

DRAU arquitectes

j. ferrer martí j.m. aguiló ratto * arquitectes

Aprobat definitivament pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de..... 29 GEN. 2008.....
EL SECRETARI GENERAL,

PLA DE MILLORA URBANA PMU-2 BONMONT
URBANITZACIÓ BONMONT CATALUNYA
MONT-ROIG DEL CAMP

(Text refós per a aprovació definitiva)
GENER 2.008

URBANIZACION BONMONT TERRES NOVES, S.L.

DRAU arquitectes

j. ferrer martí j.m. aguiló ratto * arquitectes

Aprobat definitivament pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de..... 29 GEN. 2008.....
EL SECRETARI GENERAL,

**PLA DE MILLORA URBANA PMU-2 BONMONT
URBANITZACIÓ BONMONT CATALUNYA
MONT-ROIG DEL CAMP**

**(Text refós per a aprovació definitiva)
GENER 2.008**

URBANIZACION BONMONT TERRES NOVES, S.L.

Í N D E X

MEMÒRIA.

1.- OBJECTE.

2.- ANTECEDENTS.

3.- ÀMBIT DEL PLA.

4.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ.

5.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE REDACCIÓ DEL PLANEJAMENT

6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

6.1.- CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL SECTOR.

6.2.- ESTRUCTURA DEL TERRITORI.

6.3.- PROPIETAT DEL SÒL.

7.- DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL.

7.1.- DEFINICIÓ.

7.2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS.

7.3. PARÀMETRES DE MOBILITAT I ACCESSIBILITAT.

8.- JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

9.- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

9.1.- LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

- SÒL PÚBLIC.

- Xarxa viària urbana.
- Sistema d'espais lliures.
- Sistema d'equipaments.

- SÒL PRIVAT.

- Zona comercial.
- Ciutat Jardí.
- Habitatge de Protecció Pública.
- Verd privat.

9.2.- LES INFRAESTRUCTURES DE SERVEI.

- Xarxa d'evacuació d'aigües.
- Xarxa de distribució d'aigua potable.
- Instal.lació subministrament elèctric.
- Instal.lació d'enllumenat públic.
- Xarxa de telefonia.

• Xarxa de comunicacions.

9.3.- LA MOBILITAT SOSTENIBLE I L'ACCESSIBILITAT.

10. ANEX A LA MEMÒRIA.

10.1.- QUADRE DE SUPERFÍCIES.

10.2.- DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.

10.3.- EDIFICABILITAT DEL PLA DE MILLORA URBANA.

10.4.- RESUM JUSTIFICATIU DE LES DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

10.5.- CESSIÓNS.

10.6.- RELACIÓ DE PROPIETARIS.

10.7.- GARANTIES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

10.8.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR

PLA D'ETAPES I SISTEMA D'ACTUACIÓ.

1.- PLA D'ETAPES.

2.- SISTEMA D'ACTUACIÓ.

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.

1.- COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

ORDENANCES REGULADORES.

PLÀNOLS.

LLISTAT DE PLÀNOLS.

Aprovat definitivament pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de **29 GEN. 2008**
EL SECRETARI GENERAL,



PLA DE MILLORA URBANA PMU-2 BONMONT. URBANITZACIÓ BONMONT-CATALUNYA. MONT-ROIG DEL CAMP. TEXT REFÓS

=====

MEMÒRIA.

Aprovat definitivament pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de **29 GEN. 2008**
EL SECRETARI GENERAL,

1.- OBJECTE.

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta per donar compliment a les determinacions de Pla Parcial Residencial Club Bonmont Catalunya aprovat definitivament en data 7 d' Octubre de 1987 i del text refós del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Mont-roig del Camp, segons acord CUT de data 30 de novembre de 2006 i aprovat per l'Ajuntament en Ple de data 8 de gener de 2007

L'esmentat Pla Parcial preveia que s'hauria de redactar un Pla Especial per tal de desenvolupar la parcel.la qualificada com a Zona PERI 1. D'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, la figura de planejament per desenvolupar zones com la del PERI 1 és un Pla de Millora Urbana. Aquesta prescripció ve recollida pel nou POUM al incloure l'àmbit en el Pla de Millora Urbana (PMU) 2 "Bonmont".

El present Pla de Millora Urbana té com a objecte completar el teixit urbà amb d'una part, la definició de la ordenació detallada del PERI-1 amb la concreció dels diferents usos definits per Pla Parcial vigent així com la regulació dels paràmetres de l'edificació; i d'una altra part, el compliment de les determinacions del POUM en quant a usos i cessions.

No és objecte del present pla la definició de la urbanització bàsica que serà objecte del corresponent Projecte d'Urbanització d'obres bàsiques.

2.- ANTECEDENTS.

Una proposta anterior d'aquest mateix Pla de Millora Urbana va ser aprovada inicialment i provisionalment per l'Ajuntament de Mont-roig del Camp i denegada la seva aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU) de Tarragona en acord adoptat en data 30 de novembre de 2006.

La denegació de l'aprovació estava motivada, a criteri de la CTU de Tarragona, en dos aspectes principals. D'una part, errors de procediment en la tramitació municipal i d'una altra part, en la falta de garanties suficients per a la implantació de l'ús comercial en l'àmbit de pla.

La present proposta no té variacions morfològiques respecte la versió anterior i es limita a adaptar-la per tal de donar compliment a les observacions de la CTU de Tarragona.

3.- ÀMBIT DEL PLA.

L'àmbit del present instrument de planejament està localitzat al sud-oest del Pla Parcial Residencial Club Bonmont Catalunya. Limita al nord-est amb un carrer del mateix pla parcial, (actualment c/ de les Rabassades); al sud-est amb un altre carrer del mateix pla, (actualment c/ de les Terres Noves); al sud-oest amb l'antic camí de Prasdip, (actualment c/ del Botjar Gran) i al nord-oest amb la carretera T-318.

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial es va executar la carretera T-318 que afecta puntualment el límit nord-oest de l'àmbit del PERI-1. El present Pla de Millora Urbana ajusta l'àmbit en el seu límit nord-oest de manera que recull el traçat de la carretera, la seva zona de domini públic i les expropiacions realitzades per a l'execució de la mateixa.

El Pla Parcial es troba parcialment desenvolupat i totalment executat el Projecte d'Urbanització, quedant pendent únicament l'urbanització interior de l'àmbit del PERI 1

En el plànol d'informació núm. 2 es grafia la delimitació d'aquest àmbit.

4.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ.

El Pla de Millora Urbana haurà de ser aprovat inicialment i definitivament per l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, previ informe de la CTU de Tarragona.

S'hauran de demanar els preceptius informes sectorials que es preveu que siguin substancialment similars als emesos en la tramitació anterior d'aquest pla donat que la versió actual no modifica morfològicament la proposta anterior i únicament concreta els usos comercials i incorpora l'habitatge de promoció pública.

5.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESITAT DE REDACCIÓ DE LA PRESENT FIGURA DE PLANEJAMENT.

La redacció i tramitació del present Pla de Millora Urbana ve establerta pel vigent POUM de Mont-roig del Camp que delimita el seu àmbit en el Pla de Millora Urbana (PMU) 2 Bonmnot i que recull les determinacions del Pla Parcial del Golf "Club Bonmont Catalunya" en el seu articulat relatiu al PERI 1.

La previsió de desenvolupament de l'àmbit deriva de l'existència prèvia a la redacció del Pla Parcial Bonmont Catalunya d'un sòl urbà no consolidat que formava part del Pla Parcial El Casalot, i que majoritàriament va quedar situat al Sud-Est de l'autopista AP-7 quan aquesta es va construir. Una nova concepció de l'ordenació dels sòls situats al Nord-Oest de l'esmentada autopista es va resoldre incloent aquests sòls dins de l'ordenació del Pla Parcial del Golf "Club Bonmont Catalunya", i determinant la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior.

6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

6.1. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL SECTOR.

La zona en que es desenvolupa el Pla de Millora Urbana està situada a la part sud de l'àmbit del Pla Parcial i queda configurada en termes generals per l'autopista, l'antic camí a Pratdip, la carretera T-318 i un vial definit pel Pla Parcial.

Es tracta d'un terreny amb un suau pendent que va baixant en sentit Oest-Est, i sense que l'atravessi cap curs d'aigua. Actualment el seu desguàs natural segueix l'orografia, creua l'autopista per un tub de drenatge de DN 1000 i segueix aigües avall per una petita rasa que el nou POUM qualifica amb la clau A.3 "Sistema d'espais lliures. Hidrogràfic".

En l'àmbit del pla es detecta l'existència de diversos peus de margalló (*chamaerops humilis*). L'Informe Ambiental incorpora un inventari del mateixos i en determina el seu tractament. La recolecció, tallada o desarrelament serà objecte d'autorització prèvia per part de la Direcció General del Medi Rural.

L'accés al sector es pot realitzar des de la vialitat interior del Pla Parcial i des de l'antic camí de Pratdip que connecta la carretera T-318 amb la part del terme municipal de Mont-roig del Camp que queda al sud de l'autopista.

El projecte d'urbanització en execució a la zona del Pla Parcial preveu la construcció d'un camí per a bicicletes que discorre paral·lament a la carretera T-318 i que connectarà l'àmbit del PMU amb la resta del Pla Parcial.

6.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORI.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està situat a l'interior del Pla Parcial Bonmont Catalunya i ocupa la part residencial situada més al sud-oest de tot el conjunt. La urbanització Bonmont és principalment una zona de segona residència amb dos hotels i algunes primeres residències. La recent modificació puntual del Pla Parcial Bonmont Catalunya, aprovada definitivament, ja estableix l'ús comercial per a les parcel·les de "Zona Deportivo Social" situades al carrer de les Rotes, en la rotonda situada més al nord.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està format per una antiga finca agrícola de secà amb explotació agrícola limitada a la plantació de garrofers donat el caràcter rocallós del sòl. Actualment el conreu està abandonat.

El límit nord-oest és paral·lel a la carretera T-318 i queda separat per una franja de terreny d'amplada variable entre 10 i 12 metres. Els límits nord-est i sud-est donen front a vials definits pel Pla Parcial. Per últim, el límit sud-oest dona front a un vial definit pel Pla Parcial i que connecta amb l'exterior de l'àmbit del Pla Parcial a través d'un pont

sobre l'autopista AP-7 que enllaça amb el desenvolupament de El Casalot, i mitjançant un enllaç en "T" amb la carretera T-318. Aquest enllaç queda definit pel Pla Parcial.

La superfície total de l'àmbit és de 40.244 m²., i resulta de recent aixecament topogràfic. Aquesta superfície és concordant amb la establerta en el POUM i que la situa en 4,024 Ha.

Recentment s'ha executant la urbanització dels vials del Pla Parcial que limitan el PERI-1. Aquesta urbanització contempla l'execució d'un carrer residencial amb un camí segregat per a bicicletes i que connectarà amb la urbanització pròpia del present Pla.

6.3. PROPIETAT DEL SÒL.

L'estructura de la propietat del sòl es grafia en el Plànol Cadastral i d'Estructura de la Propietat. La propietat de la totalitat del sòl correspon a la societat Urbanización Bonmont Terres Noves, S.L., amb domicili social a Barcelona, Passatge Josep Llovera nº 4, i representada per Agustí Gomez Rahola.

7.- DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM).

7.1. DEFINICIÓ.

El POUM ordena el desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana de l'àmbit objecte de planejament definit coma Sector PMU 2 Bonmnot.

7.2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Les determinacions que estableix el POUM per al desenvolupament del Pla de Millora Urbana són les següents:

1. Objectius:
Aconseguir la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic i de sistemes, i establir una ordenació urbanística de qualitat.
2. Àmbit:
Àmbit de sòl urbà no consolidat que correspon a l'àmbit del PERI 1 procedent del sector en execució de Bonmont Catalunya.
3. Superfície:
4,024 Ha.
4. Cessions:
Sistema d'espais lliures: 4.299 m²
Sistema d'equipament: 1.353 m²

Vialitat: 8.384 m2
 10% aprofitament urbanístic

5. Condicions de l'edificació i usos:
 Zona 6, d'acord al PERI 1 que ja venia definit al Pla Parcial Club Bonmont Catalunya (sector 66 del PGOU).
 Edificabilitat màxima 6.036,60 m2 sostre
 Total Habitatges 50
 Densitat bruta 12,42 habitatges/Ha
 Índex brut d'edificabilitat 0,15 m2st/m2sl
6. Reserva per a la construcció d'habitatges assequibles:
 En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació. A aquesta reserva s'afegirà la del 10% per a habitatge concertat si en el moment de la tramitació del planejament derivat, la població de dret del municipi arriba als 10.000 habitants.
7. Sistema d'actuació:
 Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Les anteriors determinacions son concordants amb les que estableix el Pla Parcial Bonmont Catalunya i que son les següents:

1. Espais lliures i dotacions:
 Zona verda pública: 4.200 m2.
 Zona dotacions públiques: 1.200 m2.
 Cessió aprofitament mig: 10% edificabilitat d'ús privat.
2. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges:
 Edificabilitat total màxima: 6.186 m2
 Nombre màxim habitatges: 50
 Índex d'edificabilitat brut: 0.15 m2s/m2s
3. Condicions d'ús:
 Els usos autoritzats d'acord amb l'article 6.4.1.9 del Pla Parcial són els següents:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - Ús públic
 - Comercial
4. Condicions de l'edificació:
 Parcel·la màxima: 800 m2
 Nombre de plantes PB + 1P
 Altura màxima de l'edificació: 7.50 m
5. Previsions d'aparcament

S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Per a la redacció del present pla es fan servir les determinacions més favorables a l'interès públic.

En aquest sentit, les previsions del POUM respecte la previsió de places d'aparcament son més exigents que les del Pla Parcial de Bonmont. Així la previsió de places d'aparcament serà la següent:

Habitatge de fins a 70 m2:	1 plaça per habitatge
Habitatge de més de 70 m2:	1.5 places per habitatge
Ús comercial *:	3 places/100 m2 de superfície de venda

* A efectes del càlcul es considera que el 75% de la superfície construïda es destinada a la venda, éssent la resta per a magatzem, serveis, oficina, etc.

7.3. PARÀMETRES DE MOBILITAT I ACCESSIBILITAT.

El POUM estableix uns criteris i condicions referents a mobilitat sostenible i accessibilitat a tenir en compte en el desenvolupament del planejament derivat. Aquest criteris son els següents:

- els passos de vianants es resoldran preferentment amb plataformes al nivell de les voreres,
- prioritzar la mobilitat en l'ordre vianant, bicicleta, vehicle d'ús públic, vehicle d'ús privat,
- incorporació a la xarxa viària bàsica del carril-bici,
- es donarà continuïtat a la xarxa de camins existents,
- preveure àrees d'aparcament pròximes als espais i dotacions públiques i habitatges amb una bona senyalització,
- facilitar l'accés als edificis i entorn construït,
- facilitar l'accés al transport públic,
- no plantejar barreres arquitectòniques

8. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

Els criteris seguits per l'ordenació del Pla de Millora Urbana respecten els fixats per el POUM i el Pla Parcial, quedant justificada la seva conveniència al desenvolupar les previsions del mateix POUM i del Pla Parcial.

Es planteja una ordenació que doni continuïtat al desenvolupament del Pla Parcial de manera que es mantingui el caràcter i la identitat que correspon a una zona residencial de cases bàsicament aïllades, que configuren un barri de ciutat jardí.

La zona de dotacions es situa enfront de la parcel·la destinada a equipaments que determina el Pla Parcial, concentrant les zones d'equipaments. Es disposa prop de l'accés a la carretera T-318, aconseguint així una bona accesibilitat i un emplaçament significatiu.

La zona comercial es situa al llarg de l'antic camí de Pratdip (actualment carrer del Botjar Gran) i donant front a la rotonda com a element singular de gran visibilitat. Aquest emplaçament afavoreix la centralitat, l'accés tan des de l'exterior com des de l'interior.

Els habitatges de protecció pública es situen també donant front a l'antic camí de Pratdip, de manera que tenen la possibilitat d'un doble accés, des de l'exterior del pla i des de l'interior. En la planta baixa dels edificis de protecció pública es situen dos locals amb ús exclusiu comercial aconseguint una mescla d'usos que aporta sinèrgies positives que puguin vitalitzar la zona en totes les èpoques de l'any.

Tant la zona comercial com els comerços de planta baixa en els edificis de protecció oficial disposen dels aparcaments existents en l'antic camí de Pratdip, (actualment c/ del Botjar Gran) més els que la pròpia ordenació de les parcel·les pugui proporcionar.

Les parcel·les per a habitatges lliures es situen en dues cares del perímetre de l'àmbit i en una zona central de manera que es forma un sistema d'espais lliures que separen les diferents franjes d'edificació i alhora presenta una continuïtat espacial que dona un caràcter unitari a la proposta. Les parcel·les situades al perímetre corresponen al tipus unifamiliar aïllat, mentre que les situades en la zona central corresponen al tipus unifamiliar aparellat.

Es defineix un sistema viari que permeti donar accés a les diferents parcel·les i que tingui una bona relació amb la zona verda pública afavorint l'ús de la mateixa. A la part central es conforma un espai més urbà de caràcter peatonal que té la vocació d'ampliar-se amb una zona semblant a les parcel·les del Pla Parcial situades a l'altre costat del carrer. El carrer tindrà un caràcter peatonal afavorit pel fet de que únicament donarà servei interior.

El sistema viari contempla la creació d'un camí per a bicicletes que de manera segregada connectarà amb un segon camí de iguals característiques que arriba de l'àmbit del Pla Parcial.

El sistema d'espais lliures està format per una zona de titularitat pública i dues zones de titularitat privada formant una unitat visual.

S'articula el conjunt de zones verdes de forma que es materialitzi un esponjament entre les bandes edificables i s'aconsegueix donar continuïtat als espais lliures.

Es defineixen exactament les superfícies destinades a vialitat, espais lliures, dotacions i habitatges de protecció pública, que es detallen a l'anex, així com les illes d'aprofitament privat, que també es detallen a l'anex, fixant el nombre d'habitatges que li corresponen.



9. DESCRIPCIÓ DE L' ORDENACIÓ.

9.1 LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

SÒL PÚBLIC

El sòl públic està format per la xarxa viària, el sistema d'espais lliures públics i el sistema de dotacions.

Xarxa viària urbana. Clau. B.2.

El traçat de la xarxa viària respecta el sistema viari que proposa el Pla Parcial, i defineix la connexió amb el mateix.

La trama preveu un vial perimetral d'amplada variable però de calçada de circulació constant, en que les diferències de secció s'utilitzen pel transit peatonal i de bicicletes, enjardinament i per aparcament de vehicles. Tot això queda definit als plànols de vialitat i de seccions de vials.

El vial de la vora Nord Est, que pertany al Pla Parcial, s'amplia 1,2 m al llarg de la línia del límit del PMU. D'aquesta manera es pot donar continuïtat al pas de bicicletes que ve del Pla Parcial.

Finalment, per donar accés a les parcel·les de la zona central, es preveu un vial-plaça de forma irregular que s'acondiciona per permetre l'accés dels vehicles a les parcel·les, i també com a espai peatonal. Aquest tram haurà de permetre el pas de vehicles de bombers.

Es defineixen les seccions longitudinals i transversals de tota la vialitat, així com les rasants.

Es respecta el pendent màxim previst al Codi d'Accessibilitat, que és inferior al 8% a tota la vialitat interna.

La superfície de vials dins de l'àmbit del PERI és de 8.304 m²., que representa un 20,63% del total del PERI.

Sistema d' espais lliures públics. Clau A.2. Parcs, jardins i places públiques

Al plànol de "Zonificació" apareix grafiada la zona verda.

Conforma un espai central ben connectat amb el vial perimetral i amb l'àrea peatonal central, immediat a les àrees d'espai lliure privat, que es volen utilitzar com jardins privats del conjunt de residents de l'àmbit.

El sistema d'espais lliures potenciarà la vegetació existent i els usos relacionats amb el lleure i recorreguts peatonals. Els exemplars de margalló es tractaran d'acord

amb l'Ordre de 5 denovembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada.

El projecte de reparcel·lació garantirà mitjançant una servitut de pas que l'extrem nord de la zona verda tingui accés per a vianants i bicicletes. Aquest pas es podrà fer a través de la zona de verd privat o bé a través de les parcel·les de ciutat jardí.

La superfície total destinada a espais lliures públics es de 4.299 m², equivalent al 10,68% de la superfície de l'àmbit.

Sistema d'equipaments. Clau D.0. Reserva d'equipaments

Es destina una parcel·la a equipament comunitari a la confluència de la carretera T-318 amb el Camí de Pratedip que creua l'autopista cap a El Casalot, en una posició de porta del projecte, fàcil accés i bona visibilitat des de l'exterior. Està connectada amb el vial perimetral interior del PERI i amb la vialitat del Pla Parcial. També queda connectada amb els camins per a bicicletes que enllaçan amb la resta de la urbanització. Es proposa com a reserva d'equipaments.

Els usos s'estableixen en les Ordenances Reguladores del present Pla de Millora Urbana.

La parcel·la situada a l'altre costat del carrer Camí de Pratedip (actualment c/ del Botjar Gran) és la parcel·la de dotacions cedida a l'Ajuntament pel Pla Parcial Club de Golf Bonmont, fet que reforça la constitució de un nucli d'equipament a la conexió de la carretera que per El Casalot puja de Miami amb la carretera T-318, que va cap al nucli històric de Mont-roig.

La seva ubicació i la seva forma es reflexen al plànol de "Zonificació".

La superfície destinada a equipaments és de 1.353 m²., equivalents al 3,37 % de la superfície total del PMU.

SÒL PRIVAT

El sòl privat es qualifica com Zona Comercial, Ciutat Jardí, com a Verd Privat i com a Habitatge de Protecció Pública.

La superfície total de sòl privat és de 26.288 m², que representa el 65,32% de la superfície total de l'àmbit.

El sostre total privat edificable és de 6.036,60 m²s, resultant d'aplicar el coeficient brut d'edificabilitat de 0,15 m²s/m²s a tota la superfície de l'àmbit. El sostre total és igual al màxim autoritzat pel POUM de Mont-roig del Camp.

Zona Comercial. Clau 8.9.

El sòl per a ús exclusiu comercial es situa en una parcel·la de 1.747 m², que representa el 4,34% de la superfície total de l'àmbit.

El sostre màxim edificable per a aquesta parcel·la és de 700 m². L'edificació es desenvoluparà en planta baixa i un pis, com a màxim.

Es defineix com altura reguladora màxima per a tota la parcel·la, 7,50 metres, equivalent a P.B.+1P.

Haurà de complir les regulacions de la llei 18/2005 d'equipaments comercials i el pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) 2006-2009

Ciutat jardí. Clau 5.13.

Tal com preveu el Pla Parcial per aquest sector es planeja un desenvolupament residencial en ciutat jardí, en el que predominen les cases unifamiliars aïllades.

El nombre màxim d'habitatges admissible és de 40 unitats.

En l'ordenació detallada del sòl edificable es preveu el desenvolupament en dues tipologies edificatòries, que es qualifiquen en dues subzones:

- Ciutat Jardí Aïllada. (Subclau 5.13.1)
- Ciutat Jardí Aparellada. (Subclau 5.13.2).

En el plànol de zonificació es grafia la situació de les zones on es situen les dues tipologies.

El repartiment de l'edificabilitat neta es fa de manera uniforme per a cada parcel·la, de forma que cada parcel·la té assignat un sostre màxim de 100 m².

Donat que la parcel·la més gran té uns 520 m² de superfície i la parcel·la més petita uns 360 m², l'edificabilitat neta per parcel·la oscil·la entre 0,19 m²s/m²s i 0,27 m²s/m²s. Aquests valors són coherents, tant amb l'índex d'edificabilitat neta de la resta del Pla Parcial (0,29m²s/m²s), com amb els estàndards de desenvolupaments de ciutat jardí.

La superfície de sòl de la subzona Aïllada és de 9.109 m², i la superfície de la subzona Aparellada és de 7.493 m², , que representen el 22,63% i el 18,62%, respectivament, de la superfície total de l'àmbit.

El sostre total edificable per a Ciutat Jardí Aïllada i Aparellada és de 4.000 m².

Es defineix com altura reguladora màxima per a tot el sector 6,50 metres, equivalent a P.B.+1P.

Habitatges de protecció pública. Clau 4.3

Es destina una parcel·la a habitatges de protecció pública amb ús comercial en planta baixa, donant front al Camí de Prattedip, entre la zona comercial i la parcel·la d'equipaments.

La superfície de sòl és de 2.894 m², que representa el 7,19% de la superfície total de l'àmbit.

El nombre total d'habitatges és de 10.

El sostre total destinat a habitatges de protecció pública és de 1.000 m².

El sostre total destinat a ús exclusiu comercial és de 300 m².

Es defineix com altura reguladora màxima per a tot el sector 7,50 metres, equivalent a P.B.+1P.

Zona de Verd Privat. Clau 10.1.

Es qualifiquen com a Espai Lliure Privat dues àrees que conformen amb la zona verda pública un espai continuu dels diferents zones verdes.

El conjunt d'espais lliures permet establir una separació entre les diferents illes edificables.

L'accés a aquesta zona es podrà fer indistintament des de l'espai lliure públic, des del nou vial definit pel Pla de Millora Urbana i des del vial del Pla Parcial que alhora és límit nord-est del Pla de Millora Urbana.

Es respectarà la pineda de pi blanc existent en el límit Nord-Est segons es relaciona en l'Informe Ambiental redactat per l'empresa AdHoc.

En els espais lliure privat s'admeten els usos de lleure i esportiu.

S'autoritza l'edificació d'edificis al servei dels usos permesos, com ara vestidors, etc. El sostre màxim edificable és de 36.60 m².

L'altura reguladora màxima és de 3.50 metres, corresponents a planta baixa.

En la parcel·la situada més al sud-est es construirà una bassa de laminació amb una capacitat de 425 m³ per a recollir les aigües de pluja i evitar increments sobtats de cabal en la rasa natural de desguàs. Aquesta bassa haurà de tenir un tractament d'estanc i quedar integrat en el projecte paisatgístic.

Les àrees de verd privat hauran de formar unitat paisatgística amb la zona verda pública, si bé es podran tancar amb vegetació aquelles parts que pel seu ús hi estiguin obligades o sigui recomenable (piscines, zones de joc infantil, etc). El seu ús serà comunitari.

La superfície de sòl destinat a Verd Privat és de 5.045 m2, que representa el 12,54% de la superfície total de l'àmbit.

9.2. LES INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS.

El PMU defineix les infraestructures de serveis necessàries respectant les directrius establertes en el Projecte d'Urbanització del Pla Parcial. Al Projecte d'Urbanització complementari es determinaran les obres d'acabat segons estableix la vigent legislació d'Urbanisme i el seu Reglament.

Les xarxes d'infraestructures i serveis del PMU estaran connectades a les executades en el Projecte d'Urbanització corresponent a la segona fase del Pla Parcial Bonmont. Totes les connexions de serveis són col.lindants a l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

Xarxa d'evacuació d'aigües.

Es projecta una xarxa separativa.

Les aigües residuals es connectaran a la xarxa general de la urbanització Bonmont Catalunya i seran conduïdes fins l'EDAR existent i que és pròpia de la urbanització. Aquesta EDAR s'està reformant per ajustar-se a la normativa vigent i poder tractar la totalitat de les aigües residuals de la urbanització. S'ha de remarcar que s'ha executat el Projecte d'Urbanització de la resta de l'àmbit del Pla Parcial Bonmont Catalunya i en la xarxa de sanejament ja queda recollida l'aportació d'aigües residuals corresponents al PMU-2 Bonmont.

Les aigües de pluja actualment van a parar a una rasa natural i travessen l'autopista AP-7 amb un tub DN 1000. La nova xarxa de plujanes incorporarà un bassa de laminació de 425 m3 de capacitat amb la finalitat d'atenuar l'efecte de les aigües en la rasa natural. El projecte d'urbanització d'obres bàsiques haurà de justificar els dimensionats dels tubs de desguàs i sobreexidor.

La connexió amb el clavegueram previst pel Projecte d'Urbanització del Pla Parcial es farà en tres punts del vial "A" situat a l'est del sector.

Donat el caràcter residencial del Pla de Millora Urbana no existiran aigües residuals de tipus industrial i per tant podran connectar-se al clavegueram del Pla Parcial.

Aquesta xarxa no té cap condicionant especial que afecti el seu disseny, i permet

evacuar les parcel·les per gravetat sense major complicació.

La xarxa queda reflectida al plànol "Xarxa clavegueram", en el que està grafiada la xarxa prevista.

Xarxa de distribució d'aigua potable.

La xarxa d'aigua es connectarà a la xarxa provinent de l'àmbit del Pla Parcial. La xarxa es dissenyarà en anells de distribució que garanteixen en el que sigui possible alternatives de subministrament per cada parcel·la.

Els cabals necessaris s'estimen a partir d'una dotació de 200 litres per persona i dia, i a raó de 4 persones per habitatge.

Previsió consums:

Habitatges:	40.000 litres/dia
Comercial:	10.000 litres/dia
Equipaments:	5.000 litres/dia
Rec zones verdes:	35.000 litres/dia
Resultant un total de:	90.000 litres/dia

L'abastament d'aigua es farà des dels dipòsits que actualment alimenten la urbanització. Els dipòsits son alimentats per diversos pous de captació que suministren un cabal suficient per a la present demanda. Els pous son de propietat municipal i mitjançant l'expedient n. 00200000131, promogut pels ajuntaments de Mont-roig del Camp i Pratdip, s'està tramitant a l'Agència catalana de l'Aigua la seva legalització i dotació.

El rendiment dels pous esmentats és de 112.000 l/h, que representa un total de 2.688.000 l/dia.

La canonada d'alimentació discorrerà per vials i espais públics

La xarxa s'executarà amb PEAD. Tindrà boques de rec i hidrants contra-incendis i es complimentarà el que disposa la NBE-CPI/96 i el decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/96.

Instal·lació subministrament elèctric.

El subministrament es farà en baixa tensió des de dues estacions transformadores situades a l'est de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, d'acord amb les determinacions de la companyia Fecsa-Endesa.

Es preveu realitzar la xarxa amb línies soterrades de baixa tensió per donar

subministrament a totes les parcel·les, a partir de les corresponents estacions de transformació existents. La tensió de subministrament serà de 230/400 volts.

Es col·locaran caixes de protecció per les escomeses de cada subministrament.

El consum elèctric es preveu a partir dels següents valors:

Habitatges:	50 ut x9.2 kw. =	460 kW.
Equipaments:		20 kW
Comercial:		50 kW
Enllumenat públic:		20 kW.
Serveis Comunitaris:		20 kW
	TOTAL =	570 kW.

Tot això es reflecteix en el plànol " Xarxa baixa tensió".

Instal·lació d'enllumenat públic.

Es preveu la instal·lació de fanals per tal d'aconseguir una il·luminació mitjana de 12 lux a la zona viària, que es considera suficient.

Les làmpades es determinaran en el corresponent Projecte d'Urbanització complementari i es tindran en compte criteris de no contaminació lumínica ambiental.

Els conductors seran de coure, amb aïllament termoplàstic de PVC, per a una tensió de servei de 1.000 volts. i protegits amb tub de polietilè d'alta densitat (KEE). D'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

Es construirà una xarxa de terres, disposant-hi una presa de terra reglamentària per a cada fanal.

Xarxa de telefonia.

La xarxa telefònica subterrànea es farà amb tubs de PVC protegits amb formigó. Es disposaran els armaris i registres suficients per a servir a totes les parcel·les.

Xarxa de comunicacions.

Es realitzarà una xarxa de comunicacions interior per facilitar senyals d'antena, que es connectarà amb la de la resta del Pla Parcial.

9.3. LA MOBILITAT SOSTENIBLE I L'ACCESSIBILITAT.

La legislació actual en materia de mobilitat està formada per la llei 9/2003, de 13

de juny, de la mobilitat i pel decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, sense oblidar la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.

L'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2003 ve definit per l'article 3.1.c del decret 344/2006, i quan es refereix al planejament urbanístic derivat, estableix clarament que només serà d'aplicació al planejament que tingui per objecte la implantació de nous usos i activitats, que no és el cas del present PMU, ja que el seu objecte és completar el teixit urbà. Per tant, no és precís cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Article 3 Àmbit d'aplicació

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

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

No obstant el pla incorpora, per a la zona comercial i per als habitatges plurifamiliars (habitatge de promoció pública), els criteris de necessitats d'aparcament per a bicicletes establerts en els annex 2 i 3 del decret 344/2006. Pels habitatges unifamiliars no cal, ja que la pròpia tipologia ho fa innecessari.

El PMU defineix, tant itineraris per a vianants, com itineraris per bicicletes que connecten amb els existents en la urbanització Bonmont-Terres Noves. Igualment prioritza el vianant i la bicicleta per damunt del vehicle particular a motor i defineix els creuaments a nivell de vorera.

Actualment existeix una línia de transport públic que connecta el poble de Mont-roig amb el nucli de Miami. Aquesta línia té parada a la semirotonda d'accés a la urbanització de Bonmont i creua l'autopista pel pont que connecta amb la rotonda situada davant del nou accés de la urbanització.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004601511

13-02-2008 1

COPIES MODIFICADES A REQUERIMENT GENERALITAT 338990
URB. U OBRA C

Emplac: Carrer Urbanización Bonmont
Municipi: Mont-Roig Del Camp

Arquitectes:
Jordi Ferrer i Martí
Josep M. Aguiló i Ratto

Clients:
Urbanización Bonmont Terres No

Mont-roig del Camp, gener de 2.008
Els Arquitectes



Jordi Ferrer Martí - Josep M^a Aguiló Ratto

1000 1000 1000

ANNEX A LA MEMÒRIA.**1.- Quadre de superfícies.**

SÒL PÚBLIC		
Equipament Públic	1,353.00 m2	3.37%
Vials i aparcament	8,304.00 m2	20.63%
Verd Públic	4,299.00 m2	10.68%
Superfície	13,956.00 m2	34.68%
SÒL PRIVAT		
Ciutat Jardí Aïllada	9,109.00 m2	22.63%
Ciutat Jardí Aparellada	7,493.00 m2	18.62%
Habitatge de protecció pública	2,894.00 m2	7.19%
Zona Comercial	1,747.00 m2	4.34%
Verd Privat	5,045.00 m2	12.54%
Superfície	26,288.00 m2	65.32%
SUPERFÍCIE TOTAL	40,244.00 m2	100.00%
Habitatge de protecció pública	10 ut	
Habitatge unifamiliar aparellat	20 ut	
Habitatge unifamiliar aïllat	20 ut	
TOTAL HABITATGES	50 ut	

2.- Determinacions del Pla de Millora Urbana.

	ILLA	Superfície sòl m2	Hab. ut
ZONA VERDA PÚBLICA	ZV1	4.299,00	
DOTACIONS	E1	1.353,00	
VIALITAT	V1	5.793,00	
	V2	2.511,00	
ESPAI LLIURE PRIVAT	VP1	1.611,00	
	VP2	3.434,00	
HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	HPP	2.894,00	10
C. J. INTENSIVA AÏLLADA	R1	3.829,00	8
	R2	5.280,00	12
C. J. INTENSIVA APARELLADA	R3	3.786,00	10
	R4	3.707,00	10
ZONA COMERCIAL	CO	1.747,00	
TOTAL		40.244,00	

3.- Edificabilitat del Pla de Millora Urbana.

L'edificabilitat total per a usos privats del Pla de Millora Urbana que estableix el Pla Parcial és de 6.036,60 metres quadrats de sostre.

Aquest sostre es reparteix de la següent manera:

C. J. INTENSIVA AÏLLADA	20 hab x 100 m2s =	2.000,00 m2s
C. J. INTENSIVA APARELLADA	20 hab x 100 m2s =	2.000,00 m2s
HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	10 hab x 100 m2s =	1.000,00 m2s
COMERCIAL		1.000,00 m2s
ESPAI LLIURE PRIVAT		36,60 m2s
TOTAL		6.036,60 m2s

4.- Resum justificatiu de les determinacions del Pla de Millora Urbana..

	POUM	Pla de Millora Urbana
Dotacions	1,353.00 m2	1,353.00 m2
Vialitat	-----	8,304.00 m2
Zona verda pública	4,299.00 m2	4,299.00 m2
Nombre habitatges	50 ut	50 ut
Edificabilitat total	6,036.60 m2	6,036.60 m2
Índex edificabilitat	0.15 m2s/m2s	0.15 m2s/m2s

5.- Cessions.

D'acord amb la legislació urbanística seran objecte de cessió gratuïta a favor del municipi, mitjançant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, els següents sòls definits i superficiats en els plànols d'Ordenació i en els Quadres de dades:

1. El sòl destinat al sistema d'Espais Lliures públics.
2. El sòl destinat a dotacions.
3. El sòl destinat a vials i aparcaments públics inclosos dins del límit del Pla.

4. Les parcel·les en que es materialitza la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del Pla de Millora Urbana.
5. El Promotor assumirà els costos d'urbanització corresponent a les parcel·les de cessió a l'Ajuntament de l'aprofitament urbanístic, quedant l'Ajuntament exempt del pagament dels costos d'urbanització.

6.- Relació de propietaris.

El propietari únic de tots els terrenys és la societat mercantil Urbanització Bonmont Terres Noves, sociedad limitada.

7.- Garanties de les obres d'urbanització.

La garantia que haurà de constituir-se, d'acord amb l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme, per assegurar el compliment de les obligacions concretes pels promotors del present Pla, s'estableix en la xifra de 140.698,27€, equivalents al 12% del cost estimat de les obres d'urbanització a executar.

Aquesta garantia es constituirà mitjançant qualsevol dels instruments previstos legalment i serà cancel·lada quant s'executi la urbanització.

El promotor disposa de la potencial suficiència tècnica i financera, per a dur a terme l'execució de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis.

8.- Compromisos del promotor.

No es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es faran constar l'existència de la Junta de Compensació, o de l'Entitat de Conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.

Mont-roig del Camp, gener de 2.008

El promotor



NOV 19 1958

PLA D' ETAPES I SISTEMA D' ACTUACIÓ.

1. PLA D' ETAPES

Aquest Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en un únic polígon.
Les obres d'urbanització s'executaran en una etapa. La durada màxima de l'etapa serà de quatre anys.

El Projectes d'Urbanització bàsic i complementari es redactaran d'acord amb les determinacions de la Llei d'Urbanisme i del seu Reglament.

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El Sistema d' Actuació previst és el Reparcel.lació en la modalitat de Compensació Bàsica.

Un cop finalitzades les obres d'urbanització es procedirà a la cessió de les obres i serveis executats a l'Ajuntament per la seva conservació futura.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004601511 13-02-2008 1

COPIES MODIFICADES A REQUERIMENT GENERALITAT 338890
URB. U OBRA C

Emplac: Carrer Urbanización Bonmont -
Municipi: Mont-Roig Del Camp

Arquitectes:
Jordi Ferrer i Martí
Josep M. Aguiló i Ratto

Clients:
Urbanización Bonmont Terres No

Mont-roig del Camp, febrer de 2.007.
Els Arquitectes.

Jordi Ferrer Martí - Josep M^a Aguiló Ratto

Blank page with a spiral binding on the right edge.

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.**1.- COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.**

Les obres d'urbanització es distingeixen entre les bàsiques i les complementàries.
Les obres d'urbanització bàsiques queden definides en el present pla i per tant estan pressupostades, mentre que els treballs complementaris són estimats.

El resum per capítols és el següent:

URBANITZACIÓ BÀSICA

Treballs previs i enderroc	24.730,00 €
Moviment de terres	77.442,00 €
Clavegueram	141.187,00 €
Xarxa d'aigua potable:	29.497,00 €
Xarxa de MT i BT	66.867,00 €
Xarxa de Telecomunicacions	45.024,00 €
Xarxa de gas	14.970,00 €
Control de qualitat	3.997,00 €
TOTAL	403.714,00 €

URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Pavimentació	368.688,00 €
Enllumenat públic	45.547,00 €
Reg	13.944,00 €
Jardineria i mobiliari urbà	147.631,00 €
Control de qualitat	5.758,00 €
TOTAL	581.568,00 €

TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	985.282,00 €
13% Despeses generals	128.086,66 €
6% benefici industrial	59.116,92 €
TOTAL PRESSUPOST	1.172.485,58 €

La repercusió resultant per habitatge és 23.450 Euros.

La repercusió resultant per cada metre quadrat de sostre construible és 195 Euros



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004601511 13-02-2008 1
COPIES MODIFICADES A REQUERIMENT GENERALITAT 338990
URB. U OBRA C

Emplac: Carrer Urbanització Bonmont
Municipi: Mont-Roig Del Camp
Arquitectes:
Jordi Ferrer I Martí
Josep M. Aguiló I Ratto

Clients:
Urbanització Bonmont Terres Nc

Mont-roig del Camp, gener de 2.008
Els Arquitectes

Jordi Ferrer Martí - Josep M^a Aguiló Ratto

Page 10 of 10

ORDENANCES REGULADORES

1. Disposicions de caràcter general.

- Art. 1.1. Ambit de aplicació.
Seran de aplicació les presents normes en la construcció i utilització de totes les edificacions i espais tant públics com privats inclosos dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.
- Art. 1.2. Concesió de Llicències.
Estan subjectes a llicència per part de l'Ajuntament els actes previstos a l'Article 179 del text refós de la llei d'Urbanisme i l'article 48 de la normativa urbanística del POUM de Mont-roig del Camp.
Per a la concessió de llicència d'edificació les parcel·les hauran de complir les condicions mínimes de solar previstes al text refós de la llei d'Urbanisme i al seu Reglament.
- Art. 1.3. Al·lineacions. Línia oficial de carrer o línia de façana del solar.
La línia oficial de carrer assenyala el límit entre els espais de domini i ús públic, vials i zones verdes, i els solars destinats a ser edificats.
- Art. 1.4. Projecte d'Urbanització.
Un cop aprovat el Pla de Millora Urbana es redactaran els projectes d'Urbanització bàsica i complementària.

2. Normes generals d'edificació.

- Art. 2.1. Objecte.
Definir els conceptes utilitzats per determinar la seva aplicació urbanística en els aspectes relatius a l'aprofitament de les àrees edificables i característiques de l'edificació autoritzada.
- Art. 2.2. Tipus d'edificació.
Edificació aïllada:
Es defineix com edificació exenta a l'interior de la parcel·la.
Edificació aparellada:
Es defineix com edificació a l'interior de la parcel·la de manera que es separi de totes les parts excepte d'una d'elles amb correspondència amb la parcel·la veïna en la que l'edificació també s'haurà d'adossar a la partió comuna.
- Art. 2.3. Elements sortints.
Són elements sortints els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, rètols i marques comercials, i d'altres similars fixos.
Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints i regulats

en aquestes Normes.

- Art. 2.4. Parcel.la mínima.
Superfície mínima de solar en la que es pot sol.licitar una llicència d'edificació.
- Art. 2.5. Façana mínima.
Façana mínima és la longitud total de la partió o partions del solar amb la vía pública.
- Art. 2.6. Ocupació.
S'entén per ocupació la projecció sobre el terreny de tots els cossos d'edificació tancats tant en planta baixa com a la primera i que siguin habitables, incloses les parets de tancament.
Els porxos, terrasses cobertes, galeries de pas, etc. computaran al 100%.
- Art. 2.7. Altura màxima.
És la distància vertical mesurada en el centre geomètric de la projecció de l'edifici entre el pla definit pels límits de la parcel.la a carrer i a fons de parcel.la, i el pla d'arranc de la coberta.
No computen a efectes d'altura reguladora màxima els elements de coberta que tinguin un pendent menor d'un 30%, ni la seva altura sobrepassi els 2 mts., ni siguin utilitzables interiorment com espais auxiliars.
- Art. 2.8. Edificabilitat.
Edificabilitat màxima és la suma de les superfícies construïdes de la planta baixa i de les plantes pis. Els porxos, terrasses cobertes, galeries de pas, etc, computaran al 100% quan tinguin tancats tres paraments; quan tinguin tancats un o dos paraments, computaran al 50 % de la seva superfície a efectes d' edificabilitat.
Els soterranis i semi-soterranis no computaran, si la cara inferior del forjat del seu sostre està situada a una altura igual o menor de 0,60 mts. del punt d'origen de l'altura reguladora.
- Art. 2.9. Coeficient d'ocupació i edificabilitat màxima.
Seran els índex definits a les normes particulars que se aplicaran sobre la superfície neta del solar.
- Art. 2.10. Usos.
Habitatge classe 1ª.
Habitatge unifamiliar, definit com el que té accés independent i exclusiu per a cada habitatge des del nivell del terreny de l'espai exterior.
Ús públic.
Residencial: Hotels, Motels, Restaurants, Bars, Cafeteries, Pubs, Boites, Sales de Festes, etc.
Administratiu: Oficines públiques i privades.
Sanitari i assistencial: Dispensaris, cases de socors, llars d'infants, etc.

Esportiu: Serveis i locals destinats a activitats esportives.
Comercial: Comerç d'ús diari i especialitzat.

Art. 2.11. Condicions higièniques.

Les edificacions hauran de complir les Lleis, Reglaments i Normatives vigents i en especial les definides pel "Decret sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als Habitatges." de la Generalitat de Catalunya.

Art. 2.12. Condicions estètiques.

El material de les façanes estarà unificat per cada edifici, podent estar revestides amb arrebossat, monocapa de colors terrosos o ocres, estuc o obra vista de color ocre o vermells.

No s'utilitzaran aplacats superficials de pedra.

Els arcs, si s'utilitzen, seran rebaixats, no de mig punt. Les baranes seran metàl·liques o massises, sense ornamentacions de tipus balaustres o gelosies prefabricades.

Les unitats condensadores d'aire condicionat no podran quedar visibles, i s'han d'integrar amb solucions arquitectòniques en l'element en que els suporten.

Tota la fusteria exterior serà de color uniforme, bernissada o pintada de color blanc, verd anglès o marró vermellós.

Els tancaments podran ser amb llibret o amb persiana enrotllable.

No es permeten les reixes ni similars.

Els vidres no podran ser d'efecte mirall.

En els habitatges aparellats el projecte serà unitari par a cada edifici.

Art. 2.13. Espais lliures.

Els espais lliures no són edificables, podent ser públics o privats.

Els espais lliures privats s'hauran de mantenir en les degudes condicions d'acord amb la seva funció, i el seu manteniment serà a càrrec dels propietaris dels solars, essent d'aplicació les normes generals de Policia de l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp. Als espais lliures privats es podran construir piscines, vestidors i edificis al servei de la comunitat.

Els espais lliures públics seran mantinguts pel promotor fins que es transfereixi el seu manteniment a la futura Junta de Conservació o a l'Ajuntament de Mont-roig.

Art. 2.14 Espai lliure interior de parcel·la.

Els espais de les parcel·les que sobrepassin l'ocupació màxima no es poden edificar, i es podran utilitzar per a usos vinculats a l'ús principal.

Els espais lliures definits per la separació mínima a llindars no podran ser ocupats per soterranis o semisoterranis.

Tots els espais exteriors s'ajardinaran i no s'admet l'instal·lació de construccions o elements provisionals que donin sensació de desordre o provisionalitat.

Els elements tècnics de les instal·lacions que s'hagin de col·locar al jardí es protegiran amb un apantallament vegetal.

Es limita la previsió per aparcament exterior de vehicles a un màxim de 25

m2. per a cada parcel.la.

Als espais lliures es permetrà l'instal·lació de piscina separant les dels límits de la parcel.la un mínim de 1 metre. Les piscines d'ús privat es construiran amb el pla d' aigua a nivell del jardí.

Es podran instal·lar pèrgoles no cobertes i gloriets sense tancament, que no computaran a efectes d'edificabilitat ni ocupació.

Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat de tancament de les parcel.les.

Art. 2.15. Normes de Protecció.

En compliment de l'Ordenança de l'arbrat i recursos vegetals del POUM de Mont-Roig, tota la actuació en l'àmbit del Pla Especial es realitzarà de manera que la destrucció de l'arbrat sigui la menor possible. Es respectaran les mesures proposades en l'Informe Ambiental redactat per l'empresa AdHoc.

3. Normes particulars de cada zona.

Art. 3.1 Zona Parcs, Jardins i Places Públiques. Clau A2.

Aquesta zona està destinada als parcs i jardins propis de l'àmbit.

Unicament podran construir-se blocs de sanitaris.

També es podran autoritzar instal·lacions esportives i de lleure d'ús públic, a l'aire lliure i que no necessitin edificabilitat.

Art. 3.2. Zona Equipaments. Clau D0.

Art. 3.2.1. Definició tipus d'edificació.

Correspon a edificacions aïllades destinades a Serveis Públics i Dotacions.

Art. 3.2.2. Altura màxima.

Serà de 7,5 m. limitada a planta baixa i planta pis.

Art. 3.2.3. Densitat d'habitatges.

No s'admeten habitatges.

Art. 3.2.4. Separacions a l·lindars.

A línia oficial de carrer 5 m. i 3 m. a la resta de l·lindars.

Art. 3.2.5. Soterranis.

Els soterranis no podran invadir les franjes de separació a l·lindars.

Art. 3.2.6. Cobertes.

Les cobertes seran de teula àrab o planes acabades amb ceràmica tradicional.

Sobre l'altura reguladora màxima només s'admetran a més a més dels elements de coberta de l'edifici, xemeneies, conductes de ventilació, baranes, plaques solars i altres elements auxiliars.

La coberta de l'edifici situada sobre l'altura reguladora només podrà tenir pendent màxim del 30% i a l'interior no podrà albergar altres espais útils que els destinats a caixa d'escala. En tot cas l'altura màxima total de la coberta serà de 2 m.

Art. 3.2.7. Aparcament.

S'hauran de preveure places d'aparcament a l'interior de la parcel·la segons l'ús previst.

Art. 3.2.8. Tancat del solar.

La tanca del solar, si hi és, estarà formada per una paret de pedra seca d'altura màxima 0,60 m. i podrà tenir un element format per tanca metàl·lica amb una altura total màxima 2 m. La tanca es podrà retranquejar en relació a la partió del solar. L'espai retranquejat serà ajardinat o estarà destinat a l'aparcament de vehicles.

Art. 3.2.9 Usos.

Ús públic - Cultural
Associatiu
Assistencial
Religiós
Administratiu
Sanitari
Educatiu
Recreatiu
Esportiu
Comunicacions

No s'autoriza cap altre ús.

Art. 3.3. Zona Comercial. Clau 8.9.

Art. 3.3.1. Definició tipus d'edificació.

Correspon a edificacions aïllades destinades a l'ús comercial.

Art. 3.3.2. Edificabilitat màxima per parcel·la.

La edificabilitat total màxima serà de 700 m2. de sostre.

Art. 3.3.3. Altura màxima.

Serà de 7,5 m. limitada a planta baixa i planta pis.

Art. 3.3.4. Densitat d'habitatges.

No s'admeten habitatges.

Art. 3.3.5. Separacions a l'indars.

A línia oficial de carrer 5 m. i 3 m. a la resta de l'indars.

Art. 3.3.6. Soterranis.

Els soterranis no podran invadir les franjes de separació a l'indars.

Art. 3.3.7. Cobertes.

Les cobertes seran de teula àrab o planes acabades amb ceràmica tradicional.

Sobre l'altura reguladora màxima només s'admetran a més a més dels elements de coberta de l'edifici, xemeneies, conductes de ventilació, baranes, plaques solars i altres elements auxiliars.

La coberta de l'edifici situada sobre l'altura reguladora només podrà tenir pendent màxim del 30% i a l'interior no podrà albergar altres espais útils que els destinats a caixa d'escala. En tot cas l'altura màxima total de la coberta serà de 2 m.

Art. 3.3.8. Aparcament.

S'hauran de preveure un mínim de 3 places d'aparcament de cotxe per cada 100 m2 de superfície destinada a la venda, amb un mínim de 15 places, èssent 1 per a minusvàlids.

Per a bicicletes el projecte haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de sostre.

Art. 3.3.9. Tancat del solar.

La tanca del solar, si hi és, estarà formada per una paret de pedra seca d'altura màxima 0,60 m. i podrà tenir un element format per tanca metàl·lica amb una altura total màxima 2 m. La tanca es podrà retranquejar en relació a la partió del solar. L'espai retranquejat serà ajardinat o estarà destinat a l'aparcament de vehicles.

Art. 3.3.10 Usos.

Ús exclusiu: Comercial

No s'autoriza cap altre ús.

Art. 3.4. Ciutat Jardí Aïllada. Clau 5.13.1.

Art.3.4.1. Definició tipus d'edificació.

Correspon a edificacions aïllades per habitatges unifamiliars .

Art. 3.4.2. Edificabilitat màxima per parcel·la.

L'edificabilitat màxima per parcel·la serà 100 m2 sostre.

Art. 3.4.3. Altura màxima.

Serà de 6,5 m. limitada a planta baixa i planta pis.

Art. 3.4.4. Densitat d'habitatges.

Un habitatge per parcel·la

Art. 3.4.5. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà del 30% del solar.

Art. 3.4.6. Separacions a llindars.

A la línia oficial de carrer o zona verda 5 m., i 3 m. al resta de l'indars.

- Art. 3.4.7. Parcel·la mínima.
La superfície de la parcel·la mínima serà de 400 m2.
- Art. 3.4.8. Soterranis.
Els soterranis no podran invadir les franges de separació als l'indars.
- Art.3.4.9. Cobertes.
Les cobertes seran de teula àrab o planes acabades amb ceràmica tradicional. S'autoritzen les terrasses a planta 1a.
Per sobre de l'altura reguladora màxima només s'admetran els elements de coberta de l'edifici, xemeneies, conductes de ventilació, baranes, plaques solars i altres elements auxiliars.
La coberta de l'edifici situada per sobre de l'altura reguladora tindrà un pendent màxim del 30% i el seu interior no podrà albergar altres espais útils que els destinats a caixa d'escala. En tot cas la coronació de la coberta no sobrepassarà els 2 metres per damunt l'altura màxima total de l'edifici.
No computen a efectes d'altura reguladora màxima els elements de coberta que tinguin un pendent menor d'un 30%, ni la seva altura sobrepassi els 2 mts., ni siguin utilitzables interiorment com espais auxiliars.
- Art.3.4.10. Aparcaments.
Els projectes d'edificació hauran de preveure a l'interior de les parcel·les 2 places d'aparcament per habitatge.
- Art.3.4.11. Tancat del solar.
La tanca del solar, si hi és, estarà formada per una paret de pedra seca d'altura màxima 0,60 m. i podrà tenir un element format per tanca metàl·lica amb una altura total màxima 2 m. La tanca es podrà retranquejar en relació a la partió del solar. L'espai retranquejat serà ajardinat o estarà destinat a l'aparcament de vehicles.
L'Ajuntament o la Comunitat de veïns podrà exigir el manteniment en perfecte estat de neteja i ajardinament dels espais situats fora de la tanca, i subsidiàriament podran fer-ne el manteniment.
- Art.3.4.12. Usos.
Es permet l'ús d'habitatge.
- Art. 3.5. Ciutat Jardí intensiva aparellada. Clau 5.13.2.
- Art.3.5.1. Definició tipus d'edificació.
Correspon a edificacions aïllades per habitatges unifamiliars .
Es defineix com a edificació a l'interior de la parcel·la de manera que es separi de totes les partions excepte d'una d'elles amb correspondència amb la parcel·la veïna en la que l'edificació també s'haurà d'adossar a la

partió comuna.

L'aprofitament de l'edificabilitat de cada parcel·la s'haurà de produir en un únic edifici adossat a una de les partions. El projecte dels dos habitatges haurà de ser únic i tenir unitat de composició i execució simultànea.

Art. 3.5.2. Edificabilitat màxima per parcel·la.

L'edificabilitat màxima per parcel·la serà 100 m2 sostre.

Art. 3.5.3. Altura màxima.

Serà de 6,5 m. limitada a planta baixa i planta pis.

Art. 3.5.4. Densitat d'habitatges.

Un habitatge per parcel·la.

Art. 3.5.5. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà del 30% del solar.

Art. 3.5.6. Separacions a l'indars.

A la línia oficial de carrer o zona verda 5 m., i 3 m. al resta de l'indars.
L'edificació es pot ajustar a una de les partions laterals de la parcel·la.

Art. 3.5.7. Parcel·la mínima.

La superfície de la parcel·la mínima serà de 360 m2.

Art. 3.5.8. Soterranis.

Els soterranis no podran invadir les franges de separació als l'indars, excepte si estan sota l'edificació.

Art. 3.5.9. Cobertes.

Les cobertes seran de teula àrab o planes acabades amb ceràmica tradicional. S'autoritzen les terrasses a planta 1a.

Per sobre de l'altura reguladora màxima només s'admetran els elements de coberta de l'edifici, xemeneies, conductes de ventilació, baranes, plaques solars i altres elements auxiliars.

La coberta de l'edifici situada per sobre de l'altura reguladora tindrà un pendent màxim del 30% i el seu interior no podrà albergar altres espais útils que els destinats a caixa d'escala. En tot cas la coronació de la coberta no sobrepasarà els 2 metres per damunt l'altura màxima total de l'edifici.

No computen a efectes d'altura reguladora màxima els elements de coberta que tinguin un pendent menor del 30%, ni la seva altura sobrepassi els 2 mts., ni siguin utilitzables interiorment com espais auxiliars.

Art. 3.5.10. Aparcaments.

Els projectes d'edificació hauran de preveure a l'interior de les parcel·les 2 places d'aparcament per habitatge.

Art. 3.5.11. Tancat del solar.

La tanca del solar, si hi és, estarà formada per una paret de pedra seca d'altura màxima 0,60 m. i podrà tenir un element format per tanca metàl·lica amb una altura total màxima 2 m. La tanca es podrà retranquejar en relació a la partió del solar. L'espai retranquejat serà ajardinat o estarà destinat a l'aparcament de vehicles.

L'Ajuntament o la Comunitat de veïns podrà exigir el manteniment en perfecte estat de neteja i ajardinament dels espais fora de la tanca, i subsidiàriament podran fer-ne el manteniment.

Art. 3.5.12. Usos.

Es permet l'ús d'habitatge.

Es permet l'ús comercial, en establiments amb una superfície total màxima de 200 m².

Art. 3.6. Habitatge de Protecció Pública. Clau 4.3.**Art.3.6.1. Definició tipus d'edificació.**

Correspon a edificacions aïllades per habitatges de protecció pública amb ús comercial en part de la planta baixa.

Art. 3.5.2. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima per a habitatges de protecció oficial és de 1.000 m². L'edificabilitat màxima per a ús comercial és 300 m². L'edificabilitat total és de 1.300 m².

Art. 3.6.3. Altura màxima.

Serà de 7,5 m. limitada a planta baixa i planta pis.

Art. 3.6.4. Densitat d'habitatges.

10 habitatges en total.

Art. 3.6.5. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà del 30 % del solar.

Art. 3.6.6. Separacions a l'indars.

A la línia oficial de carrer o zona verda 5 m., i 3 m. al resta de l'indars. L'edificació es pot ajustar a una de les parts laterals de la parcel·la.

Art. 3.6.7. Soterranis.

Els soterranis no podran invadir les franges de separació als l'indars, excepte si estan sota l'edificació.

Art. 3.6.8. Cobertes.

Les cobertes seran de teula àrab o planes acabades amb ceràmica tradicional. S'autoritzen les terrasses a planta 1a.

Per sobre de l'altura reguladora màxima només s'admetran els elements de coberta de l'edifici, xemeneies, conductes de ventilació, baranes,

plaques solars i altres elements auxiliars.

La coberta de l'edifici situada per sobre de l'altura reguladora tindrà un pendent màxim del 30% i el seu interior no podrà albergar altres espais útils que els destinats a caixa d'escala. En tot cas la coronació de la coberta no sobrepassarà els 2 metres per damunt l'altura màxima total de l'edifici.

No computen a efectes d'altura reguladora màxima els elements de coberta que tinguin un pendent menor d'un 30%, ni la seva altura sobrepassi els 2 mts., ni siguin utilitzables interiorment com espais auxiliars.

Art. 3.6.9. Aparcaments.

Els projectes d'edificació hauran de preveure a l'interior de les parcel·les 1,5 places d'aparcament per habitatge, i 3 places d'aparcament per cada 100 m2 destinats a la venda. Al menys una serà apte per a persones amb mobilitat reduïda.

Per a bicicletes el projecte haurà de preveure 2 places d'aparcament per habitatge.

Art. 3.6.10. Tancat del solar.

La tanca del solar, si hi és, estarà formada per una paret de pedra seca d'altura màxima 0,60 m. i podrà tenir un element format per tanca metàl·lica amb una altura total màxima 2 m. La tanca es podrà retranquejar en relació a la partió del solar. L'espai retranquejat serà ajardinat o estarà destinat a l'aparcament de vehicles.

L'Ajuntament o la Comunitat de veïns podrà exigir el manteniment en perfecte estat de neteja i ajardinament dels espais fora de la tanca, i subsidiàriament podran fer-ne el manteniment.

Art. 3.6.11. Usos.

Es permet l'ús d'habitatge de protecció pública.

Es permet l'ús comercial, en dos establiments amb una superfície total màxima de 300 m2.

Art. 3.7. Espai lliure privats. Clau 10.1

Aquesta zona està destinada a jardins propis de l'àmbit a utilitzar per la Comunitat de propietaris.

Es podran autoritzar instal·lacions esportives i de lleure d'ús públic, a l'aire lliure i que no necessitin edificabilitat, excepte un bloc de sanitaris, amb un sostre màxim de 36.60 m2s, en planta baixa i una altura total inferior a 3,5 metres.

L'edificació s'haurà de separar del carrer 5 m., i 3 m. dels altres llinars

Mont-roig del Camp, gener de 2008



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004601511 13-02-2008 1

COPIES MODIFICADES A REQUERIMENT GENERALITAT 338990
URB. U OBRA C

Emplac: Carrer Urbanización Bonmont
Municipi: Mont-Roig Del Camp
Arquitectes: Jordi Ferrer I Martí Clients: Urbanización Bonmont Terres No
Josep M. Aguiló I Ratto

ELS ARQUITECTES
Jordi Ferrer Martí - Josep M^a Aguiló Ratto

PLÀNOLS.

Plànols d'informació:

1.-	Situació i emplaçament.	E: 1/10.000
2.-	Delimitació de l'àmbit i topogràfic.	E: 1/2.000
3.-	Planejament vigent	E: 1/2.000
4.-	Estructura de la propietat.	E: 1/2.000
5.-	Vegetació existent.	E: 1/1.000
6.-	Xarxa aigua i clavegueram existent.	E: 1/1.000
7.-	Xarxa electricitat existent.	E: 1/1.000
8.-	Xarxa telecomunicacions existent.	E: 1/1.000

Plànols d'ordenació:

9.-	Zonificació.	E: 1/1.000
10.-	Parcel·lacio i cessions	E: 1/1.000
11.-	Proposta d'ordenació	E: 1/2.000
12.-	Vialitat	E: 1/1.000
13.-	Vialitat. Carril per a bicicletes	E: 1/10.000
14.-	Vialitat. Seccions	E: 1/100
15.-	Xarxa clavegueram	E: 1/1.000
16.-	Clavegueram. Perfils longitudinals	E: 1/1.000
17.-	Clavegueram. Perfils longitudinals	E: 1/1.000
18.-	Xarxa aigua	E: 1/1.000
19.-	Xarxa baixa tensió	E: 1/1.000
20.-	Xarxa telecomunicacions	E: 1/1.000
21.-	Afectacions segons llei 7/1.993 de carreteres	E: 1/1.000