

**EDICTE**

de 12 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Santa Oliva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 23 de març de 2006, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/020390/T

Pla parcial del sector R-5 "Els Colls", al terme municipal de Santa Oliva

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial del sector R-5 "Els Colls", de Santa Oliva, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

1.1 Tant el vial situat de forma paral·lela al carrer Jaume Balmes, així com els dos trams perpendiculars a aquest que prolonguen els carrers Josep Sagarra i Àngel Guimerà, tindran un tractament per a vianants i s'adequaran als espais lliures de l'entorn.

1.2 S'incorporen a la normativa les condicions dels informes del Departament de Cultura, del Departament de Medi Ambient i Habitatge i de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.

1.3 Es modifiquen les condicions de la clau 9 EC en el sentit següent:

1.3.1 S'estableixen com alineació obligatòria els perímetres reguladors.

1.3.2 Es defineixen els usos admesos en planta soterrani, que seran d'aparcament.

1.3.3 Cal ampliar la superfície de la parcel·la per tal d'evitar que coincideixi amb el límit edificatori, i que per tant es produeixin mitges als espais interiors d'illa. Per tant, les parcel·les mínimes seran les UP assenyalades en el plànol d'ordenació "proposta d'unitats de projecte".

1.4 S'esmenen les errades materials següents: en primer lloc, els terminis per a l'execució de l'habitatge social establerts per la memòria i el Pla d'etapes seran coincidents; i en segon lloc, s'esmenen el quadre de distribució general de les superfícies de sòl, atès que, pel que fa a la suma total dels sistemes generals és de 73.215,22 m<sup>2</sup>, i pel que fa al total de sector dona un resultat de 120.333,25 m<sup>2</sup>.

—2 Publicar aquest acord i, si escau, les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1, Casa Gasset.

Tarragona, 12 de maig de 2006

SÍLVIA CAIRE GARCIA  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Tarragona

## ANNEX

## Normes urbanístiques del Pla parcial del sector R-5 "Els Colls" de Santa Oliva

**NORMES URBANÍSTIQUES DE PLA PARCIAL DEL SECTOR R-5 "ELS COLLS" DE SANTA OLIVA.****ORDENANCES****Art. 1. Generalitats**

1. L'objecte d'aquestes ordenances és la regulació del sòl dins de l'àmbit del Pla Parcial del sector R-5 "Els Colls" en el terme municipal de Santa Oliva (Baix Penedès) definit pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Sempre que no s'estableixi cap altra cosa s'aplicaran les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Art. 2. Qualificació del sòl**

1. Els sòls compresos dins dels límits del Pla Parcial del sector R-5 es qualificaran com a sistema o com a zona.
2. Els sòls qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:
  - a. Sistema viari (clau 1)
  - b. Sistema de serveis tècnics (clau 2)
  - c. Sistema d'espais lliures (clau 3)
  - d. Sistema d'equipaments (clau 4).
3. Els sòls qualificats com a zona pertanyen a una de les zones següents:
  - a. Zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9EC)
  - b. Zona residencial en filera tipus Els Colls d'habitatge protegit (clau 9EC(P))
  - c. Zona residencial d'edificació aïllada d'un sol habitatge (clau 10aEC)
  - d. Zona residencial de conservació d'edificació aïllada (clau 10aEC2)
  - e. Zona residencial d'edificació aïllada en habitatge aparellat (clau 10p)
  - f. Zona residencial d'edificació aïllada "La Muralleta" (clau 10LM).

**Art. 3. Regulació dels sòls qualificats de sistema**

1. Els sòls qualificats de sistema viari (clau 1), de sistema de serveis tècnics (clau 2) i de sistema local d'espais lliures (clau 3) es regularan directament per les disposicions relatives a aquests tipus de qualificacions pel Pla d'ordenació urbanística municipal.  
Tant el vial situat de forma paral·lela al carrer Jaume Balmes, així com els dos trams perpendiculars a aquest que prolonguen els carrers Josep Sagarra i Àngel Guimerà, tindran un tractament per a vianants i s'adequaran als espais lliures de l'entorn.
2. Els sòls qualificats de sistema d'equipaments (clau 4) es destinaran a usos esportius i recreatius i no seran edificables.

#### Art. 4. Regulació de la zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9EC)

1. La zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9EC) és una zona destinada al desenvolupament d'habitatges de manera que formin davant seu un espai públic actiu i atractiu formalitzat segons la tradició del nucli urbans del nostre país. Els habitatges es desenvoluparan bàsicament en filera en trams de longitud limitada i de manera que cadascun d'ells tingui accés directe des de la via pública però, si és el cas, també es podran desenvolupar en unitats multiresidencials d'habitatges en plantes pis que comparteixin un mateix accés des de la via pública.
2. La zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9EC) es regularà segons els paràmetres següents:
  - a) En tot el sòl qualificat de zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9EC) es podran construir plantes soterrani.
  - b) L'edificació per sobre de la planta soterrani es desenvoluparà en l'interior dels perímetres reguladors indicats en el plànol de condicions d'edificació de la zona 9EC. En aquest plànol s'indiquen també els trams de perímetres reguladors que, a la vegada són alineacions obligatòries de l'edificació.
  - c) Les unitats de projecte constituïran la parcel·la mínima.
  - d) Fora dels perímetres reguladors només es podran construir tanques de tancament per sobre de la planta soterrani i rampes d'accés a aparcaments soterranis.
  - e) L'edificació es desenvoluparà mitjançant projectes que abastin forçosament un o més àmbits complets d'unitats de projecte indicats en el plànol corresponent.
  - f) El sostre edificable a l'interior de cadascun dels perímetres reguladors és la seva superfície multiplicada per 3.
  - g) L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,5 metres corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
  - h) L'alçada reguladora màxima de l'edificació dins de cada perímetre regulador es defineix a partir de la cota de referència indicada en el plànol de condicions d'edificació. Aquesta cota de referència es pot aplicar a la totalitat de l'edificació o es pot descompondre a tot el llarg de la façana de manera que la part d'edificació corresponent a cada habitatge tingui una cota de referència diferent ajustada a la cota del vial just a davant seu.
  - i) Sobre les façanes que donen front a viari no es podran obrir portes de garatge excepte en les edificacions que indoguin com a màxim dos habitatges dins d'un mateix perímetre regulador.
  - j) Les tanques dels espais no edificats per sobre de la planta soterrani que donin front al carrer poden ser calades o massisses fins a una alçada màxima de 2,10 metres. No obstant, si la tanca està situada just davant de la façana principal de l'edificació, haurà de ser forçosament calada.
  - k) Les tanques entre habitatges veïns podran ser constituïdes per un mur massís, per un tancament metàl·lic o de fusta o per elements vegetals. El mur massís podrà tenir, com a màxim, una alçada de 2,10 metres.

2

- l) En la zona residencial en filera tipus Els Colls s'admeten els usos residencials d'habitatge i els complementaris que poden estar estretament lligats als residencials per no ser font de molèsties per a ells. El nombre màxim d'habitatges en cada perímetre regulador és el resultat de dividir la seva superfície en m<sup>2</sup> per 72. En planta soterrani s'admet l'ús d'aparcament.

- m) Es preveurà, com a mínim, una plaça i mitja d'aparcament per habitatge. L'accés als garatges comunitaris es podrà realitzar únicament des dels vials que envolten els sòls qualificats amb la clau 9EC.

- n) En els punts no regulats expressament en aquestes ordenances l'edificació s'ajustarà a les determinacions de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació per al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

#### Art. 4. Regulació de la zona residencial en filera tipus Els Colls d'habitatge protegit (clau 9EC(p))

1. La zona residencial en filera tipus Els Colls d'habitatge protegit (clau 9EC(p)) és una zona destinada al desenvolupament d'habitatges de protecció oficial que es regula de la mateixa manera que la zona residencial en filera tipus Els Colls (clau 9E) excepte en el que es disposa en l'article 3.2.1).
2. En aquesta zona s'admet únicament l'habitatge de protecció pública i els usos complementaris que poden estar estretament lligats als residencials, per no ser font de molèsties per a ells, sempre que la seva superfície construïda no sigui superior a un terç de la superfície total que es construeixi.
3. El nombre màxim d'habitatges construïbles és d'un per cada 210 m<sup>2</sup> de superfície de sostre edificable.

#### Art. 5. Regulació de la zona residencial d'edificació aïllada d'un sol habitatge (clau 10aEC)

Els sòls qualificats amb la clau 10aEC de la zona residencial d'edificació aïllada d'un sol habitatge es regularan directament per les determinacions de la clau 10a de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte en els punts següents:

- a) La superfície mínima de les parcel·les serà de 400 m<sup>2</sup>.
- b) Les parcel·les hauran de tenir com a mínim un front de 12,5 metres de longitud sobre un mateix vial.
- c) En cada parcel·la es podrà construir únicament un habitatge.

#### Art. 6. Regulació de la zona residencial de conservació d'edificació aïllada (clau 10aEC2)

El sòl qualificat amb la clau 10aEC2 de la zona residencial de conservació d'edificació aïllada es regularà directament per les determinacions de la clau 10a de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte en els punts següents:

3

2. Igualment serà de cessió obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### Art. 11. Obres d'urbanització

1. Les obres internes del sector aniran a càrrec dels seus propietaris, així com aquelles altres càrregues imposades pel planejament general. Igualment aniran al seu càrrec els costos d'urbanització de la meitat de l'ampliació dels vials perimetrials.
2. Les obres que s'han realitzar fora del sector per donar-li servei però que també en donaran a altres parts del municipi aniran a càrrec dels propietaris del sector en la part proporcional que les esmentades obres donaran servei al sector.

#### Art. 12. Assumpció de costos d'urbanització fora del sector

Aniran a càrrec del sector les següents obres d'urbanització situades fora del sector:

- a) Conduccions de portada de tots els serveis i el 60% del cost de la construcció d'un dipòsit de 1.000.000 de litres d'aigua.
- b) Participació en 140.000 euros en el cost d'urbanització del sector Canyelles.
- c) Construcció de la conducció d'aigües pluvials des del sector a la Riera de la Bisbat de la forma que determini el projecte d'urbanització així com el cost de les expropiacions de sòl necessàries.
- d) La construcció d'un pou de captació d'aigua.

#### Art. 13. Condicions generals derivades dels informes del Departament de Cultura, del Departament de Medi Ambient i Habitatge i de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.

1. Els moviments de terres es faran sota control arqueològic, especialment al voltant de les proximitats dels jaciments del Camí dels Colls i el Mas Blanc.
2. En cas del descobriment de restes arqueològiques o paleontològiques s'estarà al que disposen la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
3. Cal tenir amb molta consideració les prescripcions i recomanacions que estableix l'informe ambiental del Pla.
4. El projecte d'urbanització ha d'assegurar que els vials de la zona amb la clau 9EC són aptes per a la intervenció de bombers d'acord amb el Decret 241/94.
5. El projecte d'urbanització haurà de plantejar una xarxa d'hidrants d'acord amb els articles 1, 2 i 3 de l'esmentat decret.

5

- a) Tot el sòl ha de formar una única parcel·la.
- b) Podrà construir-se únicament un habitatge.
- c) L'índex net d'edificabilitat serà de 0,4 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl.

#### Art. 7. Regulació de la zona residencial d'edificació aïllada en habitatge aparellat (clau 10p)

Els sòls qualificats amb la clau 10p de la zona residencial d'edificació aïllada en habitatge aparellat es regularan directament per les determinacions de la clau 10a de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte en els punts següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
- b) Les parcel·les hauran de tenir com a mínim un front de 18 metres de longitud sobre un mateix vial.
- c) En cada parcel·la es podran construir únicament dos habitatges.

#### Art. 8. Regulació de la zona residencial d'edificació aïllada "La Muralleta" (clau 10LM)

Els sòls qualificats amb la clau 10LM de la zona residencial "La Muralleta" es regularan directament per les determinacions següents:

- a) L'ordenació serà d'edificació aïllada desenvolupada segons la modalitat centrada.
- b) Tot el sòl qualificat amb la clau 10LM formarà una única parcel·la.
- c) L'índex net d'edificabilitat serà de 0,2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- d) L'ocupació màxima de l'edificació serà el 20% de la superfície total de la parcel·la.
- e) Es conservarà forçosament el mur que envolta el sòl qualificat amb la clau 10LM. L'edificació se separarà, com a mínim, 4 metres d'aquest.
- f) L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa més una planta pis amb un màxim de 7 metres.
- g) L'ús admès és el residencial en totes les seves categories inclosa la residència comunitària. El nombre màxim d'habitatges admès és de 22.

#### Art. 9. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### Art. 10. Cessions de sòl

1. Els sòls qualificats de sistemes viari (clau 1), d'espais lliures (clau 3) i d'equipaments (clau 4) seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, com a administració actuant, per part dels propietaris.

4

**PLA D'ETAPES**

El desenvolupament del sector es podrà fer en 6 anys a comptar des de la publicació en el DOGC de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic.

El termini obligatori per a l'inici de la construcció d'habitatges de protecció pública és de dos anys a comptar de quan urbanísticament puguin sol·licitar-se les llicències, i el termini per a acabar-les és d'altres dos anys des de la concessió de la llicència.