

CU: 14

Expedient:2023 / 082272 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 25 de setembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Fets

En sessió de 5 de juny de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona va acordar *suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament núm. 5 Zona sud del nucli urbà -consistent en ajustar els límits del sòl urbà i reservar uns espais per a zones verdes i equipaments, dels Garidells, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:*

- 1.1 Cal incorporar a la normativa, a l'article 97.bis que regula el PAU. Zona sud del Nucli urbà, les condicions establertes per l'ACA.*
- 1.2 Cal garantir la cessió de zones verdes corresponents al desenvolupament parcial del sector de sòl urbanitzable delimitat i que ara es proposa incloure al PAU.*
- 1.3 Cal modificar la nomenclatura de la nova subclau per CJ2, atès que la subclau CJ1 ja és existent.*
- 1.4 Pel que fa a la clau CJe, Ciutat jardí existent, cal establir que el nombre màxim d'habitatges ha de ser l'existent.*
- 1.5 Cal completar el document amb l'avaluació de l'impacte urbanístic en funció del gènere, d'acord amb la Disposició addicional 18ena de la Llei d'urbanisme i la incorporació de la perspectiva de gènere.*
- 1.6 En relació amb la normativa, cal modificar l'article 105 del text normatiu per tal d'actualitzar els objectius del SAU R en relació amb la nova ordenació, d'acord amb l'establert a la part valorativa.*

L'Ajuntament ha tramès un text refós en compliment d'aquest acord, verificat pel Ple municipal en la sessió extraordinària de data 8 d'agost de 2024. Sobre aquesta nova documentació s'emet el següent informe.

Objecte

El document té com a objectiu principal solucionar la manca d'habitatge al nucli i, en aquest sentit, pretén facilitar la creació de nous habitatges per tal de promoure l'arrelament i evitar la pèrdua de la població.

La modificació proposa la creació d'un PAU d'ús residencial al sud del nucli que permeti la construcció de diferents tipologies d'habitatge i, al mateix temps, ampliar la zona d'equipaments i espais lliures situada al centre del municipi.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

- Descripció de l'àmbit

L'àmbit de la modificació se situa al sud del nucli urbà dels Garidells, a la banda oest de la carretera TV-2232 que va dels Garidells a Perafort. L'àmbit inclou una part de sòl urbà, de 2.247,75 m² de superfície, i el sòl apte per urbanitzar, el sector SAU R –*Camí de Perafort*, de 1,67 ha.

La superfície total de l'àmbit és de 19.476,15m².

- Descripció succinta de la proposta

L'Ajuntament dels Garidells promou aquesta Modificació puntual, redactada a data juny de 2024.

Tal i com exposa el document, *els objectius de la modificació puntual de les Normes subsidiàries serien:*

- *Dotar al nucli de nous terrenys per a la construcció d'habitatge, amb diferents tipologies.*
- *Ampliar la gran zona d'equipaments situada al centre del municipi.*
- *Preveure la sortida cap el sud de la zona sud-oest del nucli urbà, formada al voltant dels carrers de la Font i Sant Joan, que ara formen un cul de sac en tenir només accés des del nord (carrer la Torre, TV-2232).*

Per tal d'aconseguir-ho, es proposen les següents modificacions:

1. Per a fer viable l'actuació es proposa delimitar un nou PAU. Zona sud del Nucli urbà, amb una superfície de 7.766,75 m², que inclou àmbits o sectors que no s'han desenvolupat:

- Una part de la clau N, amb una superfície de 2.167,00 m², que ja està classificada com a SU actualment, que en eliminar un carrer farà l'actuació més sostenible i permetrà ampliar i donar continuïtat a la zona d'equipaments central del nucli.
- Una part del SAU R - Camí de Perafort, amb una superfície de 5.599,75 m².

2. Mantenir com a SAU R Camí de Perafort la resta de la superfície del SAU R inicial que no s'inclou al PAU (11.098,95 m²). Aquest sector serà necessari per a fer la connexió del carrer Sant Joan.

3. La modificació també proposa reconèixer com a sòl urbà, les parcel·les edificades, que tenen les condicions de solar o que regularitzen parcel·les que estan en sòl urbà:

- Una edificació situada a l'avinguda de Catalunya núm. 7, construïda fa molts anys, que ara forma part del SAU R. Es qualifica amb la nova clau CJe. Ciutat jardí existent.
- Una parcel·la situada al carrer Sant Joan núm. 11, que ara forma part del SAU R i que ja té totes les condicions de solar. Es qualifica amb la clau N. Zona de nucli antic.
- Una part del carrer previst en sòl urbà, per regularitzar la parcel·la situada al carrer Sant Joan núm. 2, que és del mateix propietari. Es qualifica amb la clau N. Zona de nucli antic.

A continuació es detalla el quadre de superfícies del planejament vigent i el proposat en relació a la classificació del sòl, el sostre i la densitat:

	Planejament vigent			Proposta modificació			Diferència		
Règim de sòl	m2 sòl	m2 st	ha b	m2 sòl	m2 st	ha b	m2 sòl	m2 st	ha b
SU	2.776,15	4.112,00	10	610,45	738,35	3	-2.165,70	-3.373,65	-7
SUnc (PAU)	-	-	-	7.766,75	3.773,25	18	7.766,75	3.773,25	18
SAU R	16.700,00	5.010,00	52	11.098,95	3.329,69	27	-5.601,05	-1.680,32	-25
Total	19.476,15	9.122,00	62	19.476,15	7.841,29	48	0	-1.280,72	-14

Els paràmetres principals del PAU Zona sud el Nucli urbà (SUNC) són:

L'objectiu del PAU és preveure l'ampliació del sòl urbà per permetre una ampliació de la superfície residencial, completar la urbanització, ampliar la zona d'equipaments central del municipi i preveure la futura connexió del carrer Sant Joan amb la TV-2232.

Zonificació PAU	Superfície m2 sòl	%	Sostre m2 st	Nombre habitatges
Residencial, clau N3 - Nucli antic (cases entre mitgeres)	2.934,85	37,79 %	2.916,00	14
Residencial, clau CJ2 – Ciutat Jardí (cases aïllades)	2.857,50	36,79 %	857,25	4
Equipament	288,00	3,71 %		
Espai lliure	572,95	7,38 %		
Vialitat	1.113,45	14,33 %		
Total àmbit PAU	7.766,75	100,00 %	3.773,25	18

En relació a les cessions i a la gestió del PAU, la fitxa determina:

- Les cessions són les definides al quadre i als plànols d'ordenació.
- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.
- El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Planejament vigent

- Planejament territorial

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5559, de 3 de febrer de 2010.

El pla territorial inclou l'àmbit de la modificació dins el sistema d'assentaments urbans, amb una tipologia de teixit de nucli històric i les seves extensions, i preveu per al nucli dels Garidells una estratègia de millora urbana i completació.

- Planejament urbanístic

Exp. 2000/462/T. Normes subsidiàries de planejament, aprovades el 3 de juliol de 2002 i publicades el 22 de novembre de 2002, i les seves modificacions puntuals posteriors.

Segons el planejament urbanístic vigent, una part de l'àmbit de la modificació està classificada de sòl urbà i una altra de sòl urbanitzable delimitat, dins el SAU R - Camí de Perafort.

El sòl urbà està qualificat amb la clau N, regulada a l'article 91 de la normativa de les NNSS i el sector de sòl urbanitzable SAU R està regulat a l'article 105 de la mateixa.

L'article 105 de les Normes regula el sector de sòl apte per urbanitzar, SAU R. Camí de Perafort. La clau a aplicar al sector a efectes d'usos i intensitats serà la de Desenvolupament residencial, clau R. L'article 103 regula la zona de desenvolupament residencial, clau R. Estableix una edificabilitat bruta màxima de 0,3 m²st/m²s, que podrà ser augmentada amb un índex de 0,1 m²st/m²s destinat a habitatges en règim de protecció. Fixa una densitat màxima d'habitatges de 25 hab/ha, que podrà ser augmentada amb un índex de 10 hab/ha destinat a habitat en règim de protecció.

Exp. 2017/64555/T. Modificació puntual número 1 de les Normes subsidiàries de planejament, urbanització La Font de la Roca i clau CJ, aprovada definitivament el 29 de maig de 2018 per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, donada la seva conformitat el 19 d'octubre de 2018 per resolució de la Directora general d'Urbanisme i publicada al DOGC núm. 7757 de 28 de novembre de 2018.

La modificació incorpora un punt a la normativa de la clau CJ –Ciutat jardí, referent al sanejament, i afegeix també una nova subclau, la CJ1.

- Catàleg del Paisatge

Catàleg de paisatge del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 19 de maig de 2010 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 15 de juny de 2010.

La part nord del municipi dels Garidells s'inclou en la unitat de paisatge número 22, anomenada Plana de l'Alt Camp, i la part sud a la unitat número 23, anomenada Baix Gaià. L'àmbit de la modificació es troba a la unitat del Baix Gaià.

Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament dels Garidells, en sessió d'11 de desembre de 2023, va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual.

Posteriorment, es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, amb la publicació de l'anunci al DOGC núm. 9066 de 22 de desembre de 2023, al BOPT núm. 2023-11331 de 27 de desembre de 2023, al Diari de Tarragona el 27 de desembre de 2023 i al taulell d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament. A l'expedient administratiu hi consta certificat de la secretaria interventora conforme en el període d'informació pública de la modificació puntual, no s'han presentat al·legacions. Així mateix, es concedí audiència als ajuntaments limítrofs, sense que hagin manifestat res al respecte.

En sessió de 15 d'abril de 2024, el Ple municipal va acordar aprovar provisionalment la modificació i trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona per a la seva aprovació definitiva.

- Informes

A l'expedient administratiu hi consta l'emissió d'informes per part dels següents organismes:

- Els Serveis Territorials a Tarragona del Departament de Cultura, en data 23 de gener 2024, emet informe favorable de la modificació.
- El Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural (OTAAA), en data 30 de gener de 2024, *emet informe en el sentit que, d'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, la Modificació és objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada, atès que l'àmbit de la modificació no afecta només a sòl urbà, ni desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

Tanmateix, l'Ajuntament de Els Garidells pot sol·licitar a aquesta Oficina territorial la declaració de no existència d'efectes significatius sobre el medi ambient, amb la corresponent documentació justificativa, sempre i quan la modificació puntual no constitueixi variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la

cronologia del planejament urbanístic i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Consta resolució de la Directora dels Serveis Territorials d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural a Tarragona, amb data 14 de març de 2024, la qual determina que *la Modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic d'Els Garidells, consistent en ajustar els límits del sòl urbà i reservar uns espais per a zones verdes i equipaments, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.*

- L'Agència Catalana de l'Aigua, en data 1 de febrer de 2024, emet informe amb les següents conclusions:
 - *En relació a l'abastament, s'informa favorablement atès que no suposarà un augment significatiu en la demanda d'aigua potable. No obstant, al projecte d'urbanització s'haurà d'especificar les fonts d'abastament i la demanda d'aigua potable.*
 - *En relació al sanejament, s'haurà d'especificar en el projecte d'urbanització. Atès que és una zona no consolidada, en tant que sigui factible la connexió, la nova promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí. L'import estimat de la taxa de sanejament es calcula en funció dels habitants equivalents (en aquest cas, per un nombre de 130 habitatges). Aquesta quota, calculada d'acord amb els paràmetres actuals de la Llei 2/2021, de 29 de desembre, és de 15.678 €. Aquesta taxa haurà de confirmar-se a l'informe del projecte d'urbanització i haurà de fer-se efectiva un cop aquest sigui informat per l'Agència. Pel que respecta a les aigües residuals susceptibles de ser generades, cal tenir en compte que resta prohibit realitzar cap mena d'abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), tret que s'hagi obtingut la preceptiva autorització d'abocament de l'administració hidràulica, d'acord amb el que estableix el RDPH.*
 - *Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement, atès que no es detecten afeccions.*
 - *En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa que no es detecten afeccions en el que respecta a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua.*

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis

- L'Autoritat Territorial de la Mobilitat (ATM), en data 8 de gener de 2024, emet informe en el sentit que *un cop revisada la documentació presentada, els elements*

disponibles no són suficients per verificar si és necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Per aquesta raó se sol·licita al promotor que en cas de no incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a la documentació del planejament ho faci en base al criteri següent:

- *Demostració a partir dels paràmetres de l'annex 1 del Decret 344/2006 que la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament núm. 5 Zona sud del nucli urbà -consistent en ajustar els límits del sòl urbà i reservar uns espais per a zones verdes i equipaments no suposa un increment de la mobilitat generada, o bé, que no hi ha nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*

En el cas que no es compleixi el criteri esmentat, serà obligatòria la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que s'adeqüi a la normativa vigent de mobilitat.

En data 22 de març de 2024, l'ATM emet informe en el que conclou que no és necessària la redacció d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Normativa

La modificació afecta els articles 91, 92, 97 bis i 105 de la normativa urbanística de les Normes, en relació a:

- Article 91. Zona de nucli antic, clau N. Es crea una subclau, la N3.
- Article 92. Zona de cases aïllades i ciutat-jardí, clau CA i clau CJ. Es creen les subclaus CJe i CJ2.
- Article 97 bis. PAU Zona sud del Nucli urbà. Article nou que regula el PAU.
- Article 105. Sector de sòl apte per urbanitzar, SAU R. Camí de Perafort. S'ajusta la superfície del sector i els objectius del SAU R en relació amb la nova ordenació.

Valoració del text refós

La valoració sobre l'adequació de la proposta de modificació al planejament territorial i urbanístic ja va ser duta a terme en l'acord anterior de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de data 5 de juny de 2024.

La següent valoració passa a informar sobre el compliment, del Text refós presentat, de les prescripcions adoptades en l'acord emès per la CTUT en data 5 de juny de 2024:

En relació a la prescripció 1.1, s'ha incorporat a la normativa, a l'apartat 6 de l'article 97.bis que regula el PAU. Zona sud del Nucli urbà, les condicions establertes per l'ACA.

En relació a la prescripció 1.2, s'ha modificat la cessió de zones verdes per tal de garantir la cessió de zones verdes corresponents al desenvolupament parcial del sector de sòl urbanitzable delimitat i que ara es proposa incloure al PAU.

Concretament, s'ha ampliat la superfície de zona verda prevista al voltant de l'equipament, tot passant de 253,70 m² a 572,95 m².

En relació a la prescripció 1.3, s'ha esmenat la nomenclatura de la nova subclau per CJ2, atès que la subclau CJ1 ja és existent.

En relació a la prescripció 1.4, i pel que fa a la clau CJe, Ciutat jardí existent, s'ha establert a la normativa que el nombre màxim d'habitatges serà l'existent.

En relació a la prescripció 1.5, s'ha incorporat a l'apartat 6 de la memòria l'avaluació de l'impacte urbanístic en funció del gènere, d'acord amb la Disposició addicional 18ena de la Llei d'urbanisme i la incorporació de la perspectiva de gènere.

En relació a la prescripció 1.6, s'ha modificat l'article 105 del text normatiu per tal d'actualitzar els objectius del SAU R en relació amb la nova ordenació.

Fonaments de dret

Vist l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats que s'hi detallen.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic i d'altres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; la Llei 16/2015, de 21 de juliol; la Llei 5/2017, del 28 de març; el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig; el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre; la Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; el Decret Llei 24/2021, de 26 d'octubre; i la Llei 3/2023, del 16 de març);

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig;

Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament núm. 5 Zona sud del nucli urbà -consistent en ajustar els límits del sòl urbà i reservar uns espais per a zones verdes i equipaments, de Els Garidells, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei



d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Natàlia Hidalgo Garcia
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme del Camp de Tarragona

Signat electrònicament