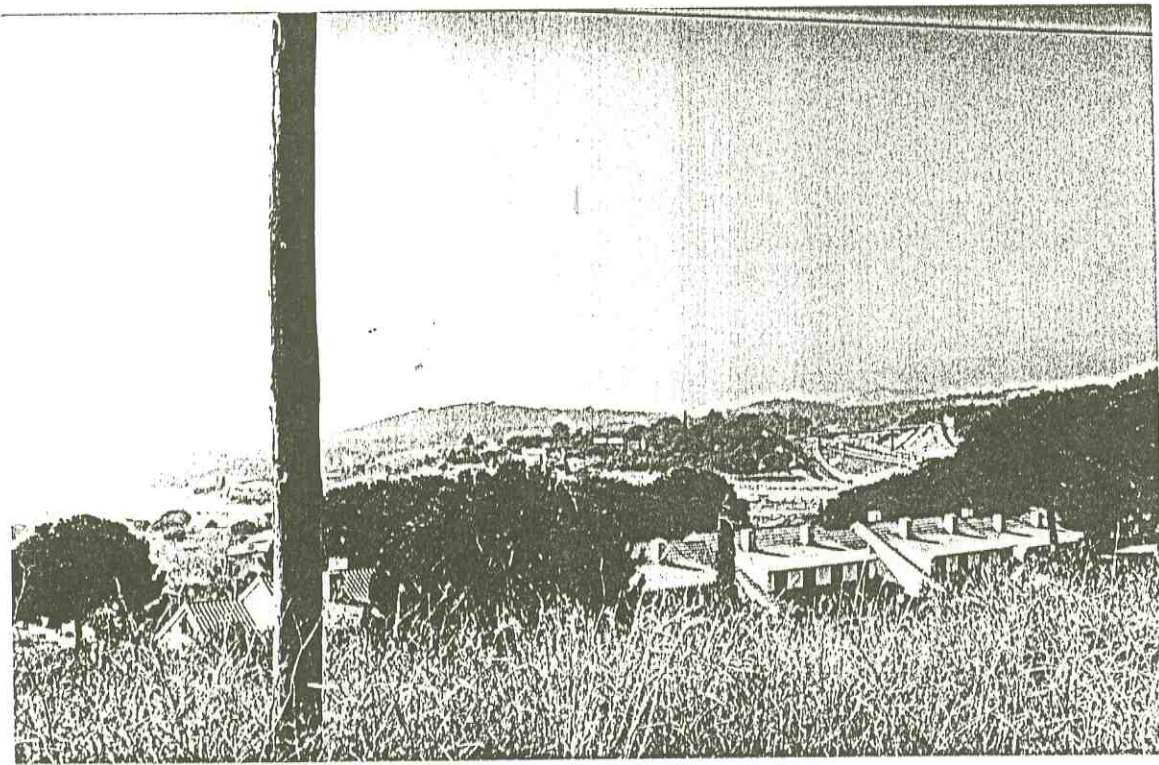


Foto 5

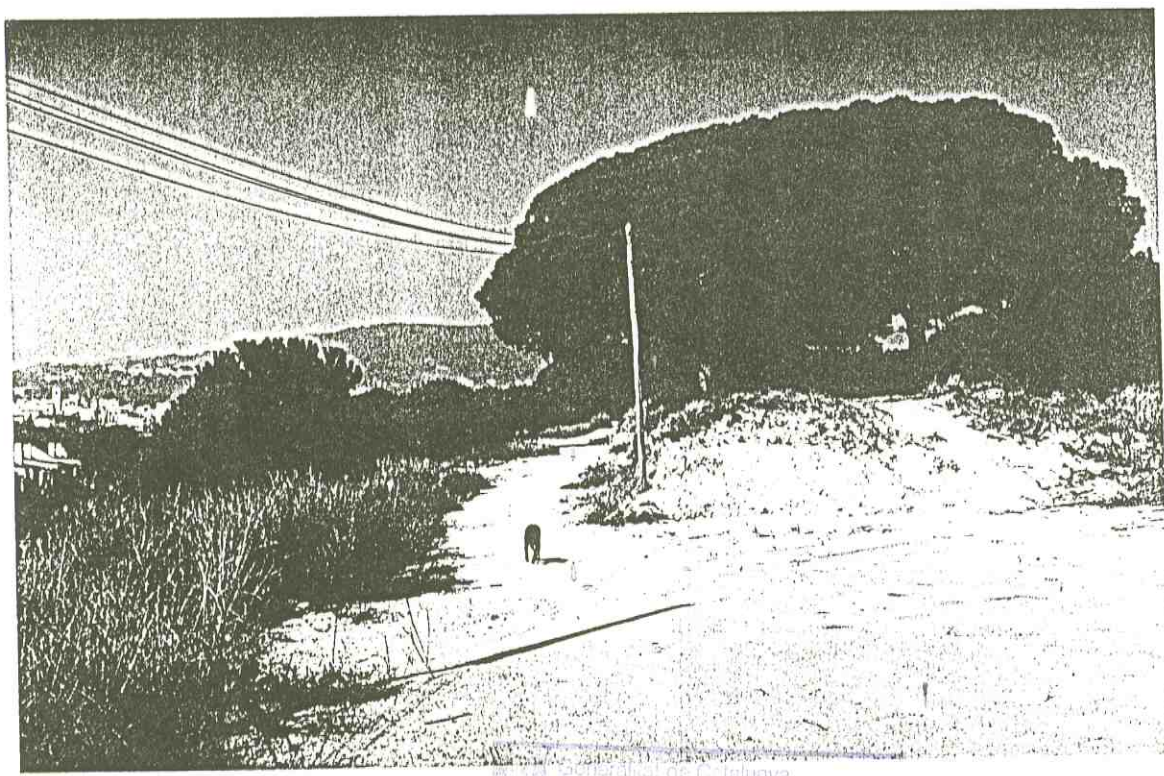


Foto 6

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

17

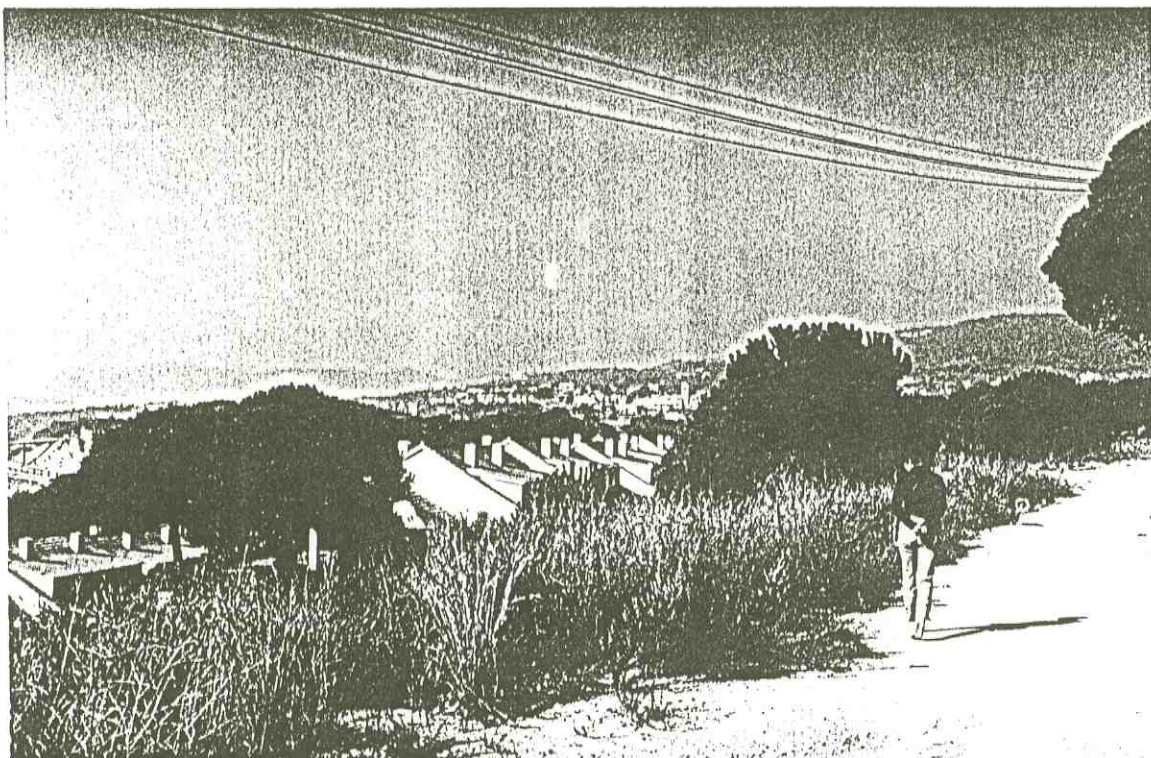


Foto 7



Foto 8





Foto 9

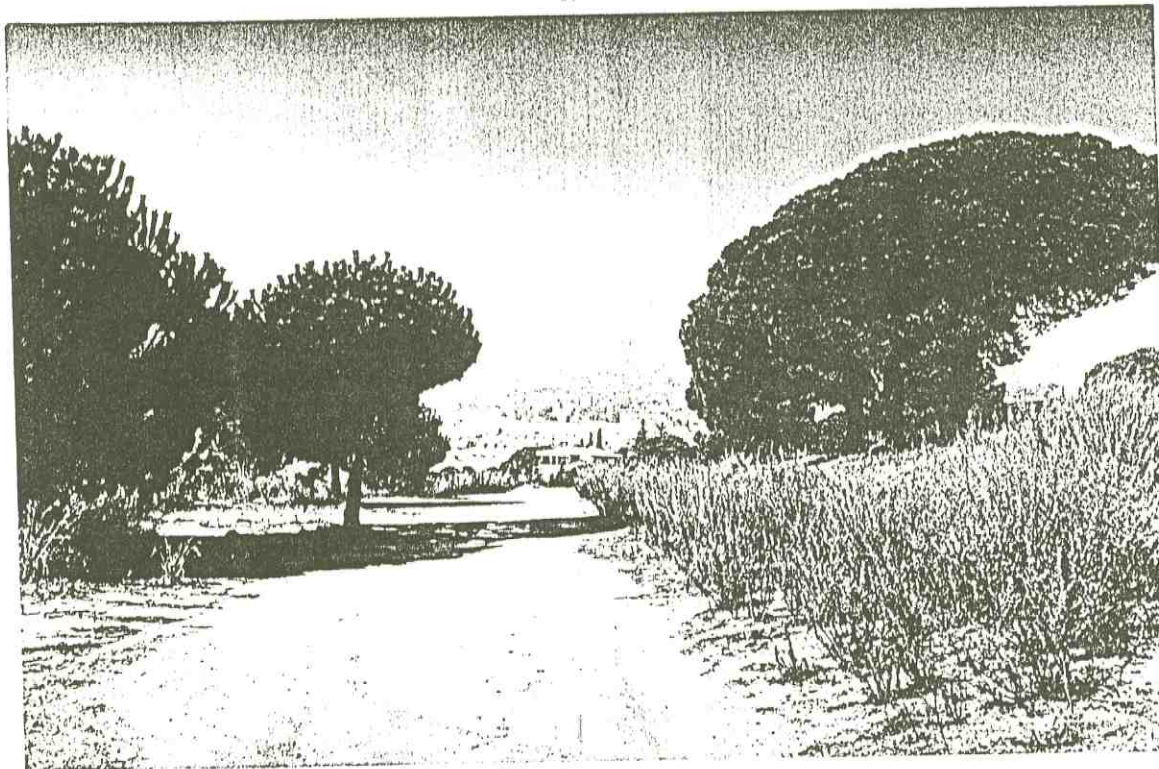


Foto 10

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Acció i Política Territorial  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Consorci d'Urbanisme de Barcelona



Foto 11

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

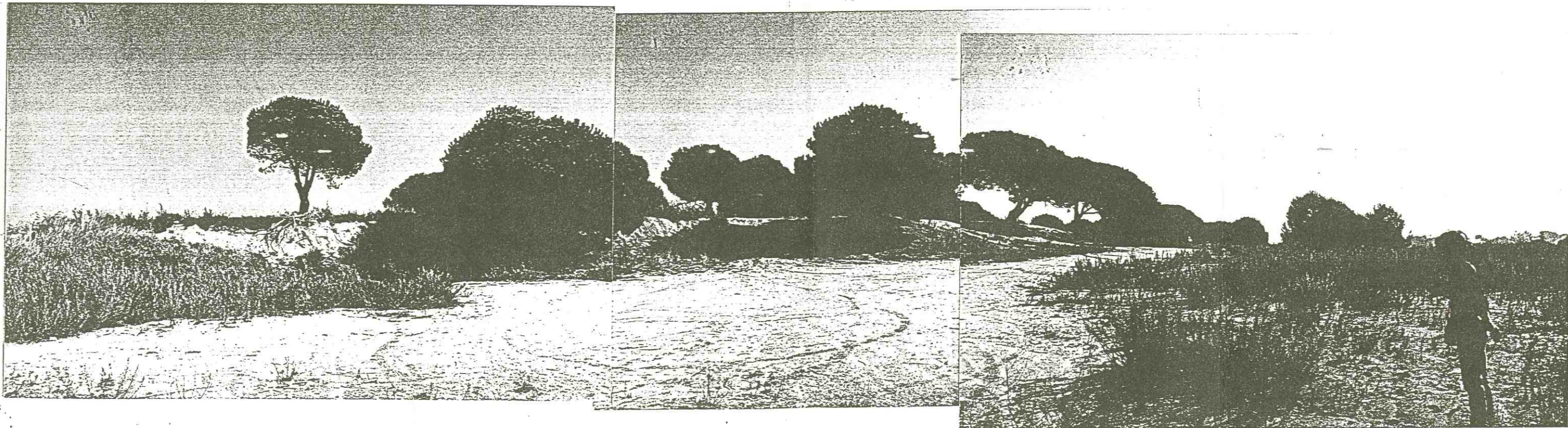


Foto 12

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona