AUNTAMENT DE CUBELLES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

PER A LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

Aprovació inicial

Juny 2023

Equip redactor:

OUA gamma
OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

77113155C JORDI ARTIGAS (R: B42929588)

Firmado digitalmente por 77113155C JORDI ARTIGAS (R: B42929588)
Fecha: 2023.07.26 14:49:07 +02'00'

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació tècnica
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Esteve Martínez Adrover, arquitecte
Ferran del Pulgar Edo, arquitecte
Marta Torres, advocada
Jaume Pallé, advocat
Ramon Font, enginyer
Esteve Riba, enginyer

Col·laboradors:

Mcrit: Estudi de Mobilitat
Projectes urbans: Perspectiva de gènere
Via, Economia I Urbanisme: Estudi de sostenibilitat i viabilitat econòmica
GCarles: Avaluació ambiental i Estudi d'impacte i integració paisatgística
Lluís Gorgorió i Solà: Estudi d'inundabilitat

CONTINGUT

El document de la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CUBELLES PER A LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA**, té el següent contingut:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA 7

1.1 ANTECEDENTS 9

1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 9

1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 10

1.3.1 Encaix 10

1.3.2 Topografia, estat actual, usos i entorn 10

1.3.3 Valors ambientals, culturals i paisatgístics 11

1.3.4 Condicionants i riscos 11

1.3.5 Situació respecte les infraestructures i accessibilitat 12

1.3.6 Situació respecte els serveis existents 14

1.3.7 Estructura de la propietat 14

1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR 15

1.4.1 Planejament d'àmbit superior 15

1.4.2 Planejament general 17

Pla General d'Ordenació Municipal de Cubelles 17

1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC 19

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 21

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 23

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 23

2.2.1 Iniciativa dels planejament 23

2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat 23

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS 24

2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 27

2.4.1 Estructura general de l'ordenació 27

2.4.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes 29

2.4.3 Paràmetres reguladors de la proposta d'ordenació 30

2.4.4 Obres d'urbanització 32

2.4.5 Urbanisme inclusiu, memoria de gènere 32

2.5 QUADRE RESUM I COMPARATIU DEL PLANEJAMIENT VIGENT I LA MODIFICACIÓ 33

2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE 33

2.6.1 Justificació del contingut documental 33

2.6.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable 34

2.6.3 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental 35

2.6.1 Justificació del compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible 35

2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA 36

2.7.1 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial 36

3. NORMATIVA 37

4. GESTIÓ 47

4.1 GESTIÓ 49

4.2 DIVISIÓ POLIGONAL 49

4.3 AGENDA 49

4.4 CESSIÓ GRATUÏTA I OBLIGATÒRIA D'APROFITAMENT URBANÍSTIC 50

4.5 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ 50

4.6 RECEPCIÓ DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ 50

5. PLÀNOLS 51

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 55

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 57

8. ESTUDI DE MOBILTAT 59

9. DOCUMENT AMBIENTAL 61

10. PERSPECTIVA DE GÈNERE 63

11. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 65

12. ESTUDI D'INUNDABILITAT 67

13. IDENTIFICACIÓ DELS TITULARS INCLOSOS DINS ÀMBIT DE LA MP ¡Error! Marcador no definido

MEMÒRIA INFORMATIVA

1

1.1 ANTECEDENTS

Els sòls objecte d'aquesta proposta de MpPGOU inclouen els terrenys on anteriorment s'hi situava la Central Tèrmica del Foix. La revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles, aprovada definitivament el 9 de junt de 1993, va incorporar les consideracions del Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, aprovat definitivament el 23 de juliol de 1976, i que regulava l'ordenació dels sòls vinculats al funcionament de la Central i és per tant el document de referència que es proposa revisar i actualitzar amb una mirada renovada respecte el territori, el municipi, el context immediat i, els condicionants actuals.

Aquest Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, qualificava els sòls d'aprofitament com a "Zona Especial Centre Energètic" (clau 6), establint com a únic ús autoritzat els de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

Tal i com es desprèn de les imatges adjuntes, el sòl es troba en una situació d'obsolescència, després de que al juny de 2019, degut al desenvolupament de tecnologies de major rendiment, la Central deixa de ser necessària i Endesa procedeix al seu desmantellament. Donat que el planejament vigent contemplava únicament aquest ús, aquest queda també obsolet. Per tant, s'obre l'oportunitat a la renovació urbana de l'entorn, però també la necessitat de replantejar-ne la qualificació.

Imatge 1: instal·lacions de la Central Tèrmica en funcionament.

Imatge 2: Estat actual dels sòls

Així doncs, tenint en compte la situació i condicionants actuals, i donat que el planejament vigent no admet usos industrials que no siguin els pròpiament energètics, es proposa, per iniciativa privada, que s'assumeixi la iniciativa pública per modificar la qualificació i ordenació dels sòls vinculats a l'antiga CT en sòls que admetin la implantació d'usos industrials-logístics i així consolidar el pol d'activitat econòmica de Cubelles reforçant el polígon industrial existent.

Addicionalment, es proposen altres modificacions per tal de donar resposta a problemàtiques actuals de l'àmbit i de l'entorn immediat. S'aporta una reflexió global de la mobilitat i permeabilitat per tal de reforçar i millorar les relacions existents així com generar-ne de noves.

1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte de la present modificació està situat al municipi de Cubelles, concretament al sud del terme municipal. Es tracta d'un àmbit discontinu que agrupa, per una banda, els terrenys on anteriorment s'hi situava la Central Tèrmica del Foix i, per altra banda, quatre àmbits de menor dimensió que es situen a l'entorn de les vies del ferrocarril i la platja.

L'àmbit principal queda limitat al nord per la carretera C-31, a l'est per terrenys classificats en sòl no urbanitzable, al sud per les vies del Ferrocarril de Barcelona a Sant Vicenç de Calders i a l'oest pel polígon industrial Les Salines. Els quatre àmbits de menor dimensió, que completen la modificació, queden vinculats al primer. D'aquests quatre, el major és una zona verda de protecció al nord de les vies del Ferrocarril. Els altres tres, queden distribuïts entre les vies del Ferrocarril i la platja de les Salines, amb relació directe amb el Parc del Prat de Cubelles.

1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

1.3.1 Encaix

Cubelles és una vila i municipi que pertany a la comarca del Garraf, situada a 50 km al sud de Barcelona. El municipi es situa entre el mar i la muntanya, limita al sud-oest amb Cunit, al nord-est amb Vilanova i la Geltrú, al nord amb Castellet i la Gornal i al sud amb el mar Mediterrani.

La seva extensió territorial és de 13,49 km² i té una població de 16.051 habitants el 2021 (IDESCAT).

Amb una òptica més propera, veiem com la situació de l'àmbit, en el punt d'accés a Cubelles (Cubelles-oest) i Cunit des de la mateixa C-32, possibiliten una relació directa d'accessibilitat sense que això interfereixi en la mobilitat actual Cunit-Cubelles-Vilanova sobre la C-31.

Localització dels terrenys i delimitació de l'àmbit de la MpPGOU

1.3.2 Topografia, estat actual, usos i entorn

L'àmbit d'actuació és relativament pla i en cap cas inclou pendents de més del 20%.

Es situa en sòl urbà, sobre sòls on anteriorment s'hi situava la Central Tèrmica del Foix, qualificats com a "Zona Especial Centre Energètic" (clau 6), establint com a únic ús autoritzat els de central Termoelèctrica. Actualment s'ha procedit a la seva demolició i l'emplaçament es troba sense edificar.

Els àmbits de menor dimensió, es troben qualificats com a sistemes de Serveis Tècnics (clau E), situats a l'altra banda de les vies i a tocar de la Rambla de General Josep Moragues.

Respecte els usos de l'entorn urbà més immediat, a l'oest del carrer Vallespir consta d'activitats industrials (Polígon industrial Les Salines). Al sud de les vies del ferrocarril està format per unitats residencials plurifamiliars en tipologia contínua o aïllada, de planta baixa i dues o tres plantes pis, amb una gran zona verda central que connecta amb la Platja de les Salines (Parc del Prat de Cubelles). A l'est, en sòl no urbanitzable, es constitueix un àmbit de parcel·les agràries, entre la carrereta C-31 i les vies del ferrocarril, fins al riu Foix i la trama urbana del nucli de Cubelles. Al nord s'hi situa, envoltada de terrenys agrícoles, la urbanització La Solana formada per unitats residencials unifamiliars en tipologia aïllada, de planta baix i plantes pis,

1.3.3 Valors ambientals, culturals i paisatgístics

El clima associat a l'àmbit d'estudi presenta les característiques generals de clima mediterrani litoral català, i es cataloga per part de l'Atles Climàtic de Catalunya de clima mediterrani marítim de caràcter semiàrid.

Al Garraf, el clima es caracteritza per una forta irregularitat tant de precipitacions com de temperatures, amb estius xafogosos i hiverns temperats. El massís del Garraf, aïlla tota la façana marítima dels vents freds de l'interior de tramuntana i llevant, i permet que l'efecte atemperador del mar sigui molt notable. Com a característica pròpia del clima mediterrani destaca la irregularitat de les pluges, amb anys que superen de llarg els 600 mm de mitjana i altres en que gairebé no plou.

Els vents que dominen a la costa són el garbí (SW) i el migjorn (S), El vessant marítim està protegit pel massís dels vents freds del N i del NW. La serralada litoral arrecera els pobles costaners dels vents de tramuntana.

El règim de temperatures destaca per presentar una temperatura mitjana anual d'entre 16 i 17ºC (amb una amplitud tèrmica de 15-16ºC), sense períodes generals de glaçades per l'acció protectora del relleu. La diferència tèrmica és poc significativa, gràcies fonamentalment, a la proximitat de la mar mediterrània.

Pel que fa a la a la zona d'estudi, es troba ubicada dins la depressió terciària de Cubelles, constituïda bàsicament pels materials mioquaternaris del Garraf. La formació es desenvolupa de forma molt irregular atès els freqüents canvis de fàcies, dominant el caràcter sorrenc, amb alternances margoses i potències variables.

El paisatge del sector objecte d'estudi correspon a un paisatge característic del tipus "periurbà" ja que ens trobem dins d'un àmbit territorial de l'entorn immediat de la ciutat de Cubelles. En aquest cas, aquest paisatge de tipus periurbà, prové principalment de la transformació del context eminentment agrícola que existia anteriorment al sector.

La zona d'estudi es situa a cavall de la unitat de paisatge Litoral del Penedès i la unitat de paisatge Plana del Garraf.

1.3.4 Condicionants i riscos

Pendents. L'àmbit objecte d'aquesta modificació no inclou terrenys amb pendents superiors al 20% que s'hagin de guiar en el seu desenvolupament amb els criteris de preservació dels terrenys amb pendents elevades previstos al text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament de Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant TRLUC i RLUC).

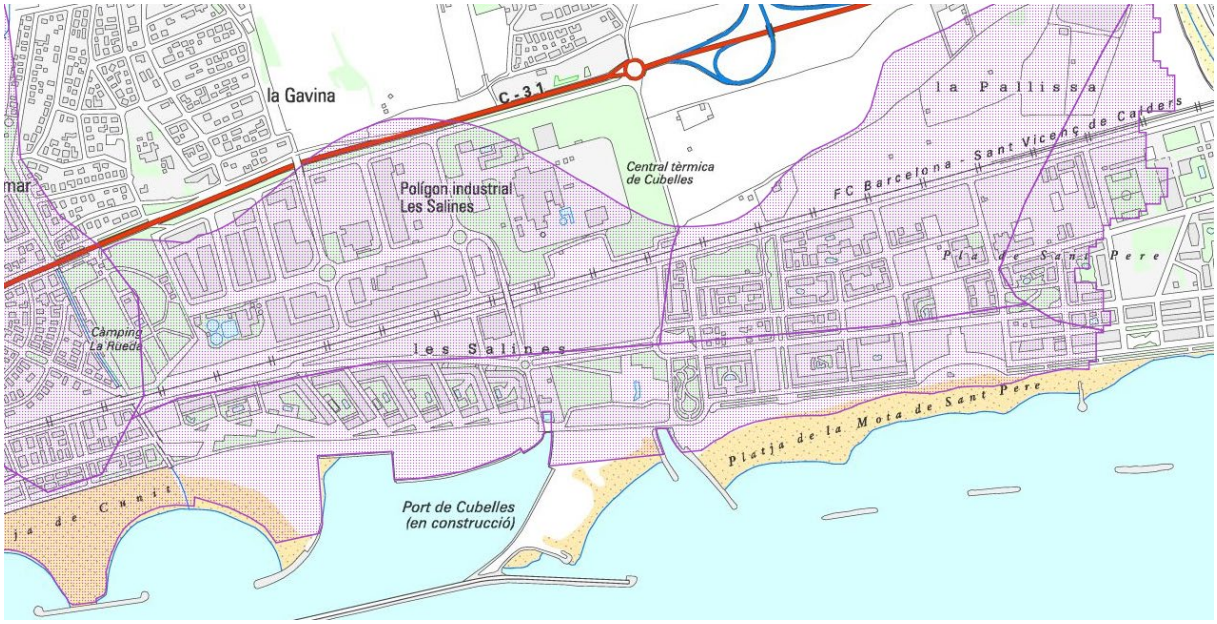
Incendis. El municipi de Cubelles presenta risc d'incendi alt segons l'anàlisi ofert per la Generalitat de Catalunya.

Sismicitat. Segons les dades de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el terme municipal es troba situat en una zona d'intensitat sísmica Z2, de grau VI-VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va del I al XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència – donat que el risc sísmic no es considera baix- serà necessari adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en el moment de redactar el projecte.

Contaminació lumínica. El risc de contaminació lumínica és un altre factor a tenir en compte, segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn (Decret 82/2005, del 3 de maig, del Reglament Llei 6/2001), l'àmbit afectat, sòl urbà consolidat en la seva totalitat, es classifica com a E3, protecció moderada. El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en la que està situat l'àmbit afectat, i regula el funcionament de l'enllumenat en aspectes estacionals, horari, manteniment i adequació de la il·luminació existent.

Contaminació acústica. L'àmbit, al trobar-se situat al costat del polígon industrial Les Salines, queda inclòs a la zona de sensibilitat acústica Zona de sensibilitat acústica baixa (C2).

Inundabilitat. La zona d'estudi no es troba afectada per cap zona d'inundació (de cap dels períodes de retorn establerts, 500, 100 i 10 anys). L'àmbit objecte de la modificació es troba parcialment afectat com a Zones inundables Geomorfològicament.



Riscos químics. Segons el mapa de riscos químics d'indústries afectades per la Directiva SEVESO i que plasma el Pla d'Emergència exterior del sector químic de Catalunya PLASEQCAT del departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, Cubelles no compta amb cap empresa inclosa en aquesta categorització.

Riscos derivat del transport de mercaderies perilloses. El Pla especial d'emergències per accident en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (TRANSCAT), determina les zones de Catalunya on el risc de sofrir una emergència relacionada amb el transport de productes perillosos és elevat i obliga aquests municipis a elaborar el corresponent pla d'actuació municipal. En qualsevol cas, el tram de via que dona front a l'àmbit no presenta un risc que calgui tenir en compte als efectes del risc associat al transport de mercaderies perilloses.

1.3.5 Situació respecte les infraestructures i accessibilitat

Accessibilitat rodada

Es tracta d'un sòls amb una posició clarament estratègica respecte la lògica posicional envers les infraestructures i el context immediat; situats entre la via ferroviària Barcelona-Tarragona i la C-31, amb connexió directa amb la sortida 13 (Cubelles-Cunit) de l'autopista C-32 i per tant, ben comunicat amb les infraestructures vertebradores a nivell comarcal.

La xarxa secundària distribuïdora a l'entorn de l'àmbit d'estudi aquests eixos són els carrers longitudinals de l'Empordà, l'avinguda del Garraf i Vallespir. Aquests tres carrers conformen un eix que, entre d'altres funcions, permeten l'accés i la sortida a l'àmbit d'estudi i al polígon industrial Les Salines des de la carrereta C-31.

Xarxa de transport públic

En relació al transport públic, Cubelles disposa d'1 línia de bus urbà que dona servei tots els dies de l'any (excepte l'1 de gener i el 25 de desembre) entre les 7h40 i les 19h40 amb una oferta de 12 expedicions circulars/dia. L'interval de pas mitjà és de 60 minuts. La parada més pròxima a l'àmbit d'estudi és Zona Comercial, ubicada a la intersecció de l'av. Garraf amb el c. Empordà , a uns 350m del sector. Així doncs, el sector queda cobert per l'oferta de transport públic.

Pel que fa a l'accessibilitat, el pas de vianants més proper (intersecció av. Garraf – c. Empordà) té senyalització horitzontal però no hi ha guals per a vianants. L'amplada de la vorera és superior als 3m i, per tant, és accessible.

Respecte el sistema d'autobús interurbà, Cubelles forma part de l'àmbit del sistema tarifari integrat de l'ATM de la Regió Metropolitana de Barcelona, situat a la corona 4. L'àmbit està servit per 2 línies de bus interurbà, les quals estacionen a la parada Central Tèrmica, ubicada a la carretera C-31 just davant del sector. Per tant, l'àmbit d'estudi queda cobert per la xarxa de transport públic interurbà. Les dues línies de bus interurbà circulen per la C-31 i fan parada al nucli urbà de Cubelles. Les característiques de cada una de les línies són:

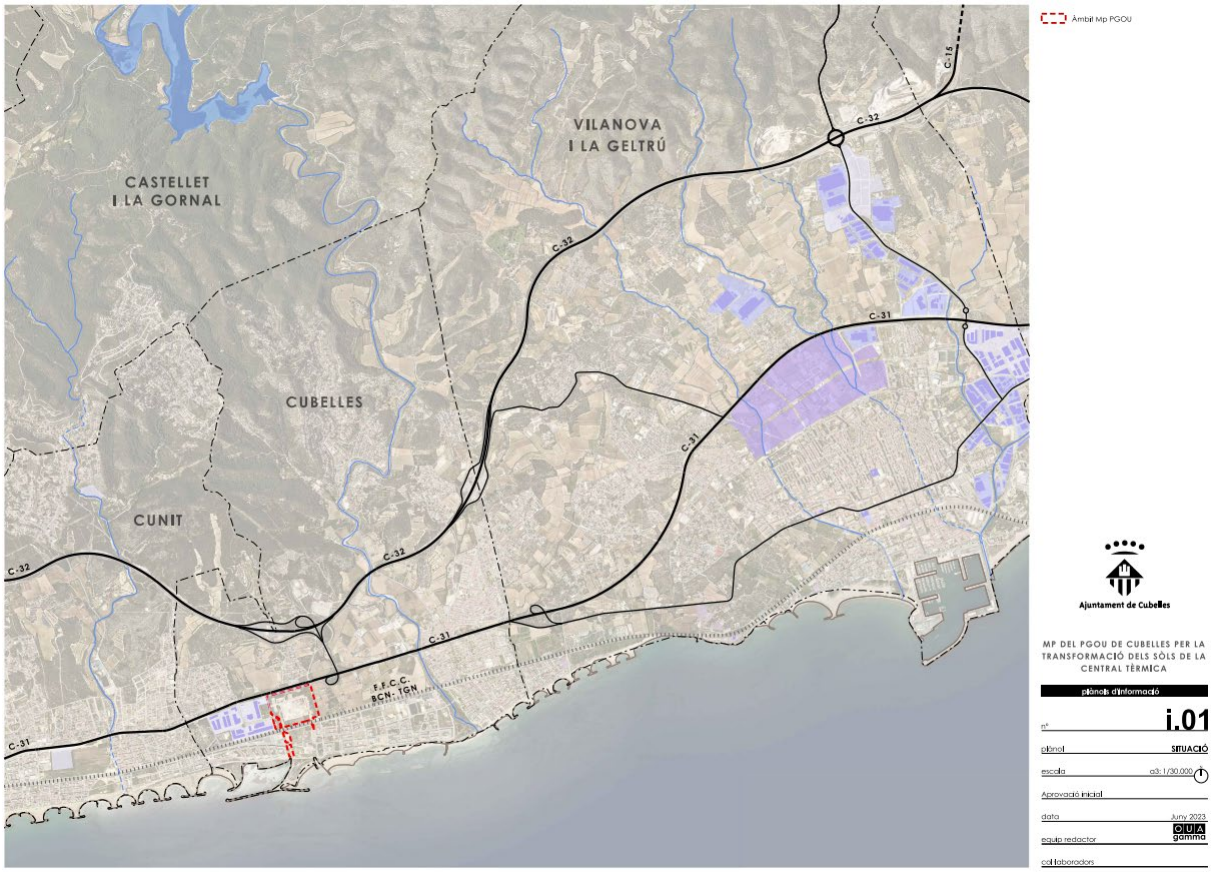
- L1050 El Vendrell – Vilanova i la Geltrú: línia interurbana que comunica els municipis esmentats amb Cubelles, Cunit i Calafell. En dia feiner realitza 27 exp/dia per sentit entre les 6h00 i les 20h40 amb un interval de pas a l'entorn dels 30 minuts.
- L1655 Vilanova i la Geltrú - Tarragona: línia interurbana que comunica els municipis esmentats amb Calafell, Cunit i Cubelles. En dia feiner realitza 6 exp/dia per sentit entre les 7h17 i les 20h45 amb un interval de pas a l'entorn de 2 hores.

El servei ferroviari que dona cobertura a la ciutat de Cubelles està operat per Renfe, la qual dona servei amb les línies R2sud, R13 i R14. L'estació de Cubelles s'ubica al centre urbà a uns 1,8km de l'àmbit d'estudi. No obstant, a menys de 100m de l'estació hi ha una parada del bus urbà de Cubelles (intersecció de c. Gaudí amb el c. Estació) amb el qual es pot transbordar i arribar en transport públic fins al sector.

Xarxa de bicicletes

La xarxa viària de l'entorn de l'àmbit d'estudi no disposa de xarxa ciclable ni oferta d'aparcament per a bicicletes a la via pública. La xarxa ciclable més pròxima es localitza al nucli urbà de Cubelles:

- Carril bici en calçada: en l'eix de l'av. Riera de Foix-Passeig Fluvial (veure figura inferior)
- Carril bici en vorera: el tram del pont de l'av. Pompeu Fabra (veure figura inferior)



Infraestructures vertebradores i pols d'activitat econòmica

Itinerari de vianants principal

La major part de les voreres dels vials a l'entorn de l'àmbit d'estudi són accessibles amb amplades superiors a l'1,8m, és el cas dels carrers Montsià, Maresme, Selva, Rosselló o l'av. Garraf. No obstant, les voreres del perímetre de l'àmbit d'estudi (carrers Penedès i Vallespir) presenten voreres d'amplada a l'entorn d'1m i, per tant, no són accessibles. Així mateix, al carrer Penedès costat C-31 no hi ha voreres.

Per accedir a l'àmbit d'estudi des del nucli urbà de Cubelles, l'únic recorregut possible és per l'av. Pompeu Fabra, l'av. Gral. Josep Moragues i el c. Vallespir. Tant l'av. Pompeu Fabra com l'av. Gral Josep Moragues presenten voreres superiors a 1,8m d'amplada i, per tant són accessibles. Només en un petit trams de l'av. Pompeu Fabra, entre els carrers Pla de Sant Pere i Priorat de Sant Pere, la vorera del costat sud té una amplada a l'entorn d'1m. Tot i així, la vorera del costat nord és accessible i es garanteix l'accessibilitat.

L'anàlisi de l'accessibilitat en modes no motoritzats, des de Cubelles (nucli urbà) fins a l'àmbit d'estudi, fan palès que l'únic itinerari possible actual per creuar la via del tren és el carrer Vallespir. És a dir, s'observa una manca de permeabilitat sud-nord de la via del tren.

1.3.6 Situació respecte els serveis existents

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, al tractar-se d'una àrea ja urbanitzada, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del TRLUC, no existint, per tant, cap obstacle per a la seva edificació mitjançant l'obtenció de llicència directa.

1.3.7 Estructura de la propietat

Identificació		referència cadastral	superfície gràfica cadastre (100% finca)	superfície gràfica cadastre en àmbit	superfície gràfica topografic àmbit	Finca registral	superfície registral (100% finca)	superfície considerada àmbit
1	1.1	7220201CF8672S0001WG	292.411,00 m²s	131.836,00 m²s	131.900,00 m²s	4.375	196.814,00 m²s	128.434,00 m²s
	1.2			5.659,00 m²s	5.657,00 m²s			5.657,00 m²s
	1.3			5.212,00 m²s	5.397,00 m²s			5.397,00 m²s
	1.4			5.077,00 m²s	5.079,00 m²s			5.079,00 m²s
	1.5			-	-	398	3.466,00 m²s	3.466,00 m²s
2	2	-	-	-	6.448,00 m²s	509	8.790,05 m²s	6.448,00 m²s
3	3	08073A008000300000MP	5.669,00 m²s	459,00 m²s	643,00 m²s			643,00 m²s
4	4	08073A008000560000MY	2.339,00 m²s	663,00 m²s	904,00 m²s			904,00 m²s
5	5	08073A008000540000MA	20.027,00 m²s	46,00 m²s	84,00 m²s	4256	19.746,00 m²s	84,00 m²s
6	6	08073A008000550000MB	7.046,00 m²s	500,00 m²s	574,00 m²s	617	5.080,00 m²s	574,00 m²s
7	7	08073A008090060000MS	2.770,00 m²s	28,00 m²s	18,00 m²s			18,00 m²s
8	8	08073A008090050000ME	3.479,00 m²s	79,00 m²s	74,00 m²s			74,00 m²s
9	9	7319401CF8671N0001SD	31.698,00 m²s	522,00 m²s	522,00 m²s			522,00 m²s
Domini públic				11.181,00 m²s	3.962,00 m²s			3.962,00 m²s
TOTAL				**161.262,00 m²s**	**161.262,00 m²s**			**161.262,00 m²s**

En el quadre resum anterior es resumeix la informació contrastada de les finques que integren l'àmbit de la present MP. La informació resum s'ha contrastat amb cadastre, notes simples i topogràfic.

Tal i com es desprèn dels quadres anteriors, el 89,65% de l'àmbit de la present modificació és d'un únic titular, el qual promou la present MP.

Destacar del resum anterior la situació de la finca identificada amb la numeració 2. Tal i com es mostra en el detall, aquesta finca no té referència cadastral i existeix una discrepància entre la superfície topogràfica inclosa en l'àmbit, i la superfície total de la finca que consta en el registre de la propietat. Aquesta discrepància és perquè el 100% de la finca no queda inclòs en l'àmbit de modificació, ja que part d'aquest finca, d'acord amb aixecament topogràfic actualitzat, està afectat de sistema ferroviari i per tant, queda fora de l'àmbit de la MP.

Així mateix, destacar també la situació de la finca identificada amb la numeració 1.5 i que queda inclosa en la referència cadastral de la finca principal d'aquesta modificació. Tot i que cadastralment no es recull aquesta situació, registralment sí que es recull d'acord amb les superfícies reflectides als quadres adjunts. El titular d'aquesta finca és diferent al titular de la finca principal que promou aquesta MP.

A l'est, l'àmbit inclou una franja que afecta les finques rústiques: 08073A00800030, 08073A00800056, 08073A00800055 i 08073A00800054. Aquestes finques s'afecten per tal de fer efectiva la vialitat que ja es va preveure en el PGOU, tal i com es detalla en aquesta memòria. Aquestes finques, tal i com es detalla en els quadres adjunts, representen un % molt menor de l'àmbit de la modificació, i la superfície que s'inclou, és la superfície afectada de vialitat ja en el planejament vigent. En total és una superfície -d'acord amb topogràfic- de 1.654 m², el que representa únicament un 1,03% de l'àmbit de la modificació. (finques identificades com a nº3, 4, 5 i 6)

Al sud de les vies del tren, l'àmbit inclou una part de la parcel·la urbana 7319401CF8671N, de 522 m², que representa el 0,32% de la totalitat. Aquesta és propietat de l'Ajuntament de Cubelles, al tractar-se de sòls qualificats de Sistema local de jardins públics (finca identificada com a nº 9). Així mateix, s'inclou també una petita part de camins públics, situats a la mateixa franja est anteriorment descrita, de 18 i 74 m² respectivament, que també son propietat del Ajuntament de Cubelles (finques identificades com a nº 7 i 8)

Per últim, s'inclouen altres sòls també de domini públic no detallats cadastralment, amb una superfície total de 3.962 m²

1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR

Els terrenys objecte d'aquesta modificació han estat ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps. En aquest punt s'analitzen els diferents documents de planejament que afecten o han afectat l'àmbit i es concreten les determinacions actualment vigents.

1.4.1 Planejament d'àmbit superior

Els documents d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi de Cubelles.

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Pla territorial Parcial del Penedès (PTPP)
- Plans territorial Parcials – Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)
- Plans directors urbanístics - Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC)

El **PTGC** és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcials, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica en l'àrea de Barcelona és el PTMB.

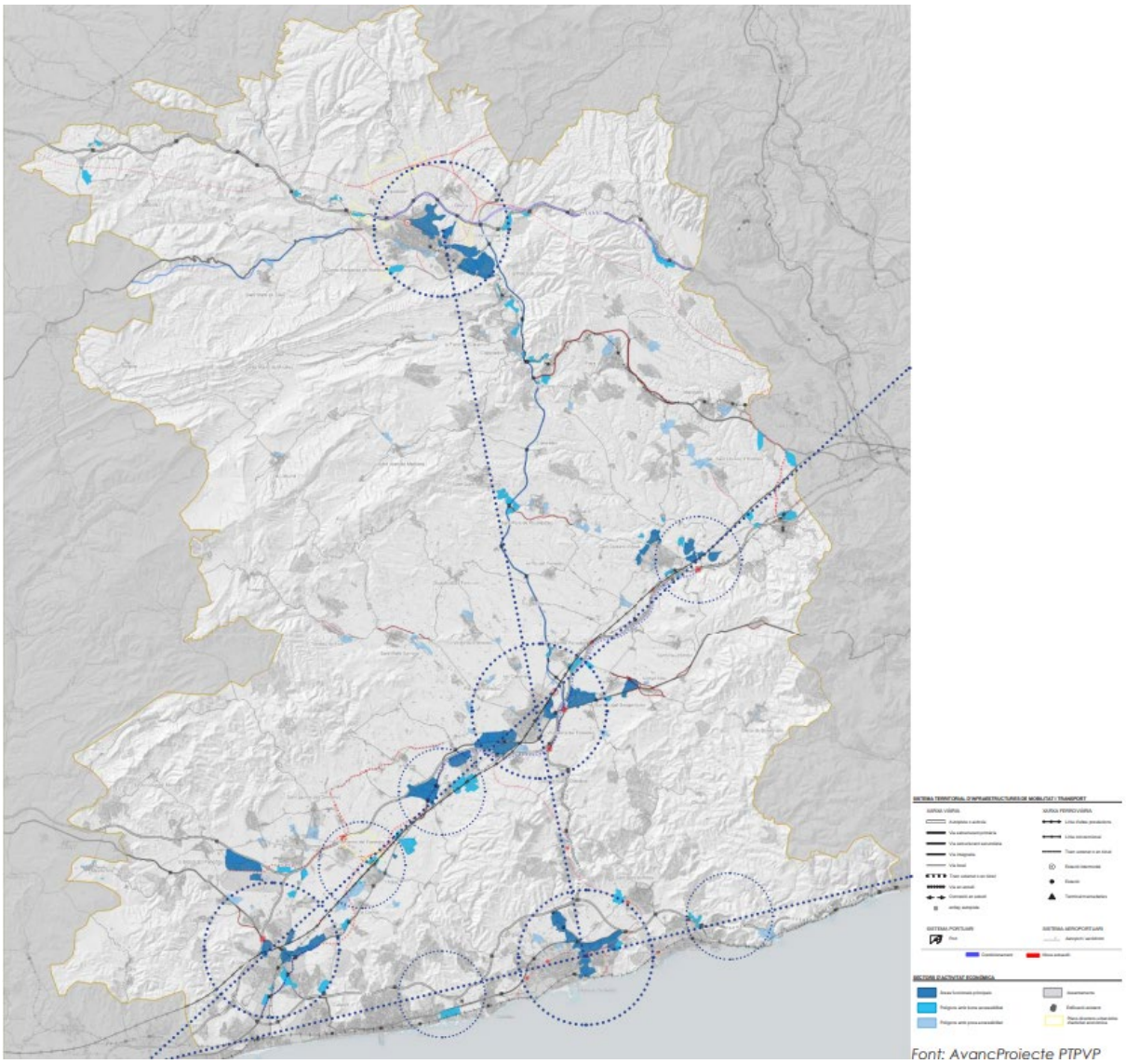
El **PTPT** dona resposta a la Llei 23/2010 del 22 de juliol de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per a fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès, i al Decret 208/2013, de 30 de juliol, pel qual es desplega la Llei 23/2010, del 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès. Al document d'Avanç del Pla Territorial Parcial de la Vegueria del Penedès, podem veure com, la situació de l'actiu de la CT, ajudaria a reforçar la polaritat de l'Eix Igualada-Vilafranca-Vilanova (C-15), consolidant les relacions d'activitat econòmica Cubelles-Vilanova a través de la C-31 i la C-32, que també possibilitarien enllaçar amb el Vendrell i completar una relació sobre els dos grans eixos estructuradors de la Comarca, C-15 i AP-7.

El **PTMB**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de Maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals. El municipi de Cubelles s'inclou dins del sistema del Garraf, entenent que en aquest àmbit els municipis presenten un comportament conjunt com a sistema urbà força unitari malgrat les diferències de forma, caràcter urbà i grandària.

Pel que fa a les infraestructures de transport, el Pla pren especial atenció als itineraris de la xarxa ferroviària, amb noves connexions no "radials". Proposa el ferrocarril orbital Vilanova-Vilafranca i

aprofita la nova línia per a dotar de servei ferroviari els nuclis urbans actualment desatesos de Roquetes, Sant Pere de Ribes i Canyelles. D'altra banda, el Pla proposa la millora de la connexió viària amb el Penedès (C-15) i la compleció i millora del sistema viari a escala comarcal per a articular el sistema urbà existent.

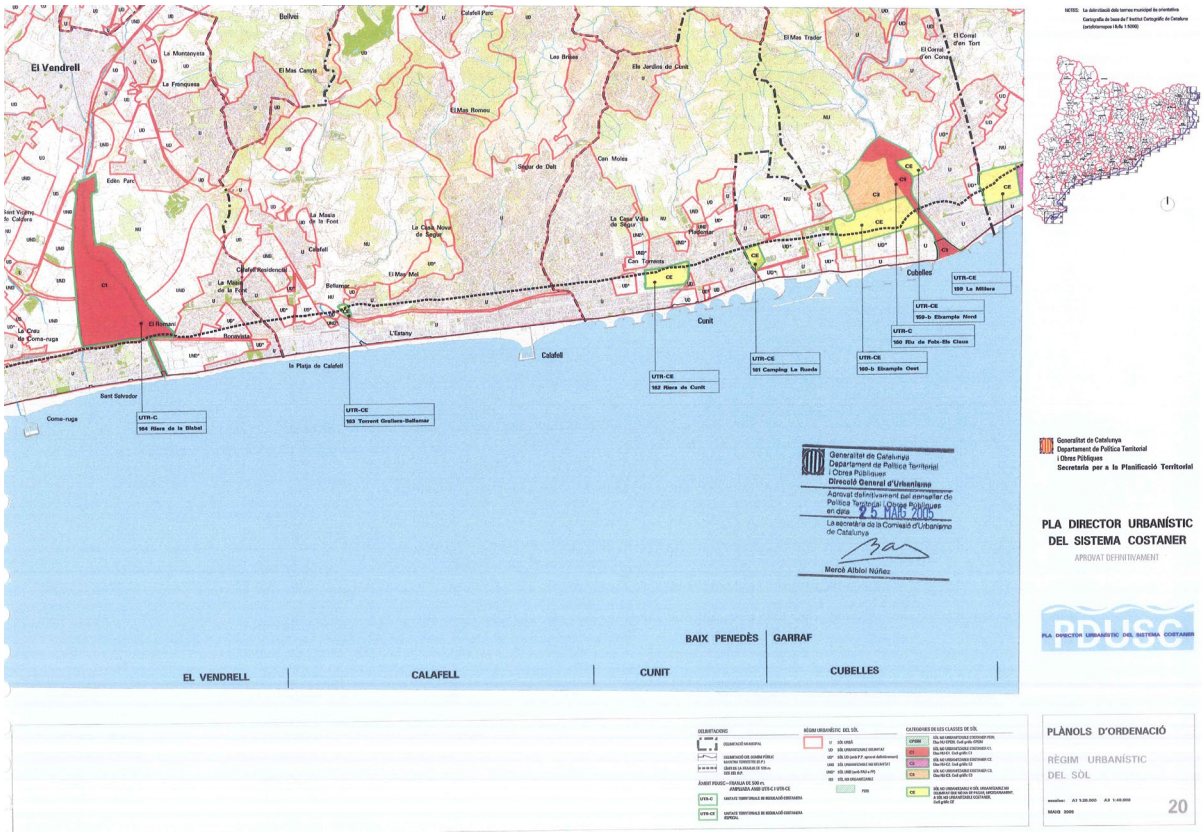
Així mateix, el PTMB proposa la redacció d'un PDU per al conjunt del territori del Garraf, PDU del sistema urbà del Garraf.



Sistema Territorial d'infraestructures de mobilitat i transport i sectors d'activitat econòmica

El **PDUSC,** és el document marc de referència per a la protecció dels espais oberts del litoral Català situats a una franja de 500 m terra endins. El seu objectiu és identificar, protegir i posar en valor els espais costaners lliures actualment d'ocupació, amb la finalitat de contribuir al desenvolupament urbanístic harmònic de la costa catalana. Les seves disposicions, en aquest cas, afecten part del territori terme municipal de Cubelles i són d'aplicació a l'àmbit per l'objecte de la present modificació (sòl urbà).

- PDUSC-1: Número de expedient: 2003/008232/C. Aprovació definitiva: 25/05/2005. Publicació del 16/06/2005
- PDUSC-2: Número de expedient: 2004/013194 /C. Aprovació definitiva: 16/12/2005. DOGC 5818 de15/02/2011



Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 1

1.4.2 Planejament general

Pla General d'Ordenació Municipal de Cubelles

La revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles, aprovat definitivament el 9 de junt de 1993 va incorporar les consideracions del Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, aprovat definitivament el 23 de juliol de 1976 i que regulava l'ordenació dels sòls vinculats al funcionament de la Central i és, per tant, el document de referència que es proposa revisar i actualitzar amb una mirada renovada respecte el territori, el municipi, el context immediat i, els condicionants actuals.

Aquest Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, qualificava els sòls d'aprofitament com a "Zona Especial Centre Energètic" (clau 6), establint com a únic ús autoritzat els de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

Classificació. El RPGOU inclou la totalitat de l'àmbit, dins de la classificació de Sòl urbà.

Qualificació. Respecte a la qualificació, l'àmbit inclou les següents zones i sistemes:

L'àmbit principal qualificat de zona queda regulat segons els següents articles de la normativa urbanística del mateix Pla:

Secció 7. Zona especial centre energètic (Clau 6)

- Art. 133. Definició general.
- Art. 134. Desplegament del Pla General.
- Art. 135. Regulació general de la zona.
- Art. 136. Protecció de l'ambient natural.

Planejament Vigent. Font: Transcripció a partir dels documents digitalitzats. Elaboració pròpia

Segons les disposicions normatives, el tipus d'ordenació aplicable és el de Volumetria Específica, com edificació aïllada envoltada de vegetació. Les edificacions corresponents a la Central pròpiament quedaran situades a més de 60 metres de l'alineació del carrer. Els edificis auxiliars, menjadors, oficines, etc. es situaran a una distancia mínima de 10 metres de l'esmentada alineació. En cap cas podran aixecar-se en aquesta faixa de 10 metres cobertius o construccions lleugeres, qualsevol que sigui l'ús al que es destinen.

Segons les condicions de volum que es fixen, les característiques d'aquesta zona es subjectaran als següents màxims:

- Ocupació màxima: 40% de la zona total.
- Aprofitament mig: 12 m^3/m^2 de l'ocupació.
- Alçada màxima: No limitada

El terrenys que estan situats entre la Central Tèrmica i l'alineació dels carrers estat qualificades com:

- Zona verda pública
- Zona verda de protecció

La resta de l'àmbit, al sud de les vies, queden qualificat de sistemes. Es regulen segons els següents articles:

- Art. 45. Sistema de Parcs i Jardins Públics (B i V)
- Art. 51. Sistema General d'Infraestructures Tècniques (E/F)

En superfícies, representa:

		PGOU vigent	
		SUC	
	clau	SUPERFÍCIE	
		161.261,74 m²s	1,00 m²s
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**50.698,15 m²s**	**31,44%**
Sistema local de jardins públics	V	35.339,25 m²s	21,91%
Sistema General d'Infraestructures	F	10.487,69 m²s	6,50%
Vialitat	X	4.871,21 m²s	3,02%
Vialitat peatonal	Xp	0,00 m²s	0,00%
ZONES - SÒL PRIVAT		**110.563,59 m²s**	**68,56%**
Zona especial. Centre Energetic	6	110.563,59 m²s	68,56%
Zona Activitat logística-industrial	6	0,00 m²s	0,00%

MARC LEGAL URBANÍSTIC

La present Modificació puntual de PGM s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicitades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents (les referències s'entenen fetes a les versions consolidades de les normes):

- Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 de octubre.
- Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
- Pla territorial Metropolità de Barcelona. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres.
- Reglament General de Carreteres, aprovat pel Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre.
- Text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.
- Reglament General de Carreteres de Catalunya, aprovat pel Decret 293/2003, de 18 de novembre.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La present modificació puntual del PGO es desenvolupa per la necessitat de desenvolupar l'àmbit i un planejament que ha quedat obsolet, donada la seva posició estratègica dins del municipi. Al mateix temps, es proposen altres modificacions per tal de donar resposta a problemàtiques actuals de l'àmbit i de l'entorn immediat.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1 Iniciativa dels planejament

La present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles es formula per part de l'Ajuntament de Cubelles, que assumeix la iniciativa pública per tramitar la proposta de modificació presentada per PROMOCI, S.A. , de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del TRLUC i l'article 107.4 del RLUC.

2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

Segons l'article 97 del TRLUC la modificació del planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i la conveniència i oportunitat en relació als interessos públics i privats concurrents. La resolució dels aspectes indicats justifica la necessitat i oportunitat de la modificació puntual del PGOU que es planteja.

Els canvis puntuals que es pretenen incorporar en l'ordenació vigent són, a més, plenament coherents amb les funcions urbanes d'aquest important àmbit per a la ciutat, per la seva situació i dimensions, i la transformació positiva que el seu desenvolupament generarà per tot l'entorn proper.

Davant d'aquesta situació, la MpPGOU que es planteja, proposa:

1. Modificar la qualificació dels sòls anteriorment destinats als usos industrials-energètics (clau6) amb una nova clau que permeti usos logístics-industrials posant així en valor la dimensió i localització estratègica en relació a les infraestructures anteriorment descrites. Obrir el ventall d'usos als usos logístics permet simplificar l'accessibilitat a l'àmbit, assegurant que els usos futurs no interferiran sobre la mobilitat actual interna del polígon, ja que es podrà resoldre amb un únic accés des de la carretera Barcelona-Tarragona, des de la rotonda de la C-31 que enllaça directament amb la sortida nº13 de la C-32, generant per tant, un flux de mobilitat vertical sobre aquest eix, amb un mínim impacte sobre la C-31 i la vialitat interna del polígon industrial actual.
2. Modificar la qualificació dels sòls anteriorment destinats a sistema de Serveis Tècnics (clau E), situats al sud de les vies del ferrocarril i a tocar de la Rambla de General Josep Moragues, com a sistema d'Espais Lliures (Clau V). Completar així el gran parc urbà existent de les Salines, estenent el parc comprès entre les vies del tren i la Platja de les Salines entre els carrers Pau Claris i Ramon Llull.
3. Resoldre l'accés a la nova activitat des de la Carretera Barcelona-Tarragona, minimitzant els efectes sobre la mobilitat actual i resolent la urbanització d'aquest vial d'estructura general del municipi, que ja estava previst en el PGOU, però que mai se'n va fer efectiva la urbanització i expropiació dels sòls necessaris per fer-ho possible. Amb l'actuació proposada, es resol aquesta connexió, alhora que es proposa donar-li continuïtat resolent també el problema actual d'impermeabilitat amb les vies del tren, aportant una connexió sota via de mobilitat cívica (vianants i bicicletes), que enllaçaria amb el gran parc urbà existent i la platja de les Salines.

Així doncs, la MpPGOU per la transformació i re-ordenació dels sòls de la Central tèrmica del Foix:

- Afavoreix la recuperació de l'activitat econòmica de l'àmbit reforçant el pol existent i reactivant la polaritat del municipi de Cubelles sobre l'eix de relació d'activitat comarcal Vilanova-Cubelles-Vendrell, Vendrell-Vilafranca-Barcelona i Vilanova-Vilafranca-Igualada.
- Augmenta la superfície destinada a Espais lliures, amb un increment de 5.218,75 m² sobre el còmput global i consolida la zona de Parc Urbà adjacent a la platja de les Salines existent.
- Fa efectiva la cessió i la urbanització dels gairebé 20.000 m² d'espais lliures al nord de la via ferroviària contemplats al PGOU vigent i procedents del Pla Parcial del Centre Energètic del Foix.

- Re-naturalitza els antics espais de la Central Tèrmica més propers a la platja donant una millor continuïtat al passeig marítim (Passeig de la Marina de Cubelles i Passeig de la Mar mediterrània) i a la relació del Parc Urbà amb la platja de les Salines.
- Urbanitza la Carretera Barcelona-Tarragona amb una secció suficient per tal de garantir un recorregut cívic amable, alhora que resol la relació-transició amb el sòl no urbanitzable, així com l'accés a la zona verda que es consolidarà al nord de les vies del tren.
- Dona continuïtat a la mobilitat cívica de la Carretera Barcelona-Tarragona, superant la barrera actual generada per les vies del tren, incorporant la previsió d'un nou pas sota via amb ample suficient per permetre un pas segur per a vianants i bicicletes, augmentant la permeabilitat del municipi a ambdós costats de la via ferroviària.

Proposta indicativa d'implantació

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

OBJECTIUS

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. Possibilitar la re-activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Cubelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
2. Completar la cessió i la urbanització de les parcel·les d'espai lliure anteriorment vinculades a la Central Tèrmica i situades al nord de les vies.
3. Cedir i urbanitzar les parcel·les pertanyents a la Central Tèrmica situades als dos costats de la Rambla del General Josep Moragues completant el gran parc urbà adjacent i reforçant la relació d'aquest amb el Passeig Marítim i la platja de les Salines

4. Urbanitzar el vial estructural de la carretera de Barcelona a Tarragona previst al PGOU, en el seu tram entre la rotonda de la C-31, que connecta amb la C-32 i la via de tren i completant, per tant, un sistema general que estava previst al PGOU i que, fins la data, no s'havia pogut fer efectiu.
5. Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb la barrera generada per el tren, amb la previsió d'un pas sota via de vianants i bicicletes, aportant nous fluxos cívics per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el sòl no urbanitzable i la connexió amb els camins rurals existents a l'est de l'àmbit.

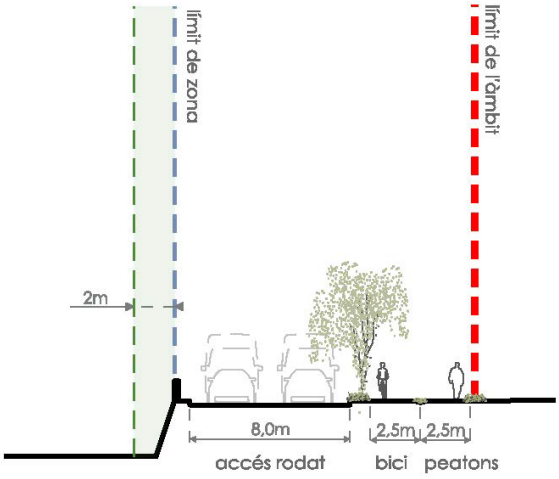
CRITERIS

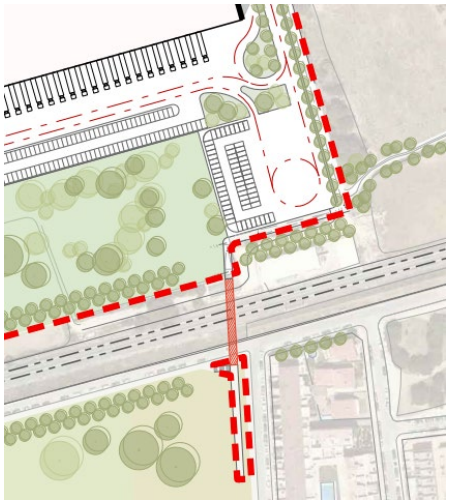
En base als objectius d'ordenació anteriorment descrits, l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris:

Ordenació i implantació per afavorir l'accessibilitat i la connectivitat i potenciar la cohesió social

Projectar un nou hàbitat urbà, compacte, complex, cohesiu i divers; preparat per assolir els nous reptes del futur i que permeti implementar els objectius i estratègies de l'Agenda 2030.

- Agrupació dels espais lliures: Facilitar la integració dels espais lliures en el sistema general del municipi i de l'entorn; afavorint els recorreguts, l'apropiació per part de la ciutadania, el manteniment futur i la connectivitat amb els sistemes existents.
- Nova connexió per a vehicles i cívica superant el Tren: Integració de les infraestructures existents en un entorn passejable i ben connectat amb l'entorn immediat, especialment els dos àmbits del municipi que queden fragmentats per la xarxa ferroviària.
- Vialitat prevista al PGOU: Urbanització mitjançant una secció suficient però generosa per tal de garantir un recorregut cívic i amable, integrant i resolent la relació-transició amb el sòl no urbanitzable.
- Creació de nova bossa d'aparcament públic.





Detall secció tipus Carretera Barcelona- Tarragona i connexió sota via ferroviària i camins en SNU

Establir criteris mediambientals de sostenibilitat, eficiència energètica i integració paisatgística del desenvolupament tant en l'edificació com en la urbanització

Assumir la responsabilitat activa de retornar les qualitats ambientals amb el desplegament d'una proposta que contribueixi activament a la recuperació ambiental de l'àmbit.

- Minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic: reduir al màxim les emissions de substàncies contaminants, evitar l'efecte "illa calor", prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica i gestió de la mobilitat.
- Assolir un bon nivell d'eficiència energètica: Buscar els mecanismes d'autoabastiment energètic amb la captació d'energies alternatives, promoure el control energètic passiu de les edificacions, promoure l'increment de la producció d'energies renovables i generades en l'àmbit.

- Contemplar i promoure la integració paisatgística de la proposta: Reforçar i consolidar el parc de la platja de les Salines, utilitzar vegetació per a disminuir l'impacte visual, augmentar el gradient d'espais naturalitzats al voltant de l'ecosistema de la platja, utilitzar materials respectuosos que s'integrin amb el paisatge de l'entorn.
- Preveure la gestió dels cicles dels materials i del cicle de l'aigua: Utilitzar materials reciclats, renovables i d'origen local, reduir la generació de residus fomentant el reciclatge i la reutilització, facilitant la disponibilitat d'instal·lacions per el seu tractament i/o dipòsit, compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model globalment eficient.

Imatge d'ordenació orientativa

Gestió eficient de la mobilitat, potenciant les modalitats actives i reduint els impactes negatius

Mobilitat eficient i accessible per tots els agents implicats. Treballant per garantir l'optimització dels desplaçaments i reduir la relació espai-temps. Facilitar els recorreguts segurs a peu i en bicicleta.

- Simplificació de la mobilitat rodada: Optimitzar la superfície destinada a vialitat plantejant una solució òptima i eficient alhora que racionalitzar el sistema viari, amb la voluntat de potenciar els desplaçaments interns a peu i amb bicicleta.
- Simplificació de la mobilitat pesada: Optimitzar el recorregut dels vehicles pesants disminuint el temps de recorregut d'arribada i de sortida de la plataforma logística, disminuint l'impacte negatiu en el comportament de la mobilitat del municipi.
- Potenciació mobilitat activa: Integrar la mobilitat activa en la proposta reforçant la permeabilitat del municipi amb les vies del ferrocarril i la connexió amb la zona costanera i el Parc urbà de les Salines, així com amb els espais lliures existents i el sòl no urbanitzable.
- Garantir el nivell de servei òptim de la rotonda i la vialitat existent: Apostar per la jerarquització de les vies de l'entorn per tal d'optimitzar-ne el seu ús segons la modalitat de transport més adient i garantir els nivells de servei mínims òptims.

Criteris socioeconòmics, gestió integrada i sostenibilitat i viabilitat econòmica

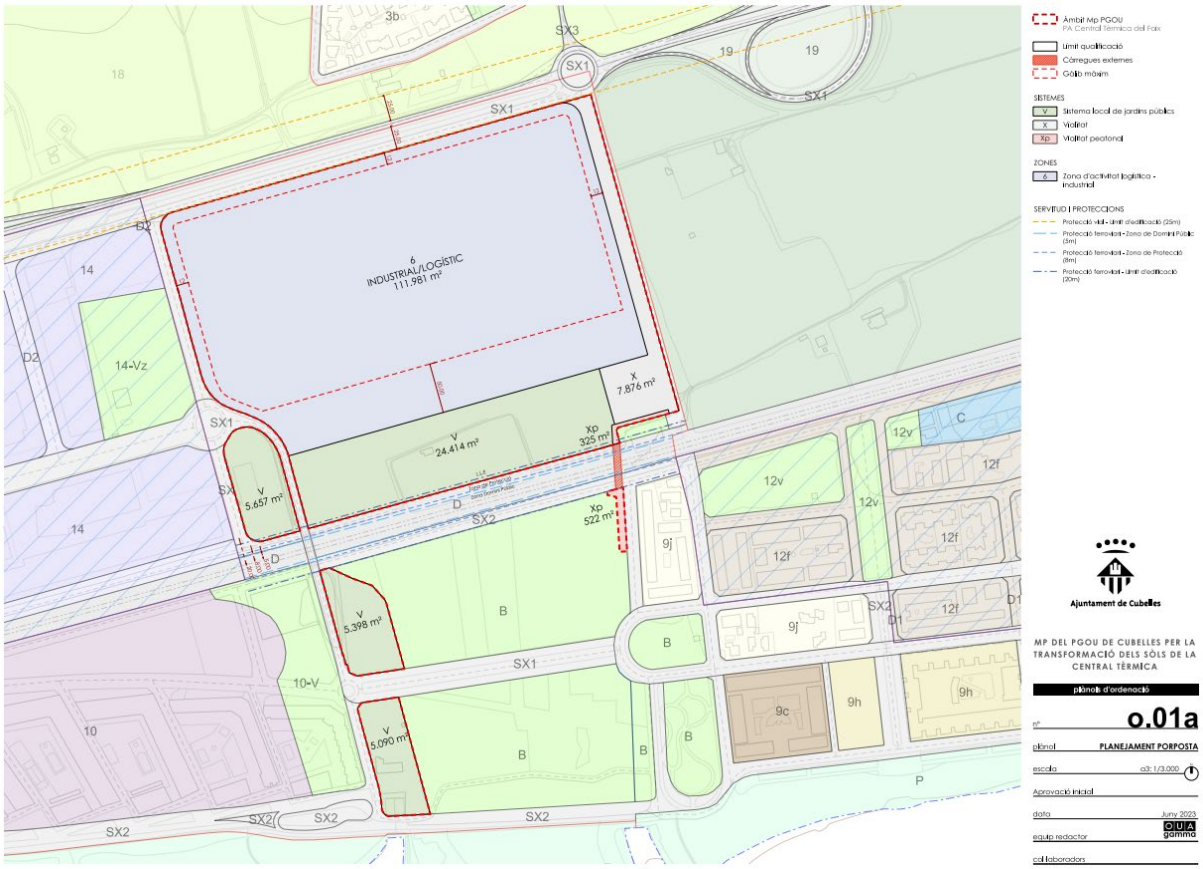
Potenciar el creixement socioeconòmic del municipi. Facilitar la viabilitat i la sostenibilitat econòmica de la proposta.

- Generació de llocs de treball i reducció de l'atur municipal.

- Reforçar el municipi incrementant el pes socioeconòmic a nivell comarcal.
- Modernització del teixit industrial amb la incorporació de nous usos.
- Afavorir la sostenibilitat municipal i la viabilitat econòmica de la proposta.

2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La present modificació del PGOU de Cubelles proposa una nova ordenació de l'àmbit, reorganitzant la distribució dels sistemes i la proporció de zona per tal d'aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques tipològiques generals de l'entorn proper.



Planejament proposat

2.4.1 Estructura general de l'ordenació

Agrupació d'Espais lliures

- Acumulació de la reserva d'espais lliures, els actuals més l'increment de sòl a la franja sud, reforçant l'espai lliure actual i generant un coixí amb la via del ferrocarril possibilitant l'aparició d'un espai urbà de qualitat.
- Cessió per espai lliure de la franja actual de "sistema d'infraestructures" per tal de possibilitar la compleció del parc urbà actual fins al carrer Vallespir generant, per tant, un nou accés al Parc del Prat de Cubelles.

Optimització edificació-vialitat

- Implantació de nau logística posant en valor l'accessibilitat i proposant una racionalització i optimització del sistema viari. La nau es preveu al nord per possibilitar, a futur, l'extensió del polígon cap a l'est.

Consolidació del passeig-parc

- Compleció i continuïtat del passeig de la Marina de Cubelles, generant la connexió adequada amb el parc urbà existent a front de mar. Donant així sortida al passeig existent amb major amplitud i qualitat.

Imatge d'ordenació orientativa

Imatge d'ordenació orientativa

Augment de la permeabilitat

- Nova connexió cívica, per a vianants i bicicletes, sota les vies del tren, en continuïtat a la franja cívica urbanitzada amb la carretera Barcelona –Tarragona, reforçant la permeabilitat i les relacions amb el medi natural.
- Incorporació d'una bossa d'aparcament públic.

Imatge d'ordenació orientativa

2.4.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes

Classificació

La modificació puntual de PGM proposada classifica tot l'àmbit com a sòl urbà no consolidat al incloure'l en un polígon d'actuació urbanística. Es delimita per garantir la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació de serveis urbanístics necessaris.

Qualificació

La modificació puntual del PGOU preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins l'àmbit. Es redueix un 0,88% el percentatge de sòl de sistemes i s'incrementa el sòl de zones, degut a l'adequació de l'ordenació.

Pel que fa als sistemes es preveu la desaparició de la claus F i per la resta es mantenen les qualificacions previstes al PGOU dins de l'àmbit.

Es proposa una nova regulació per a la clau 6, Zona especial Centre energètic, per concretar com Zona d'activitat logística-industrial, l'ordenació en volumetria, els paràmetres d'ordenació i els seus usos.

SISTEMES

Els sistemes representen el 30,56% de la superfície de l'àmbit amb 49.280,71 m²s.

En aquest sentit tots els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris establerts en aquesta modificació puntual, que es concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

Sistema de Parcs i Jardins Públics

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais lliures destinats a parcs i jardins d'ús públic. Es qualifiquen un total de 40.558,00 m2. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa del PGOU.

Sistema Viari

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais definits al conjunt de carreteres, camins, carrers i espais per a vianants d'ús públic. Es qualifiquen un total de 8.722,72 m2, dels quals 7.875,65 m2 representen la vialitat de l'eix cívic de la Carretera Barcelona-Tarragona i la bossa d'aparcament (clau X), mentre que 847,07 m2 representen el pas per a vinents sota vies (clau Xp). Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i restaran subjectes a les previsions establertes a la normativa del PGOU.

ZONA

La Zona representa un total del 69,44% de la superfície de l'àmbit, amb 111.981,03 m²s.

Clau 6- Zona d'activitat logística-industrial

Correspon a l'emplaçament on s'hi ubicava l'antiga Central Tèrmica del Foix, on es proposa modificar la qualificació i ordenació dels sòls per a que admetin la implantació d'usos d'activitats logístiques. L'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica.

Cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament

D'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, al incrementar-se el sostre edificable i tractar-se d'un polígon d'actuació urbanística subjecte a cessió de sòl amb aprofitament, correspon establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Aquesta es concretarà i es farà efectiva amb l'aprovació del perceptiu projecte de reparcel·lació, segons el previst a l'article 142 RLUC.

En el present cas, donat que l'article 135 de les normes urbanístiques del PGOU, d'acord amb el nou redactat resultant d'aquesta modificació, defineix una única parcel·la que té la condició de parcel·la mínima, no serà possible l'adjudicació individual a l'Administració d'una o diverses parcel·les de resultat, per que, d'acord amb l'article 46.2b) TRLUC, la cessió s'haurà de substituir per altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic, per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge.

2.4.3 Paràmetres reguladors de la proposta d'ordenació

El present document detalla i determina els paràmetres urbanístics i condicions d'ordenació i gestió per al correcte desenvolupament de l'àmbit.

Es reordenen i es modifiquen les qualificacions dels sistemes de l'àmbit.

		PGOU vigent		PROPOSTA	
		SUC		SUNC	
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**50.698,15 m²s**	**31,44%**	**49.280,71 m²s**	**30,56%**
Sistema local de jardins públics	**V**	35.339,25 m²s	21,91%	40.558,00 m²s	25,15%
Sistema General d'Infraestructures	**F**	10.487,69 m²s	6,50%	0,00 m²s	0,00%
Vialitat	**X**	4.871,21 m²s	3,02%	7.875,65 m²s	4,88%
Vialitat peatonal	**Xp**	0,00 m²s	0,00%	847,07 m²s	0,53%

La superfície de Sistemes redueix en 1.417,44 m². No obstant, augmenta la superfície destinada a Espais lliures, amb un increment de 5.218,75 m² sobre el còmput global. Es consolida el Parc del Prat de Cubelles a través de la qualificació de la totalitat dels sòls provinents del Sistema general d'infraestructures (clau F) com a Sistemes locals de jardins públics (Clau V).

A nivell viari, s'incorpora la previsió d'un nou aparcament públic i d'un nou pas sota via amb ample suficient per permetre un pas segur de vianants i bicicletes, consolidant l'eix cívic de la Carretera Barcelona-Tarragona.

Es reordenen i es modifiquen les qualificacions de les zona:

		PGOU vigent		PROPOSTA	
		SUC		SUNC	
ZONES - SÒL PRIVAT		**110.563,59 m²s**	**68,56%**	**111.981,03 m²s**	**69,44%**
Zona especial. Centre Energetic	**6**	110.563,59 m²s	68,56%	0,00 m²s	0,00%
Zona Activitat logística-industrial	**6**	0,00 m²s	0,00%	111.981,03 m²s	69,44%

La Zona d'activitat logística-industrial (clau 6) s'ubica al mateix emplaçament on es situava la central tèrmica, ajustant la seva delimitació. La superfície de Zona augmenta en 1.417,44 m² .

Es preveu la regulació de la zona privada segons els següents paràmetres:

	PGOU vigent	PROPOSTA
	SUC	SUNC
ocupació màxima	**40%**	
volum màxim edificable	**12,00 m³/m²s**	
sostre màxim	**44.225,44 m²st**	**76.914,92 m²st**
Index Edificabilitat (IEB)	**0,27 m²st/m²s**	**0,48 m²st/m²s**
sostre màxim logistic		**76.914,92 m²st**
Index Edificabilitat (IEB)		0,48 m²st/m²s
Index Edificabilitat (IEN)		0,69 m²st/m²s
ocupació màxima	40% 44.225,44 m²	65% 72.787,67 m²

La modificació puntual de PGM planteja una reordenació general de l'àmbit amb una transformació d'usos en relació a l'entorn.

Quadre de dades de la proposta:

		PROPOSTA	
		SUNC	
	clau	**SUPERFÍCIE**	
		161.261,74 m²s	**100,00%**
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**49.280,71 m²s**	**30,56%**
Sistema local de jardins públics	**V**	40.558,00 m²s	25,15%
Sistema General d'Infraestructures	**F**	0,00 m²s	0,00%
Vialitat	**X**	7.875,65 m²s	4,88%
Vialitat peatonal	**Xp**	847,07 m²s	0,53%
ZONES - SÒL PRIVAT		**111.981,03 m²s**	**69,44%**
Zona especial. Centre Energetic	**6**	0,00 m²s	0,00%
Zona Activitat logística-industrial	**6**	111.981,03 m²s	69,44%

2.4.4 Obres d'urbanització

La present modificació puntual de PGM preveu les obres d'urbanització necessàries per tal de complir amb la normativa urbanística vigent i, addicionalment, unes obres d'urbanització externes per tal de poder adequar l'entorn més immediat y reforçar la connexió del sector amb els sistemes urbanístics exteriors.

Les diferents obres d'urbanització que es preveuen són les següents:

- Les obres d'urbanització internes
- La re-urbanització de l'entorn que sigui necessària per adequar tant el viari com les voreres, incloent el nou pas sota vies per reforçar la connexió del sector.

Tots els espais s'urbanitzaran seguint els mateixos criteris d'urbanització. Les obres d'urbanització es concretaran en el posterior projecte d'urbanització.

2.4.5 Urbanisme inclusiu, memoria de gènere

D'acord amb la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la manera de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. S'aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-ho correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta que la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

És per això que aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient. En el cas concret d'aquesta modificació puntual del PGOU de Cubelles, es fan les següents recomanacions tant en les actuacions públiques com en les privades:

- Accessibilitat. La proposta garanteix una correcta accessibilitat a la zona d'activitat logística, als espais urbans i al transport públic. El projecte d'urbanització i d'edificació hauran de garantir la no existència de barreres arquitectòniques i la correcta accessibilitat.
- Mobilitat. Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais, tant a peu com en transport públic, i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també ha de ser permeable, accessible, segura i agradable.
- Seguretat. La proposta evita racons i espais residuals, assegurant uns bons camps de visió, i l'ordenació assegura una permeabilitat tant visual com física.
- Teixit social. Ordenació que promogui les relacions socials entre les persones i facilitar els trajectes quotidians. Diversitat de funcions, espais públics inclusius, joc a l'aire lliure, espais per a la millora de la vida comunitària, etc.
- Cures i gestió domèstica. La proposta, en situar-se en un àmbit dins de la trama urbana, assegura una bona connectivitat.

Es pot concloure que la nova ordenació prevista en la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere atès que ha tingut en compte les necessitats dels diferents col·lectius en relació a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà.

2.5 QUADRE RESUM I COMPARATIU DEL PLANEJAMIENT VIGENT I LA MODIFICACIÓ

		PGOU vigent		PROPOSTA		DIFERENCIA
		SUC		SUNC		
	clau	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
		161.261,74 m²s	**1,00 m²s**	**161.261,74 m²s**	**100,00%**	**0,00 m²s**
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**50.698,15 m²s**	**31,44%**	**49.280,71 m²s**	**30,56%**	**-1.417,44 m²s**
Sistema local de jardins públics	**V**	35.339,25 m²s	21,91%	40.558,00 m²s	25,15%	5.218,75 m²s
Sistema General d'Infraestructures	**F**	10.487,69 m²s	6,50%	0,00 m²s	0,00%	-10.487,69 m²s
Vialitat	**X**	4.871,21 m²s	3,02%	7.875,65 m²s	4,88%	3.004,44 m²s
Vialitat peatonal	**Xp**	0,00 m²s	0,00%	847,07 m²s	0,53%	847,07 m²s
ZONES - SÒL PRIVAT		**110.563,59 m²s**	**68,56%**	**111.981,03 m²s**	**69,44%**	**1.417,44 m²s**
Zona especial. Centre Energetic	**6**	110.563,59 m²s	68,56%	0,00 m²s	0,00%	-110.563,59 m²s
Zona Activitat logística-industrial	**6**	0,00 m²s	0,00%	111.981,03 m²s	69,44%	111.981,03 m²s

Comparativa del planejament vigent i la nova proposta

2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1 Justificació del contingut documental

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.

b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.

c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixin les precedents.

d) Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme. A aquests efectes, correspon aplicar les reserves previstes per l'article 100.3 TRLUC per l'increment dels usos no residencials, això és 7,5 m² de sòl per cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos diferents al residencial.

Així mateix la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, la present modificació, incrementa sostre i densitat residencial, pel que implica una reserva addicional de sistemes urbanístics.

Segons l'especificat en el Decret 344/2006, del 19 de setembre, de "regulació **d'estudis de mobilitat generada**", determina que, "com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada". El present document de modificació puntual de PGOU no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, però si la implantació de nous sols o activitats, per tant ha d'incloure estudi de mobilitat. S'adjunta l'EAMG en document a part.

És necessària la incorporació de **l'Avaluació Econòmica financera** ja que, encara que d'aquesta modificació no se'n deriva cap cost per a l'administració i, per tant, no suposa una variació de les finances públiques de l'administració responsable, comporta un augment de sostre i de densitat, per tant s'ha d'incloure en document separat.

Donades les finalitats especifiques d'aquesta modificació no s'ha estimat oportú incloure la memòria social prevista pel TRLUC, ja que aquest document no té cap repercussió sobre les polítiques municipals d'habitatge protegit ni preveu un increment d'habitatges que tingui repercussió en relació a l'adequació, emplaçament i usos previstos pels equipaments públics del municipi.

2.6.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable

- En l'article 3 del TRLU - Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible - i article 9 - directrius per al planejament urbanístic - es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.
- L'article 9 del TRLU – Directrius per al planejament urbanístic - els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. No obstant, tal i com estableix l'article 7 punt 1b del RLUC, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendents superiors al 20% en sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables a efectes de compliments dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.
- L'article 31 del TRLU - Concepte de sòl urbà no consolidat - al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.
- L'article 117 del TRLUC - Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada – a l'apartat 1 determina que són els polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.
- Els articles 43.1 i 99.3 del TRLUC, -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- determinen l'obligació de preveure un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, al tractar-se al tractar-se de sòl urbà no consolidat subjecte a un polígon d'actuació urbanística amb increment de sostre edificable.

- L'article 100 del TRLUC - La modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics defineix tots els casos en què s'ha de produir aquest increment de reserva per a sistemes, i en el seu apartat 3 descriu que, en sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva per zones verdes i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos diferents als residencials.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La present modificació, compleix amb el principi del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant conjuga necessitats de creixement i conservació dels valors naturals i paisatgístics i històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn i permet així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- L'àmbit que es desenvolupa no incorpora cap terreny amb pendents superiors al 20%.
- La modificació puntual del PGOU de Cubelles, manté el model territorial previst pel planejament vigent i en aquest sentit cal destacar:
    - S'incrementa l'edificabilitat.
    - Es garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos, i s'incrementa.
    - Es garanteix l'increment de reserves.
    - Es dona compliment a la cessió del 15% de l'increment que generi la modificació de planejament.
- L'àmbit objecte de la modificació es troba parcialment afectat com a Zones inundables Geomorfològicament. Previ a l'autorització per a la implantació d'una nova edificació, s'haurà de redactar un estudi d'inundabilitat.

Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

> *"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. "(...)*

Per el contingut de la present modificació s'entén que no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental. No obstant, el present document inclou un estudi ambiental.

La modificació puntual no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius, propostes o de la cronologia del planejament vigent.

En conseqüència, d'acord amb el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

2.6.1 Justificació del compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

> *"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...)També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."*

Segons disposa l'article 71 del mateix RLUC:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1, relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

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

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."

El present instrument de modificació puntual de PGOU, incorpora en document a part un estudi de mobilitat generada donat que, al incrementar el sostre i la densitat, s'incrementa el nombre d'usuaris.

2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.7.1 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial

D'acord amb l'article 105.2 RU, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana només és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal.

En atenció a l'abast de la modificació, s'entén innecessari preveure un programa de participació ciutadana, quedant en tot cas garantits els drets d'informació i de participació ciutadana a través del corresponent tràmit d'informació pública i audiència, així com a través de la consulta pública prèvia que s'ha efectuat.

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per a valorar la seva incorporació a document d'aprovació provisional. A aquest efecte, s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no i en quins termes al document proposat per a la seva aprovació provisional.

A la memòria del document proposat per a la seva aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades per a fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades al procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

NORMATIVA 3

A conseqüència de l'aprovació d'aquest document de modificació puntual del PGOU de Cubelles, es modifiquen les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació i es substitueix el redactat dels següents articles de les Normes Urbanístiques del mateix Pla:

Redactat actual de l'article 19. Unitats d'Actuació Urbanística.

1. En el Sòl Urbà es delimiten Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desplegar les previsions contingudes en el Pla General.
2. El sistema d'actuació escollit per a l'execució d'aquestes unitats és el de Cooperació. Si existissin iniciatives de la propietat en alguna d'elles, i sigui aquesta la que els desenvolupi, s'admetrà el desplegament pel sistema de compensació.
3. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General estableix amb l'objecte de completar l'estructura urbana bàsica de Cubelles, així com d'oferir nous sòls edificables en sectors airebé ja colmatats per l'edificació són les següents:

	(1)	(2)	(3)	(4)
Eixample	0,59 Ha	0,62 Ha	33.900 m2	62 et/Ha
Oest cementiri	73 Ha	-	12.800 m2	43 et/Ha

Constitueixen sectors de nova urbanització que s'ha considerat prioritari desenvolupar-los per a tal de completar l'esquema funcional de la població i que, sota la iniciativa de l'Ajuntament, els propietaris han compromès el futur desplegament urbanístic dels mateixos. Ambdós es troben en fase d'execució.

4. Així mateix es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General recull amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com obtenir gratuïtament les cessions deis sòls públics previstos i que es fixen en els plànols d'ordenació corresponents. Es la següent:

Santa Maria	9,26 Ha.	1,13 Ha.	23.850 m2	14 et/Ha.

Aquest àmbit es correspon amb un sector de 1 'eixampla, amb pla parcial degudament aprovat i sense haver-se fet efectives les cessions corresponents ni executat totalment la urbanització prevista. En el present documentes remodela l'ordenació en base a una més coherent imatge urbana, així com a una major facilitat de gestió.

5. Es recull com a Unitat d'Actuació Urbanística els terrenys inclosos dins l'àmbit del pla parcial "Clot del Bassó i Mota de Sant Pere" amb l'objectiu de completar la urbanització general pendent passeig marítim i rehabilitació de platges- així com garantir la urbanització pròpia ja executada fins la seva recepció definitiva. 6. També, el Pla General delimita una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial, a !'interior del territori, amb l'ànim de legalitzar una situació de parcel·lació i edificació existent. La seva inclusió ha estat conseqüència del conveni de col·laboració urbanística signat entre 1 l'Ajuntament i la Promoció pel que fa al contingut i futur \desplegament del mateix per a tal d'aconseguir la condició de sòl urbà Aquest sector és:

Corral d'en Cona	28,08 Ha.	2,68 Ha.	60.652 m2	10 et/Ha

7. Es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística en l'àmbit ocupat per una instal·lació hotelera antigament nomenada *"Liga Sin Nombre"* amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com la cessió d'una petita zona verda. Es un sector vinculat inicialment al Pla Parcial "Mas d'en Pedró, sector 11", però que funcionalment s'ha considerat convenient el seu tractament independent, dins un esperit de distribució equitativa de beneficis i carregues urbanístiques.

(1) Superfície total de la Unitat d'Actuació Urbanística.
(2) Superfície de sòl públic que es cedeix.
(3) Total sostre edificable
(4) Densitat d'estatges bruts dintre l'àmbit de la Unitat d'Actuació Urbanística.

Redactat proposat per a l'article 19. Unitats d'Actuació Urbanística. (s'indiquen els canvis introduïts en blau i els eliminats ~~ratllats~~)

1. En el Sòl Urbà es delimiten Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desplegar les previsions contingudes en el Pla General.
2. El sistema d'actuació escollit per a l'execució d'aquestes unitats és el de Cooperació. Si existissin iniciatives de la propietat en alguna d'elles, i sigui aquesta la que els desenvolupi, s'admetrà el desplegament pel sistema de compensació.
3. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General estableix amb l'objecte de completar l'estructura urbana bàsica de Cubelles, així com d'oferir nous sòls edificables en sectors airebé ja colmatats per l'edificació són les següents:

	(1)	(2)	(3)	(4)
Eixample	0,59 Ha	0,62 Ha	33.900 m2	62 et/Ha
Oest cementiri	73 Ha	-	12.800 m2	43 et/Ha

Constitueixen sectors de nova urbanització que s'ha considerat prioritari desenvolupar-los per a tal de completar l'esquema funcional de la població i que, sota la iniciativa de l'Ajuntament, els propietaris han compromès el futur desplegament urbanístic dels mateixos. Ambdós es troben en fase d'execució.

4. Així mateix es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General recull amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com obtenir gratuïtament les cessions deis sòls públics previstos i que es fixen en els plànols d'ordenació corresponents. Es la següent:

Santa Maria	9,26 Ha.	1,13 Ha.	23.850 m2	14 et/Ha.

Aquest àmbit es correspon amb un sector de 1 'eixampla, amb pla parcial degudament aprovat i sense haver-se fet efectives les cessions corresponents ni executat totalment la urbanització prevista. En el present documentes remodela l'ordenació en base a una més coherent imatge urbana, així com a una major facilitat de gestió.

5. Es recull com a Unitat d'Actuació Urbanística els terrenys inclosos dins l'àmbit del pla parcial "Clot del Bassó i Mota de Sant Pere" amb l'objectiu de completar la urbanització general pendent passeig marítim i rehabilitació de platges- així com garantir la urbanització pròpia ja executada fins la seva recepció definitiva. 6. També, el Pla General delimita una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial, a l'interior del territori, amb l'ànim de legalitzar una situació de parcel·lació i edificació existent. La seva inclusió ha estat conseqüència del conveni de col·laboració urbanística signat entre 1 l'Ajuntament i la Promoció pel que fa al contingut i futur \desplegament del mateix per a tal d'aconseguir la condició de sòl urbà Aquest sector és:

Corral d'en Cona	28,08 Ha.	2,68 Ha.	60.652 m2	10 et/Ha

7. ~~Finalment~~ Es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística en l'àmbit ocupat per una instal·lació hotelera antigament nomenada *"Liga Sin Nombre"* amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com la cessió d'una petita zona verda. Es un sector vinculat inicialment al Pla Parcial "Mas d'en Pedró, sector 11", però que funcionalment s'ha considerat convenient el seu tractament independent, dins un esperit de distribució equitativa de beneficis i carregues urbanístiques.

8. S'incorpora la definició del Polígon d'actuació urbanística "Centre energètic del Foix", les característiques del qual es defineixen a l'Annex 1.

PAU Centre energètic del Foix	**15,63 Ha**	**4,43 Ha**	**78.140,46 m2**	**-**

(1) Superfície total de la Unitat d'Actuació Urbanística.
(2) Superfície de sòl públic que es cedeix.
(3) Total sostre edificable
(4) Densitat d'estatges bruts dintre l'àmbit de la Unitat d'Actuació Urbanística.

Redactat actual de l'article 94. Classificació dels usos segons la seva funció.

1. Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

a) Estatge. Referit a l'allotjament familiar, tant en la seva categoria d'unifamiliar com de plurifamiliar. S'entén per estatge unifamiliar l'estatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici arnat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu. S'entén per ús d'estatge plurifamiliar l'agrupació de varies unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

b) Hoteler. Correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal, com poden ésser els hotels, motels, pensions, apartahotels i, en general, tots els establiments d'hostaleria.

c) Residencial mòbil. El constitueixen aquells elements d'allotjament temporal que no requereixin d'una infraestructura permanent i tenen caràcter provisional dintre el territori com són els càmpings, aparcaments temporals de roulottes, ...

d) Residencial especial. Es el constituït per una pluralitat de persones pera la seva utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrita l'ús hoteler, ni tampoc al sanitario-assistencial. En aquest supòsit es troben els albergs de joventut, residencies religioses o de militars ... Aquests quatre primers usos s'inscriuen en la referencia genèrica de l'ús residencial.

e) Comercial. Compren tota mena de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.

f) Comercial concentrat. Compren les grans instal·lacions integrades de comerç tipus hipermercats, cash and carry, i grans magatzems al detall.

g) Magatzems. Compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o a la venda a l'engròs.

h) Oficines. Compren les activitats administratives i burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb oficines i despatxos.

i) Sanitario-assistencial. Compren les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència.

j) Educatiu. Compren les activitats formatives i d'ensenyament.

k) Recreatiu. Abasta totes les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.

i) Esportiu. Es refereix tant a l'ensenyament com a la practica de l'educació física i els esports en general.

m) Socio-cultural. Compren les activitat relacionades amb qualsevol element cultural i de relació social, tals com museus, biblioteques, sales de conferencies, sales d'art o similars.

n) Estacions de servei i garatges oberts al públic.

o) Industrial. Compren les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, així com els magatzems i oficines annexes i els tallers de reparació i planxisteria.

p) Abastos. Compren els mercats centrals i de detall. els escorxadors, i les centrals de llet i les de comercialització.

q) Cementiri.

r) Estacionament i aparcament.

s) Públic-administratiu. Aquest ús compren tots els tipus de serveis propis de l'Administració Pública.

t) Extractiu.

u) Agrícola i ramader estabulat. Compren totes les activitats relacionades amb l'explotació controlada del medi rural.

Redactat proposat per a l'article 94. Classificació dels usos segons la seva funció. (s'indiquen els canvis introduïts en blau)

1. Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

a) Estatge. Referit a l'allotjament familiar, tant en la seva categoria d'unifamiliar com de plurifamiliar. S'entén per estatge unifamiliar l'estatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici arnat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu. S'entén per ús d'estatge plurifamiliar l'agrupació de varies unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

b) Hoteler. Correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal, com poden ésser els hotels, motels, pensions, apartahotels i, en general, tots els establiments d'hostaleria.

c) Residencial mòbil. El constitueixen aquells elements d'allotjament temporal que no requereixin d'una infraestructura permanent i tenen caràcter provisional dintre el territori com són els càmpings, aparcaments temporals de roulottes, ...

d) Residencial especial. Es el constituït per una pluralitat de persones pera la seva utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrita l'ús hoteler, ni tampoc al sanitario-assistencial. En aquest supòsit es troben els albergs de joventut, residencies religioses o de militars ... Aquests quatre primers usos s'inscriuen en la referencia genèrica de l'ús residencial.

e) Comercial. Compren tota mena de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.

f) Comercial concentrat. Compren les grans instal·lacions integrades de comerç tipus hipermercats, cash and carry, i grans magatzems al detall.

g) Magatzems. Compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o a la venda a l'engròs.

h) Oficines. Compren les activitats administratives i burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb oficines i despatxos.

i) Sanitario-assistencial. Compren les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència.

j) Educatiu. Compren les activitats formatives i d'ensenyament.

k) Recreatiu. Abasta totes les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.

i) Esportiu. Es refereix tant a l'ensenyament com a la practica de l'educació física i els esports en general.

m) Socio-cultural. Compren les activitat relacionades amb qualsevol element cultural i de relació social, tals com museus, biblioteques, sales de conferencies, sales d'art o similars.

n) Estacions de servei i garatges oberts al públic.

o) Industrial. Compren les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, així com els magatzems i oficines annexes i els tallers de reparació i planxisteria.

p) Abastos. Compren els mercats centrals i de detall. els escorxadors, i les centrals de llet i les de comercialització.

q) Cementiri.

r) Estacionament i aparcament.

s) Públic-administratiu. Aquest ús compren tots els tipus de serveis propis de l'Administració Pública.

t) Extractiu.

u) Agrícola i ramader estabulat. Compren totes les activitats relacionades amb l'explotació controlada del medi rural.

v) Logístic. Compren totes les activitats logístiques del sector format per actors que planifiquen, implementen i controlen el transport de productes, serveis i informació, a més del seu emmagatzematge i oficines. El sector inclou activitats diverses de la cadena logística: disseny, producció, gestió, administració, venda i distribució directe.

Redactat actual de l'article 106. Zonificació.

1. El sol Urbà compren les següents zones i subzones:

- Casc Antic Clau 1.
- Eixampla Clau 2.
- Ciutat Jardí Clau 3.
  - Subzona 3a
  - Subzona 3b
  - Subzona 3c
- Residencial Oberta Clau 4.
  - Subzona 4a
  - Subzona 4b
  - Subzona 4c
  - Subzona 4d
- Ordenacions Especifiques Clau 5.
  - Subzona 5a
  - Subzona 5b
- Especial Centre Energètic Clau 6.
- Equipaments Clau 7.
  - Subzona 7a
  - Subzona 7b
  - Subzona 7c
- De Conservació de Tipologia Clau 8.
- Subjecte a Anterior Ordenació Volumètrica Clau 9.

Subzona 9a
Subzona 9b
Subzona 9c
Subzona 9d
Subzona 9e
Subzona 9f
Subzona 9g
Subzona 9h
Subzona 9j

- Especial Càmping Clau 10.

Redactat proposat per a l'article 106. Zonificació. (s'indiquen en blau)

1. El sol Urbà compren les següents zones i subzones:

- Casc Antic Clau 1.
- Eixampla Clau 2.
- Ciutat Jardí Clau 3.
  - Subzona 3a
  - Subzona 3b
  - Subzona 3c
- Residencial Oberta Clau 4.
  - Subzona 4a
  - Subzona 4b
  - Subzona 4c
  - Subzona 4d
- Ordenacions Especifiques Clau 5.
  - Subzona 5a
  - Subzona 5b
- **Activitat logística-industrial** Clau 6.
- Equipaments Clau 7.
  - Subzona 7a
  - Subzona 7b
  - Subzona 7c
- De Conservació de Tipologia Clau 8.
- Subjecte a Anterior Ordenació Volumètrica Clau 9.
  - Subzona 9a
  - Subzona 9b
  - Subzona 9c
  - Subzona 9d
  - Subzona 9e
  - Subzona 9f
  - Subzona 9g
  - Subzona 9h
  - Subzona 9j
- Especial Càmping Clau 10.

Es substitueix la integritat dels articles 133 a 136, que conformen la Secció 7

Secció 7. Zona especial centre energètic (Clau 6)

Art. 133. Definició general.

Art. 134. Desplegament del Pla General.

Art. 135. Regulació general de la zona.

Art. 136. Protecció de l'ambient natural.

Redactat proposat per als articles 133 a 136 (s'indiquen en blau i els eliminats ~~ratllats~~)

Secció 7. Zona d'activitat logística-industrial (Clau 6)

Art. 133. Definició general.

Correspon a l'emplaçament on s'hi ubicava l'antiga Central Tèrmica del Foix, amb una ordenació que admet la implantació d'usos d'activitats logístiques i industrials.

Art. 134 Desplegament i règim general aplicable

El desplegament en aquesta zona requerirà la prèvia tramitació del polígon d'actuació urbanística únic que es delimita amb aquesta modificació (PAU 01). Es determinarà la volumetria final resultant de l'aplicació dels paràmetres urbanístics generals que es defineixen en la present secció i a l'Annex núm. 1.

Art. 135. Regulació general de la zona.

1. El tipus d'ordenació aplicable és el de Volumetria Específica.

2. Els paràmetres de l'ordenació:

a. Coeficient d'edificabilitat neta: 0,69 m2st/m2s

b. Percentatge màxim d'ocupació: 65%

c. Parcel·la mínima: Es defineix una parcel·la única que té condició de parcel·la mínima.

d. Gàlibs: s'estableixen uns gàlibs màxims en planta i secció, indicats als plànols d'ordenació, determinats per la separació a límits de parcel·la i per l'alçada màxima, que no podran ser superats per l'edificació. S'estableixen les següents excepcions:

- Edificacions de control d'accés: 2 unitats, cadascuna de màxim 25 m^2 i 4 metres d'altura, que es podran situar en la franja de separació a límits de parcel·la.
- Reserves pels servis tècnics: les unitats que tècnicament siguin necessàries, amb un màxim per unitat de 25 m^2 i 4 metres d'alçada.
- Construccions permeses per sobre de l'alçada màxima: elements tècnics de les instal·lacions, escales de sortida a coberta, elements tècnics de les instal·lacions, captadors solars, grues, antenes, xemeneies, etc. Es disposaran de manera que produeixin el mínim impacte paisatgístic.

e. Planta soterrani: es podrà ocupar el 100% del subsol de la parcel·la.

f. Nombre de plantes: Planta Baixa més tres plantes pis.

g. Cota de referència de la planta baixa i alçada màxima:

- És la que s'indica com a tal als plànols d'ordenació i que, en qualsevol cas, es situarà a partir de la cota mínima determinada per l'Estudi d'inundabilitat.
- És la cota que fixa la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació.
- El paviment de la planta baixa podrà estar situat 1,50 metres per damunt de la cota de referència.
- La cota d'anivellament de la parcel·la, exterior a l'edificació, podrà situar-se entre 1,50 metres per damunt i 1,50 metres per sota de la cota de planta baixa.
- L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 16 metres per sobre de la cota de la planta baixa. Aquesta alçada només podrà ser sobrepassada per elements indicats en el punt "d".

h. Vegetació: s'estableix una franja perimetral de la parcel·la, de 2 metres d'ample, destinada a la plantació d'arbrat. S'utilitzaran especies autòctones. La franja podrà ser discontínua als punts d'accés i als espais pels serveis tècnics.

i. Tanques: la tanca entre l'espai públic i l'espai privat tindrà una altura màxima de 2 metres, mesurada des de la rasant de l'espai públic. Serà de reixat, excepte una franja inferior massissa, d'alçada màxima de 0,60 metres.

j. Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. Les façanes es resoldran amb gammes cromàtiques per a la seva integració a l'entorn concret.

k. Murs interiors: en el perímetre de la parcel·la s'admeten els murs de contenció necessaris per aconseguir l'anivellament de la parcel·la, segons es dibuixa als plànols d'ordenació. Les rampes d'accés al soterrani hauran de respectar la separació a límits de parcel·la.

3. Condicions d'ús:
   - Logístic
   - Indústria (no s'admeten les indústries definides com a Seveso i/o de Categoria 6a)
   - Oficines (màxim un 10% del sostre)

~~Art. 136. Protecció de l'ambient natural.~~

Es substitueix la integritat de l'ANNEX I - Pla Parcial "Central energètica del Foix", Regulació general.

Redactat proposat per a l'ANNEX I (en blau)

ANNEX I - Polígon d'actuació urbanística "Centre energètic del Foix"

El present annex recull els paràmetres generals de l'ordenació del Polígon d'actuació urbanística "Centre energètic del Foix".

Es tracta d'un àmbit discontinu que agrupa, per una banda, els terrenys on anteriorment s'hi situava la Central Tèrmica del Foix i, per altra banda, quatre àmbits de menor dimensió que es situen al l'entorn de les vies del ferrocarril i la platja. Són les següents:

- Àmbit: L'àmbit principal queda limitat al nord per la carretera C-31, a l'est per terrenys classificats en sòl no urbanitzable, al sud per les vies del Ferrocarril de Barcelona a Sant Vicenç de Calders i a l'oest pel polígon industrial Les Salines. El completen quatre àmbits de menor dimensió. El major és una zona verda al nord de les vies del Ferrocarril. Els altres tres, queden distribuïts entre les vies del Ferrocarril i la platja de les Salines, amb relació directa amb el Parc del Prat de Cubelles.
- Objectius:
  - Possibilitar la re-activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic per tal de reforçar la polaritat comarcal de Cubelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica.
  - Completar la cessió i la urbanització de les parcel·les de sòl públic.
  - Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb la barrera generada pel tren amb la previsió d'un pas sota via, reforçant també la transició amb el sòl no urbanitzable.
- Quadre de superfícies del polígon d'actuació urbanística (sòl urbà no consolidat):

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT		**161.261,74 m²s**	**1,00 m²s**
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**49.280,71 m²s**	**30,56%**
Sistema local de jardins públics	**V**	40.558,00 m²s	25,15%
Vialitat	**X**	7.875,65 m²s	4,88%
Vialitat peatonal	**Xp**	847,07 m²s	0,53%
ZONES - SÒL PRIVAT		**111.981,03 m²s**	**69,44%**
Zona Activitat logística-industrial	**6**	111.981,03 m²s	69,44%

- Condicions d'ordenació: El tipus d'ordenació aplicable és el de Volumetria Específica. Es compliran les determinacions establertes a la present normativa, concretades a la Zona d'activitat logística-industrial (Clau 6) definida al articles 133, 134 i 135. Les característiques d'aquesta zona es subjectaran als següents paràmetres generals:
    - Superfície de l'àmbit 161.261,74 m²s
    - Sostre màxim permès 76.914,92 m²st
    - Índex d'edificabilitat bruta: 0,48 m2st/m2 de l'ocupació.
    - Usos permesos logístic – industrial

  La resta de sòls públics es troben qualificats de Sistema Local de Jardins Públics (V) i Vialitat (X).
- Condicions de gestió i execució:
    a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.
    b. Cessió d'aprofitament urbanístic: el polígon d'actuació urbanística està sotmès a la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Aquesta es concretarà i es farà efectiu en el projecte de reparcel·lació.
    c. Càrregues d'urbanització: seran càrregues d'aquest sector les obres d'urbanització internes i la re-urbanització de l'entorn.
- Condicions específiques.
    a. Estudi d'Inundabilitat. L'àmbit objecte de la modificació es troba parcialment afectat com a Zona inundable Geomorfològicament. S'incorpora un estudi d'inundablitat que establirà la cota mínima per situar la cota d'horitzontal de referència de la Planta Baixa a les quatre alineacions de la parcel·la.
    b. Integració ambiental. En general, caldrà donar compliment a les mesures ambientals complementàries establertes a l'Estudi Ambiental de la present modificació puntual. Caldrà donar compliment a les determinacions establertes en el codi tècnic de l'edificació i al decret 21/2006, de 14 de febrer, pel el qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis.
    c. Integració paisatgística. En general, caldrà donar compliment a les mesures ambientals complementàries establertes a l'Estudi d'Integració de la present modificació puntual. S'admet llibertat de composició arquitectònica supeditada a les condicions de volum fixades en aquestes Normes.
    d. Es regularan l'edificació i els usos respectant les limitacions i el règim de protecció del sistema ferroviari, i es necessitarà informe favorable del gestor ferroviari i, en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, canviar l'activitat o el destí de les mateixes o del tipus d'activitat, requerirà la prèvia autorització d'Adif.
    e. En les zones de Domini Públic Ferroviari, la Zona de Protecció i la zona límit d'edificació caldrà complir en tot moment la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF), així com el Reglament del Sector Ferroviari, aprovat pel RD 2387/2004, de 30 de desembre o les legislacions que les puguin substituir.
    f. Qualsevol obres que es duguin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejades pels promotors d'aquestes.
    g. L'execució d'aquest sector estarà condicionada al manteniment de la funcionalitat d'una superfície equivalent de l'espai lliure que ocupa el nou pas est sota la via.
    h. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PAU es desenvoluparà en el primer sexenni, un cop aprovada definitivament la Modificació Puntual que el defineix.

GESTIÓ 4

4.1 GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la TRLUC, i els articles 130 a 163 RLUC.

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

Segons l'article 124 del RLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

> ***Art. 124. Objecte de la reparcel·lació***
>
> *La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:*
>
> *a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
>
> *b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
>
> *c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
>
> *d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
>
> *e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

És constituirà una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària o de propietari únic, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la Junta de Compensació no és obligada.

4.2 DIVISIÓ POLIGONAL

Tal com estableix l'art. 118.1 del TRLUC els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada; és a dir, constitueixen l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.

Tal i com s'ha determinat en el present document de Modificació Puntual, es delimita un àmbit de gestió urbanística integrada, PAU "Centre energètic del Foix", que comprèn tot l'àmbit de la modificació, i queda delimitat en els plànols d'ordenació.

4.3 AGENDA

En virtut del que disposa l'article 99 de la Llei d'Urbanisme, la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable han d'incloure en la documentació, la previsió de l'agenda o del programa d'actuació del pla de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per a l'execució del planejament, el qual ha d'esser proporcional a la magnitud de l'actuació.

Es proposa que el sector es desenvolupi en el primer sexenni a comptar des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual.

4.4 CESSIÓ GRATUÏTA I OBLIGATÒRIA D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, al incrementar-se el sostre edificable i tractar-se d'un polígon d'actuació urbanística subjecte a cessió de sòl amb aprofitament, correspon establir el percentatge de cessió gratuïta i obligatòria del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic.

En el present cas, donat que l'article 135 de les normes urbanístiques del PGOU, d'acord amb el nou redactat resultant d'aquesta modificació, defineix una única parcel·la que té la condició de parcel·la mínima, no serà possible l'adjudicació individual a l'Administració d'una o diverses parcel·les de resultat, pel que, d'acord amb l'article 46.2b) TRLUC, la cessió s'haurà de per altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic, per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge.

Aquesta cessió es concretarà i es farà efectiva amb l'aprovació del perceptiu projecte de reparcel·lació, segons el previst a l'article 142 RLUC

4.5 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'article 150 del TRLU i l'article 127 RLUC defineixen les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

4.6 RECEPCIÓ DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ

En compliment de l'article 169 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'Ajuntament es compromet a comprovat en el termini de 3 mesos, a partir de la presentació de l'acta de recepció, a comprovar que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió ni s'han notificat deficiències a esmenar, aquesta es considerarà com a realitzada.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada. La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

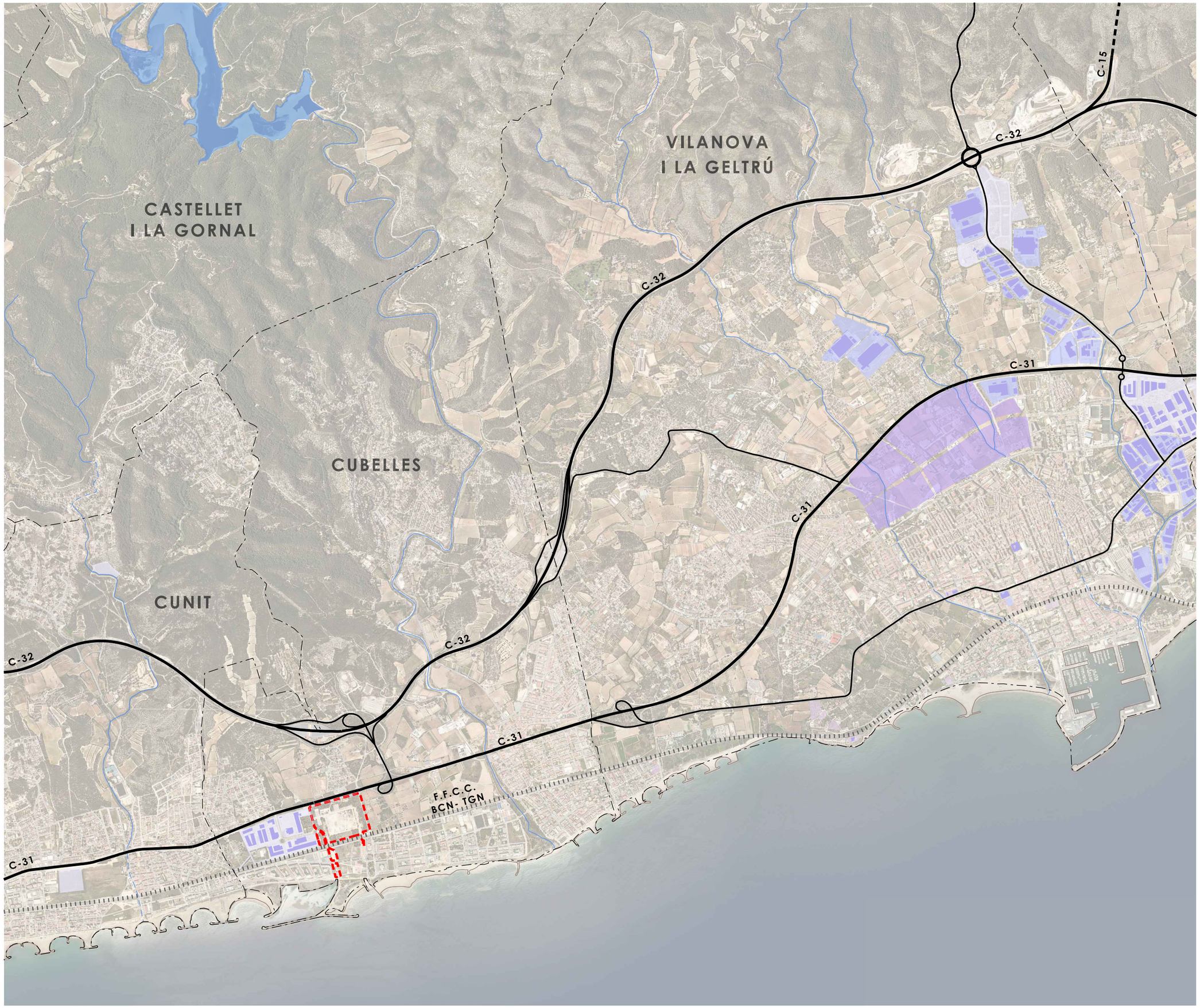
PLÀNOLS 5

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.01	SITUACIÓ	E 1/30.000
i.02	LOCALITZACIÓ	E 1/10.000
i.03	PLANEJAMENT VIGENT	E 1/5.000
i.04	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E 1/5.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.01a	PLANEJAMENT PORPOSTA	E 1/3.000
o.01b	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	E 1/1.200
o.02	PLANEJAMENT COMPARATIVA	E 1/5.000
o.03a	IMATGE PROPOSTA	E 1/5.000
o.03b	IMATGE PROPOSTA	E 1/3.000
o.04	OBRES D'URBANITZACIÓ	E 1/3.000



Àmbit Mp PGOU

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'informació

nº	**i.01**
plànol	**SITUACIÓ**
escala	a3: 1/30.000
Aprovació inicial	
data	Juny 2023
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	

Àmbit Mp PGOU

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'informació

nº	**i.02**
plànol	**LOCALITZACIÓ**
escala	a3: 1/10.000
Aprovació inicial	
data	Juny 2023
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	

Àmbit Mp PGOU
Límit classificació
Límit qualificació
Límit sectors

SISTEMES

V	Sistema local de jardins públics
F	Sistema general d'infraestructures tècniques
B	Parcs Urbans
E	Infraestructura tècnica
P	Sistema Portuari
SX	Sistema viari
D	Sistema Ferroviari

ZONES

6	Zona especial centre energètic
9	Ordenació Volumètrica
10	Càmping
12	Zona de pla parcial en execució
14	Zona de desplegament industrial
18	Sòl Rural
19	Zona de Protecció i Servitud
CE	Sistema Costaner en SNU

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'informació

nº **i.03**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT**

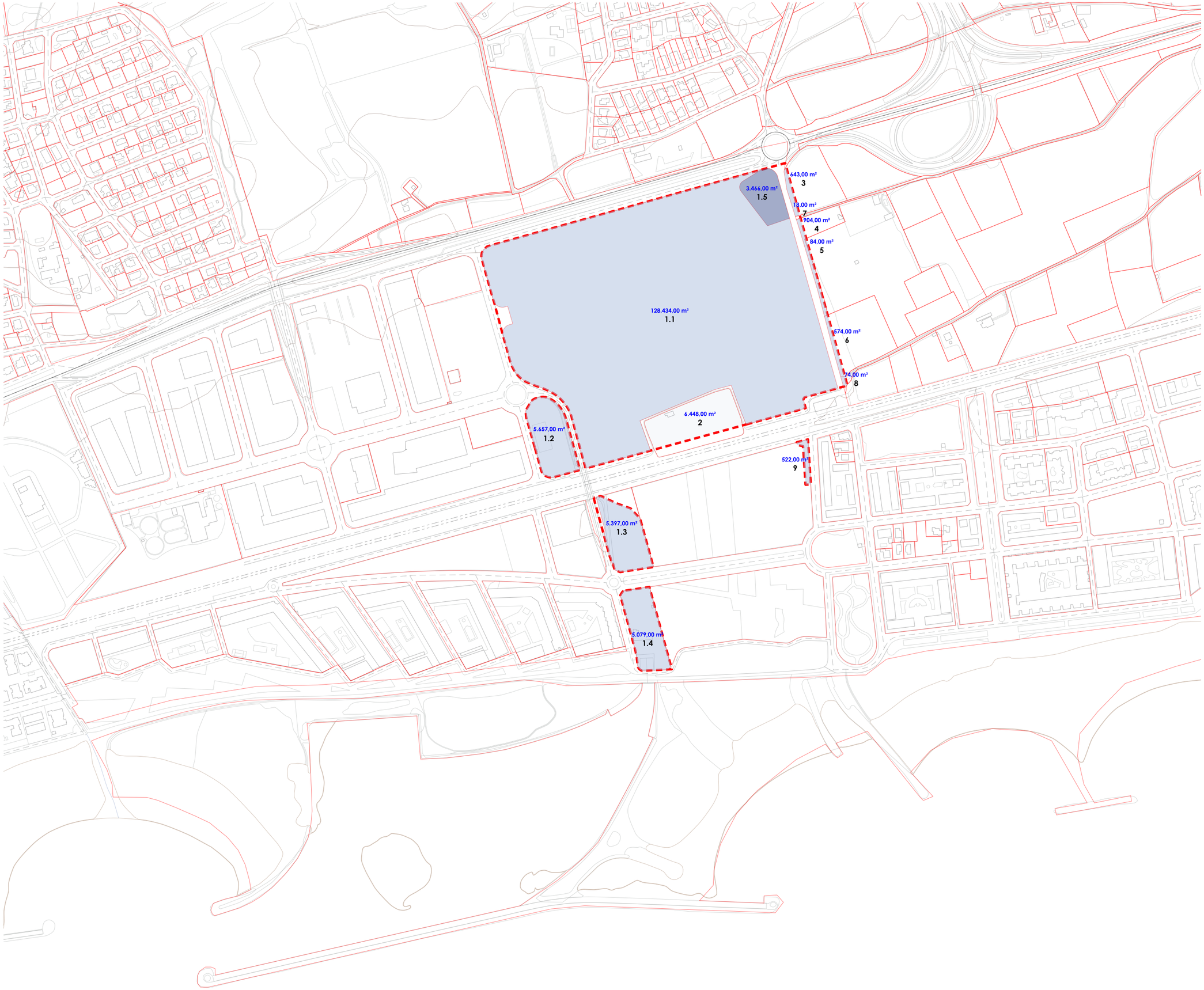
escala a3: 1/5.000

Aprovació inicial

data Juny 2023

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit Mp PGOU

Límit parcel·la

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'informació

nº **i.04**

plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

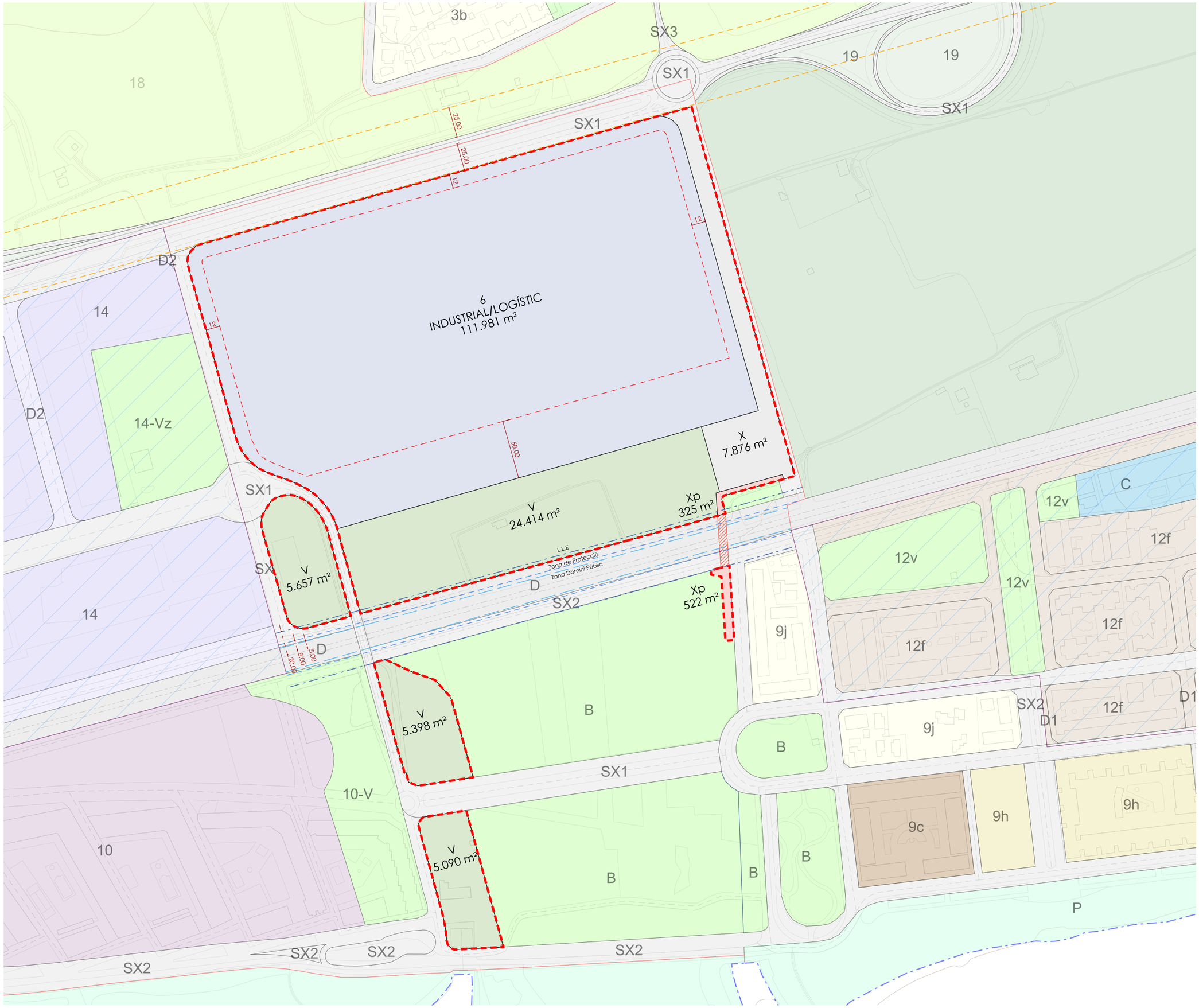
escala a3: 1/5.000

Aprovació inicial

data Juny 2023

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit Mp PGOU
PA Central Tèrmica del Foix

Límit qualificació
Càrregues externes
Gàlib màxim

SISTEMES

V Sistema local de jardins públics
X Vialitat
Xp Vialitat peatonal

ZONES

6 Zona d'activitat logística - industrial

SERVITUD I PROTECCIONS

Protecció vial - Límit d'edificació (25m)
Protecció ferroviari - Zona de Domini Públic (5m)
Protecció ferroviari - Zona de Protecció (8m)
Protecció ferroviari - Límit d'edificació (20m)

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº **o.01a**

plànol **PLANEJAMENT PORPOSTA**

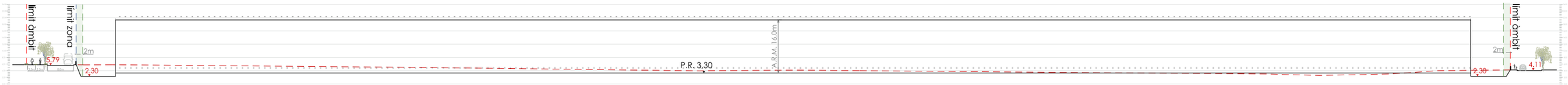
escala a3: 1/3.000

Aprovació inicial

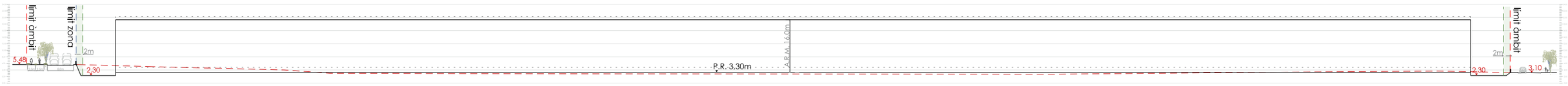
data Juny 2023

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



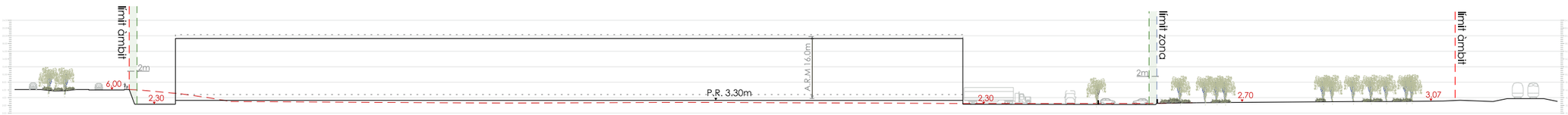
Secció - s1



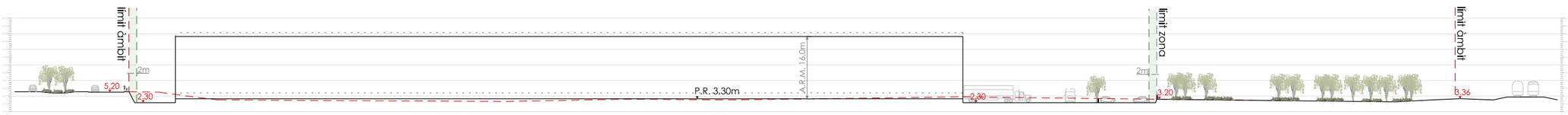
Secció - s2

Secció - s3

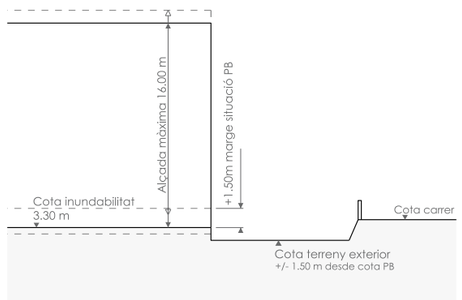
Secció - s4



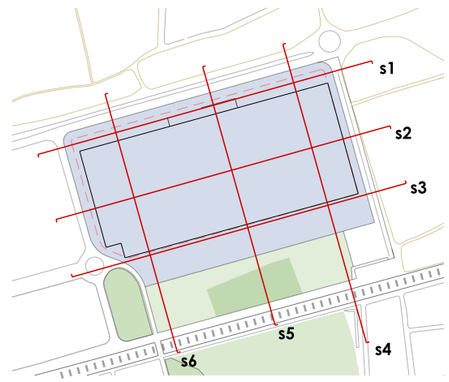
Secció - s5



Secció - s6



DETALL - Condicions d'edificació



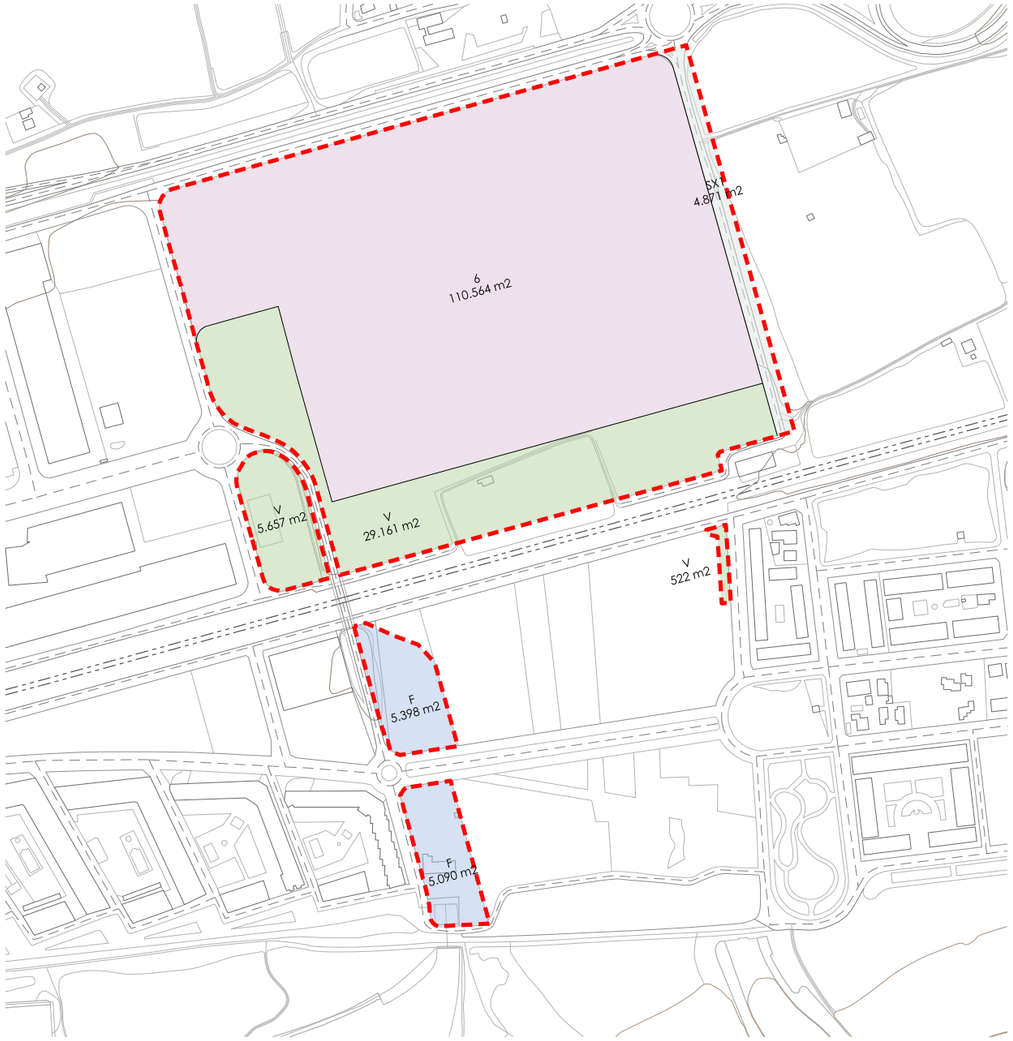
Límit de l'àmbit
Límit de zona
Terreny actual
Franja perimetral vegetació

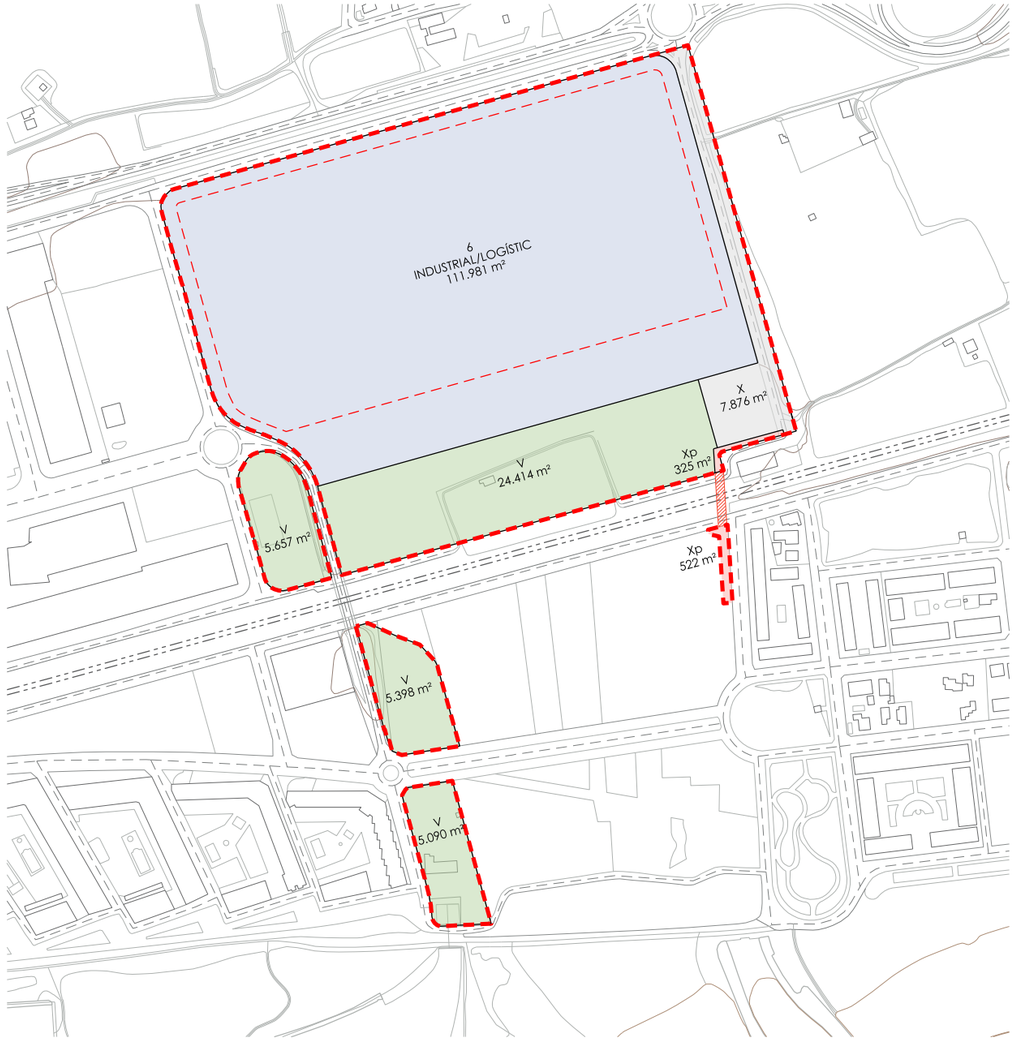
Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº	**o.01b**
plànol	**CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
escala	a3: 1/1.200
Aprovació inicial	
data	Juny 2023
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	





Àmbit Mp PGOU
Límit qualificació
Càrregues externes

SISTEMES
- V Sistema local de jardins públics
- F Sistema general d'infraestructures tècniques
- X Viari
- Xp Viari peatonal

ZONES
- 6 Zona especial centre energètic
- 6 Zona Industrial / Logístic

QUADRE RESUM SECTOR

		PGOU vigent		PROPOSTA		DIFERENCIA
		SUC		SUNC		
	clau	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
		161.261,74 m²s	1,00 m²s	161.261,74 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		**50.698,15 m²s**	**31,44%**	**49.280,71 m²s**	**30,56%**	**-1.417,44 m²s**
Sistema local de jardins públics	V	35.339,25 m²s	21,91%	40.558,00 m²s	25,15%	5.218,75 m²s
Sistema General d'Infraestructures	F	10.487,69 m²s	6,50%	0,00 m²s	0,00%	-10.487,69 m²s
Vialitat	X	4.871,21 m²s	3,02%	7.875,65 m²s	4,88%	3.004,44 m²s
Vialitat peatonal	Xp	0,00 m²s	0,00%	847,07 m²s	0,53%	847,07 m²s
ZONES - SÒL PRIVAT		**110.563,59 m²s**	**68,56%**	**111.981,03 m²s**	**69,44%**	**1.417,44 m²s**
Zona especial. Centre Energetic	6	110.563,59 m²s	68,56%	0,00 m²s	0,00%	-110.563,59 m²s
Zona Activitat logística-industrial	6	0,00 m²s	0,00%	111.981,03 m²s	69,44%	111.981,03 m²s
Càrregues externes	Sota R			310,88 m²s		

	PGOU vigent	PROPOSTA
ocupació màxima	**40%**	
volum màxim edificable	**12,00 m³/m²s**	
sostre màxim	**44.225,44 m²st**	**76.914,92 m²st**
Index Edificabilitat (IEB)	**0,27 m²st/m²s**	**0,48 m²st/m²s**
sostre màxim logistic		**76.914,92 m²st**
Index Edificabilitat (IEB)		0,48 m²st/m²s
Index Edificabilitat (IEN)		0,69 m²st/m²s
ocupació màxima	40% 44.225,44 m²	65% 72.787,67 m²

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº **o.02**

plànol **PLANEJAMENT COMPARATIVA**

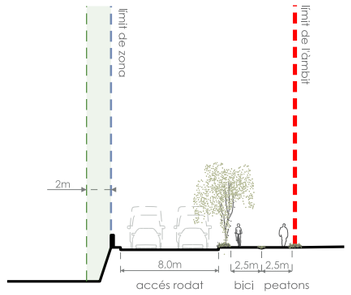
escala a3: 1/5.000

Aprovació inicial

data Juny 2023

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



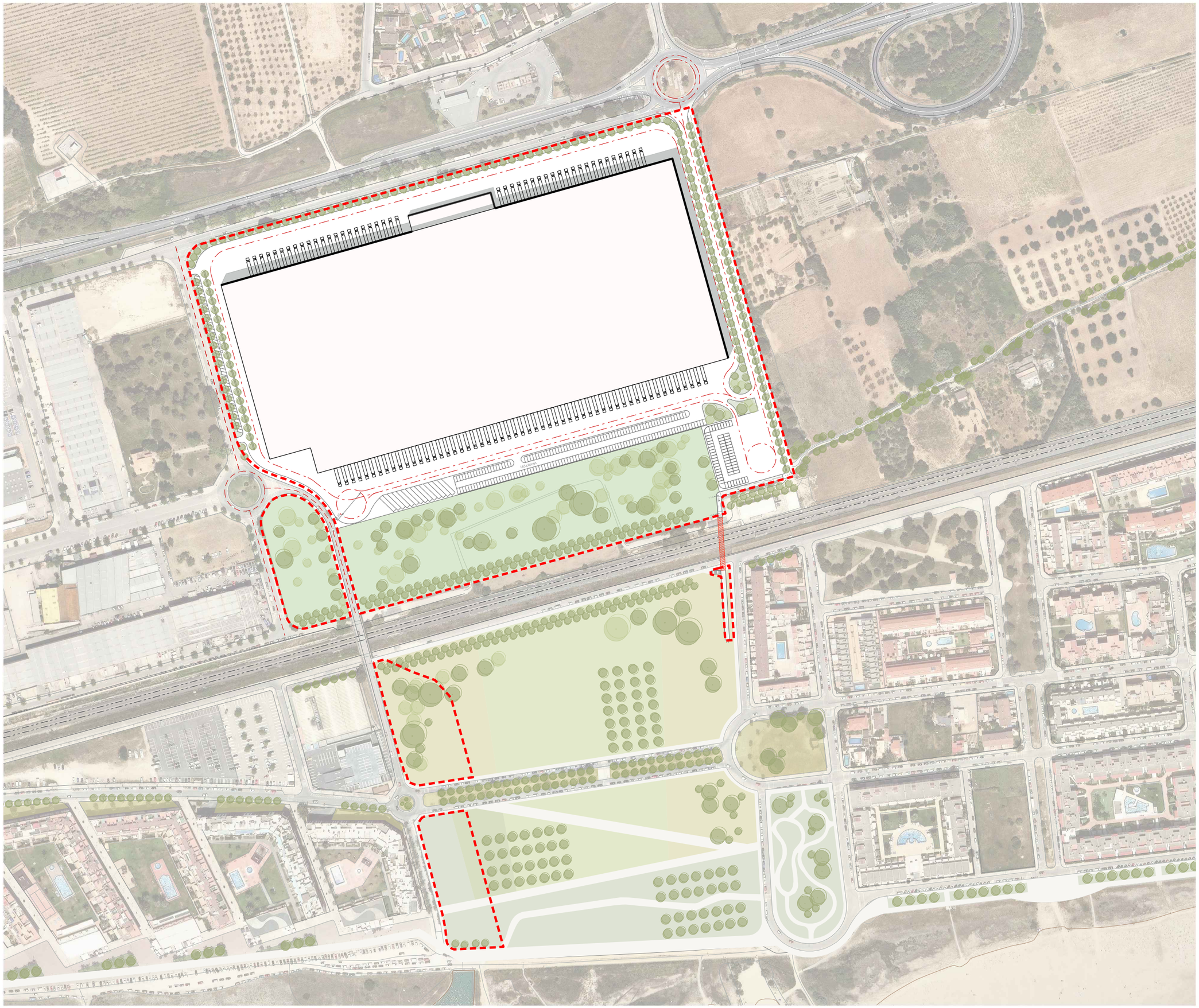
SECCIÓ TIPUS CARRETERA DE BARCELONA - TARRAGONA

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº	**o.03a**
plànol	**IMATGE PROPOSTA**
escala	a3: 1/5.000
Aprovació inicial	
data	Juny 2023
equip redactor	
col·laboradors	



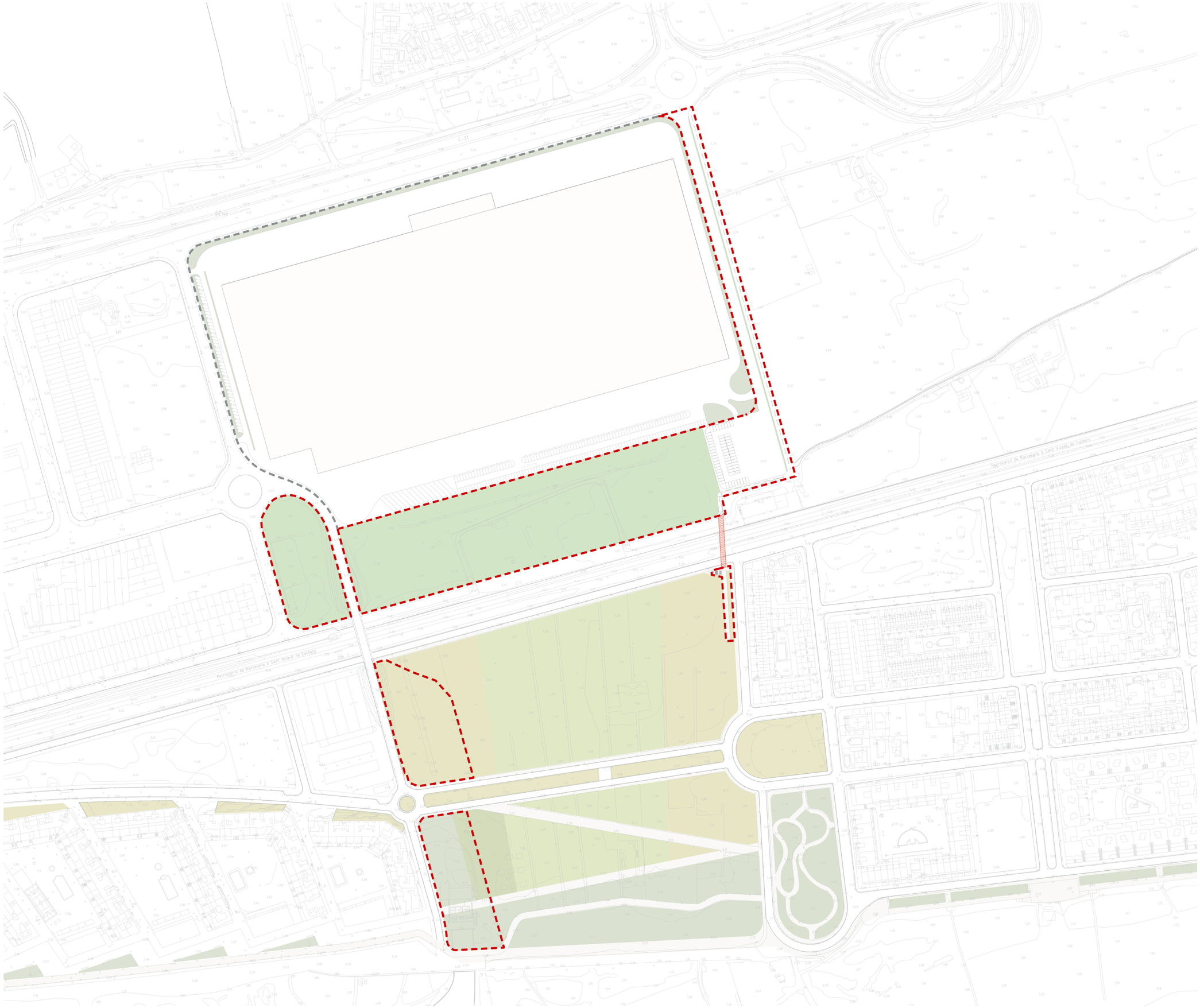
Àmbit Mp PGOU
PA Central Tèrmica del Foix

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº	o.03b
plànol	IMATGE PROPOSTA
escala	a3: 1/3.000
Aprovació inicial	
data	Juny 2023
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	



Àmbit Mp PGOU
PA Central Tèrmica del Foix

Àmbit d'Urbanització

Àmbit d'execució de les obres del pas subterrani

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'ordenació

nº **o.04**

plànol **ÀMBIT D'URBANITZACIÓ**

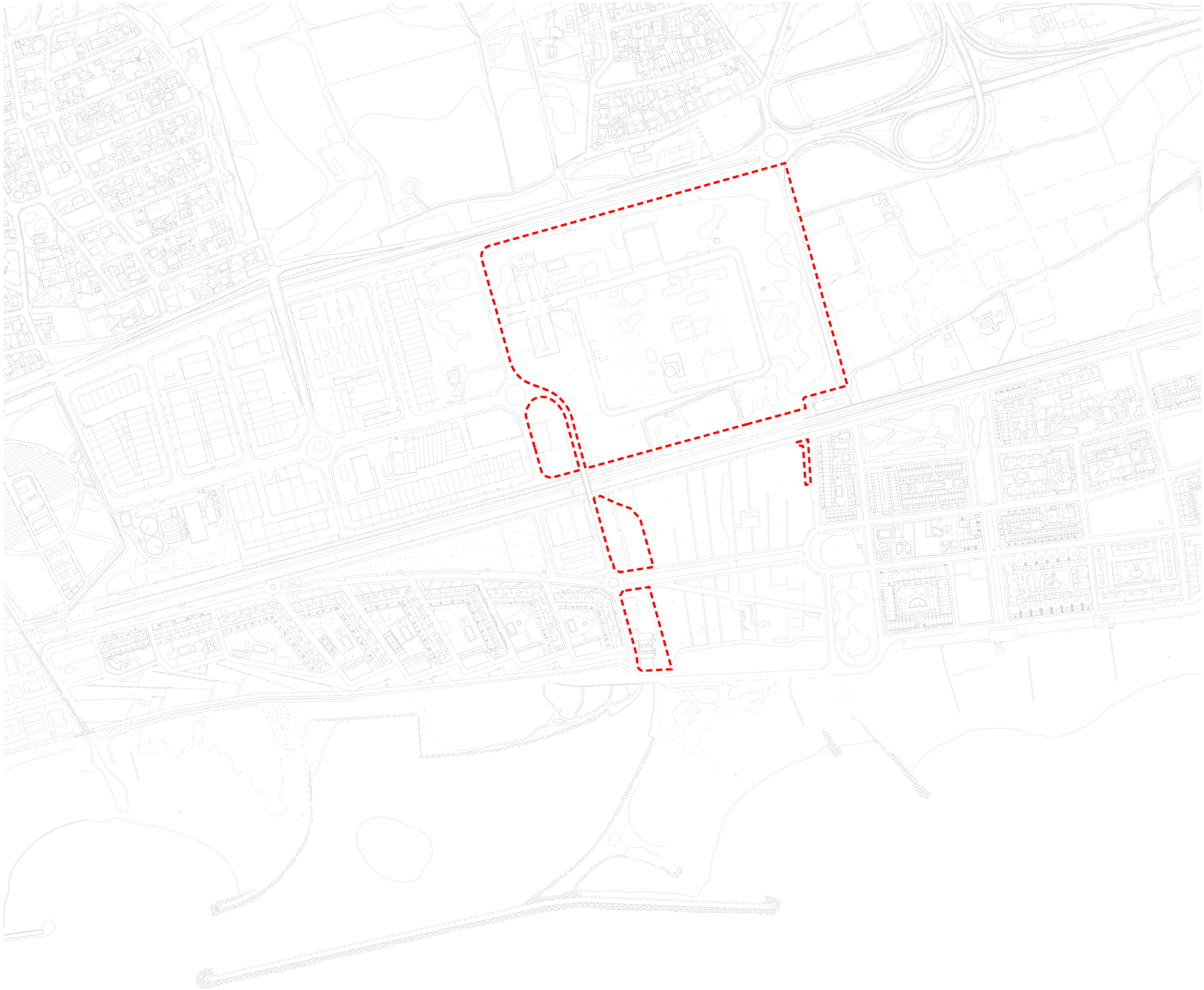
escala a3: 1/3.000

Aprovació inicial

data Juny 2023

equip redactor

col·laboradors



Àmbit suspensió de llicències

Ajuntament de Cubelles

MP DEL PGOU DE CUBELLES PER LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

plànols d'informació

n°

plànol **SUSPENCIÓ DE LLICÈNCIES**

escala a3: 1/5.000

Aprovació inicial

data Juny 2023

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

(document independent)

6

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

(document independent)

7

ESTUDI DE MOBILTAT

(document independent)

8

DOCUMENT AMBIENTAL

(document independent)

9

PERSPECTIVA DE GÈNERE

(document independent)

10

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

(document independent)

11

ESTUDI D'INUNDABILITAT

(document independent)

12

IDENTIFICACIÓ DELS TITULARS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DE MP

(document independent)

13