

164

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "TORRE VELLA" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CALDES D'ESTRAC (BARCELONA)

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE SUS DETERMINACIONES



APROBAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESIÓ 5 Abril 1990 I ACONSEGUIRÀ LA SEVA PUBLICACIÓ A EFECTES D'EXECUTIVITAT EN DATA 30 Novembre DE 1990 LA SECRETÀRIA .

1.1.-Antecedentes.

El sector denominado "Torre Vella" surge como consecuencia de la delimitación de "poligonos" realizada por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac, aprobado definitivamente por la C.P.U. de Barcelona el 11 de julio de 1984, a los que califica como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO para su ulterior desarrollo mediante Planes Parciales.

1.2.-Delimitación Poligonal.

El sector o polígono "Torre Vella" viene delimitado al norte, por un vial parcialmente urbanizado que procura acceso al conjunto residencial denominado "Casas Mediterráneas", la continuación del cual, ya sin urbanizar conduce hasta el cementerio municipal. Al este se ubica la pared colindante con el cementerio. Al sur se observa una línea irregular, lindante en ocasiones con suelo correspondiente a otro polígono o con viales propuestos por la Revisión del Plan General y que no son otra cosa que la consolidación de caminos ya existentes y actualmente en pleno uso. Al oeste discurre la carretera BV-5034, que une los municipios de Caldes d'Estrac y Sant Vicenç de Montalt, aunque realmente el polígono se halla delimitado por el cauce de la Riera dels Gorcs, que discurre en este sector paralelo a la carretera. Debe hacerse hincapie, no obstante, que de acuerdo con el art. 5, párrafo C.2, en el ámbito territorial de los diferentes Planes Parciales, se permitirá una modificación hasta un 5% en la superficie y límites del sector, para adecuarlos a los condicionantes topográficos, paisajísticos, de propiedades o de interés público, siempre que ello no suponga dejar fragmentos o sectores sin posibilidades de desarrollo urbano ni produzcan perjuicios a terceros o al interés público. La superficie total del polígono o Sector delimitado y objeto de este Plan Parcial es de 77.698,90 m².

1.3.-Disposiciones específicas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac para el sector "Torre Vella"

Con independencia de los previstos en la Ley del Suelo y

en el Reglamento de Planeamiento, así como en la Ley de Adecuación de la Legalidad Urbanística, los determinantes o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este Plan Parcial son los que al mismo hace referencia la Revisión del Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones se transcriben textualmente a continuación:
La Revisión del Plan General califica el sector como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO y define para este tipo de suelo los estándares urbanísticos que a continuación se especifica:

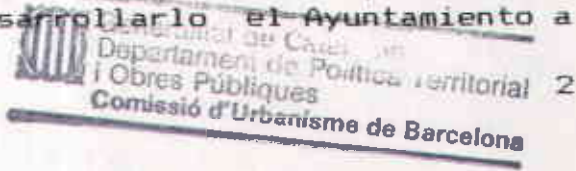
- Uso preferente: vivienda unifamiliar.
- Densidad bruta de vivienda: 12 viviendas/hectárea.
(sup.sector 7,76 ha), 12 viv/ha x 7,76 ha = 93,12 viv.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,2 m2t/m2s.
77.698,90 m2 x 0,2 m2t/m2s = 15.539,78 m2t.
- Altura máxima de la edificación: 9 m.
- Número máximo de plantas: planta baja y dos plantas piso.
- Superficie máxima de cesiones y reserva de espacios:
 - .espacio libre de uso público: 8.960 m2
 - .equipamiento: 4% (77.698,90 m2) = 3.107,96 m2

1.3.1.-Iniciativa. El desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac, mediante la redacción del Plan Parcial del sector o polígono "Torre Vella", corresponde a la iniciativa privada de los propietarios afectados por la delimitación poligonal.

1.3.2.-Objeto del Plan Parcial "Torre Vella". Una vez realizada la delimitación poligonal definidora del sector "Torre Vella", se procede por encargo de los propietarios afectados asociados y que posteriormente se constituirán en Junta de Compensación, a la redacción del Plan Parcial, cumpliendo las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establece la Revisión del Plan General.

1.3.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación en relación con el programa de la Revisión del Plan General. De acuerdo con el art.12.1.c.)de la Ley del Suelo, el programa de la Revisión del Plan General tiene por objeto coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas que se desarrollarán en las etapas previstas por aquél.

El Suelo Urbanizable Programado va por definición referido al programa, tal como pone de relieve entre otros preceptos, el art.41.3 del Reglamento de Planeamiento, del que se infiere que el Programa de Actuación del Plan General, establecerá las etapas en que han de desarrollarse las determinaciones en el Suelo Urbanizable Programado.
Así pues, la conveniencia y oportunidad de este Plan Parcial deviene de lo establecido al respecto en el Programa de Actuación de la Revisión del Plan General que establece que este sector deberá desarrollarse por la iniciativa privada dentro de los 30 primeros meses de la etapa correspondiente y finalizado este plazo, podrá desarrollarlo el Ayuntamiento a



cargo de los propietarios.

1.4.-Información Urbanística

1.4.1.Características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas y topográficas

1.4.1.1.-Características geológicas y geotécnicas. Según el mapa geológico de la provincia de Barcelona, la zona noreste de la misma, en la que se integra el sector tratado, está encuadrada dentro de un mismo nivel geológico y con las mismas facies, en base a una formación detrítica procedente del arrastramiento de la sierra prelitoral en el Mioceno, es decir, de unos depósitos arenosos originados en el Terciario en cuya composición entran el granito en fase de descomposición, conocido como "sauló", mezclado ocasionalmente con arcilla. Desde el punto de vista de la MECANICA DEL SUELO, siguiendo la terminología utilizada en la norma NBE-AE-88 de "Acciones en la edificación", los terrenos del sector "Torre Vella" pueden clasificarse como arenosos finos (terrenos sin cohesión-c) ya que predominan las arenas finas conteniendo menos del 30% de gravas y gravilla y más del 50% de arenas finas y limo inorgánico, dada la proximidad del cauce de la Riera dels Gorcs, en el sector oeste del polígono. Estos terrenos, según la tabla 8.1.: "Presiones admisibles en el terreno de cimentación", de la Norma mencionada, admiten las siguientes cargas:

Naturaleza del terreno	presión admisible en k/cm2 para profundidades de cimentación en m				
	0	0,5	1	2	3
Terrenos sin cohesión arenosos finos	-	1,6	2	2,5	3,2

1.4.1.2.-Características topográficas. Tal como queda perfectamente especificado en el plano de información 02, uno de los hechos fundamentales que caracteriza el sector "Torre Vella" es su abrupta topografía, con desniveles acusados y con variados cambios en los planos definidores de sus pendientes fundamentales. No obstante para una definición básica de sus características esenciales podría hablarse de dos pendientes, una que parte del sector donde se ubica el cementerio, en el que se encuentran las cotas más altas del polígono (110) y que en dirección sureste-noreste, en sentido descendente, llega hasta la cota 60, con una pendiente media aproximada del 25%. Otra, parte del camino parcialmente urbanizado de acceso a las "Casas Mediterráneas" (cota 90) y

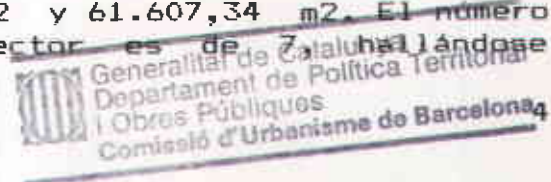
cota 60, con una pendiente media del 17%, en dirección noreste-suroeste, también descendente. Ambos planos teóricos confluyen en un "barranco" que coincide actualmente con la traza de un camino que arranca de la cota 75 y llega hasta el cauce de la Riera dels Gorcs en la cota 60, con una longitud aproximada de 210 m.

1.4.2.-Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. Tal como se grafía en el plano de información 04, en la actualidad el suelo carece de uso específico, aunque se observan restos de cultivos relativamente recientes en el sector noreste, de nula entidad y escasa superficie. Predomina pues el arbolado indiscriminado propio de la zona con mayor proliferación del pino, de crecimiento casi exclusivo en el sector más llano ubicado junto al cementerio, aunque confraterniza aquí con el algarrobo, y en la vertiente orientada al mediodía, situada frente al acceso a las "Casas Mediterráneas". En el resto, prolifera la encina, el roble y en los sectores más próximos a la Riera dels Gorcs, los chopos, acompañados del sotobosque característico de la región.

La única edificación existente es una vivienda unifamiliar prefabricada, con estructura de madera, ubicada en el punto más alto (cota 90) del segundo plano topográfico fundamental ya definido, junto a la calle de acceso a las "Casas Mediterráneas" cuyo lamentable estado de abandono y progresivo e irreparable deterioro aconseja prescindir de su posible utilización posterior.

Por el interior del sector, discurren elementos correspondientes a redes de abastecimiento de agua y electricidad que sirven a algunas viviendas ubicadas en su proximidad. Debe mencionarse de modo especial las conducciones de agua y línea de alta tensión de 11 kv, ambas subterráneas y coincidentes con la traza del camino que de norte a sur parte del sector próximo de acceso al cementerio y confluye en otro vial sin urbanizar que constituye parte del linde sur del polígono. También grafizadas, se localizan una línea aérea de alta tensión de 11 kv que atraviesa el sector de noroeste a sureste, hasta adecuarse al trazado del camino ya citado y una línea de baja tensión que llega hasta una caseta donde se aloja un grupo de presión para extracción de agua de un pozo. La red viaria existente se circunscribe al vial ya urbanizado parcialmente, que procura acceso a las "Casas Mediterráneas" y que constituye el linde septentrional del polígono, que se halla conectado a la carretera BV-5034, ya mencionada, y cuya ampliación en anchura propone la Revisión del Plan General, para llevar a cabo su urbanización dentro del ámbito del sector que nos ocupa. El resto de caminos o sendas, resto de anteriores explotaciones agrícolas de mínima entidad, serán absorbidos por la nueva disposición viaria propuesta en el Plan Parcial.

1.4.3.-Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. En el plano 03 se grafian la totalidad de las parcelas incluidas dentro del ámbito del polígono delimitado por la Revisión del Plan General. Tal como se observa, la extensión de las propiedades oscila entre 320,00 m² y 61.607,34 m². El número de parcelas existentes en el sector es de 7.



distribuidas entre sus propietarios del modo siguiente:

- "Torre Vella" S.A.	61.607,34 m2	: 79,29%
- Sr.D.José Campillo Fernández	6.135,50 m2	: 7,90%
- Sr.D.Josep Ferrán Ribas	4.319,12 m2	: 5,56%
- Sr.D.Joaquín Boada Coll	3.099,92 m2	: 3,99%
- Sra.Dña.Johanna Birk de Herberg	1.477,02 m2	: 1,90%
- Ayuntamiento de Caldes d'Estrac	740,00 m2	: 0,95%
- Sr.Borrell	320,00 m2	: 0,41%
TOTAL POLIGONO	77.698,90 m2	: 100,00%

1.5.-Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones de la Revisión del Plan General y de la información urbanística

1.5.1.-Condicionantes de la información. De la información urbanística, se deducen los condicionantes físicos siguientes:

- Delimitación del polígono ya prefijado en la Revisión del Plan General.
- Terreno abrupto.
- Subsuelo de arenas finas, cohesionadas en algunos puntos, con predominio prácticamente absoluto de "sauló".
- Terreno permeable, con drenaje favorable y presumible abundancia de corrientes subalveas y aguas provinientes ocasionalmente de escorrentía encauzadas hasta la Riera dels Gorcs. Se detectan en el sector delimitado dos pozos teóricamente explotables.
- Vientos predominantes del noreste.

1.5.2.-Condicionantes de la Revisión del Plan General. En la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac, se establecen para el polígono delimitado "Torre Vella", las determinaciones siguientes:

Intensidad m2/m2	Uso		
	residencial	esp. libres	vialidad
0,20	número máx.	8.960 m2	
	viv. políg.:	+ 3.108 m2	13.089,15 m2
	93 viv	12.068 m2	
	12 viv/ha		

1.5.3.-Condicionantes de la promoción. Tal como ya se ha indicado, la promoción del Plan Parcial del sector o polígono "Torre Vella" es PRIVADA, con lo cual los aprovechamientos indicativos que resulten de las parcelas edificables, una vez realizada la ordenación urbanística serán de iniciativa y promoción privada, derivándose ~~de ello unas parcelas~~

169

características de la gestión, que a de presentar una rentabilidad adecuada que haga posible el óptimo equilibrio entre el objetivo urbanístico y las posibilidades de edificación que hagan viable la gestión del Plan.

1.5.4.-Objetivos. Por todo ello, los objetivos primordiales de la actuación consisten en desarrollar la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac, con el objeto de obtener suelo urbano de USO RESIDENCIAL, en un sector en el que las perspectivas de realización edilicia venían limitadas por la carencia de planificación, vacío que en la actualidad ha llenado la Revisión del Plan General, de cuyas líneas maestras cabe esperar el encauzamiento de las diversas iniciativas edificatorias que se puedan plantear.

1.5.5.-Criterios. Los criterios básicos seguidos en la ordenación del sector o polígono "Torre Vella" emanan de las directrices impuestas por la Revisión del Plan General, que condiciona como factor primordial la ubicación del sector destinado a espacio libre público en la zona colindante con el cementerio, al este del polígono en el lugar donde el terreno es más llano y situado en una cota superior respecto el resto del polígono.

El trazado del sistema viario ha debido ceñirse por un lado, a la creación de nexos de unión que conectan los ejes propuestos por la Revisión del Plan General: la calle de acceso a las "Casas Mediterráneas" al norte y los tramos pendientes de urbanización al sur, y por otro lado la abrupta topografía que da como resultado trazas fundamentalmente curvilíneas y como consecuencia de ello manzanas muy irregulares. En lo referente a los sectores edificables, siguiendo los imperativos de la Revisión del Plan General, que determina para el polígono la disposición de viviendas unifamiliares, se propone destinar las parcelas de la parte más baja del sector, dada su favorable topografía, a vivienda unifamiliar pareada con superficie mínima de parcela de 300 m². El resto del polígono se destina a vivienda unifamiliar aislada diferenciándose dos sectores según su topografía, proponiéndose en la zona más accidentada parcelas mínimas de 800 m² y en la menos accidentada parcelas mínimas de 600 m².

1.6.-Examen, análisis y justificación de la solución propuesta y acreditación de su conexión con las Áreas colindantes

1.6.1.-La propuesta de ordenación. Se halla contenida en la documentación gráfica que se adjunta y que hace referencia a:

- Red viaria.
- Zonificación, estructura urbanística y sistema interior de espacios libres de dominio y uso público.
- Infraestructura de servicios.

1.6.1.1.-Red viaria. De acuerdo con el art.52.1 Anexo al Reglamento de Planeamiento, la ~~red de comunicaciones~~ del sector o polígono "Torre Vella" se concreta en el plano 06 de

"Red viaria, alineaciones y rasantes", 07 de "Perfiles longitudinales" y 08 de "Perfiles transversales". La sección transversal de las calles proyectadas es la siguiente:

- Calle de acceso a las "Casas Mediterráneas": actualmente su anchura es de 8 m con una calzada de 7 m y la acera norte de 1 m. Sus características una vez realizada la ampliación de 4 m propuesta serán:
 - ancho total: 12 m
 - calzada de dos bandas de 5 m cada una
 - dos aceras de 1 m cada una
 - banda de posible aparcamiento de 2 m de anchura en el lado sur de la calle, (el lado norte se halla fuera de la delimitación poligonal).
- Resto de calles:
 - ancho total: 8 m
 - calzada de dos bandas de 3 m cada una
 - banda de posible aparcamiento en línea de 2 m de anchura en uno de los lados de la calzada.
- Paso albañal:
 - ancho total 3 m

Se ha tenido también presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afecten a personas impedidas y minusválidos, de acuerdo con lo preceptuado en el art.52.1 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se ha previsto el rebaje de la rasante de los bordillos en todos los puntos de cruce entre la calzada y la red peatonal (aceras).

1.6.1.2.-Zonificación. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac califica el sector o polígono "Torre Vella" como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, fijando como uso primordial el Residencial y como tipo exclusivo de vivienda unifamiliar.

La calificación pormenorizada de suelo previsto en el Plan Parcial es la siguiente:

- Residencial Sector 1: viviendas unifamiliares aisladas, parcela mínima 800 m2.
- Residencial Sector 2: viviendas unifamiliares aisladas, parcela mínima 600 m2.
- Residencial Sector 3: viviendas unifamiliares pareadas, parcela mínima 300 m2.
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:
 - jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- Centros docentes
- Equipamientos asistenciales
- Equipamiento comercial y social
- Red de comunicaciones
- Zona de servidumbre Riera

El detalle de las superficies correspondientes a las

131

distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto de la superficie total del polígono se halla contenido en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS anexo a esta Memoria.

1.6.1.3.-Delimitación poligonal. La delimitación poligonal es en este caso la operación clave para fijar exactamente los límites de actuación dentro del ámbito del sector definido por la Revisión del Plan General.

1.6.1.4.-Cumplimiento de las disposiciones específicas de la Revisión del Plan General. Las condiciones de planeamiento que fija la Revisión del Plan General son las siguientes:

- Edificabilidad bruta: 0,2 m²techo/m²suelo
- Uso preferente: residencial, vivienda unifamiliar
- Densidad bruta de vivienda: 12 viv/ha

Siendo la superficie total del sector 77.698,90 m², los standards de planeamiento resultan:

- número de viviendas previstas: 72 = 9,27 viv/ha
9,27 viv/ha < 12 viv/ha
- superficie edificable: 0,2 m²t/m²s x 77.698,90 m² =
= 15.539,78 m²

Cumpléndose así las disposiciones específicas de la Revisión del Plan General.

1.6.1.5.-Cumplimiento de las dotaciones exigidas en el Anexo de Reserva de Suelo para dotaciones en Planes Parciales del Reglamento de Planeamiento y en la Legislación Urbanística de la Generalitat de Catalunya. Se trata aquí de un planeamiento residencial del tipo denominado UNIDAD ELEMENTAL, al ser inferior el número de viviendas resultante a 250 unidades. Las dotaciones exigidas con carácter de sistema interior según el art.10 del Anexo y según la Legislación Urbanística de la Generalitat de Catalunya, son las siguientes:

- a) Sistemas de espacios libres (jardines y áreas de juego y recreo para niños).
La Revisión del Plan General de Caldes d'Estrac define en el art.28 de la misma las características inherentes del sistema de espacios libres y fija una superficie de 8.960 m² para el sector "Torre Vella". Esta es superior a los standards exigidos en el Reglamento de Planeamiento, es decir, al 10% de la superficie total ordenada: 10% de 77.698,90 m² = 7.769'98 m² o al coeficiente de 18 m²/viv x 72 viv = 1.296 m², y es inferior al cedido 9.429 m².

- b) Centros docentes: Centro de EGB
Los 10 m²suelo/vivienda fijados dan como resultado:
10 m²s/viv x 72 viviendas = 720 m² < 930 m² cedidos.
De acuerdo con el art.5.b. del Anexo, la superficie mínima para disponer un centro de EGB de 8 unidades (mínimo), es de 5.000 m², lo que supera en mucho ~~la superficie estricta~~

exigida al sector por este concepto, por lo tanto, no resulta viable la instalación de un centro docente.

c) Equipamiento comercial y social

Los 2 m2 construidos/vivienda que fija el art.10 del Anexo, dan como resultado:

$2 \text{ m2const/viv} \times 72 \text{ viv} = 144 \text{ m2} < 1857 \text{ m2 cedidos}$

d) Equipamientos asistenciales

La "Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya" prevee en el cap.III art.17 una reserva de suelo mínima del 4% de la superficie total del sector para servicios de interés público y social:

$4\% \text{ de } 77.698,90 \text{ m2} = 3.108 \text{ m2}$

De lo anteriormente expuesto podemos deducir que el total de cesiones a realizar es el siguiente:

-Sistemas de espacios libres y jardines	9.429 m2
-Centros docentes	930 m2
-Equipamiento comercial y social	1.857 m2
-Equipamientos de interés público y social	<u>3.108 m2</u>
TOTAL	15.324 m2

Las superficies reservadas para centros docentes y equipamientos se podrán agrupar y destinar enteramente a Espacios Libres de Uso Público, dado el problemático rendimiento de otras dotaciones como las docentes, teóricamente exigibles pero cuya funcionalidad se ha de poner en entre dicho en un sector cuya cuantía edificatoria y por lo tanto población, es menguada y donde además, la edificación tendrá, por lo general, carácter de segunda residencia.

Así la superficie exacta destinada a dotaciones será de 15.324 m2, que corresponden al 19,72% de la totalidad del sector. De estos 15.324 m2 se disponen, por una parte, los 8.960 m2 de zona verde prefijados por la Revisión del Plan General en superficie y ubicación y por otra, el resto de cesiones agrupadas sumando un total de 6.364 m2.

e) Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el art.10 del Anexo de Reglamento de Planeamiento, debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, por lo tanto:

$15.539,78 \text{ m2} / 100 \text{ m2} = 155 \text{ plazas}$

La previsión realizada es la siguiente:

-Plazas de uso privado: aunque los garages ubicados en las parcelas, o en las mismas viviendas, tengan capacidad en su mayoría para dos vehículos, consideraremos de obligado cumplimiento una plaza por vivienda, resultando así un número de 72 plazas de uso privado.

-Plazas de uso público: las calles del sector podrán albergar una banda para aparcamiento de vehículos en línea, disponiéndose en ella las 83 plazas de uso público previstas.

f) Subsistema de protección de cursos de agua (Subzona 1-b)
Comprende dentro del sector "Torre Vella" el curso y la zona de protección definida por la Confederación

Hidrogràfica del Pirineo Oriental de la Riera del Gorcs, para el cual deberà cumplimentarse todo lo especificado en el pàrrafo b del art.24 títulu III de la Revisi3n del Plan General de Caldes d'Estrac.

1.6.1.6.-Infraestructura de servicios. Todas las parcelas resultantes de la aplicaci3n de este Plan Parcial, estaràn dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendio y riego, alcantarillado, distribuci3n de energía eléctrica, alumbrado pùblico y canalizaci3n telef3nica. El detalle concreto del trazado de estas redes se refleja en los planos 06, 10, 11, 12, 13 y 14.

a) Red de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios. De acuerdo con las disponibilidades de abastecimiento, concretadas tras un cambio de impresiones verbal con la Compañía Suministradora SOREA, la disposici3n actual de la red en las proximidades del sector es la siguiente: fuera del àmbito del polígono, en el sector ubicado al norte del cementerio, a unos 90 m del mismo, se halla ubicado un dep3sito de aguas procedentes del río Ter, con un grupo de presi3n anexo que sirva actualmente a unos 30 abonados situados prioritariamente al Sur del polígono, donde se llega con una conducci3n que discurre por el camino que actualmente une el sector pr3ximo al acceso al cementerio con el vial que limita el polígono al sur. De modo inmediato se procederà a construir otro dep3sito, junto al anterior, con una capacidad de 1.500 m3.

Para el càlculo aproximado del gasto, si partimos de la base de una composici3n media de 4 personas por familia, la capacidad de poblaci3n del polígono serà :

$72 \text{ viv} \times 4 \text{ hab/fam-viv} = 288 \text{ habitantes}$

Si consideramos un consumo mìnimo de 300 l/hab-día, obtendremos un consumo total diario en el polígono de $288 \text{ hab} \times 300 \text{ l/hab-día} = 86.400 \text{ l/día}$, los cuales pueden ser suministrados sobradamente con la aportaci3n de agua almacenada en el dep3sito existente y en el de inmediata construcci3n.

La red de distribuci3n de agua grafiada en el plano 10, se proyecta de acuerdo con una distribuci3n anular, discurrendo por cada acera y situàndose vàlvulas de control de carga en los puntos oportunos.

El suministro a las parcelas situadas por debajo de la cota 75, podrà realizarse por gravedad, pues los dep3sitos mencionados se hallan en la cota 105, lo cual nos da una presi3n de red superior a los 3 kg que es perfectamente aceptable. No obstante el servicio de las parcelas ubicadas en una cota superior a la 75, al ser inferior a los 3 kg, deberà realizarse con el apoyo de un grupo de presi3n, o con la ampliaci3n del existente, como consecuencia del aumento de capacidad total al construirse el nuevo dep3sito.

b) Red de alcantarillado.

El sistema de alcantarillado que se propone, grafiado en el plano 11, es el separativo, canalizàndose por redes

distintas las aguas residuales y las pluviales, ambas discurriendo por el centro de la calzada. La red existente consta de un colector que circula por el centro de la Riera dels Gorcs. A este colector se empalmarán las canalizaciones correspondientes a las aguas residuales, con la particularidad de que en las manzanas con topografía más accidentada se crean en sentido longitudinal, discurriendo por su centro, unos pasos urbanizados de 3 m de anchura, con servidumbre exclusiva para el mantenimiento del albañal, que permiten desaguar las parcelas colindantes situadas en cota superior y que sin tal disposición deberían hacerlo a través de las parcelas colindantes ubicadas en cota inferior. Esta disposición se completará en los tramos que discurren por los viales propuestos, disponiéndose pozos de registro cada 50 m de recorrido como máximo y desembocando en el colector que discurre por la Riera dels Gorcs.

En cuanto a la red de aguas pluviales, se dispondrán imbornales junto a los bordillos de las aceras, a ambos lados de la calzada al tresbolillo, cada 50 m de recorrido en una misma acera, con pozos de registro también cada 50 m como máximo, de modo que se realice el vertido directo a la Riera dels Gorcs a través de un rebosadero.

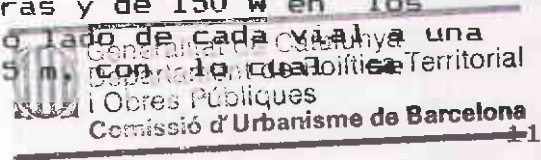
c) Red de distribución de energía eléctrica.

El esquema de las red de distribución eléctrica en alta y baja tensión se ha recogido en el plano 12. Actualmente, partiendo de una estación transformadora ubicada en las proximidades de la confluencia de la calle de acceso a las "Casas Mediterráneas" con la carretera BV-5034, fuera del ámbito del polígono, discurre una línea subterránea de alta tensión de 11 kv propiedad de ENHER, por la acera norte de la calle mencionada, tomando luego la dirección del camino que une dicha calle con la ubicada en el linde sur del polígono al final del cual se convierte en aérea. Otras líneas aéreas de alta y baja tensión, grafiadas en el plano 04, atraviesan el polígono de noroeste a sureste partiendo siempre de la estación transformadora ya mencionada.

A partir de esta línea subterránea de alta tensión que discurre por la calle de acceso a las "Casas Mediterráneas" y de su continuación, se dispondrán derivaciones hasta 2 nuevas estaciones transformadoras ubicadas en los espacios libres públicos, tal como se grafía en el plano 12. A partir de ellas se distribuye la red subterránea de baja tensión, siguiendo el trazado viario propuesto en la ordenación.

d) Red de alumbrado público.

El esquema correspondiente determinado en el plano 13, se ha resuelto mediante líneas de distribución subterráneas que parten de las estaciones transformadoras mencionadas en el apartado anterior. Los puntos de luz previstos son de dos tipos: luminarias con lámparas de vapor de sodio de 125 w sobre columnas de 5 m en las aceras y de 150 w en los espacios libres, situadas a un solo lado de cada vial a una distancia aproximada entre 30 y 35 m, con lo cual



-RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES:

Módulos mínimos de reserva según el Anexo al Reglamento de Planeamiento para Dotaciones en Suelo Residencial tipo UNIDAD ELEMENTAL.		Reservas de suelo mínimas en el Plan Parcial	
Dotaciones	Zonificación	Estandar de la vivienda	
		m ² suelo/viv.	Mínimo
Sistemas de espacios libres de dominio y uso público	Jardines Areas de juego y recreo de niños	15 3	10 % superf. total bruta del Plan Parcial = 77.698,90 m ² = 7.769,89 m ² de suelo La Revisión del Plan General de Caldes d'Estrac fija 8.960 m ²
Centros docentes	E.G.B.	10	72 viv x 10 m ² /viv = 720 m ² de suelo
Servicios de interés público y social	Equipamiento comercial y social	2	72 viv x 2 m ² /viv = 144 m ² de suelo
Equipamiento público y social según la "Llei de mesures d'ordenament urbanístic de Catalunya"	Centros asistenciales, sanitarios, templs	----	4 % superf. total bruta del Plan Parcial = 77.698,90 m ² = 3.108 m ² de suelo
		TOTAL MINIMOS 12.932 m ²	
		TOTAL PREVISTOS EN PLAN PARCIAL 15.324 m ² .	
plazas de aparcamiento		1 plaza / 100 m ² edif.	15.539,78 m ² /100 m ² edif. = 155 plazas 155 plazas x 25 m ² /plaza = 3.875 m ²
Red de comunicaciones (calzadas y aceras)		13.089,15 m ²	
Zona de servidumbre riera		2.189 m ²	

obtienen las intensidades y uniformidades expresadas en la documentación gráfica correspondiente.

e) Red de canalización telefónica.

El esquema correspondiente se grafía en el plano 14. Se prevee únicamente la posibilidad de acometida a cada vivienda, disponiéndose el tendido subterráneo en su totalidad.

1.6.2.-Conexión con las áreas colindantes. La conexión entre el polígono o sector "Torre Vella" objeto de este Plan Parcial y el núcleo urbano de Caldes d'Estrac se realiza primordialmente a través de la carretera BV-5034 que lo limita al oeste. En el ángulo noroeste del polígono se ubica la confluencia del vial de acceso a las "Casas Mediterráneas" con la carretera mencionada, este vial parcialmente urbanizado, cuya ampliación constituye uno de los objetivos del Plan Parcial que nos ocupa, llega hasta el sector donde se ubica el acceso al cementerio y continúa, tras enlazar con otro vial que rodea el cementerio por el sur y cuya continuación constituye el límite meridional del polígono, pendiente así mismo de urbanización, hasta el casco urbano.

La interconexión entre el viario propuesto por la Revisión del Plan General en el interior del polígono, se realiza a través de la red viaria que se grafía en el plano 06.

1.7.-Anexo a la Memoria.

1.7.1.-Cuadro de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad.

1.7.1.1.-Cuadro de características generales de edificabilidad

- número de viviendas por hectárea: $72 \text{ viv} / 7,76 \text{ ha} = 9,27 \text{ viv/ha}$
- edificabilidad máxima: $0,2 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$

1.7.1.2.-Cuadro de características particulares

- superficie total del sector: 7,76989 ha
- número máximo de viviendas edificables: 72 viviendas
- superficie máxima edificable: $0,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 77.698,90 \text{ m}^2 = 15.539,78 \text{ m}^2$

1.7.1.3.-Superficie de suelo con usos lucrativos

- superficie total - superficie cesiones (superficie espacio libre público + superficie viales + servidumbre Riera) = $77.698,90 \text{ m}^2 - (15.324 \text{ m}^2 + 13.089,15 \text{ m}^2 + 2.189 \text{ m}^2) = 47.096,75 \text{ m}^2$

1.7.1.4.-Reserva de suelo para dotaciones

Ver cuadro adjunto.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

1.7.1.5.-Zonificación

Zonas	superficie de suelo en m2	porcentaje sobre total
Residencial (uso privado)	47.096,75 m2	60,62%
Dotaciones:		
-Sistemas de espacios libres de dominio y uso público	9.429,00 m2	12,13%
-Centros docentes	930,00 m2	1,20%
-Equipamiento comercial y social	1.857,00 m2	2,39%
-Equipamientos asistenciales	3.108,00 m2	4,00%
-Red de comunicaciones	13.089,15 m2	16,85%
-Servidumbre Riera	2.189,00 m2	2,81%
TOTAL	77.698,90 m2	100,00%

1.7.2.-Síntesis de la Memoria. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac fue aprobado definitivamente por Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona el 11 de Julio de 1984. En el se delimita el polígono o sector "Torre Vella", calificándolo como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (Plan Parcial 3).

En el programa de actuación de la Revisión del Plan General, para este sector, se prevee su realización dentro del segundo cuatrienio (12/7/88 al 12/7/92) y las expectativas que plantean la iniciativa de los propietarios reflejadas en este Plan Parcial pretenden de hecho, inscribirse dentro de este plazo.

Las iniciativas de urbanización surgieron de los propietarios del sector, de acuerdo con las prerrogativas especificadas en el art.8 de la Revisión del Plan General. Los terrenos que se ordenan mediante este Plan Parcial, presentan una topografía accidentada, aunque no presentan signos geomorfológicos relevantes.

La única edificación existente es una pequeña vivienda unifamiliar prefabricada, básicamente de madera, en estado de total abandono y cuya posible reutilización se desestima. En la mayor parte del terreno proliferan los pinos, agrupados en algún sector como ejemplar único, formando bosquecillos, o junto a la encina, el algarrobo o el chopo en otros sectores.

La estructura de la propiedad del suelo se contempla en el plano de información 03 y en el punto 1.4.3. de la presente Memoria.

La ordenación se ha realizado con la intención de conseguir manzanas edificables en las que se pueda desarrollar el tipo

de vivienda unifamiliar pareada en un sector o aislada en otros.

Las dotaciones de servicios comunitarios y espacios libres de uso público, se han dispuesto conforme a lo planteado por la Revisión del Plan General.

La red viaria propia del sector está totalmente conectada al sistema general de comunicaciones de la villa.

La estructura urbanística planteada para este sector es orgánica y las reservas de suelo para dotaciones y servicios son superiores a las mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y por la Revisión del Plan General.

Con la realización de este Plan Parcial, se cumplimentan las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo, los Reglamentos, así como las determinaciones establecidas en la Revisión del Plan General.

En la elaboración de este Plan Parcial no se ha previsto la cesión de superficies edificables para dotaciones.

1.7.3.-Conceptos aclaratorios para determinar el modelo de propiedad del suelo. Entenderemos como PARCELA BRUTA PARTICULAR, la superficie de suelo que aporta cada propietario, que coincidirá normalmente con la superficie catastral y en el supuesto de que no sea así, se tomará como prevalente la real.

Denominaremos PARCELA NETA PARTICULAR, la superficie de suelo que pasa a ser de dominio y uso de cada propietario una vez desarrollado el Plan Parcial y realizadas las cesiones obligatorias al municipio.

Las equivalencias entre la superficie de parcela bruta y de parcela neta particular media, al realizarse un 39,38% de cesión de suelo al Municipio, puede establecerse de modo que la superficie de la parcela neta particular media equivale a un 60,62% de la superficie de la parcela bruta particular.

1.7.4.-El aprovechamiento medio. La superficie de techo edificable correspondiente a suelo residencial para uso privado es de 15.539,78 m²techo.

La superficie contabilizada como aprovechamiento medio, de cesión obligatoria al Municipio, será equivalente al 10% de la superficie de techo edificable para uso privado:

$$10\% \text{ de } 15.539,78 \text{ m}^2 = 1.553,98 \text{ m}^2$$

De este modo, el techo máximo edificable de aprovechamiento lucrativo de carácter particular será: la diferencia entre el techo máximo destinado a suelo residencial para uso privado menos el techo de cesión al Municipio, calificado como aprovechamiento medio:

$$15.539,78 \text{ m}^2 \text{techo} - 1.553,98 \text{ m}^2 \text{techo} = 13.985,8 \text{ m}^2 \text{techo}$$

equivalentes al 90% del total de techo edificable para uso privado.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

2.-ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.-Generalidades y terminología.

Las ordenanzas que a continuación se desarrollan determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y realicen en los términos inscritos dentro del ámbito del sector "Torre Vella", incluido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac.

A efectos de estas Ordenanzas la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrán el significado que taxativamente se expresan en la Normativa de la Revisión del Plan General.

2.2.-Régimen Urbanístico del Suelo.

2.2.1.-Calificación del suelo. El suelo de las fincas comprendidas en este sector está calificado como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac.

El uso global y único fijado para dicho sector y por lo tanto, de obligado cumplimiento, es el de RESIDENCIAL (vivienda unifamiliar).

2.2.2.-Estudios de Detalle. El presente Plan Parcial se ha intentado confeccionar con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y realizado el Proyecto de Urbanización, lo cual comporta que las parcelas tengan la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación. Así pues, no se considera preciso para desarrollar este Plan Parcial, la elaboración de Estudios de Detalle, si bien estos podrán formularse con la finalidad exclusiva de adaptar o reajustar aspectos que no alteren los standards urbanísticos definidos en el Plan Parcial.

2.2.3.-Parcelación. Este Plan Parcial concreta de modo muy preciso el número y las características de las parcelas resultantes. Tal como se ha indicado resulta un total de 72 viviendas distribuidas en 3 sectores:

- Residencial Sector 1: viviendas unifamiliares aisladas. En las zonas de topografía más accidentada se disponen 18 parcelas con una superficie mínima de 800 m2.
- Residencial Sector 2: viviendas unifamiliares aisladas. En la zona noroeste se disponen 30 parcelas con una superficie mínima de 600 m2.
- Residencial Sector 3: viviendas unifamiliares pareadas. En las zonas más planas del sector situadas en las cotas inferiores se disponen 24 parcelas con una superficie mínima de 300 m2.

2.2.4.-Proyectos de Urbanización. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial será un auténtico proyecto de obras, cuya finalidad consistirá en llevar a la práctica, en el Suelo Urbanizable Programado comprendido en su ámbito, la

realización material del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización se referirá siempre a la totalidad del sector "Torre Vella" y constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización siguientes:

2.2.4.1.-Red de comunicaciones. Las características de la red viaria se han expuesto ya en el apartado 1.6.1.1. La ejecución de las calzadas se prevee a base de una solera de hormigón de 20 cm de espesor sobre la que se extenderá una capa de rodadura a base de aglomerado asfáltico tipo IV de 5 cm de espesor, previo riego de adherencia. Las aceras se pavimentarán con piezas de panot hidráulico recibidas con mortero de cp sobre una capa de hormigón de 10 cm de espesor y se rematarán junto a la calzada con bordillos de hormigón prefabricados de 17 x 28 cm de sección.

Las aguas pluviales se recogerán mediante imbornales conectados a la red de alcantarillado correspondiente, ya que el sistema utilizado es separativo, y situados cada 50 m junto a los bordillos de las aceras, de modo que el eje de la calzada constituye el punto más alto de la misma y el encuentro con el bordillo de la acera donde se sitúan los imbornales el más bajo.

2.2.4.2.-Abastecimiento de agua. El cálculo de las redes en el Proyecto de Urbanización, deberá garantizar que el consumo por todos los conceptos correspondiente a vivienda y día será de 630 l, al tratarse de un núcleo con un número de habitantes inferior a 1.000, (72 viv x 4 hab/viv = 288 hab), por lo que el consumo previsto total del polígono será:

$$72 \text{ viv} \times 630 \text{ l/viv-día} = 45.360 \text{ l/día}$$

Se proveerá la disposición de una boca de riego cada 60 m y otra contra incendios frente a cada uno de los espacios libres de uso público.

La canalización de la red se calculará prioritariamente a base de polietileno y la clasificación de las viviendas según el caudal instalado será tipo E, con un caudal superior a 2 l/seg e inferior a 3 l/seg.

Las tuberías de polietileno se colocarán enterradas bajo las aceras a una profundidad media de 0,70 m, con un recubrimiento mínimo de 0,40 m y manteniendo una separación mínima con las conducciones de alcantarillado de 0,60 m, con las de electricidad (baja tensión) de 0,20 m y con las de teléfonos de 0,30 m.

El Proyecto de Urbanización cumplirá igualmente la NTE-IFA/1975 de "Instalaciones de fontanería: abastecimiento".

2.2.4.3.-Alcantarillado. El sistema de alcantarillado propuesto prevee una red separativa por el centro de la calzada a profundidades y pendientes adecuadas para poder acometer la red existente que discurre por la Riera dels Borcs.

Las canalizaciones serán de hormigón centrifugado, dispuestas sobre una solera de hormigón de 10 cm de espesor medio.

El cálculo de la red de alcantarillado en el Proyecto de

Urbanización tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- velocidad del agua a sección llena: de 0,50 a 3 m/seg
- colocación de pozos de registro accesibles en los cambios de dirección y de rasante y en tramos rectos a distancias inferiores a 50 m.
- tuberías de hormigón centrifugado para secciones cuyo diámetro sea igual o inferior a 60 cm.

Cumplirá igualmente el Proyecto de Urbanización, la norma NTE-ISA/1973 referida a "alcantarillado".

2.2.4.4.-Energía eléctrica. El cálculo de las redes de Baja Tensión en el Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por decreto 2.413/1973 de 20 de septiembre y demás normativa vigente.

Las cargas mínimas a preveer, serán las fijadas en la instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para cada vivienda.

2.2.4.5.-Alumbrado público. Los distintos parámetros relacionados con la red de alumbrado público que deberán satisfacerse en el Proyecto de Urbanización, serán como mínimo los establecidos en este Plan Parcial y que básicamente preveerá una intensidad en la red viaria y espacios libres oscilando entre 15 y 20 lux, lográndose con ello una uniformidad entre 0,23 y 0,43. Las instalaciones deben realizarse de forma que se logre minimizar los costes en el momento de su puesta en servicio (inversión en instalación y gastos de explotación), tanto en la red viaria como en los espacios libres de uso público. En todo caso la situación de los centros de mando será tal, que no ocupen un lugar privilegiado en el escenario visual urbano y no ocasionen inconvenientes al ciudadano ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas, y en cualquier caso las instalaciones satisfacerán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

2.2.4.6.-Red telefónica. Las canalizaciones se dispondrán a través de las aceras en cada calle, a una profundidad mínima de 50 cm. Se realizarán con tubería de PVC, con la disposición fijada en el Proyecto de Urbanización y siempre de acuerdo con la normativa emitida por la Compañía Telefónica. En los cruces de las calles, la canalización se dispondrá a una profundidad de 80 cm, reforzándose con una capa de protección de hormigón de 10 cm de espesor.

2.2.4.7.-Jardinería. Los espacios libres de dominio y uso público, se ajardinarán prioritariamente con arbusto y arbolado de especies autóctonas, de modo que su plantación y sobre todo su conservación no suponga gravámenes excesivos.

2.3.-Normas de edificación.

2.3.1.-Parámetros comunes a todas las zonas.

Para la interpretación y definición de los parámetros utilizados en estas normas de edificación se atenderá a todo lo dispuesto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Caldes d'Estrac.

2.3.2.-Condiciones de uso.

2.3.2.1.-Definiciones. Las condiciones de uso regularán las limitaciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo edificable resultante, una vez esté aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes.

Los USOS PERMITIDOS son los que se considera adecuados a las zonas que se señalan en estas Normas y que concuerdan con las previsiones de este Plan Parcial.

Los USOS PROHIBIDOS son aquellos cuya implantación no se consiente por ser inadecuada dentro del ámbito del sector.

2.3.2.2.-Clasificación. Se especifican a continuación los usos permitidos y prohibidos en el marco del sector.

USOS PERMITIDOS:

- Residencial unifamiliar: es el situado en parcela independiente destinado a vivienda, con acceso exclusivo. En los Sectores 1 y 2 las viviendas serán aisladas, en el Sector 3 serán pareadas.
- Docente (guarderías y preescolar)
- Recreativo, hasta 200 m2

USOS PROHIBIDOS:

- Hoteles
- Comercial
- Almacenes
- Oficinas
- Público-administrativo
- Sanitario-asistencial
- Deportivo
- Balnearios
- Socio-cultural
- Religioso
- Cementerio
- Estaciones de servicio y garages abiertos al público
- Industrial
- Especiales

2.3.3.-Condiciones estéticas.

No se preveen en estas normas condiciones especiales que limiten la libertad de composición en los proyectos de edificaciones, siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en el art.98, párrafo B del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4.-Zonas.

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, que

aparecen especificadas en el plano 05 de Zonificación, son las siguientes:

- Residencial Sector 1
- Residencial Sector 2
- Residencial Sector 3
- Sistemas locales:
 - Espacios libres de dominio y uso público
 - Centros docentes
 - Equipamiento comercial y social
 - Equipamientos asistenciales
 - Red viaria
 - Servidumbre Riera

2.3.4.1.-Zona Residencial Sector 1.

- a) Definición y carácter. Esta zona ocupa una superficie de 17.005,25 m2, está dispuesta en el área más accidentada del polígono.
- b) Tipología. Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Condiciones de volumen.
 - c.1.-Edificabilidad ocupación y parcela mínima.
 - c.1.1.-Coefficiente de edificabilidad. Entenderemos por coeficiente de edificabilidad o techo edificable el índice de edificabilidad neta sobre parcela que se desarrollará sobre la misma en una o varias edificaciones, principales o auxiliares.
 - c.1.2.-Ocupación máxima de parcela. Será la que resulte de medir la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidas las cubiertas. Las plantas sótanos resultantes de nivelaciones o excavaciones no podrán superar la ocupación máxima de parcela.

Parcela mínima estricta	Ocupación máxima sobre parcela neta		Edificabilidad máxima sobre parcela neta
	Edif. pral.	Edif.aux. garage	
800 m2	25%*	5%	0,27 m2t/m2s

* Se reducirá 1/3 cuando la pendiente del terreno sea superior al 30% (ocupación máxima sobre parcela neta 16,66%)

- c.2.-Longitud mínima de fachada. La longitud mínima de fachada será de 20 m.
- c.3.-Altura reguladora máxima. En la edificación principal la altura reguladora máxima será de 7 m (PB+1PP).

desde el nivel natural del terreno hasta el alero de la cubierta, permitiéndose una pendiente máxima de 35 grados.

En la edificación auxiliar la altura máxima reguladora será de 3 m, desde el nivel natural del terreno hasta el punto más alto de la cubierta.

Se permitirá la utilización del espacio bajo cubierta, "buhardilla", siempre y cuando éste contabilice a efectos de edificabilidad en toda superficie cuya altura interior libre sea superior a 1,50 m.

c.4.-~~Alturas libres interiores.~~ La altura libre interior mínima en la vivienda será de 2,50 m.

c.5.-~~Separación lindes.~~ En la edificación principal la separación mínima será de 5 m a calle y de 3 m a lateral y fondo.

En la edificación auxiliar la separación mínima será de 5 m a calle, pudiéndose adosar a lateral y fondo, cuando haya conformidad del propietario vecino, en cuyo caso las paredes de cerramiento deberán tratarse como fachadas.

c.6.-~~Cuerpos y elementos salientes.~~ No podrán invadir las franjas de 5 y 3 m respetadas en los lindes, excepto aleros y cornisas que podrán hacerlo hasta una dimensión máxima de 0,45 m.

c.7.-~~Disposición de garages para aparcamiento privado.~~ El garage, para una plaza de aparcamiento como mínimo, podrá disponerse en el edificio principal o en edificación auxiliar.

c.8.-~~Espacios libres.~~ Los espacios libres privados deberán ajardinarse en su totalidad.

d) Cerramientos de parcela. Se admiten opacas hasta 1 m de altura y el resto hasta 1,80 m con elementos traslucidos, transparentes o vegetación. Cuando por movimiento de tierras debido a la rasante de la calle, ésta resulte 2,50 m o más por debajo de la parcela, el cerramiento opaco podrá elevarse sobre dicha rasante hasta un máximo de 3 m.

e) Adaptación topográfica y movimientos de tierra. Cuando se tenga que nivelar el suelo en terrazas se hará de manera que la cota de cada una de ellas cumpla:

-En los lindes no podrá situarse a más de 1,50 m por encima o por debajo de la cota natural del terreno en el linde.

-En el interior de parcela no se podrán superar taludes ideales de pendiente 1 a 3 en relación altura-base trazado desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes.

-Los muros de nivelación de tierras en el interior de la parcela no podrán superar los 3,70 m.

2.3.4.2.-Zona Residencial Sector 2.

a) Definición y carácter. Esta zona ocupa una superficie de 20.583,50 m2, está dispuesta en ~~el área noroeste del~~ polígono.

b) Tipología. Vivienda unifamiliar aislada.

c) Condiciones de volúmen.

c.1.-Edificabilidad ocupación y parcela mínima.

c.1.1.-Coefficiente de edificabilidad. Entenderemos por coeficiente de edificabilidad o techo edificable el índice de edificabilidad neta sobre parcela que se desarrollará sobre la misma en una o varias edificaciones, principales o auxiliares.

c.1.2.-Ocupación máxima de parcela. Será la que resulte de medir la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidas las cubiertas. Las plantas sótanos resultantes de nivelaciones o excavaciones no podrán superar la ocupación máxima de parcela.

Parcela mínima estricta	Ocupación máxima sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela neta
	Edif. pral.	Edif.aux. garage
600 m2	25%*	5%
		0,30 m2t/m2s

* Se reducirá 1/3 cuando la pendiente del terreno sea superior al 30% (ocupación máxima sobre parcela neta 16,66%)

c.2.-Longitud mínima de fachada. La longitud mínima de fachada será de 20 m.

c.3.-Altura reguladora máxima. En la edificación principal la altura reguladora máxima será de 7 m (PB+1PP), desde el nivel natural del terreno hasta el alero de la cubierta, permitiéndose una pendiente máxima de 35 grados.

En la edificación auxiliar la altura máxima reguladora será de 3 m, desde el nivel natural del terreno hasta el punto más alto de la cubierta.

Se permitirá la utilización del espacio bajo cubierta, "buhardilla", siempre y cuando éste contabilice a efectos de edificabilidad en toda superficie cuya altura interior libre sea superior a 1,50 m.

c.4.-Alturas libres interiores. La altura libre interior mínima en la vivienda será de 2,50 m.

c.5.-Separación lindes. En la edificación principal la separación mínima será de 5 m a calle y de 3 m a lateral y fondo.

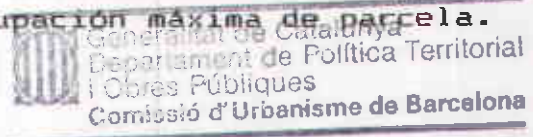
En la edificación auxiliar la separación mínima será de 5 m a calle, pudiéndose adosar a lateral y



- fondo, cuando haya conformidad del propietario vecino, en cuyo caso las paredes de cerramiento deberán tratarse como fachadas.
- c.6.-Cuerpos y elementos salientes. No podrán invadir las franjas de 5 y 3 m respetadas en los lindes, excepto aleros y cornisas que podrán hacerlo hasta una dimensión máxima de 0,45 m.
- c.7.-Disposición de garages para aparcamiento privado. El garage, para una plaza de aparcamiento como mínimo, podrá disponerse en el edificio principal o en edificación auxiliar.
- c.8.-Espacios libres. Los espacios libres privados deberán ajardinarse en su totalidad.
- d) Cerramientos de parcela. Se admiten opacas hasta 1 m de altura y el resto hasta 1,80 m con elementos traslucidos, transparentes o vegetación. Cuando por movimiento de tierras debido a la rasante de la calle, ésta resulte 2,50 m o más por debajo de la parcela, el cerramiento opaco podrá elevarse sobre dicha rasante hasta un máximo de 3 m.
- e) Adaptación topográfica y movimientos de tierra. Cuando se tenga que nivelar el suelo en terrazas se hará de manera que la cota de cada una de ellas cumpla:
 - En los lindes no podrá situarse a más de 1,50 m por encima o por debajo de la cota natural del terreno en el linde.
 - En el interior de parcela no se podrán superar taludes ideales de pendiente 1 a 3 en relación altura-base trazado desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes.
 - Los muros de nivelación de tierras en el interior de la parcela no podrán superar los 3,70 m.

2.3.4.3.-Zona Residencial Sector 3.

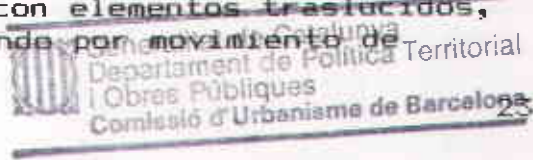
- a) Definición y carácter. Esta zona ocupa una superficie de 9.508,00 m2, está dispuesta en el área más plana del polígono.
- b) Tipología. Vivienda unifamiliar pareada.
- c) Condiciones de volumen.
 - c.1.-Edificabilidad ocupación y parcela mínima.
 - c.1.1.-Coefficiente de edificabilidad. Entenderemos por coeficiente de edificabilidad o techo edificable el índice de edificabilidad neta sobre parcela que se desarrollará sobre la misma en una o varias edificaciones, principales o auxiliares.
 - c.1.2.-Ocupación máxima de parcela. Será la que resulte de medir la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidas las cubiertas. Las plantas sótanos resultantes de nivelaciones o excavaciones no podrán superar la ocupación máxima de parcela.



Parcela mínima estricta	Ocupación máxima sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela neta
	Edif. pral. Edif.aux. garage	
300 m2	35%	5%
		0,50 m2t/m2s

- c.2.-Longitud mínima de fachada. La longitud mínima de fachada será de 20 m.
- c.3.-Altura reguladora máxima. En la edificación principal la altura reguladora máxima será de 7 m (PB+1PP), desde el nivel natural del terreno hasta el alero de la cubierta, permitiéndose una pendiente máxima de 35 grados.
En la edificación auxiliar la altura máxima reguladora será de 3 m, desde el nivel natural del terreno hasta el punto más alto de la cubierta.
Se permitirá la utilización del espacio bajo cubierta, "buhardilla", siempre y cuando éste contabilice a efectos de edificabilidad en toda superficie cuya altura interior libre sea superior a 1,50 m.
- c.4.-Alturas libres interiores. La altura libre interior mínima en la vivienda será de 2,50 m.
- c.5.-Separación lindes. En la edificación principal la separación mínima será de 5 m a calle y de 3 m a lateral y fondo.
En la edificación auxiliar la separación mínima será de 5 m a calle, pudiéndose adosar a lateral y fondo, cuando haya conformidad del propietario vecino, en cuyo caso las paredes de cerramiento deberán tratarse como fachadas.
- c.6.-Cuerpos y elementos salientes. No podrán invadir las franjas de 5 y 3 m respetadas en los lindes, excepto aleros y cornisas que podrán hacerlo hasta una dimensión máxima de 0,45 m.
- c.7.-Disposición de garages para aparcamiento privado. El garage, para una plaza de aparcamiento como mínimo, podrá disponerse en el edificio principal o en edificación auxiliar.
- c.8.-Espacios libres. Los espacios libres privados deberán ajardinarse en su totalidad.

d) Cerramientos de parcela. Se admiten opacas hasta 1 m de altura y el resto hasta 1,80 m con elementos translúcidos, transparentes o vegetación. Cuando por movimiento de



tierras debido a la rasante de la calle, ésta resulte 2,50 m o más por debajo de la parcela, el cerramiento opaco podrá elevarse sobre dicha rasante hasta un máximo de 3 m.

e) Adaptación topográfica y movimientos de tierra. Cuando se tenga que nivelar el suelo en terrazas se hará de manera que la cota de cada una de ellas cumpla:

- En los lindes no podrá situarse a más de 1,50 m por encima o por debajo de la cota natural del terreno en el linde.
- En el interior de parcela no se podrán superar taludes ideales de pendiente 1 a 3 en relación altura-base trazado desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes.
- Los muros de nivelación de tierras en el interior de la parcela no podrán superar los 3,70 m.

2.3.4.4.-Sistemas locales

2.3.4.4.1.-Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Comprende el área de jardines de dominio y uso público y esparcimiento de la población, en los que predominará el suelo destinado a la plantación de espacios ajardinados.

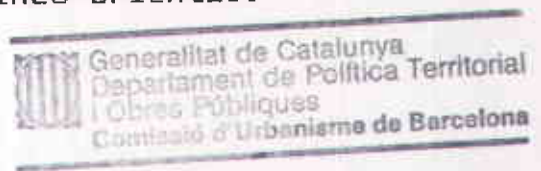
Para su disposición se atenderá a todo lo dispuesto en la Normativa de la Revisión del Plan General.

2.3.4.4.2.-Equipamientos. Comprende el área destinada a centros docentes, equipamiento comercial y social y equipamientos asistenciales.

En el caso de que las áreas de equipamiento requieran edificación, ésta cumplirá la normativa definida anteriormente en el párrafo 2.3.4.1. correspondiente a la Zona Residencial Sector 1.

2.3.4.4.3.-Red viaria. La constituyen la totalidad de los viales incluidos en el sector.

2.3.4.4.4.-Zona de servidumbre Riera. Consiste en una franja de 5 m de anchura, a partir del límite del cauce de la Riera dels Gorcs, quedando para el uso indiscriminado de la Confederación Hidrográfica del Pirineo Oriental.



3.-PLAN DE ETAPAS

3.1.-Introducción

De acuerdo con el art.54, párrafo I del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas se establece para fijar la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, especialmente con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste pues en un programa en el que se desarrolla la actividad urbanizadora y edificatoria, que comprende la duración temporal de las obras y de los tiempos de puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a dotaciones, así como la posibilidad de alcanzar en un tiempo determinado los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos. Así mismo, tal como se ha planteado ya en la Síntesis de la Memoria, en el Programa de Actuación de la Revisión del Plan General, se determina la ejecución de este Plan Parcial, para el segundo cuatrienio (12/7/88 al 12/7/92).

3.2.-Actos previos a la ejecución. Elección del Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación elegido para llevar a cabo la urbanización del polígono, desarrollado por este Plan Parcial, será el de COMPENSACION y se atenderá en todo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, cap.II.

3.3.-Etapas de urbanización

La escasa entidad del polígono, objeto de este Plan Parcial, en cuyo ámbito pueden realizarse 72 viviendas como máximo, unido a que las reservas de suelo para dotaciones previstas no pueden fraccionarse, por coincidir en gran parte con los módulos mínimos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y teniendo en cuenta la dificultad material para conseguir la puesta en servicio de estas reservas simultáneamente con las primeras viviendas, en el supuesto de que se realizara una previsión por etapas, se ha preferido preveer una UNICA ETAPA, aunque se establecen dos fases para la total realización del polígono.

3.3.1.-Fase primera. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se realizará por la Junta de Compensación del Plan Parcial "Torre Vella" de Caldes d'Estrac una denominada "Urbanización Primaria", que comprenderá las siguientes operaciones:

- Derribo de las edificaciones existentes
- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria

190

-Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra-incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía

La realización de las obras de urbanización previstas en esta primera fase, supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones y servicios.

Para esta primera fase se prevee una duración de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.3.2.-Fase segunda. Efectuada la "urbanización primaria", se procederá a ejecutar la "urbanización secundaria", consistente en la ejecución de las restantes obras de urbanización de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan Parcial y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de esta fase segunda exige la realización de los niveles de servicios incluidos en la primera fase. La "urbanización secundaria" podrá realizarse en la totalidad del polígono o por manzanas delimitadas por la red viaria.

La realización de la segunda fase se prevee en 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

4.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1.-Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el párrafo g) del apartado 2 del art.13 de la Ley del Suelo y el art.55 del Reglamento de Planeamiento, se procederá a continuación a valorar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

4.1.1.-Evaluación según el criterio de los autores de este

Plan Parcial. Se toman como base los precios aproximados que rigen en la actualidad en el sector y se pueden deducir, aplicando el aumento medio del índice general de precios de consumo, los previstos para Junio de 1989, con lo que la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del polígono, será en fecha de Junio de 1989:

Concepto	Precio total ptas.
-Derribo de edificaciones existentes	250.000
-Movimiento de tierras, refino, nivelado y compactación de las mismas, extendido y compactado de capas base y posterior pavimentación con aglomerado asfáltico, colocación de bordillos y rigolas, y ejecución de aceras	15.875.000
-Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra-incendios	4.875.000
-Red de alcantarillado incluyendo: colocación tubería, imbornales y pozos de registro	7.725.000
-Red eléctrica de alta tensión, incluyendo implantación de ET y red de baja tensión	7.750.000
-Red de alumbrado público, incluyendo: columnas, postecillos y luminarias	6.250.000
-Red de canalización telefónica	4.125.000
-Mobiliario urbano	1.250.000
-Plantación de arbustos y arbolado en las zonas verdes	3.150.000
TOTAL	51.250.000

Asciende la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización a la cantidad de cincuenta y un millones doscientas cincuenta mil pesetas, de Junio de 1989.



En cumplimiento del art.55.1 del Reglamento de Planeamiento, se hace constar que la diferencias de coste en función del momento de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con el Plan de Etapas, se actualizarán en un 12,5% anual, aumento medio del Índice General de Precios al Consumo en los tres últimos años, como consecuencia de la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.

La repercusión sobre el m2 de parcela neta calculado en Junio de 1989, será pues:

$$\text{coste de urbanización/superficie parcelas netas} = \\ = 51.250.000 \text{ pts} / 47.096,75 \text{ m}^2 = 1.088 \text{ pts/m}^2$$

Teniendo en cuenta que el precio por m2 aproximado de parcela neta en suelo urbanizable programado en Caldes d'Estrac es de 3.000 pts/m2 y que la repercusión estimada de la urbanización es de 1.088 pts/m2, puede deducirse que el precio por m2 de una parcela con carácter urbano será en Junio de 1989 de 4.088 pts/m2.

4.2.-Financiación

Todos los costos de redacción de este Plan Parcial, el subsiguiente Proyecto de Urbanización, así como los costes de urbanización correspondientes a su realización, irán a cargo de los propietarios privados cuyos terrenos se integran en el ámbito del polígono y que como se ha mencionado antes se constituirán en Junta de Compensación del Plan Parcial "Torre Vella" de Caldes d'Estrac, con el único objetivo de gestionar y ejecutar las obras del polígono, repartiéndose la participación en las mismas de acuerdo con el Proyecto de Compesación que deberá realizarse antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación del Plan Parcial (art.98.3.a.) y constituyéndose una vez ejecutada la totalidad de la obra en Entidad Urbanística de Conservación con el único objeto de cuidar de la conservación del Polígono durante el periodo que se determine.

Francisco Regas Iglesias
Arquitecto

Victoria Casacuberta de la Rosa
Arquitecto