

2013/49911

00090

DILIGÈNCIA: APROVAT PROVISIONALMENT PER ACORD DEL PLE DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DE DATA 14.01.2013

El Secretari,



AJUNTAMENT DE PRADELL DE LA TEIXETA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 22-02-2013

22 GEN. 2013



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Serveis Territorials a Tarragona  
Servei Territorial d'Urbanisme

La secretària (e.f.)

# PLA ESPECIAL SÒL NO URBANITZABLE. EQUIPAMENTS

Client  
Ajuntament de Pradell de la Teixeta

Data  
Gener 2013

**SOLÉ  
ROMAN  
ARQUITECTES**

c/ rosa sensat 3  
08005 Barcelona  
projectes@sole-roman.com  
t: 93 1633450  
f: 93 1633461



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona

00091

## Taula de Contingut

<b>1. Introducció</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Memòria de la informació</b> .....	<b>6</b>
2.1. Situació i àmbit de l'actuació.....	6
2.2. Topografia, estat actual i usos.....	6
2.3. Situació respecte del Planejament vigent.....	13
2.4. Estructura de la propietat.....	19
<b>3. Memòria de l'actuació</b> .....	<b>32</b>
3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Especial en sòl no urbanitzable .....	38
3.2. Objectius i criteris de l'ordenació .....	38
3.3. Descripció de l'ordenació.....	38
3.3.1. Estructura general de l'actuació .....	38
3.3.2. Sistema viari.....	38
3.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics.....	38
3.3.4. Sòl d'ús privat i edificació .....	38
3.4. Impacte paisatgístic .....	39
3.5. Mobilitat.....	40
3.6. Xarxes de serveis .....	40
3.6.1. Sanejament .....	40
3.6.2. Subministrament aigua.....	40
3.6.3. Electricitat .....	40
3.6.4. Telecomunicacions.....	40
3.7. Divisió poligonal .....	40
<b>4. Quadres de dades</b> .....	<b>41</b>
4.1. Quadre de característiques del Pla Especial.....	41
4.2. Quadre de titulars i superfícies finques incloses Pla Especial .....	41
<b>5. Normes Urbanístiques</b> .....	<b>42</b>
<b>6. Pla d'etapes</b> .....	<b>43</b>
6.1. Pla d'etapes .....	43
<b>7. Avaluació econòmica</b> .....	<b>43</b>
<b>8. Sistema d'actuació</b> .....	<b>44</b>
<b>9. Documentació gràfica</b> .....	<b>45</b>
9.1. Plànols Informació .....	45
9.2. Plànols Ordenació.....	45
9.3. Plànols Serveis .....	45





Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
en sessió 22-02-2013

## 1. Introducció

00092

La secretària (s.)

Es redacta el present Pla Especial d'acord amb el previst a l'art. 67.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 3/2012, de 22 de febrer; es preveu la possibilitat de desenvolupar un Pla Especial per a realitzar actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'art. 47.4

Es preveu també la redacció d'un pla especial per al desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, que concreti l'ús de l'equipament i la titularitat pública o privada d'aquest, en el cas que el planejament urbanístic no ho faci. (En aquest cas es permet que el Pla Especial pugui establir les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament).

En aquest sentit, la resolució d'Alcaldia de data 24 de setembre de 2012, pel qual s'incoa l'expedient d'aprovació del Pla Especial Urbanístic en Sòl no Urbanitzable, estableix el desenvolupament d'una zona d'equipaments comunitaris a Pradell de la Teixeta, resolent les consideracions següents:

1.- L'informe tècnic emès per la Unitat d'Arquitectura Municipal de la Diputació de Tarragona, pels tècnics Josep A. Teruel Sánchez i Jaume Mutlló Pàmies, conclou, prèvia visita d'obra i diagnòstic tècnic, el següent: "Mirar de trobar un emplaçament nou per la nova piscina, adaptant les instal·lacions actuals com una ampliació de les instal·lacions del camp de futbol situat al costat".

2.- Es reconeix i s'aprova l'interès municipal en la reubicació d'un nou emplaçament per a la piscina municipal de Pradell de la Teixeta, als terrenys situats al polígon 14, parcel·les 136, 141 i 197, que limiten amb el Carrer Barranquet.

3.- Vist l'actual planejament urbanístic del municipi de Pradell de la Teixeta, en què es permet la implantació de Plans Especials Urbanístics en Sòl no Urbanitzable per a la ubicació d'actuacions específiques d'interès públic, per a la realització d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

Normativament, l'art. 47 regula el règim d'ús del sòl no urbanitzable.

4.- El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini



00093

públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

En relació a aquest tipus de planejament i la seva compatibilitat amb el planejament urbanístic general, la normativa determina que en el cas de plans especials no previstos per aquest, s'ha de justificar la necessitat de la seva formalització, i la seva compatibilitat amb el dit planejament general –art. 92 Reglament-.

S'entén que són compatibles amb el planejament urbanístic general, i per tant, no requereixen la seva modificació prèvia, els plans especials que tenen per objecte la implantació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles, d'acord amb l'art. 47 de la Llei, sempre que no ontrin en contradicció amb les previsions establertes pel POUM.

Tot i així en el cas d'un Pla especial no previst al planejament urbanístic general cal tenir en compte que el document no pot substituir en cap cas el POUM en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

En relació al contingut d'aquest document, l'art. 69 de la Llei fixa que els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent, o a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

Idèntica prescripció és la definida en l'art. 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

"... en qualsevol cas, els plans especials urbanístics hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu, i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.."

Alhora l'art. 93.3 del reglament concreta en el seu apartat tercer que aquest tipus de plans especials, que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable, els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, l'activitat o la construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol Tercer del reglament. –art. 46 i 47 del reglament que reproduïxen allò ja esmentat anteriorment-.

L'art 48 del Reglament determina que el pla especial urbanístic formulat per acomplir les actuacions específiques d'interès públic han d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
- f) Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

## 2. Memòria de la informació

00005

### 2.1. Situació i àmbit de l'actuació

El municipi de Pradell de la Teixeta està situat a la comarca del Priorat, al límit amb la comarca del Baix Camp, accidentat pels vessants occidentals de la Serra de l'Argentera (779 m alt), anomenada també Serra de Pradell, que el coll de la Teixeta (camí natural entre les localitats del baix Priorat i del Baix Camp) separa, ja al sector més septentrional del terme, del puig Cerver (Alforja).

El terme municipal disposa d'una superfície de 21.8 Km<sup>2</sup>, i el nucli de població està situat a 463 m d'altitud a la vall de Pradell. Avui dia encara hi passa la línia del ferrocarril de Saragossa a Barcelona, tot i que com en molts altres llocs, l'estació ja no s'utilitza i pocs trens s'hi aturen.

La població sorgí a la fi del segle XII dins del territori del monestir d'Escornalbou (el prior atorgà carta de població el 1195 a Pere de Déu) i formà part de la baronia d'Escornalbou.

Limita a nord, amb l'Alforja de la comarca del Baix Camp, i Porrera de la comarca del Priorat; a oest, amb Falset i Marcà de la comarca del Priorat; a sud, amb la Torre de Fontaubella, també del Priorat; i a est, amb l'Argentera i Duesalgües, de la comarca del Baix Camp.

L'àmbit del Pla Especial que es redacta es troba situat a l'est del nucli urbà.

### 2.2. Topografia, estat actual i usos

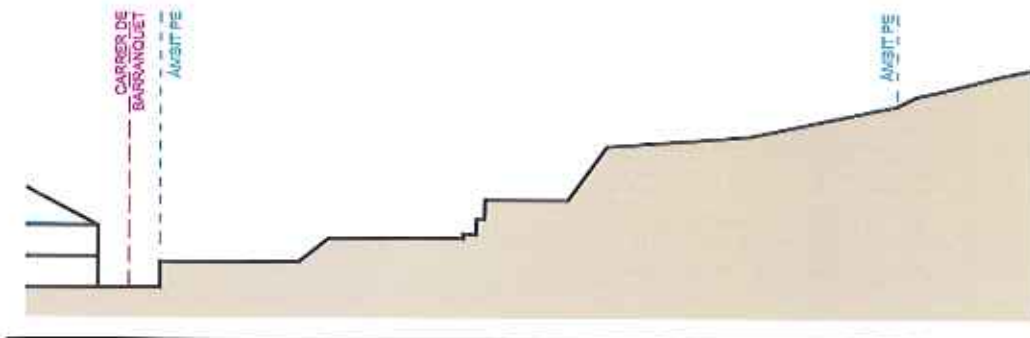
L'àmbit delimitat té una forma irregular, amb una superfície conjunta de 3.536,06 m<sup>2</sup>.

Limita a Sud, amb sòl no urbanitzable en tota la seva longitud; a l'Oest, amb sòl urbà, part amb carrer de Barranquet, i part amb carrer de Bruguera; a Nord, amb sòl urbà, part amb carrer de Bruguera, i part amb carrer de les Eres; i a l'Est, part amb sòl urbà, i una part amb sòl no urbanitzable.

El terreny té una pendent ascendent, amb diferents terrassaments des de la cota més baixa 454,15 m, fins a la més alta a 473,64.

El terreny no té cap ús en aquests moments.





SECCIÓ 1

Vistes des de l'accés de la part inferior.



A la següent imatge s'observa l'estat d'abandonament del terreny, amb la 1a terrassa sobre el carrer del Barranquet, a una cota aproximada d'entre 1 i 2 m per sobre.



Vistes des de la plataforma d'entrada cap a la part superior on es poden apreciar els terrassaments del terreny, i l'afloració de la pedra que conforma el substrat de l'espai.











A les imatges següents s'observen perfectament les diferents terrasses que componen l'espai, amb murets i talussos que van salvant els desnivells, i el substrat de pedra.





urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 TRLU, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge i per tant, qualsevol intervenció haurà de garantir la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

2.- Aquest document ordena el sòl no urbanitzable dels municipis afectats per aquestes Normes mitjançant la regulació general del sòl, la definició dels elements territorials bàsics, l'establiment de mesures de gestió per al desenvolupament sostenible i la regulació de les construccions i els usos.

3.- En termes generals, d'acord amb les determinacions del planejament territorial, constitueixen el sòl no urbanitzable les zones següents:

.- Sòls de protecció especial		
Espais naturals protegits	clau 25a	art. 116
Sòls de valor natural i de connexió	clau 25b	art. 117
.- Sòls de protecció territorial		
Paisatgístic i ecològic de valor i sòls de valor agrícola	clau 24	art. 118
.- Sòls rústics o comuns.		
Rústic	clau 20	art. 119

4.- Les diferents qualificacions del sòl no urbanitzable s'han determinat a partir dels aspectes ambientals significatius que recull el planejament territorial i urbanístics vigents (PTP del Camp de Tarragona).

#### **Art. 96. Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable**

1.- Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest document, són d'aplicació immediata. Així mateix, d'acord amb l'art. 67 TRLU es poden tramitar plans especials per al desenvolupament dels sistemes d'espais oberts, que tinguin per objecte la implantació dels usos admissibles, d'acord amb l'art. 47 del TRLU.

2.- Els Plans especials esmentats en l'apartat anterior poden ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

#### **Art. 97. Mesures de gestió per al desenvolupament sostenible**

1.- El projecte d'implantació en sòl no urbanitzable ha d'incorporar el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els casos previstos per la legislació sectorial vigent.

2.- En qualsevol cas, s'han de complir les mesures de gestió per al desenvolupament sostenible establertes pel planejament territorial, que inclou les mesures correctores de l'erosió del sòl, les actuacions per la conservació de la biodiversitat i les actuacions per la conservació, protecció o millora de la qualitat del paisatge.

**Art. 119. Rústic, clau 20**

- 1.- Definició.- S'inclouran en aquest tipus els sòls que no hagin estat considerats com a espais naturals protegits, sòls de valor natural i de connexió, sòls paisatgístics i ecològics de valor i sòls de valor agrícola, considerats com a sòls de protecció preventiva segons el PTP del Camp de Tarragona.
- 2.- Regulació.- Es regula d'acord amb l'establert als articles 47 a 51 del TRLU i 46 a 60 del RLU i el que disposa el PTP del Camp de Tarragona pel que fa als sòls anomenats de protecció preventiva, amb les limitacions derivades de l'art. 115.2 d'aquesta normativa.

En relació a la regulació del Sòl no Urbanitzable, les Normes de Planejament preveuen el següent:

**Art.- 99. Finques**

- 1.- Seran indivisibles totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals siguin inferior al doble de les unitats mínimes de conreu (Decret 169/1983, de 12 d'abril) o de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener), d'acord amb l'art. 188.e TRLU i la legislació sectorial específica.
- 2.- Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que hi ha parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 183.1 TRLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 186 TRLU.
- 3.- Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària al que estableix aquesta normativa urbanística o que infringeixi el que disposa l'art. 187.1 TRLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
- 4.- D'acord amb els articles 205 i 206 TRLU es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.
- 5.- La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal.

**Art. 100. Tanques**

- 1.- Les tanques de finca, parcel·la o recinte han de complir les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència preceptiva a què obliga l'art. 179 del TRLU.
  - a.- La construcció de tanques ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc.
  - b.- No s'admetran tanques d'obra opaques, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm i en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
  - c.- Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.

- d.- Les tanques transparents poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
- e.- Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
- f.- Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.
- g.- Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets, per tal que s'integrin bé en el fons cromàtics del lloc.
- h.- Les tanques d'obra existents i aquelles que es preveu per motius de seguretat s'ha de tractar amb superposició de vegetació viu, per tal de millorar la seva integració en el paisatge.
- 2.- En les tanques d'instal·lacions d'interès públic, el projecte vindrà determinat pel procediment de l'art. 48 TRLU o en el seu cas per un pla especial.
- 3.- La col·locació de la tanca ha de respectar la distància mínima de l'exterior del camí, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.
- 4.- S'admet la filació dels terrenys en el vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

#### **Art. 105. Condicions generals i d'integració paisatgística**

- 1.- Qualsevol edificació o volum ha de ser proporcionat a la dimensió i escala del paisatge on s'emplaça i garantir que la seva situació, volumetria, murs de contenció i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti, trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva del camp visual dels paisatges naturals. No es pot edificar en els careners i turons del relleu del terreny.
- 2.- Les construccions admeses, s'han d'adaptar a la topografia natural del terreny, situar-se en les llocs menys exposats visualment, i preveure uns accessos i serveis adequats en funció de l'ús i de l'emplaçament.
- 3.- Els materials constructius, volum, tipologia aparent, acabats i color de les edificacions en sòl no urbanitzable han de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme. Es obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat.
- 4.- Les edificacions, existents o les admeses de nova construcció, han de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals.
- 5.- La construcció d'una nova edificació o ampliació d'una existent vetllarà per la integració de l'arbrat existent. Per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació s'utilitzarà l'arbrat, amb les espècies i plantacions pròpies del lloc.
- 6.- No es permet l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb l'objecte d'edificar, sinó que l'accés s'ha de preveure per un camí ja existent, llevat de les explotacions ramaderes o forestals.
- 7.- L'estudi d'impacte i integració paisatgística, ha de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, i és preceptiu dins de la tramitació prevista per l'art. 48 TRLU.



00106

**Art. 110. Actuacions d'interès públic**

1.- Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, de custòdia i cura d'animals abandonats i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2.- Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'emplaçar en el medi rural de manera que suposi el menys impacte sobre el medi, i s'haurà de seguir el procediment que determina l'art. 48 TRLU.

Pel què fa la **regulació dels usos** de forma genèrica, i específica en sòl no urbanitzable, cal destacar el següent.

**Art. 115. Regulació dels usos**

1.- Els usos permesos es regulen específicament per cada clau de sòl no urbanitzable. L'establiment de qualsevol ús permès comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

2.- En el sòl no urbanitzable no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada clau.

Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

3.- En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

**Art. 75. Regulació de l'ús d'aparcament**

1.- S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils, i per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 63214.

2.- En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles. Les àrees d'aparcament inclouran l'espai de les places d'aparcament i les zones dels accessos i àrees de maniobra.

00107

**Art. 72. Regulació de l'ús esportiu**

1.- S'entén per ús esportiu aquelles activitats o serveis destinats a la pràctica de l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 92623.

2.- Aquestes activitats poden ser públiques o privades.

Finalment i en relació a la **implantació d'un equipament comunitari**, les Normes preveuen el següent:

**Art. 11. Els Sistemes**

1.- Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament dels terrenys dels diferents municipis destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels nuclis.

2.- Els diferents sistemes poden estar en sòl urbà com en sòl no urbanitzable. En els plànols d'ordenació contenen els sistemes que conformen l'estructura general del territori dels diferents municipis. S'entén que tot i no estar representats tots els sistemes actuals existents degudament autoritzades abans de l'aprovació d'aquestes Normes (la xara viària, la xarxa ferroviària i aeroportuària, els espais lliures públics, equipaments, etc.) tenen la qualificació de sistema. El document concreta els sistemes d'equipaments i serveis tècnics i la xarxa de vialitat i els espais oberts que s'han representat a l'escala 1/1000 en els plànols de sòl urbà.

**Art. 16. Definició dels sistemes i tipus**

1.- El concepte de sistema es defineix en l'art. 34 del TRLU.

2.- La consideració de sistemes implica la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes, als efectes d'allò que disposa el TRLU.

3.- Els sòls destinats a sistemes per aquestes NPU-MSP es qualifiquen de la forma següent:

- De comunicacions:
  - Sistema viari (clau X)
  - Sistema ferroviari (clau F)
  - Sistema aeroportuari (clau A)
- D'espais oberts:
  - Sistema de protecció (clau S)
  - Sistema hidrogràfic (clau H)
  - Sistema d'espais lliures/zones verdes (clau V)
- D'equipaments:
  - Sistema d'equipaments (clau E)**
  - Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T).
- D'habitatge dotacional públic (clau D).

00108

## 2.4. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número I6 d'aquest Pla Especial, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

Finques incloses PE		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
U 19849-25	REUS NOU, SL	1.345,97	37,38 %
U 19849-19	Eustaquilo Morente Bueno Carolina Lorenzo Salvat	27,14	0,75 %
R 014-136	REUS NOU SL	2.227,25	61,86 %
<b>Total finques</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Total àmbit Pla Especial</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>



S'acompanya fitxes cadastrals identificatives de les finques i dels titulars inclosos dins de l'àmbit del Pla Especial.

**Finques completes :**

**Ref Cadastral 19849-25**

Expedient: 2013 / 049911 / T

## DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines 109 a 126 d'aquest document han estat extretes, ja que contenen documentació pròpiament administrativa.

Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya

### 3. Memòria de l'actuació

#### 3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Especial en sòl no urbanitzable

Es redacta el present document per a dotar al municipi de Pradell de la Teixeta d'un espai d'aparcament ben relacionat amb el nucli, i alhora d'un espai per ubicar-hi la piscina municipal.

Atès que el nucli urbà no disposa de terrenys aptes per aquesta finalitat, es planteja situar-los en sòl no urbanitzable, limitant amb el nucli urbà.

Resulta doncs necessari tramitar un Pla Especial en SNU per poder obtenir els terrenys destinats a Sistemes Urbanístics.

#### 3.2. Objectius i criteris de l'ordenació

Com s'ha exposat, l'objectiu del Pla Especial és la creació d'uns espais d'Equipament Públic en Sòl no Urbanitzable, al costat del nucli urbà.

L'ordenació proposada es desenvolupa sense que es modifiqui la topografia existent i mantenint les terrasses; es situen els espais diferenciats en dos parts, el d'aparcament en la part alta de l'àmbit, amb accés des del carrer de les Eres.

I l'espai d'equipament esportiu a una cota més baixa, amb accés des del carrer de Bruguera i Barranquet.

#### 3.3. Descripció de l'ordenació

##### 3.3.1. Estructura general de l'actuació

L'ordenació delimita tot l'àmbit com a sistema d'Equipament, una part d'aparcament (E-8) a l'est de l'àmbit, i una altra d'Equipament Esportiu (E-5) a la part baixa de la UA, a l'oest.

Atès que limita en la part oest amb els vials del sòl urbà, no es delimita vialitat en l'interior de l'àmbit.

També en la part est, amb accés des del carrer de les Eres es configura la proposta de la circulació de l'aparcament, de forma que permeti una correcta entrada, sortida i gir dels vehicles en aquest punt.

Les edificacions necessàries per la utilització de la piscina es situaran aprofitant els desnivells existents, donant continuïtat a les terrasses, de forma que la seva configuració no modifiqui l'actual.

##### 3.3.2. Sistema viari

No es delimita dins de l'espai cap vial, tot i que la configuració de l'espai d'Equipament d'aparcament (E-8) preveurà un correcte gir i accessibilitat dels vehicles en aquest punt.

##### 3.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics

El conjunt de l'àmbit es qualifica com a Sistema Equipament.

No es delimita cap espai verd públic.

##### 3.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

No es preveu cap espai d'ús privat, atès que els terrenys delimitats pel Pla Especial s'obtindran com a espais públics.

### 3.4. Impacte paisatgístic

La proposta d'ordenació del Pla Especial delimita tot l'àmbit com a espai d'Equipament.

La configuració del terreny amb terrasses es mantindrà seguint els murs i els talussos existents.

Es reforçarà l'arbrat de l'espai amb vegetació en els talussos, i en el conjunt de l'àmbit.

Atès que les petites edificacions que es realitzin pel correcte funcionament de l'Equipament esportiu es situaran formant part dels desnivells existents, no tindran cap impacte visual diferenciat de la imatge actual.

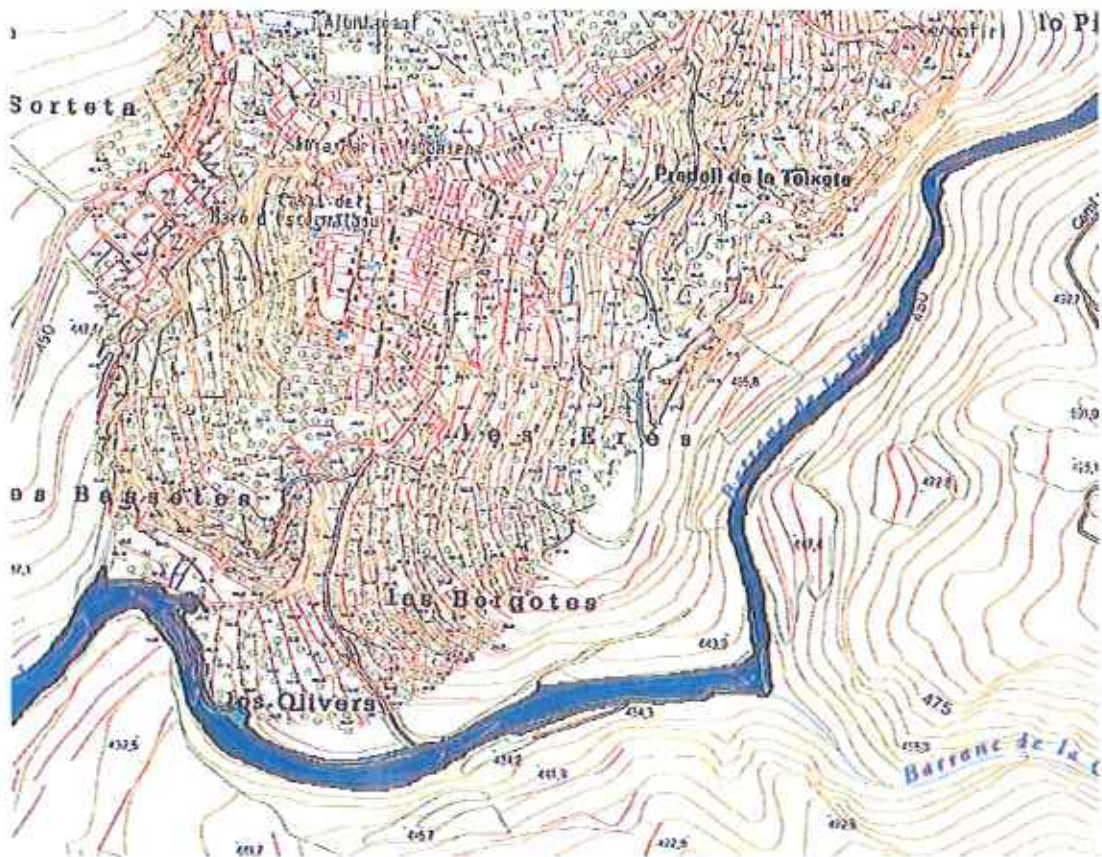
En conjunt les actuacions que es realitzin milloraran les condicions d'abandonament del terreny actual.

La proximitat al nucli urbà, del qual formaven part els terrenys de la part baixa de l'àmbit del PE delimitat, que van ser exclosos en la delimitació de les Normes de Planejament, i la modificació de la topografia realitzada anteriorment, permet afirmar que l'actuació no resulta negativa per l'àmbit des de les diferents visuals.

Per tot l'exposat es considera que l'impacte de l'actuació és positiu per l'àmbit delimitat.

### 3.5. Inundabilitat

D'acord amb l'estudi d'inundabilitat de les Normes de Planejament Urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya, corresponen a Pradell de la Teixeta, es realitza l'estudi sobre l'àrea del Barranc del Pas, que aigües amunt del nucli urbà te el nom de Rasa del Teix, al seu pas pròxim pel nucli urbà no afecta l'àmbit del Pla Especial en cap de les seves zones.



### 3.6. Mobilitat

En relació a la zona esportiva, la mobilitat d'accés dels usuaris a l'àmbit delimitat serà peatonal, donada la proximitat al nucli.

D'altra part, i pel què fa la part superior d'aparcament, suposarà una millora global pel nucli, ja que permetrà crear una bossa d'aparcament, evitant l'accés dels cotxes al nucli.

Es preveu la creació d'unes 25 places d'aparcament.

### 3.7. Xarxes de serveis

Es preveu la connexió als serveis existents al carrer de Bruguera i Barranquet.

#### 3.7.1. Sanejament

Es connectaran els equipaments a la xarxa de sanejament d'aigües residuals i pluvials, de forma separada al carrer del Barranquet.

#### 3.7.2. Subministrament aigua

Es connectarà a la xarxa existent del carrer Barranquet.

#### 3.7.3. Electricitat

Es connectarà a la xarxa existent del carrer Barranquet.

#### 3.7.4. Telecomunicacions

Es connectarà a la xarxa existent del carrer Barranquet.

### 3.8. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament de tot l'àmbit delimitat pel Pla Especial en una única actuació.

## 4. Quadres de dades

### 4.1. Quadre de característiques del Pla Especial

Sòl públic		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
E5	Equipament Esportiu	2.224,80	61,79 %
E8	Equipament	1.375,56	38,21 %
<b>Total Equipament públic</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Total àmbit Pla Especial</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>

### 4.2. Quadre de titulars i superfícies finques incloses Pla Especial

Finques incloses PE		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
U 19849-25	REUS NOU SL	1.345,97	37.38%
U 19849-19	Eustaquio Morente Bueno Carolina Lorenzo Salvat	27,14	0.75%
R 014-136	REUS NOU SL	2.227,25	61.86%
<b>Total finques</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Total àmbit Pla Especial</b>		<b>3.600,36</b>	<b>100,00 %</b>



## 5. Normes Urbanístiques

El present Pla Especial no modifica la regulació específica fixada per les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi, en relació al Sistema d'Equipaments.

En concret vindran regulats pels articles 27 i 28 de les NNUU de les NSP.

### EQUIPAMENTS

#### Art. 27. Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, identificats en els plànols d'ordenació amb la clau T.

La relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais oberts hauran de donar continuïtat a l'espai públic.

#### Art. 28. Sistema d'equipaments comunitaris, clau E

El sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, forma el sistema d'equipaments, d'acord amb les categories següents:

- E1 Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E2 Sanitari-assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra hospitalaris i residències geriàtriques.
- E3 Administratiu i proveïment: administració pública, mercats municipals, magatzems, i similars.
- E4 Cultural, social i religiós: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.
- E5 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.**
- E6 Funerari i cementiri
- E7 De nova creació o sens ús assignat
- E8 Transport: aparcament-estacionament, estació-parada de bus, i similars,**
- E9 Seguretat i defensa: serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, i similars.

2.- Els equipaments existents qualificats com a tals per les NPU-MNS resten afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació de les Normes. Per canviar l'ús de

l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requereix l'elaboració d'un Pla especial de la unitat de zona que es tracti. Lleva de la clau E7, que en aquest cas l'ús es concretarà directament. L'Ajuntament pot denegar la tramitació del pla especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

3.- L'edificabilitat neta tendirà a ser la resultant de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i l'índex d'edificabilitat referida a les zones de l'entorn.

Excepcionalment es permetrà edificabilitats superiors quan es justifiqui la seva necessitat com en el cas d'ampliació del programa funcional.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, s'admet que puguin mantenir la titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a.- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- b.- Que es justifiqui que en els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
- c.- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.
- d.- Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que en relació amb els béns necessaris del contingut, les entitats esmentades no tinguin ànim de lucre pel que fa a la gestió.

4.- S'admetran tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. S'admet també justificadament l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament sempre que el sostre destinat a residència no sobrepassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni un sostre màxim de 150 m<sup>2</sup>.

5.- L'edificació s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació s'adaptaran, en el possible, a aquelles que siguin d'aplicació a la zona contigua on se situa. En el cas que l'equipament sigui contigu a dues zones diferents, s'ha d'adoptar les condicions de menys impacte per l'entorn immediat. S'ha de presta especial atenció en la utilització de materials de la zona a les condicions estètiques de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i el tipus de tanca.

## 6. Pla d'etapes

### 6.1. Pla d'etapes

Per al desenvolupament del present Pla Especial no es preveu cap altra document d'execució diferent al d'obtenció dels terrenys.

L'execució de les obres de construcció dels equipaments interiors de l'àmbit es realitzaran de forma separada o conjunta, d'acord amb els projectes que es redactin a l'efecte.

No es preveu cap etapa concreta ja que la no construcció d'obra urbanitzadora de vialtat fa innecessària l'execució d'obres.

## 7. Avaluació econòmica

Atès que no es preveuen executar obres d'urbanització diferents a les de connexió dels serveis, el document no defineix costos d'execució en aquest sentit.

Tant les despeses de connexió com les de la construcció dels equipaments previstos aniran a càrrec de l'Ajuntament, que els finançarà amb fons propis o bé amb ajuts d'altres administracions.


Es preveuen unes despeses d'urbanització mitjançant les quals es realitza la següent avaluació econòmica del desenvolupament del Pla Especial.

## 8. Sistema d'actuació

El Sistema d'actuació és el Sistema d'Expropiació, d'acord amb allò definit a l'art. 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

En aquest cas, i d'acord amb l'art. 208 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'expropiació té per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a Sistemes Urbanístics de titularitat pública.

La condició d'administració actuant recau en l'Ajuntament de Pradell de la Teixeta, ens públic amb potestat expropiatòria, a qui correspon l'obtenció del sòl.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
en sessió 22-02-2013

La secretària (e.f.)



## 9. Documentació gràfica

### 9.1. Plànols Informació

- I1.- Situació
- I2.- Emplaçament
- I3.- Classificació del sòl
- I4.- Planejament vigent – límit Pla Especial
- I5.- Topografia i identificació de l'àmbit PE. Secció estat actual.
- I6.- Delimitació finques cadastre urbana / rústica incloses dins l'àmbit del PE

### 9.2. Plànols Ordenació

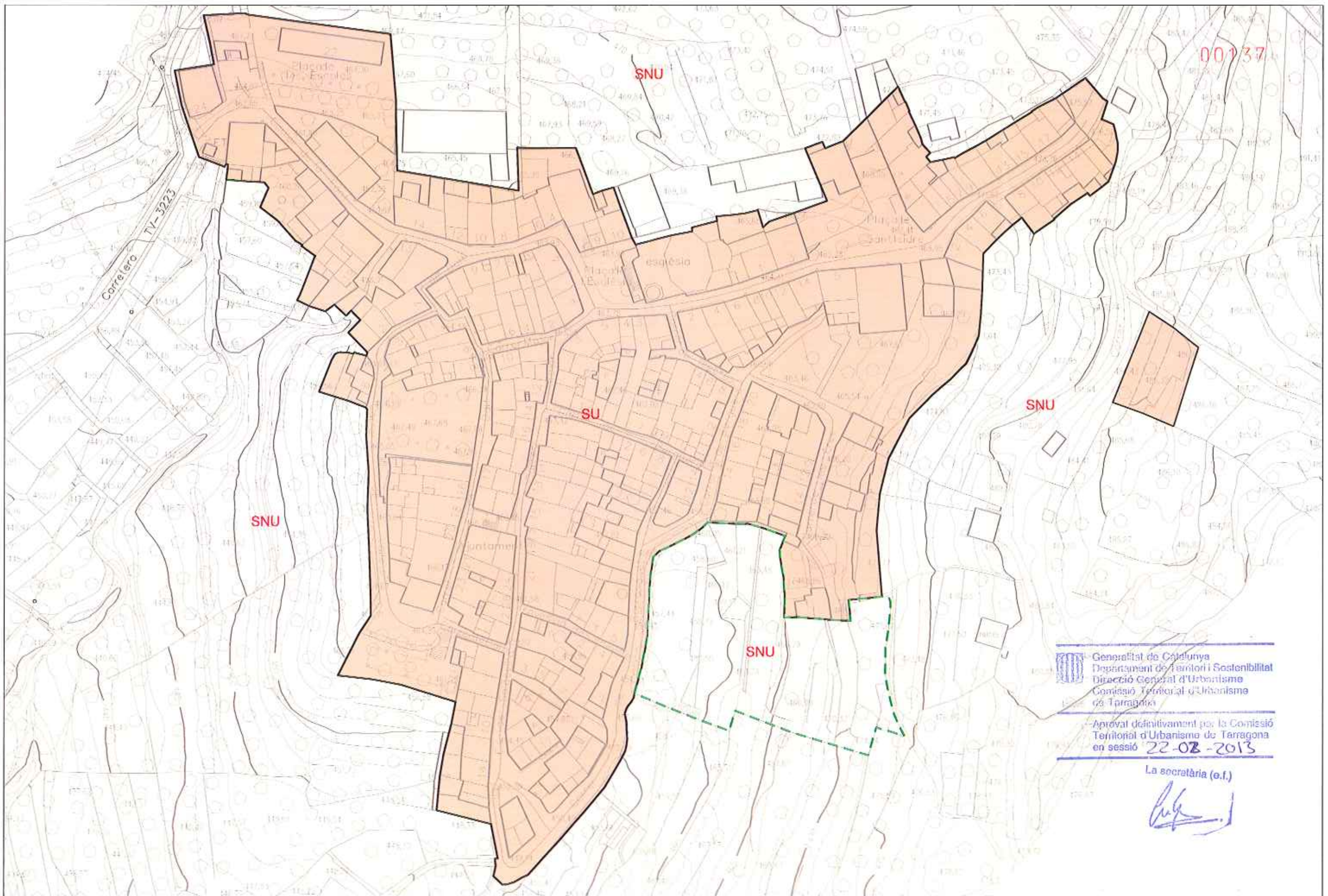
- O1.- Proposta delimitació Pla Especial
- O2.- Qualificació Equipaments PE
- O3.- Ordenació orientativa de la zona d'equipaments

### 9.3. Plànols Serveis

- U1.- Infraestructures i serveis de connexió de l'àmbit d'equipaments.







00137


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona

Aprobada definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió 22-08-2013

La secretària (e.f.)  


80138

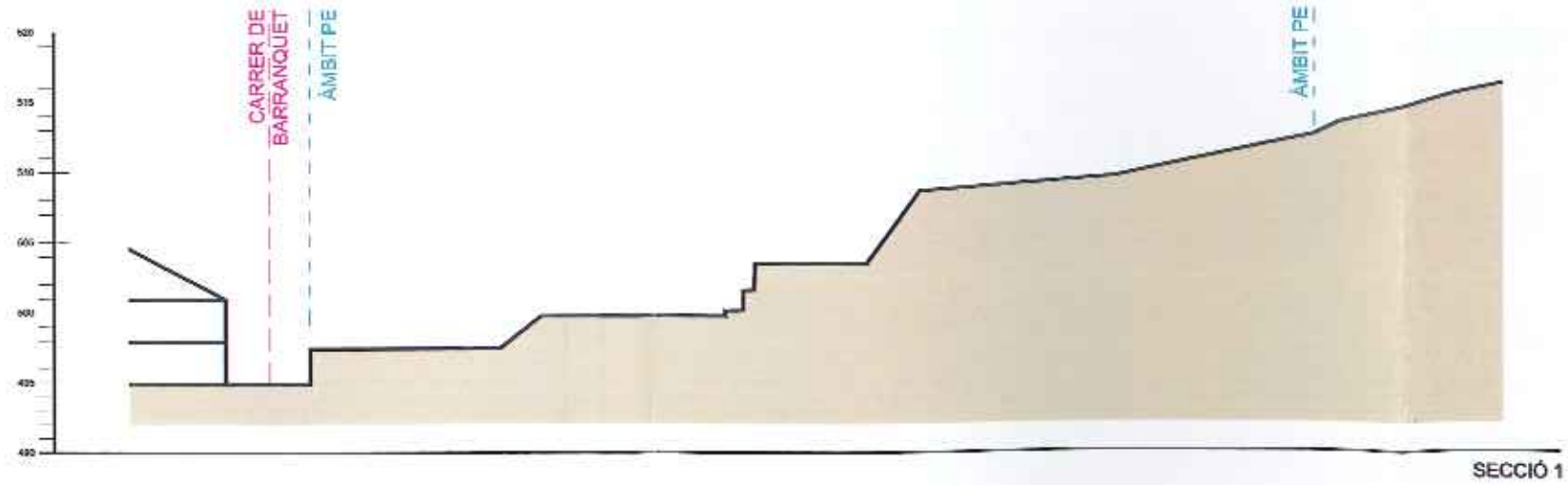
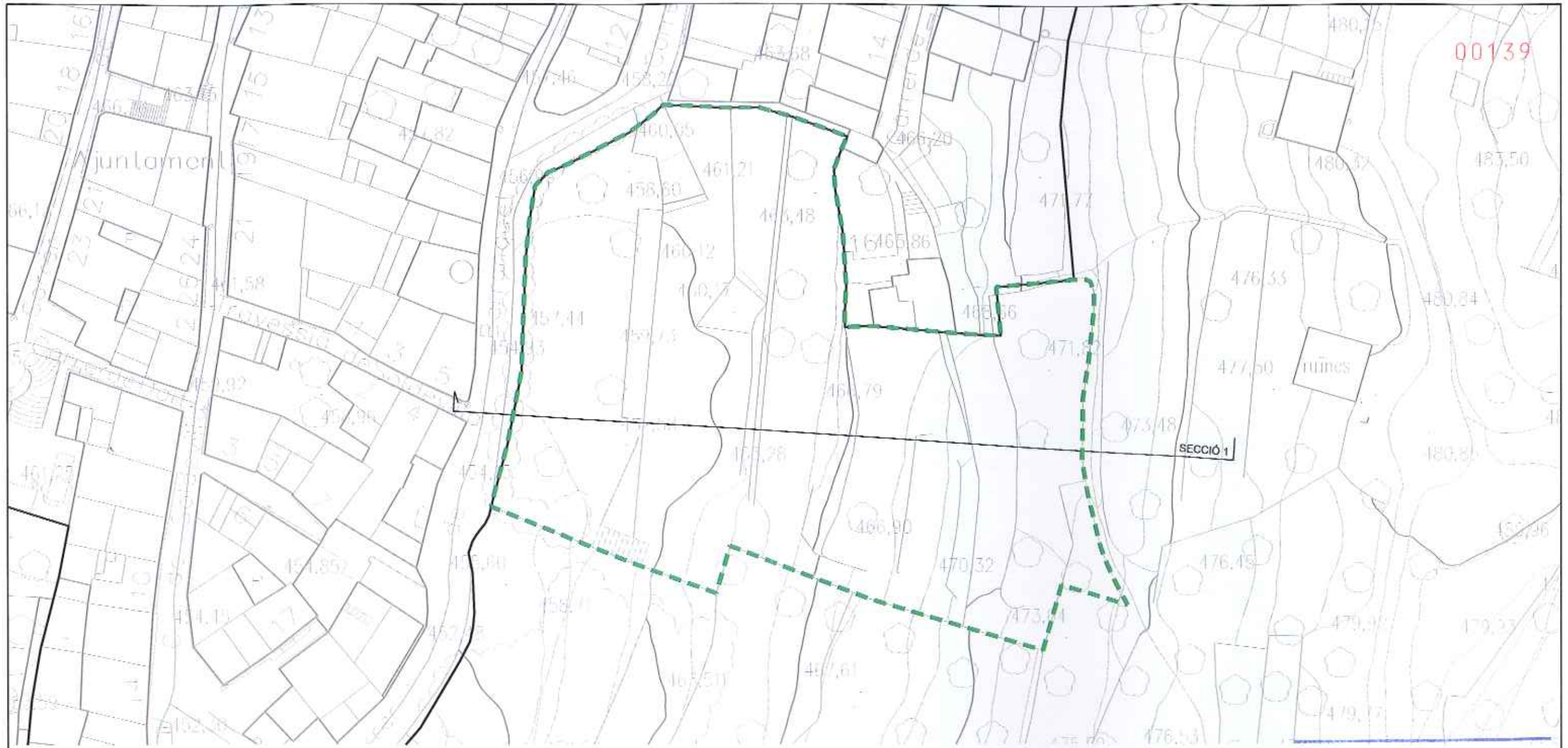



 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió 22-02-2013

La secretària (e.f.)  



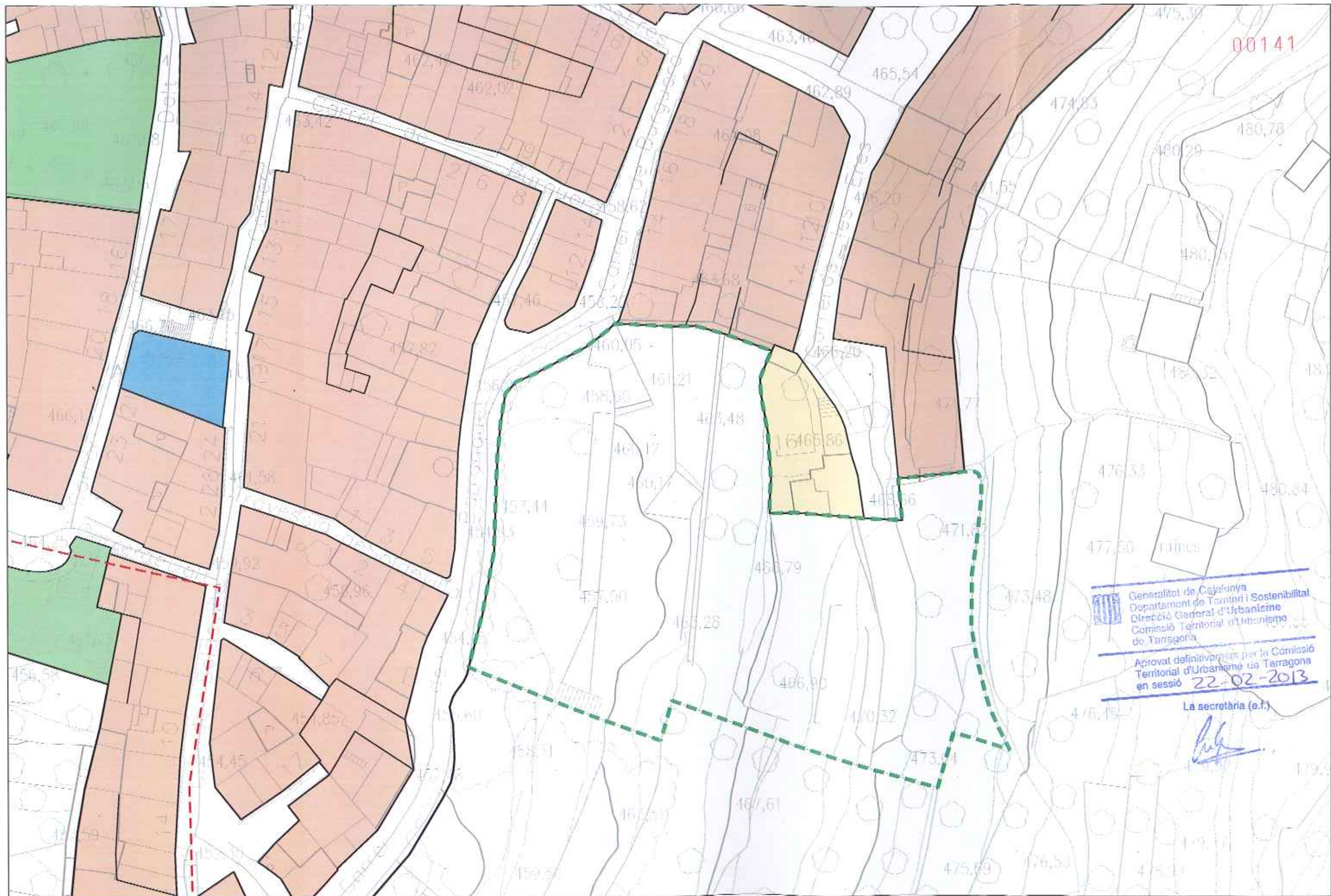




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona


Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió **22-02-2013**

La secretària (e.f.)  



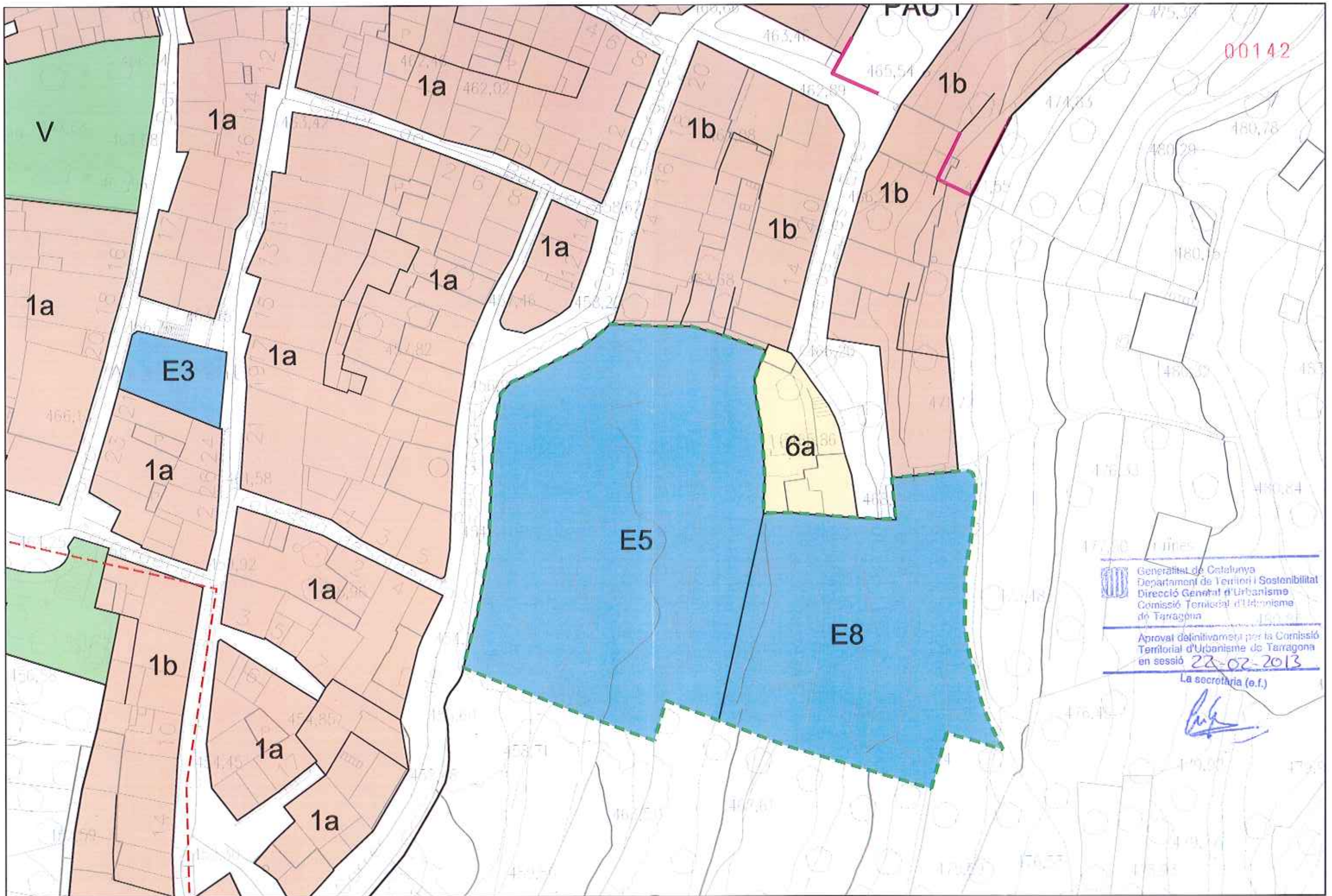



00141


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió **22-02-2013**

La secretària (e.f.)





00142


Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona

Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió 22-02-2013

La secretària (e.f.)


*[Signature]*




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona

Aprobada definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió **22-02-2013**




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Tarragona

Aprobació definitiva per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
 en sessió 22-02-2013