

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR, EN LES ILLES DEL MERCAT MUNICIPAL I DE CAN BISA.

Text Refós. Gener 2009

INDEX DEL DOCUMENT

1	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	2
1.1	INICIATIVA	2
1.2	OPORTUNITAT I OBJECTIUS.....	2
1.3	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ del PGOU.....	4
1.4	ESTAT ACTUAL DEL TERRITORI I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (plànol I-3).....	5
1.5	EL PLANEJAMENT VIGENT (plànol I-2).....	6
1.6	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. CAN BISA I CAN BOSCH.	11
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	14
2.1	L'ORDENACIÓ PROPOSADA. (plànol P-1).....	14
2.2	GESTIÓ (plànol P-3).....	16
2.3	ELS QUADRES NUMÈRICS.....	17
2.4	ANÀLISI JURÍDIC - URBANÍSTIC D'ALGUNS ASPECTES DE LA PROPOSTA.....	19
2.5	EL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE ZONES VERDES I DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	20
3	NORMATIVA	22
3.1	DISPOSICIONS GENERALS	22
3.2	REGULACIÓ DEL SÒL	22
3.3	GESTIÓ	26
4	PLA D'ETAPES	29
5	MEMÒRIA SOCIAL.....	30
6	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	32
7	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	36

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

I1-Relació Urbana de l'àmbit
I2-Planejament Vigent
I3-Propietaris
I4-Fotografies estat actual

P1-Planejament Proposta
P2-Secció Proposta
P3-Planej. Proposat. Usos.
P4-Gestió Urbanística
P5-Imatges Mercat
P6-Imatges Can Bisa
P7-Proposta d'Ordenació

ANNEX 1: INFORME AMBIENTAL

ANNEX 2: ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

ANNEX 3: ESTUDI D'INUNDABILITAT DE LA RIERA DE CABRILS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR, EN LES ILLES DEL MERCAT MUNICIPAL I DE CAN BISA.

Text Refós. Gener 2009

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 INICIATIVA

El present document és realitzat per iniciativa de l'ajuntament de Vilassar de Mar, seguint els criteris de l'article 94 del DL 1/2005 de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, referent a les modificacions de figures de planejament urbanístic.

En el passat ple del dia 3 d'abril, l'ajuntament de Vilassar de Mar va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit de l'illa del mercat i de Can Bisa. L'expedient ha estat exposat al públic per termini d'un mes, mitjançant la inserció d'anuncis al DOGC, al BOP i a la premsa diària (la Vanguardia), així mateix s'ha donat audiència al ajuntaments dels municipis limítrofs i s'ha notificat individualment als interessats. Durant el període d'informació pública s'han presentat un seguit d'al·legacions que han estat degudament contestades per l'ajuntament. Seguidament, el Ple Municipal va acordar l'aprovació provisional de la MPGO en sessió de 31 de juliol de 2008, amb la incorporació d'una sèrie de modificacions derivades de l'estimació parcial de les al·legacions i informes presentats.

Finalment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General suspentent la seva executivitat fins la presentació d'un Text refós que incorpori unes prescripcions que el present document incorpora.

1.2 OPORTUNITAT I OBJECTIUS.

Els antecedents. Illa del mercat.

El Mercat Municipal pateix greus patologies constructives que van dur a l'ajuntament a estintolar l'edifici l'any 2004, situació en la què es troba actualment. L'aspecte arquitectònic exterior de l'edifici del mercat i el seu estat deteriorat, fa que sigui un element que no participa en la millora de l'entorn urbà on s'ubica, essent aquest àmbit el més concorregut de l'activitat comercial de Vilassar de Mar.

Recentment s'ha adjudicat per part de l'ajuntament la instal·lació i arrendament d'un mercat modular de caràcter provisional en un solar molt proper, que garanteixi la prestació del servei públic mentre no es resol de manera definitiva la construcció d'un nou mercat en el solar original situat al carrer Narcís Monturiol. Només els costos d'instal·lació i manteniment d'aquest mercat provisional i les indemnitzacions als titulars de les parades superen els 2.600.000 euros.

D'altra banda, en la mateixa illa del mercat, hi ha una nau industrial que s'utilitza de magatzem i transferència de paper i cartró. És una activitat poc adequada en l'entorn urbà en què ens trobem.

Per últim i en la mateixa illa del mercat hi ha 5 habitatges. Tres en planta baixa i dos més grans en planta pis. És una parcel·la de 648 m² en règim indivís de tres propietaris amb percentatges de propietat del sòl diferent. Els 5 habitatges, amb jardí propi, conformen un àmbit característic però sense una integració urbana adequada a l'entorn urbà d'habitatge col·lectiu. Tant la nau industrial com els 5 habitatges del carrer Picasso estan delimitats per un Pla Especial de Transformació en el PGOU vigent, dins la unitat d'actuació nº 8.

Illa de Can Bisa.

L'ajuntament és propietari d'una casa unifamiliar de mitjans del segle XIX catalogada pel Pla General Vigent coneguda com Can Bisa. Constitueix un edifici singular, d'una sola planta, amb cobertes de voltes i portalades i finestres de grans dimensions, que dóna molta qualitat al seu entorn. La seva qualitat arquitectònica i el lloc estratègic que ocupa dins el centre històric de la població aconsellen a l'ajuntament a ubicar-hi un futur equipament.

En aquesta mateixa illa hi ha una antiga nau industrial en desús de 280 m², de poca qualitat arquitectònica i inclosa en un Pla Especial de Transformació Urbana no desenvolupat en el Pla General Vigent.

Per últim, i inclòs també en aquest Pla Especial, hi ha un solar amb un aparcament públic provisional propietat de l'ajuntament.

Els objectius de la modificació puntual.

Aquesta modificació puntual pretén transformar les illes del casc urbà del mercat municipal i de Can Bisa. L'objecte i motius diversos d'aquesta modificació són tots ells d'interès públic.

Els objectius principals de la proposta són:

- La construcció d'un nou mercat municipal en el seu antic emplaçament, per revitalitzar i millorar l'espai públic i el comerç de proximitat del centre de Vilassar de Mar.
- Nova zona verda davant del mercat municipal i el col·legi Perez Sala. Espai de molta concurrència que enllaça els eixos comercials de Narcís Monturiol, Av. Montevideo i carrer Sant Joan.
- 920 m² d'equipament administratiu en una planta sobre el mercat municipal.
- Ampliació de voreres en tota l'illa del mercat i reconversió del carrer mossèn Joan Rebull en carrer de prioritat invertida.

- Aparcament en soterrani per millorar l'aparcament al centre i facilitar l'accés al mercat.
- Construcció de 18 habitatges de Protecció Oficial en l'àmbit de Can Bisa.
- Aconseguir un nou equipament cultural, molt cèntric, en l'illa de Can Bisa (planta baixa del nou edifici i habitatge històric de Can Bisa).

La construcció del mercat ha de donar resposta a les següents directrius:

- a) Que l'operació resulti econòmicament viable i socialment sostenible.
- b) Que l'operació serveixi per a potenciar el paper del mercat municipal i del seu entorn, fonamentalment dels carrers Sant Joan - Montevideo i Narcís Monturiol, com eixos bàsics de l'activitat social i comercial en el nucli urbà.
- c) Enriquir el teixit urbà resultant mitjançant una ordenació complexa, amb diversitat i complementarietat d'usos (mercat, habitatges, comerços, equipaments administratius, aparcaments, espais lliures públics).

1.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ del PGOU.

La modificació que es proposa afecta a dos àmbits discontinus:

1r) L'illa delimitada pels carrers Narcís Monturiol, Montevideo, Picasso i Mossèn Joan Rebull, en la que es localitza el mercat municipal, en mal estat, qualificat com a equipament públic (clau 5), amb una extensió de 1.861 m², i varies edificacions, una industrial i un conjunt de cinc habitatges, amb jardí, que constitueixen el polígon d'actuació urbanística "U.A.8 ord.s/E.D.", amb una superfície coincident segons el PGOU i topografia actual de 1.587,70 m².

2n) L'illa delimitada per l'avinguda Escultor Monjo i els carrers Montserrat, de la Pau i Rector Bartrina, amb una extensió global de 1.756 m², en la que se situa l'edifici catalogat de "Can Bisa" qualificat com zona "casc antic" (clau 10) i el polígon PETUI-2, amb una superfície de 789 m² sobre topografia actual. Aquest últim sense desenvolupar, pertany majoritàriament a l'Ajuntament i en el mateix existeix una edificació industrial de propietat privada, actualment en desús.

1.4 ESTAT ACTUAL DEL TERRITORI I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (plànol I-3)

A continuació es descriuen les finques incloses dins l'àmbit d'actuació, amb la superfície mesurada segons topografia aixecada per CG3 el gener de 2008.

Parcel·la 1 Edifici del Mercat
Edificis: Edifici públic de planta soterrani, planta baixa i primera construït l'any 1.980 sobre un solar públic.
Propietari: Ajuntament de Vilassar de Mar.
Superfície: 1.987,79 m²

Parcel·la 2a
Edificis: Edifici de planta baixa i pis, amb 5 habitatges de diferents dimensions i amb tres propietaris amb percentatges de sòl diferents. Jardí propi en habitatges de planta baixa. La superfície construïda és de 556,58 m².
Propietari: Angelina Reig Valls(50%), Francisco Expósito Carballo (25%), Ramona Guixé Serena (25%)
Superfície: 648,75 m²

Parcel·la 2b
Edificis: Parcel·la residual històrica de les diferents vendes i reparcel·lacions viscudes en aquesta illa. Es va cedir el Pou al municipi (8.36 m²) a canvi del subministrament d'aigua als 5 habitatges del carrer Picasso. Actualment està urbanitzat i incorporat al vial de mossèn Joan Rebull
Propietari: Angelina Reig Valls
Superfície: 73,83 m²

Parcel·la 2c
Edificis: Pou que es va cedir a l'ajuntament. Actualment està urbanitzat i incorporat al vial de mossèn Joan Rebull
Propietari: Ajuntament de Vilassar de Mar
Superfície: 8,36 m²

Parcel·la 3
Edificis: Nau industrial de magatzem de cartró, paper i similars
Propietari: Industrias del Embalaje, S.A
Superfície: 798,30 m²

Parcel·la 4
Edificis: Can Bisa. Habitatge unifamiliar de mitjans de segle XIX. Edifici d'un alt valor patrimonial, amb una arquitectura molt singular de només una planta
Propietari: Ajuntament de Vilassar de Mar.
Superfície: 999,8 m².

Parcel·la 5
Edificis: Can Bosch. Nau industrial en desús. Actualment aquesta finca està inclosa dins un Pla Especial de Transformació Industrial.
Propietari: Clement Bosch Ferrer
Superfície: 288,20 m²

Parcel·la 6
Edificis: Solar de l'antiga impremta de Can Garcia. Actualment un aparcament provisional
Propietari: Ajuntament de Vilassar de Mar.
Superfície: 468,5 m²

1.5 EL PLANEJAMENT VIGENT (plànol I-2)

El Planejament General Urbanístic actualment vigent a Vilassar de Mar és el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 22 de juny de 1999. Aquest Pla prové de la versió aprovada definitivament el 23 de setembre de 1987, que es va tornar a aprovar provisionalment i publicar en compliment de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. El text de 1999 recull el planejament derivat i les modificacions puntuals fetes entre l'aprovació de 1987 i la de 1999.

illa del Mercat.

El mercat municipal està qualificat de Sistema General d'equipaments (clau 5) La resta de l'illa té una qualificació de Volumetria Definida (clau11c2). Està delimitat per una Unitat d'Actuació, la UA-8, que regula les condicions d'edificació amb un Estudi de detall aprovat en el PGOU de Vilassar de Mar que li atorga una edificabilitat de 2.857,0 m² i 15 habitatges (densitat de 66 hab./Ha. sobre la superfície del sector).

illa de Can Bisa.

Actualment tota l'illa de Can Bisa, està qualificada de casc antic (clau 10). Dins d'aquesta qualificació, el pla general delimita un sector de Pla Especial de transformació "PETUI-2" que engloba Can Bosch i el solar de l'antiga impremta Garcia. Aquets Pla especial té una edificabilitat de 1m²st/m²S, i l'obligació de cedir una zona verda d'un 30% de l'àmbit del sector delimitat.

L'edificació de Can Bisa i la façana de Can Bosch del carrer Bartrina estan catalogades en el Pla Especial de Patrimoni (aprovat només provisionalment) i en el capítol VII de la normativa del PGOU.

A continuació es transcriuen les característiques urbanístiques del PETUI-2 i la UA-8 de l'Annex de la Normativa del PGOU de Vilassar de Mar.

Planejament Vigent P.E.T.U.I-2

Nº 2	SECTOR PLA ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL C. MONTSERRAT, C. DE LA PAU, C. BARTRINA		
SUPERFÍCIES			STANDARDS
A) SUP. TOTAL	839'-- M2		APROFITAMENT (B/A)
B) SÒL PRIVAT			OCUPACIÓ (C/A)
SUP. VIALS			EDIFIC. BRUTA (D/A) 1 m2/m2
SUP. VERD PÚBLIC	252'-- m2		USOS Els corresponents a zona 10.
EQUIPAMENTS			DENSITAT MÀXIMA 100 habitatges per hectàrea.
C) SÒL OCUPAT			CESSIONS Cessió espais lliures 30 %
D) SOSTRE EDIFC.			

Planejament Vigent ESTUDI DE DETALL "MERCAT"

Nº 8		SECTOR E.D. Mercat	
SUPERFÍCIES			STANDARDS
A) SUP. TOTAL			APROFITAMENT (B/A)
Sector	2.273,60		Sector 0,51
U.A.	1.804,00		U.A. 0,65
P. Orig.	1.587,70		P.O. 0,74
B) SÒL PRIVAT	1.172,40	51,5 % S.	OCUPACIÓ (C/A)
Net		65,0 % U.A.	Sector 0,51
		73,8 % P.O.	U.A. 0,65
			P.O. 0,73
SUP. VIALS			EDIFIC. BRUTA (D/A)
(vor. carrer)	685,90 S	30,0 %	Sector 1,26
(voreres)	216,30 U.A.	12,0 %	U.A. 1,58
	0,00	0,00 %	P.O. 1,80
SUP. VERD PÚBLIC	415,30 S	18,2 %	USOS PROHIBITS
(cessió ampliació		23,0 %	Indust. En categ. Sup 2 ^a
voreres)	U.A.	26,0 %	Comerc. en grans superf.
			Càmping i caravàning.
			Extractiu.
			Agríc. Ramad. i forestal
			Recreat. en discoteques
			bingos i s. Festes.
			La volumetria es precisarà
			mitjançant la tramitació d'un
			Estudi de Detall.
			EDIFIC. NETA (D/B)
			= 2,44 m ² /m ²
EQUIPAMENTS			
C) SÒL OCUPAT+	1.172,40	51,56 % S	
S. Sector		65,00 % U.A.	
U.A. Unitat d'actuació		73,84 %	
P.O. Parcel·la Orig.		100,00 % N	
N. Net. Parcel·la priv.			
després ordenació			
D) SOSTRE EDIFIC.	2.857,00		

Planejament Vigent ESTUDI DE DETALL "MERCAT"

QUALIFICACIÓ	11 c Proposta de volum. 5. Equipament. Sistema integrat
Nº de Plantes	Soterrani. Aparcament. Planta baixa. Comercial. Planta 1 i 2. Vivenda. Planta altell. Vivenda (Hab. + 1,90).
ALTURA	<p>Altura reguladora màxima 11,10 Presa la mesura en el centre de la façana del C/ Picasso des de la voravia en la rasant actual, fins l'arranque inferior del forjat de la coberta inclinada, (pend. Màx. 35 %). El pendent de la coberta a dos aigües, sobre les façanes longitudinals. Per sobre de l'altura reguladora, sols podran sobresortir, frontons, torretes, minarets i/o altres ornaments d'acabat de l'edifici, no habitables i el forjat ja mencionat de la coberta de l'edifici. L'espai interior definit pels dos plànols de la coberta podrà ser habitable en l'espai de puntal superior a 1,90. Les caixes d'escala, torretes d'ascensors i dipòsits, no podran sobresortir de la coberta indicada.</p>
PROFUNDITAT	<p>La profunditat edificable en el C/ Picasso serà de 10,00 i entre 11,60 i 10,00 en Av. Montevideo i també obliqua en C/ S. Isabel entre 10,00 i 11,20. Aquesta adaptabilitat de profunditats en els dos laterals permet un ajustament exterior a les alineacions i interiorment una ortogonalitat en el pati interior d'illa. Sobre aquest volum edificable, no es permeten voladís ni tancats (tribunes) ni obertures (terraces).</p>
UNITAT	<p>Unitat de projecte. Es podrà executar l'edifici en fases, sempre que no es deixin mitgeres descobertes. Coincidència de forats en vertical. No als retranqueixos en altura, cornises i relleus de recorregut. Els desnivell del terreny s'absorbirà en la planta baixa, amb l'adaptació del puntal a les diverses rasants exteriors de la voravia. Els altres forjats tindran que ésser correguts. Antena de T.V. col·lectiva.</p>

USOS	<p>Usos no permesos:</p> <p>Industrial en les seves categories superiors a la 2^a.</p> <p>Comercial de grans superfícies.</p> <p>Càmping i caravàning.</p> <p>Extractiu. Agrícola, ramader i forestal.</p> <p>Recreatiu de discoteques, bingos i s. de festes.</p>										
APARCAMENTS	<p>Places d'aparcament, com a mínim per ½ de les vivendes de menys de 100 m² i al menys 1 plaça per cada 100 m² de local comercial.</p>										
DENSITAT	<p>Màxima 66 viv./Ha. (sobre sector)</p>										
EDIFICABILITAT	<p>Ocupació en P.B. màx. 100 % (sobre parc. neta)</p> <p>Ocupació en p.p. màx. 70 % (sobre parc. neta)</p> <p>Edificabilitat 2,44 m²T/m²S (sobre parc. neta)</p> <p>Edificabilitat 1,80 m²T/m²S (sobre parc. orig.)</p> <p>Edificabilitat 1,58 m²T/m²S (sobre parc. U.A.)</p>										
SUPERFÍCIES	<table> <tr> <td>Sector (eixos carrers)</td> <td>2.273,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Unitat d'actuació (int. voravia)</td> <td>1.804,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcel·la privada original</td> <td>1.587,70 m²</td> </tr> <tr> <td>Parc. neta (privada ordenació)</td> <td>1.172,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcel·la cessió a públic</td> <td>415,30 m²</td> </tr> </table>	Sector (eixos carrers)	2.273,60 m ²	Unitat d'actuació (int. voravia)	1.804,00 m ²	Parcel·la privada original	1.587,70 m ²	Parc. neta (privada ordenació)	1.172,40 m ²	Parcel·la cessió a públic	415,30 m ²
Sector (eixos carrers)	2.273,60 m ²										
Unitat d'actuació (int. voravia)	1.804,00 m ²										
Parcel·la privada original	1.587,70 m ²										
Parc. neta (privada ordenació)	1.172,40 m ²										
Parcel·la cessió a públic	415,30 m ²										
URBANITZACIÓ	<p>Per a la urbanització dels terrenys de la unitat d'actuació, s'haurà de formular el corresponent Projecte d'urbanització.</p>										

1.6 EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. CAN BISA I CAN BOSCH.

El Pla General d'Ordenació Urbana de Vilassar de Mar, aprovat definitivament el 22 de juny de 1.999, dedica el seu capítol VII al Patrimoni Historicoartístic. En el seu articulat, enumera els elements inclosos en el que anomena "precatàleg", els quals hauran de ser motiu d'un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, pendent encara d'aprovació.

En l'àmbit definit en aquesta modificació puntual hi ha dos edificis precatalogats, Can Bisa i Can Bosch.

Can Bisa constitueix un edifici singular, d'una sola planta, amb cobertes de voltes i portalades i finestres de grans dimensions, que dona molta qualitat al seu entorn. La seva qualitat arquitectònica i el lloc estratègic que ocupa dins el centre històric de la població aconsellen a l'ajuntament a ubicar-hi un futur equipament i aquesta és, per tant, la qualificació atorgada per aquesta modificació puntual, amb la conseqüent rehabilitació integral i condicionament de l'edifici al futur equipament de caràcter cultural que s'hi ubicarà.

L'altre element precatalogat en l'illa és Can Bosch, una antiga nau industrial en desús de 280 m², de poca qualitat arquitectònica i inclosa en un Pla Especial de Transformació Urbana no desenvolupat en el Pla General Vigent.

Al 1991 es va aprovar inicialment un Pla Especial de Protecció del Patrimoni, però després no es va aprovar definitivament (no és vigent) i per tan les fitxes són de caràcter informatiu. En aquestes fitxes s'observa que la finca anomenada Can Bisa té un nivell de protecció 4 mentre que Can Bosch està catalogada amb un nivell de protecció 2.

El nivell 4 és el segon grau de protecció de façanes, en el que es troba Can Bisa, que és un element a conservar íntegrament, i que solament admet la restauració dels elements que s'indiquen a la fitxa en el grau "a", podent substituir els elements de grau "b", com ara elements estructurals, o l'espai lliure de la volta.

En canvi, el nivell 2 és el segon dels "nivells de protecció de construccions i elements substituïbles". En aquest nivell es troba Can Bosch, i s'ha d'entendre que és una construcció substituïble, llevat de la façana al Carrer Rector Bartrina (que és l'únic element protegit, grau b), és a dir que es podria restaurar o reproduir en cas que convingués el trasllat, com en aquest cas. L'actual ubicació de la nau industrial, adossada a Can Bisa i al bell mig de l'illa fa recomanable el seu trasllat, per poder assolir els objectius de millora de l'espai urbà que aquest planejament proposa, on l'espai verd públic ha de ser entorn de l'element patrimonial realment a protegir, Can Bisa. La proposta per tant, reproduirà la façana de Can Bosch del carrer Bartrina en la nova edificació que aquest planejament proposa amb façana en aquest mateix carrer.

Fitxa Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic
(Aprovat només provisionalment - abril 91)

Can Bisa.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR		AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR																																																																							
<p>01. NATURALESA: VIVENDA</p> <p>02. ANY APROXIMAT DE CONSTRUCCIÓ: MITJANTS SEGLE XIX</p> <p>03. AUTOR: ---</p> <p>04. PROPIETARI: FABREGA PRAT, ASUNCIÓN</p> <p>05. UTILITZACIÓ: VIVENDA</p> <p>06. DESCRIPCIÓ ARQUITECTÒNICA: EDIFICI EN PLANTA BAIXA</p> <p>07. SUPERFÍCIE FINCA (Nº SOLAR): 989</p> <p>08. SUPERFÍCIE OCUPACIÓ EDIFICACIÓ (M² PL. BAIXA): 28,306 MAR 89</p> <p>09. QUALIFICACIÓ ACTUAL: 10^o</p> <p>10. ESTAT DE CONSERVACIÓ: DOLENT</p> <p>11. NIVELL DE PROTECCIÓ: 4</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ELEMENTS DE PROTECCIÓ</th> <th style="text-align: center;">GRAUS DE VIGIL.</th> <th style="text-align: center;">OBSERVACIÓ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ESTRUCTURA</td> <td>CARCARSA</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>ACCÉS</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>ESCALA</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>ELEM. ESTR.</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td rowspan="10" style="text-align: center; vertical-align: middle;">EDIFICACIÓ</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">GEOMETRIA</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>COSSOS I ELEMENTS SORTINTS</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">FAÇANA</td> <td>FORMA OBERTURES</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>DIMENSIONS OBERTURES</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>MATERIALS</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>COLOR</td> <td style="text-align: center;">21</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">OFICI</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">INTERIOR</td> <td>ESTANÇES</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>TRACTAMENT</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ESPAI LLIURE</td> <td>MORFOLOGIA</td> <td style="text-align: center;">25</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>ORGANITZACIÓ</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>MOBILIARI</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ENTORN INMEDIAT</td> <td>VOLUMS</td> <td style="text-align: center;">28</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>FAÇANES</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>ESPAI LLIURE PARCELLAT</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>ESPAI LLIURE NO PARCELLAT</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTS DE PROTECCIÓ		GRAUS DE VIGIL.	OBSERVACIÓ	ESTRUCTURA	CARCARSA	12	a	ACCÉS	13	a	ESCALA	14	-	ELEM. ESTR.	15	b	EDIFICACIÓ	GEOMETRIA	16	a	COSSOS I ELEMENTS SORTINTS	17	a	FAÇANA	FORMA OBERTURES	18	a	DIMENSIONS OBERTURES	19	a	MATERIALS	20	a	COLOR	21	a	OFICI	22	a	23	-	INTERIOR	ESTANÇES	23	-	TRACTAMENT	24	-	ESPAI LLIURE	MORFOLOGIA	25	b	ORGANITZACIÓ	26	b	MOBILIARI	27	b	ENTORN INMEDIAT	VOLUMS	28	b	FAÇANES	29	b	ESPAI LLIURE PARCELLAT	30	a	ESPAI LLIURE NO PARCELLAT	31	a
ELEMENTS DE PROTECCIÓ		GRAUS DE VIGIL.	OBSERVACIÓ																																																																						
ESTRUCTURA	CARCARSA	12	a																																																																						
	ACCÉS	13	a																																																																						
	ESCALA	14	-																																																																						
	ELEM. ESTR.	15	b																																																																						
EDIFICACIÓ	GEOMETRIA	16	a																																																																						
		COSSOS I ELEMENTS SORTINTS	17	a																																																																					
	FAÇANA	FORMA OBERTURES	18	a																																																																					
		DIMENSIONS OBERTURES	19	a																																																																					
		MATERIALS	20	a																																																																					
		COLOR	21	a																																																																					
	OFICI	22	a																																																																						
		23	-																																																																						
	INTERIOR	ESTANÇES	23	-																																																																					
		TRACTAMENT	24	-																																																																					
ESPAI LLIURE	MORFOLOGIA	25	b																																																																						
	ORGANITZACIÓ	26	b																																																																						
	MOBILIARI	27	b																																																																						
ENTORN INMEDIAT	VOLUMS	28	b																																																																						
	FAÇANES	29	b																																																																						
	ESPAI LLIURE PARCELLAT	30	a																																																																						
	ESPAI LLIURE NO PARCELLAT	31	a																																																																						
<p>ELEMENT: CASA AL C/ RECTOR BARTRI- NA Nº 1 CAL CUBANO CLASSIFICACIÓ: 4</p> <p>CONTINGUT: FITXA Nº 6 DATA: AGOST 89</p> <p style="text-align: right;">PERE MORAT PUERTES AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR</p>	<p>ELEMENT: CASA AL C/ RECTOR BARTRI- NA Nº 1 CAL CUBANO CLASSIFICACIÓ: 4</p> <p>CONTINGUT: FITXA Nº 6 DATA: AGOST 89</p> <p style="text-align: right;">PERE MORAT PUERTES AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR</p>																																																																								
PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITETÒNIC	PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITETÒNIC																																																																								

Fitxa Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic
(Aprovat només provisionalment - abril 91)

Can Bosch o Cal Marçal.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR																																																		
<p>01. NATURALESA: NAU INDUSTRIAL</p> <p>02. ANY APROXIMAT DE CONSTRUCCIÓ: PRINCIPIS SEGLE XX</p> <p>03. AUTOR: ---</p> <p>04. PROPIETARI: BOSCH GELPI, JAIME</p> <p>05. UTILITZACIÓ: INDUSTRIA</p> <p>06. DESCRIPCIÓ ARQUITECTÒNICA: EDIFICI DE PLANTA BAIXA I P</p> <p>07. SUPERFICIE FINCA (M² SOLAR): 280</p> <p>08. SUPERFICIE OCUPACIÓ EDIFICACIÓ (M² PL. BAIXA): 238</p> <p>09. QUALIFICACIÓ ACTUAL: PETUI 2</p> <p>10. ESTAT DE CONSERVACIÓ: ESTAT REGULAR</p> <p>11. NIVELL DE PROTECCIÓ: 2</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ELEMENTS DE PROTECCIÓ</th> <th>GRAUS DE VIGIL.</th> <th>OBSERVACIÓ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="14" style="text-align: center; vertical-align: middle;">EDIFICACIÓ</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ESTRUCTURA</td> <td>CARCASSA</td> <td>12 e</td> <td rowspan="14" style="vertical-align: top; font-size: small;">Especial protec- ció amb la mitja ra que don a la finca 2.6 del C/ Montserrat.</td> </tr> <tr> <td>ACCÉS</td> <td>13 -</td> </tr> <tr> <td>ESCALA</td> <td>14 -</td> </tr> <tr> <td>ELEM. ESTR.</td> <td>15 -</td> </tr> <tr> <td rowspan="8" style="text-align: center; vertical-align: middle;">FAÇANA</td> <td>GEOMETRIA</td> <td>16 b</td> </tr> <tr> <td>COSSOS I ELEMENTS SORTINTS</td> <td>17 -</td> </tr> <tr> <td>FORMA OBERTURES</td> <td>18 b</td> </tr> <tr> <td>DIMENSIONS OBERTURES</td> <td>19 b</td> </tr> <tr> <td>MATERIALS</td> <td>20 -</td> </tr> <tr> <td>COLOR</td> <td>21 -</td> </tr> <tr> <td>OFICI</td> <td>22 -</td> </tr> <tr> <td>INTERIOR</td> <td>23 -</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ESPAI LLIBRE</td> <td>MORFOLOGIA</td> <td>25 -</td> </tr> <tr> <td>ORGANITZACIÓ</td> <td>26 -</td> </tr> <tr> <td>MOBILIARI</td> <td>27 -</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">ENTORN INMEDIAT</td> <td>VOLUMS</td> <td>28 b</td> </tr> <tr> <td>FAÇANES</td> <td>29 b</td> </tr> <tr> <td>ESPAI LLIBRE PARCELLAT</td> <td>30 -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ESPAI LLIBRE NO PARCELLAT</td> <td>31 -</td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTS DE PROTECCIÓ		GRAUS DE VIGIL.	OBSERVACIÓ	EDIFICACIÓ	ESTRUCTURA	CARCASSA	12 e	Especial protec- ció amb la mitja ra que don a la finca 2.6 del C/ Montserrat.	ACCÉS	13 -	ESCALA	14 -	ELEM. ESTR.	15 -	FAÇANA	GEOMETRIA	16 b	COSSOS I ELEMENTS SORTINTS	17 -	FORMA OBERTURES	18 b	DIMENSIONS OBERTURES	19 b	MATERIALS	20 -	COLOR	21 -	OFICI	22 -	INTERIOR	23 -	ESPAI LLIBRE	MORFOLOGIA	25 -	ORGANITZACIÓ	26 -	MOBILIARI	27 -	ENTORN INMEDIAT	VOLUMS	28 b	FAÇANES	29 b	ESPAI LLIBRE PARCELLAT	30 -		ESPAI LLIBRE NO PARCELLAT	31 -
ELEMENTS DE PROTECCIÓ		GRAUS DE VIGIL.	OBSERVACIÓ																																															
EDIFICACIÓ	ESTRUCTURA	CARCASSA	12 e	Especial protec- ció amb la mitja ra que don a la finca 2.6 del C/ Montserrat.																																														
		ACCÉS	13 -																																															
		ESCALA	14 -																																															
		ELEM. ESTR.	15 -																																															
	FAÇANA	GEOMETRIA	16 b																																															
		COSSOS I ELEMENTS SORTINTS	17 -																																															
		FORMA OBERTURES	18 b																																															
		DIMENSIONS OBERTURES	19 b																																															
		MATERIALS	20 -																																															
		COLOR	21 -																																															
		OFICI	22 -																																															
		INTERIOR	23 -																																															
	ESPAI LLIBRE	MORFOLOGIA	25 -																																															
		ORGANITZACIÓ	26 -																																															
MOBILIARI		27 -																																																
ENTORN INMEDIAT	VOLUMS	28 b																																																
	FAÇANES	29 b																																																
	ESPAI LLIBRE PARCELLAT	30 -																																																
	ESPAI LLIBRE NO PARCELLAT	31 -																																																
ELEMENT: NAU AL C/ RECTOR BARTRINA CLASSIFICACIÓ: 2 Nº 9 CAN MARÇAL CONTINGUT: FITXA Nº 30 DATA: AGOST 89	ELEMENT: NAU AL C/ RECTOR BARTRINA CLASSIFICACIÓ: 2 Nº 9 CAN MARÇAL CONTINGUT: FITXA Nº 30 DATA: AGOST 89																																																	
PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITETÒNIC	PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITETÒNIC																																																	

Fotografies Can Bisa i Can Bosch.



Façana de Can Bosch del carrer Rector Bartrina



Façana Principal de Can Bisa

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 L'ORDENACIÓ PROPOSADA. (plànol P-1)

Les primeres propostes.

Durant el bienni 2005-2006 els Serveis Tècnics de l'ajuntament van elaborar una primera proposta que ja enllaçava els dos àmbits discontinus del Mercat i de Can Bisa. Aquesta proposta col·locava el mercat municipal en la planta baixa i soterrani (semisoterrani) d'una edificació de 37,40 x 40,52, situada amb front als carrers Narcís Monturiol, Montevideo i Mossèn Joan Rebull i per sobre del mateix un edifici en "U", amb quatre plantes residencials per sobre del sòcol que pertany al domini públic municipal.

Es completava l'illa amb un segon edifici alineat al carrer Picasso, de PB+5P+àtic, corresponent a l'edificabilitat procedent de la U.A. 8. El sòl sobrant intersticial es destinava a zona verda/plaça pública.

L'illa en la que es localitza "Can Bisa" es destinava a equipament públic i a zona verda pública.

L'illa del Mercat.

A partir dels primers estudis realitzats i amb el propòsit de possibilitar la creació d'un espai lliure públic de major entitat i qualitat formal, com element estructurador del conjunt, que garantis el caràcter unitari de l'illa, els Serveis Tècnics municipals han elaborat la present proposta, utilitzant l'idea de discontinuïtat i solapament dels dominis públics i privats.

Es proposa disposar un edifici-sòcol de PS+PB+P1, de forma rectangular amb front als carrers Narcís Monturiol, Montevideo i Mossèn Joan Rebull, que recula respecte al primer dels carrers per crear una vorera ampla, destinat en PS (semisoterrani) i PB a equipament públic (mercat municipal + comercial complementari); i en P1, també a equipament públic (administratiu públic), amb excepció d'una franja de 14 metres confrontant amb el carrer Narcís Monturiol que, en l'esmentada planta primera serà d'aprofitament privat (amb un ús d'oficines que faci més fàcil la transició de la planta del mercat amb els habitatges).

Sobre el sòcol destinat a mercat municipal i administratiu públic es proposen dos edificis residencials, amb accés vertical des del sòcol, el més gran amb front al carrer Narcís Monturiol, de 40 x 14 metres i 5 plantes destinades a habitatges, l'última de elles reculada tres metres respecte el carrer Narcís Monturiol. Aquest edifici s'alinea a l'edifici d'habitatges actual de l'altra banda del carrer Montevideo, augmentat així l'amplada de la vorera i la pròpia secció del carrer Narcís Monturiol, arribant així a una amplada de carrer de 19,5m i a una vorera de 6,4m enfront del mercat. El segon edifici, amb front al carrer Mossèn Joan Rebull, reculat 2m respecte l'alineació del mercat, també amb

accés vertical des del sòcol, de 11'5 x 14 metres i 4 plantes (l'última, reculada 3m en tot el perímetre), destinades a habitatges, es disposa adossat a un tercer edifici, el corresponent a l'edificabilitat procedent de la U.A. 8.

Amb aquesta disposició de l'edificació s'obté un espai lliure públic de gairebé 1.000 m², davant de l'escola situada en l'avinguda Montevideo i amb un ampli accés des d'aquesta i des del carrer Picasso. Aquest espai lliure o plaça pública dota d'un formidable accés al mercat municipal en les plantes semisoterrani i baixa.

El mercat obre així façana als quatre vents amb el conseqüent guany d'accessibilitat, mobilitat i façana comercial.

Quant a l'últim edifici, de PB+5P+àtic, ja hem dit que es proposa alineat al carrer de Mossèn Joan Rebull, reulat 2 metres respecte l'alineació del Mercat municipal per obtenir una major amplada de carrer, de més de 12 metres respecte l'edifici existent en aquest tram de carrer. Aquest edifici conté una planta baixa comercial amb façana a la plaça pública i un pas públic de 6,5 metres d'amplada entre la façana del mercat i el propi edifici i una alçada de planta baixa i pis per fer més permeable l'illa. L'última planta es troba reculada 3 metres en tot el seu perímetre.

Finalment, la proposta es tanca amb la previsió d'un aparcament en el subsòl, de tres plantes i amb accessos comuns per a tot el conjunt. L'accés a l'aparcament es farà a través del carrer Picasso i la rampa d'accés s'ubicarà fora de l'espai qualificat d'espai lliure. La seva ubicació ha de malmetre el mínim la funcionalitat d'aquesta plaça. Cal indicar que la zona de l'aparcament de sota el domini públic seran de titularitat pública, i les sota l'edificació podran ser de titularitat privada.

El carrer mossèn Joan Rebull es converteix en carrer de prioritat invertida, de paviment únic. Aquest carrer haurà de tenir una zona de càrrega i descàrrega per a ús del mercat ja que previsiblement tindrà el moll de descàrrega en aquesta façana.

L'illa de Can Bisa.

Aquí es proposa qualificar l'edificació catalogada de "Can Bisa", propietat de l'ajuntament, com equipament públic, rodejat de zona verda pública, que la separa d'una edificació en "L", amb front als carrers Montserrat i de la Pau, de PB+2P. Aquesta edificabilitat es destina a la construcció d'habitatges públics protegits, en els diferents règims exigibles segons la legislació vigent. En el soterrani de l'edificació residencial, semisoterrani amb respecte al carrer Rector Bartrina, es localitza un equipament públic, complementari amb el de "Can Bisa". Aquest equipament, amb façana al pati de can bisa, juntament amb l'edifici històric de Can Bisa, han de generar un nou espai públic que possibiliti més activitats i nous usos per aquesta zona del centre històric.

La nova proposta de qualificació urbanística en aquest àmbit, reconeix l'actual espai lliure de parcel·la de Can Bisa com a zona verda, amb la finalitat de preservar les palmeres existents i ser un espai lliure complementari al futur nou

eix cívic de la riera de Vilassar i com a placeta que relaciona la planta baixa d'equipament del nou edifici i l'edifici històric de Can Bisa.

Com es comenta en el punt 1.6, l'element patrimonial de protecció integral i de gran interès per la millora de l'espai urbà és l'habitatge de Can Bisa i així ho reconeix aquest planejament. Pel que fa a la façana de Can Bosch del carrer rector Bartrina, per un menor interès patrimonial i per la seva ubicació actual, és recomanable el seu trasllat per assolir la millora de l'espai urbà que es proposa entorn de Can Bisa i per això s'enderrocarà i es reproduirà la façana de Can Bosch del carrer rector Bartrina en la nova edificació amb façana en aquest mateix carrer.

Sempre i quant es mantingui el mur perimetral de tancament de Can Bisa, l'estudi d'inundabilitat mostra que l'àmbit no queda afectat malgrat que la riera de cabrils presenta desbordaments entorn de les obres de pas. Caldrà per tant mantenir aquest mur i ubicar els accessos a Can Bisa i al nou equipament als carrers perpendiculars a la riera de Cabrils, així com que el projecte constructiu inclogui les mesures adequades contra la inundabilitat d'aquest espai lliure i de l'equipament que incorpora el propi estudi (Annex 3). Aquestes mesures preveuen una porta opaca en l'accés a l'espai lliure de Can Bisa que prolonga la tanca existent i augmenta la cota inundable, deixant aquest espai lliure d'afecció d'inundabilitat i que no suposi cap perill per a les persones.

2.2 GESTIÓ (plànol P-3)

Una vegada analitzades les preexistències de les construccions, el planejament vigent i els propietaris actuals es proposa, a efectes de gestió i execució urbanística, delimitar dos Polígons d'Actuació Urbanística. Si bé l'edificabilitat bruta d'ambdós polígons no es idèntica (1,52 i 1,71), la diferència és inferior al 15% (un 8% a favor del PA Carrer Picasso) i en tot cas la legislació vigent no obliga a que aquestes divisions poligonals en un sòl no consolidat generin àmbits d'idèntic aprofitament. S'ha preferit primar així una divisió poligonal lògica i que optimitzi i agilitzi la gestió ulterior.

El P.A Mercat-Can Bisa inclou tota l'illa de Can Bisa i la propietat actual del mercat municipal de l'illa del mercat. Aquest polígon li correspon 4.321,8 m² de sostre residencial, la construcció de 53 habitatges, 18 de protecció oficial a l'illa de Can Bisa, 600 m² d'edificabilitat comercial privada i 560 m² d'edificabilitat d'oficines també privades, i li pertoca la construcció del nou mercat, les oficines, el nou equipament de can bisa, i les càrregues proporcionals de la urbanització de la plaça i les voreres dels carrers mossèn Joan Rebull, Monturiol i Montevideo.

El P.A Carrer Picasso inclou els actuals propietaris del magatzem de cartronatge i els 5 habitatges de l'illa del mercat. L'ajuntament també hi té una petita participació. Li correspon a aquest polígon la construcció de 29 habitatges, amb un sostre total de 2.968 m². (planta baixa comercial). Li corresponen també les càrregues corresponents d'urbanització de la plaça i dels carrers mossèn Joan Rebull, Picasso i Montevideo.

Caldrà que sigui una gestió al màxim d'unitària possible ja que la complexitat del projecte així ho requereix. El sistema de gestió d'ambdós polígons serà el de COOPERACIÓ.

2.3 ELS QUADRES NUMÈRICS.

P.A Mercat i Can Bisa

De l'aplicació de les ordenacions i paràmetres descrites en l'apartat anterior ens resulta una edificabilitat bruta de **1,52 m²st/m²S**, amb un sostre residencial de **4.321,8 m²** i 53 habitatges, dels qual 18 seran de protecció pública. Pel que fa al sostre comercial d'aprofitament privat, s'ha comptabilitzat 600 m² i el sostre destinat a oficines serà la franja de 14 metres de l'edifici del mercat en planta primera, amb façana al carrer Narcís Monturiol, amb un total de 560 m².

Cal indicar que els objectius a assolir són d'un gran interès públic per la potenciació del comerç i la millora de l'entorn. El gran cost del mercat i les oficines municipals, així com la rehabilitació de l'edifici de Can Bisa, fan que s'hagi hagut d'assolir aquesta edificabilitat, que d'altra banda, es situa en coeficients similars en transformacions urbanes de característiques similars.

P.A Carrer Picasso

La nova ordenació li atorga una edificabilitat de **2.968 m²**, dels quals 2.576 m² seran de sostre residencial i 392 m² de sostre comercial en planta baixa. Amb un coeficient d'edificabilitat bruta de **1,71 m²st/m²S** es respecta el sostre que li atorgava l'anterior UA-8, en aquest cas però amb una densitat de 29 habitatges.

S'incorpora un quadre numèric, d'unitats de zona i d'edificabilitats, segons la modificació del PGOU Proposada.

P.A Mercat - Can Bisa

QUADRE D'UNITATS DE ZONA I EDIFICABILITATS

MODIFICACIÓ PGOU

Qualificació	Unitats de Zona			Sostre Edificable				Sostre Equipaments				
	Clau	Superfície	%	Residencial	Hab.	Oficines i Comercial	Total	Edific	oficines	mercat	cultural	
ÀMBIT DE CAN BISA												
SÒL PRIVAT												
1.1	Equipament + Volumetria Definida-Habitatge Protecció Públic 7/11C-HPP	509,0	14%	1.251,8	18		1.251,8				501,6	
SÒL PÚBLIC												
1.3	Equipament	7	252,0	7%							256,0	
1.3	Equipament	7	138,0	4%							138,0	
1.4	Espais lliures i zones verdes	4	857,0	24%								
TOTAL ÀMBIT CAN BISA			1.756,0	49%	1.251,8	18	0,0	1.251,8	0,71	0,0	0,0	895,6
ÀMBIT DEL MERCAT												
SÒL PRIVAT												
2.1	Equipament + Volumetria Definida	7/11C	560,0	15%	2.680,0	30	560,0	3.240,0			1.120,0	
2.2	Equipament + Volumetria Definida	7/11C	161,0	4%	390,0	5		390,0		161,0	322,0	
SÒL PÚBLIC												
2.3	Espais lliures i zones verdes	4	134,0	4%								
2.4	Equipament	7	759,0	21%			600,0	600,0		759,0	918,0	
2.5	Sistema Viàri	9	247,0	7%								
TOTAL ÀMBIT MERCAT			1.861,0	51%	3.070,0	35	1.160,0	4.230,0	2,27	920,0	2.360,0	0
TOTAL SECTOR			3.617,0	100%	4.321,8	53	1.160	5.481,8	1,52	920,0	2.360,0	895,6

P.A Carrer Picasso

QUADRE D'UNITATS DE ZONA I EDIFICABILITATS

MODIFICACIÓ PGOU

Qualificació	Unitats de Zona			Sostre Edificable					
	Clau	Superfície	%	Residencial	Hab.	Equipament	Total	Edific	
SÒL PRIVAT									
1.1	Volumetria Definida	11c	561,0	32%	2.576,0	29	392,0	2.968,0	
SÒL PÚBLIC									
2.1	Equipament	7	0,0	0%					
2.2	Sistema Viàri	9	329,0	19%			0,0		
2.3	Espais lliures i zones verdes	6	845,0	49%					
TOTAL ÀMBIT CARRER PICASSO			1.735,0	100%	2.576,0	29		2.968,0	1,71

2.4 ANÀLISI JURÍDIC - URBANÍSTIC D'ALGUNS ASPECTES DE LA PROPOSTA.

Compatibilitat de l'aprofitament privat i el destí a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny.

La disposició addicional 18a de la Llei d'Urbanisme, incorporada al text legal per l'article 4rt del Decret-Llei 1/2007, de 16 d'octubre, faculta comptabilitzar l'aprofitament de titularitat privada amb sistemes de titularitat pública en el sòl, subsòl o vol d'una mateixa finca, si així ho preveu el planejament urbanístic, de conformitat amb la legislació urbanística i es constitueix en el règim de propietat horitzontal que resulti més adequat entre els previstos en la legislació civil catalana. Aquests supòsits es regulen en l'art. 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el present cas, la reduïda superfície de les illes que s'ordenen, i la necessitat d'establir una ampla diversitat d'usos, requereixen la utilització d'aquesta facultat. Així es proposa la superposició d'un edifici sòcol destinat a sistemes de titularitat pública (mercat i administratiu públic) amb altres destinats a habitatge i a ús d'oficines. Aquesta possibilitat es recull en l'apartat 3r de l'art. 34 del text reglamentari quant estableix que "en sòl urbà el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions de nova construcció, per raons de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris i d'espais lliures en els trams urbans consolidats". Igualment es proposa la construcció de tres plantes d'aparcament susceptibles d'aprofitament de titularitat privada, en el subsòl de l'illa. Cal indicar que la zona de l'aparcament de sota l'espai lliure públic seran de titularitat pública, i les de sota l'edificació podran ser de titularitat privada.

Convenis urbanístics.

Mitjançant convenis urbanístics l'ajuntament ha garantit l'acord amb:

- a) L'únic propietari que resta en el PA Mercat-Can Bisa, juntament amb l'ajuntament (Sr. Bosch).
- b) Els únics propietaris residents en l'actualitat en el sector (Srs. Guixé, Expósito i González).

A aquests propietaris se'ls ha garantit el reallotjament en la nova ordenació, així com el reallotjament temporal. L'aprofitament (construït) que se'ls atribueix és igual a l'actual (en els casos d'habitatge) i equivalent (en el cas de la indústria).

Aquests convenis s'han exposat al públic durant el termini d'un mes.

Únicament s'ha presentat una al·legació que es contesta en el corresponent informe.

2.5 EL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE ZONES VERDES I DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

D'aplicació de l'article 94.2 de la Llei d'urbanisme, la reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics ha de ser de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Compliment dels estàndards de zona verda:

Edificabilitat privada residencial:

Can Bisa	1.252 m ² st
Mercat	3.070 m ² st
C/ Picasso	2.576 m ² st
	<hr/>
	6.898 m ² st

$$6.898 \times 20\% = 1.379,6 \text{ m}^2$$

Edificabilitat privada d'altres usos:

Can Bisa	0 m ² /s
Mercat	560 m ² /s (oficines edifici mercat)
	600 m ² /s (comercial edifici mercat)
C/ Picasso	392 m ² /s (edifici carrer Picasso)
	<hr/>
	1.552 m ² /s

$$1.552 \times 5\% = 77,6 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 1.379,6 + 77,6 = 1.457,2 \text{ m}^2$$

La reserva realment establerta per a zones verdes públiques en la proposta és de:

Mercat	134 m ²
c/ Picasso	845 m ²
Can Bisa	857 m ²
	<hr/>
	1.836 m ²

La superfície total de 1.836 m² és molt superior al que s'exigeix.

Compliment de la reserva d'habitatges de protecció pública:

D'aplicació de l'article 9 del DC 1/2007, "els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges de protecció oficial de preu concertat."

P.A Mercat-Can Bisa

Edificabilitat residencial:

Can Bisa	1.252 m ²
Mercat	3.070 m ²
	<hr/>
	4.322 m ²

Sostre residencial existent 311 m² (Can Bisa)

$4.322 - 311 = 4.011 \times 0.3 = 1.203,3$ m² de sostre de protecció pública.

Com que l'habitatge públic protegit previst és de 1.251,8 m² en l'àmbit de Can Bisa, es cobreix en escriu la reserva d'habitatges de protecció pública exigida per la Llei d'Urbanisme.

Aquest sostre està ubicat en l'illa de Can Bisa i està grafat en el plànol P-1 de proposta de qualificació del sòl com a clau 7/11c- HPP (equipament + volumetria definida - habitatges de protecció pública).

P.A Carrer Picasso

Edificabilitat residencial:

Residencial lliure	2.576,0 m ²
Sostre residencial existent	604,5 m ² (5 habitatges carrer Picasso)

$2.576,0 - 604,5 = 1.971,5 \times 0.3 = 591,45$ m² de sostre de protecció pública.

Per tant, en el P.A. Carrer Picasso caldrà preveure una reserva mínima de 591,45 m². de sostre destinat a habitatge de protecció pública.

Aquest sostre s'ubicarà en l'edifici ubicat en el P.A. Carrer Picasso alineat al carrer mossèn Rebull segons consta grafat al plànol P1 i P3. No obstant, hi haurà la possibilitat d'ubicar aquest sostre en un altre lloc de la població, si es justifica adequadament en la memòria social del pla urbanístic o document equivalent (art. 17 de la Llei del dret a l'habitatge).

3 NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit territorial d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació a la totalitat de la modificació puntual del PGOU de Vilassar de Mar en l'àmbit del Mercat-Can Bisa segons queda definit en els plànols que s'adjunten.

Article 2 Marc legal de referència

Aquesta normativa modifica, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el PGOU de Vilassar de Mar.

Article 3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del PGOU o als documents que les desenvolupin.

3.2 REGULACIÓ DEL SÒL

Article 4 Qualificació del Sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació es qualifica en Zones i Sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual i atenent les previsions de la present Modificació Puntual del PGOU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 65 del D.L. 1/2005 constitueixen l'estructura del sector modificat i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Article 5 Sistemes

Són d'aplicació en aquesta modificació els següents sistemes, tots ells definits per el PGOU de Vilassar de Mar.

- Sistema Local de Xarxa Viària (Clau 9)
- Sistema Local d'Equipaments (Clau 7)
- Sistema Local d'Espais Lliures públics (Clau 6)

Article 6 Zones

Es defineixen tres zones:

- Volumetria Definida (clau11C)
- Equipament + Volumetria Definida (clau7/11C)
- Equipament + Volumetria Definida-Hab. de Prot. Pública (clau7/11C-HPP)

Article 7 Subzona 7/11C-HPP.

- a) Definició: Equipament + Volumetria Definida - Habitatge de Prot.Pública. Comprèn les àrees sobre les quals el Planejament defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents. En el plànols P1 d'aquesta modificació es defineixen gràficament les fondàries, alçades i edificabilitats màximes.
- b) Condicions d'edificació:
Alineacions: façanes alineades a carrer, les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Nombre de plantes: PB+2
Alçada reguladora: 9,5 metres
Fondària Màxima: la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Sostre màxim: els indicats al plànol P1 d'aquesta modificació puntual. El sostre màxim s'obtindrà multiplicant la superfície ocupable per el nombre màxim de plantes.
Construccions auxiliars: No es permeten.
Rasant de l'edificació: La cota on s'ha de situar la planta baixa amb relació a la rasant de la via o de l'espai públic es podrà variar +/- 0,6 m.
Coberta: serà de teula, a dues vessants, amb un pendent màxim del 35%. El punt més alt de la coberta no podrà superar una alçada de 3 metres sobre l'alçada reguladora màxima. Per sobre del gàlib format per la pendent màxima de la coberta en l'altura reguladora, sols es podran construir els elements d'aïllament, teulada, xemeneies, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els espais habitables amb altura lliure superiors a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat màxima.
Usos: Planta baixa (respecte el carrer rector Bertrina): Equipament
En la resta de plantes: Residencial, en habitatges públics protegits.
Aparcaments: serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge. Si per raons tècniques no es poden construir les plantes subterrànies en l'illa de Can bisa, es podran ubicar en l'aparcament subterrani de l'illa del mercat.
Cossos i elements ixents de la línia de façana: respectant les composicions de façanes de l'entorn, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin els 20cm en carrers de menys de 6 metres (carrers de la pau i

bartrina) i 50 cm davant dels carrers de més de 6 metres i sobre el verd privat.

Article 8 Subzona 7/11c

- a) Definició: Equipament + Volumetria Definida
Comprèn les àrees sobre les quals el Planejament defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents. Permet la compatibilitat de sistemes públics d'equipament amb blocs d'habitatges d'aprofitament privat.
En el plànols P1 d'aquesta modificació es defineixen gràficament les fondàries, alçades i edificabilitats màximes.
- b) Condicions d'edificació:
Alineacions: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Nombre de plantes: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Nº màx. d'habitatges: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Fondària Màxima: la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual.
Sostre màxim: els indicats al plànol P1 d'aquesta modificació puntual. El sostre màxim s'obtindrà multiplicant la superfície ocupable per el nombre màxim de plantes.
Coberta: la coberta de les edificacions serà plana.
Construccions auxiliars: No es permeten.
Rasant de l'edificació: La cota on s'ha de situar la planta baixa amb relació a la rasant de la via o de l'espai públic podrà variar +/- 0,6m.
Usos: Planta Semisoterrani: comercial
Planta Baixa: comercial
Planta Primera: Equipament Administratiu i oficines.
Resta de plantes: Residencial.
En planta subterrani: Garatges i magatzem.
S'admet en totes les plantes i com a usos compatibles, els despatxos professionals, així com en general els destinats a la prestació de serveis privats.
Aparcaments: serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge.
Cossos i elements ixents de la línia de façana: es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana llevat de cornises i ràfecs. Es podran autoritzar les construccions de balcons oberts amb baranes calades que no ultrapassin 1,5 metres i la seva longitud no ultrapassi 1/3 part del perímetre de l'edifici. En el carrer Mossèn J.Rebull aquests balcons seran de màxim 0,8 m.

Article 9 Subzona 11c

a) Definició: Volumetria Definida

Comprèn les àrees sobre les quals el Planejament defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents. En els plànols P1 d'aquesta modificació es defineixen gràficament les fondàries, alçades i edificabilitats màximes.

b) Condicions d'edificació:

Alineacions: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.

Nombre de plantes: PB+5+àtic, grafiada al plànol P1 d'aquesta modificació puntual. L'àtic recula 3m respecte l'alineació de façana.

Nº màx. d'habitatges: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació puntual.

Altura reguladora màxima: 21,5 metres, corresponent a PB+5+àtic.

Fondària Màxima: 14 metres, la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual.

Sostre màxim: els indicats al plànol P1 d'aquesta modificació puntual. El sostre màxim s'obtindrà multiplicant la superfície ocupable per el nombre màxim de plantes.

Construccions auxiliars: No es permeten

Rasant de l'edificació: La cota on s'ha de situar la planta baixa amb relació a la rasant de la via o de l'espai públic es podrà variar +/- 0,6m. En qualsevol cas, la planta baixa d'aquest edifici serà en la mateixa rasant que la nova plaça pública d'enfront el mercat.

Usos: En planta baixa: comercial.

La resta de plantes: residencial.

En planta subterrani -1: Garatge, traster i magatzem (El magatzem ha de ser vinculat al local comercial de PB i només es podrà tancar l'espai de les places d'aparcament, respectant els espais de pas de vehicles per tal de no malmetre la funcionalitat de l'aparcament)

En planta subterrani -2 i -3: Garatge.

S'admet en totes les plantes i com a usos compatibles, els despatxos professionals, així com en general els destinats a la prestació de serveis privats.

Aparcaments: serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge i 1 per cada local comercial.

Cossos i elements ixents de la línia de façana: es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana llevat de cornises i ràfecs. Es podran autoritzar les construccions de balcons oberts amb baranes calades que no ultrapassin 1,5 metres i la seva longitud no ultrapassi 1/3 part del perímetre de l'edifici. En el carrer mossèn J. Rebull, aquests balcons seran de màxim 0,8 m.

L'edifici alineat al carrer mossèn Rebull permetrà un pas públic entre la nova plaça i el carrer mossèn Rebull d'amplada mínima 6,5 metres per fer més permeable l'illa i separar-se de la façana del mercat municipal en planta baixa i primera.

L'ajuntament gestionarà i portarà a terme els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i repercutirà als propietaris el 100% de les despeses mitjançant les corresponents quotes d'urbanització.

A més de les cessions gratuïtes destinades a sistema viari, equipaments i espais lliures públics, els propietaris cediran a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament d'acord amb l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 13 Determinacions sobre la urbanització dels dos polígons:

El projecte d'urbanització serà conjunt per ambdós polígons.

- a) Les despeses de reurbanització dels carrers Mossèn Joan Rebull s'atribuirà a cada polígon en el seu front corresponent.
- b) Les obres de l'aparcament a situar en el subsòl de la zona verda pública no tindran la consideració d'obres d'urbanització dels àmbits poligonals i la seva execució i costejament correspondran a l'administració Municipal, amb excepció de les rampes d'accés a l'esmentat aparcament i les connexions verticals que pel seu caràcter comú es repercutiran entre ambdós polígons.
- c) La zona verda pública situada per sobre de l'aparcament tindrà la consideració d'obra d'urbanització a executar pels polígons en els seus diferents àmbits.
- d) El projecte d'urbanització de Can Bisa inclourà les mesures adequades contra la inundabilitat de l'àmbit incloses en el propi estudi d'inundabilitat (annex 3). Aquestes mesures mantenen la tanca existent, preveuen els accessos des del carrers perpendiculars a la riera de Cabriels, a més de disposar per al carrer rector Bartrina d'una porta que impedeixi el pas de l'aigua durant un episodi d'avinguda corresponent a 500 anys de període de retorn.

4 PLA D'ETAPES

A continuació es fa una proposta dels terminis previstos per el total desenvolupament dels Polígons d'actuació definit en aquesta Modificació Puntual.

L'acompliment d'aquests terminis estan subjectes les variacions degudes a demores en les aprovacions de cada document per l'administració corresponent.

Per bon funcionament de l'actuació i una major eficàcia es fa necessari el desenvolupament simultani dels dos polígons.

Els terminis que s'estableixen poden ser escurçats pels promotors sense cap gestió específica.

Seguint els criteris anteriors es proposen els següents terminis a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del PGOU de Vilassar de Mar:

a) Polígon Mercat-Can Bisa:

6 mesos: Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització (unitari).

18 mesos: Urbanització.

48 mesos: Edificació.

b) Polígon Picasso:

6 mesos: Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització (unitari).

18 mesos: Urbanització.

48 mesos: Edificació.

A efectes de facilitar la gestió i el manteniment del Polígon d'actuació, s'admetran les recepcions parcials de l'obra urbanitzada, sempre que siguin parts utilitzables i aptes. Es podran realitzar simultàniament les obres d'edificació amb les d'urbanització, sempre garantint la prevalença de l'interès públic sobre el privat.

5 MEMÒRIA SOCIAL.

L'habitatge protegit.

El text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, al seu article 59, preveu que la documentació dels POUM ha d'incloure una memòria social amb la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i , si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

D'altra banda, la disposició transitòria segona, en el seu punt 4 també estableix que els instruments de planejament urbanístic aprovat definitivament abans d'entrada en vigor de la modificació de la llei i que no continguin la memòria social, n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit i si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

El planejament urbanístic general vigent a Vilassar de Mar, aprovat definitivament el 22 de juny de 1999, no disposa d'una memòria social com a document del pla que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit i assequible, així com la seva distribució en el territori.

Tot i això, les dades de que es disposa a nivell de demografia, de les característiques de l'oferta del mercat d'habitatges, dels nivells de renda de la població, etc... ja estan indicant unes necessitats importants d'habitatge protegit en els seus diferents règims i modalitats, a les que caldrà fer front tant amb les reserves de sòl a que fa referència la llei.

A nivell informatiu s'adjunta el següent quadre que reflecteix l'evolució recent de promoció d'habitatge de protecció pública a Vilassar de Mar.

ANY	PROMOCIÓ	TIPUS	Nº D'HABITATGES
1993	Quatre Camins	Venda	25
1995	La Muralla	Venda	24
1999	Carles Trias	Venda	58
2007	PP Les Pinedes	Lloguer	33
2007	PP Les Pinedes	Lloguer	24
2008	Edifici F les pinedes	Venda	12

El desenvolupament urbanístic del municipi, executat el PP les pinedes ha quedat pràcticament esgotat, només quedant pendent alguns sectors en sòl urbà pendent de desenvolupar. Això fa que sigui necessari preveure les reserves a que fa referència la llei a tots els sectors pendents de desenvolupar, tant pel seu criteri quantitatiu , com per la seva distribució en el territori.

Finalment, el punt 3 de la disposició transitòria segona de la Llei d'Urbanisme, també preveu que el planejament urbanístic derivat, en municipis de més de 10.000 habitants, hauran d'aplicar preceptiva i immediatament les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i si escau, les corresponents a les

noves a les noves mesures d'estímul de l'habitatge assequible (adicional vuitena de la llei), tant als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, com als sectors de millora urbana en sòl urbà consolidat.

Així doncs, el present document estableix per als futur Polígons d'Actuació l'obligatorietat de reservar mitjançant la qualificació de sòl, d'un mínim del 20 % del sostre residencial de polígon per a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'acord amb el decret 454/2004 de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004/2007 un mínim de 10% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de preu concertat.

6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Introducció

El text refós de la Llei d'Urbanisme requereix entre la documentació integrant dels instruments de planejament general: l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a realitzar i l'informe de sostenibilitat econòmica.

Distribució de sòl i de l'edificabilitat

A efectes del esmentats informes, la distribució del sòl i de l'edificabilitat del sector es distribueix com s'expressa tot seguit:

Usos	m ² sòl	m ² sostre
Edificable	2.841,4	12.183
Espais i zones verdes	1.931,5	-
Viari sector	559,6	-
Subtotal	5.332,5	12.183
Viari exterior al sector	1.335,-	-
Totals	6.667,5	12.183

La distribució del sostre edificable és la següent:

Destinació	Núm. unitats	m ² sostre
Sostre privat		
Habitatge lliure	64	5.646
HPP Règim general	12(*)	746
HPP Preu concertat	6(*)	506
Oficines	15(*)	560
Comercial privat	25(*)	992
Total sostre privat	122	8.450
Sostre públic		
Mercat	-	1.800
Equipament administratiu	-	920
Equipament cultural	-	873
Total sostre públic	-	3.593
Totals	122	12.043

(*) Distribució estimada a efectes del present estudi.

Avaluació econòmica i financera

La valoració de la viabilitat econòmica es realitza tot comparant les despeses d'urbanització del sector amb el valor de repercussió del sòl sobre l'aprofitament corresponent a edificabilitat residencial i comercial privada.

Les despeses d'urbanització previstes pel sector s'avaluen aplicant diferents mòduls de cost sobre el quadre d'usos de sòl:

Ús del sòl	m ² sòl	Mòdul de cost	Despeses previstes
Viari interior	559,6	240	134.304
Viari exterior	1.335,-	240	320.400
Zones verdes	1.931,5	100	193.150
Edificable	2.841,4	-	-
Totals	6.667,5		647.854

Pel que fa als rendiments de sòl (aprofitament positiu) el valor de repercussió dels habitatges protegits s'obté a partir dels mòduls de preu màxim de venda (règim general: 15%, preu concertat: 25%).

Usos	m ² sostre	Repercussió m ² sostre	Valor	%
Habitatge lliure	5.646	1.500	8.469.000	
HPP règim general	746	227	169.342	
HPP preu concertat	506	573	289.938	
Oficines	560	1.000	560.000	
Comercial privat	992	1.000	992.000	
Total sostre	8.450			
Valor repercussió brut		1.240,3	10.480.280	100,-
Despeses		76,7	647.854	6,2
Valor repercussió net		1.163,6	9.832.426	93,8

Es conclou que en tractar-se de dues illes situades en sòl urbà consolidat, les despeses d'urbanització tindran escassa significació econòmica, situant-se en el 6,2% del valor estimat de repercussió del sòl.

Sostenibilitat econòmica

Per a la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de l'Ajuntament com a administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, s'ha procedit com segueix:

- Valoració de les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació dels serveis territorials:
 - neteja viària
 - parcs i jardins
 - seguretat
 - enllumenat públic
 - recollida escombraries

El mòdul de cost de l'Ajuntament per a la prestació d'aquest serveis és de 10 euros per m2 de sòl urbà, resultant un cost total de 53.325 euros anuals.

Valoració de les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació de serveis de caràcter personal i social:

Concepte	Mòdul (*) cost/habitant
- sanitat	12
- educació	51
- benestar	120
- cultura	106
- altres serveis comunitaris	25
Total euros/habitant	314

(*) Els mòduls s'obtenen dels estudis publicats pel Servei d'Hisendes Locals i Anàlisi Pressupostària.

L'estimació de la població afectada és de 223 persones que resulta d'aplicar l'índex de 2,72 persones per llar (darrer indicador publicat per l'Idescat) sobre els 82 habitatges edificables al sector.

En conseqüència, la despesa pública anual per prestació de serveis personals i socials s'avalua en 70.022 euros, resultants d'aplicar el mòdul de cost de 314 euros per habitant sobre la població de 223 persones.

- Valoració dels ingressos tributaris locals:
 - IBI.: els valors cadastrals utilitzats són:
 - H. lliure : 3.000 euros/ m²
 - HPP : preu màxim venda
 - Eq. comercial : 2.000 euros/ m²
 - Tipus impositiu : 1,15% (HPP50% bonificació)
 - Escombraries : 150 euros habitatge/local.
 - Clavegueram : 50 euros habitatge/local

Concepte	Núm. unitats	m ² sostre	I.B.I.	Clavegueram i escombraries	Total ingressos
Habitatge lliure	64	5.646	195.000	13.000	208.000
HPP règim general	12	746	6.500	2.400	8.900
HPP preu concertat	6	506	6.700	1.200	7.900
Oficines	15	560	12.900	750	13.650
Comercial	25	992	22.800	1.250	24.050
Total ingressos	122	8.450	243.900	18.600	262.500
Serveis territorials					53.325
Serveis personals					70.022
Total despeses					123.347
Impacte					139.153

S'estima que l'actuació urbanística planejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'ajuntament avaluat en 139.153 euros anuals que garanteix la sostenibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques planejades.

7 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Un dels documents que ha de contenir la memòria del planejament general és el programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant la tramitació del mateix. (art 59.3 LUC)

El procés de modificació del Pla General per a la construcció d'un nou mercat porta un llarg camí recorregut. Durant el bienni 2005-2006 l'àrea de serveis territorials va elaborar un document avanç que ara hem modificat per arribar al present document.

Durant la redacció d'aquest document es faran reunions amb els partits polítics municipals per presentar el projecte i recollir les diferents sensibilitats.

Una vegada el nou document s'aprovi inicialment s'inicia un termini d'un mes d'exposició reglamentària pública, per formular les al·legacions corresponents, d'acord amb les previsions de l'article 83.4 de la Llei d'Urbanisme, amb la publicació d'anuncis al Taulell d'edictes de l'Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província, al Diari Oficial de la Generalitat, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació i a la pàgina web d'aquest Ajuntament, als efectes d'examen i presentació d'al·legacions.

Posteriorment, i una vegada resoltes les al·legacions corresponents el Ple municipal l'aprovarà provisionalment i el remetrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per la seva aprovació definitiva.

Vilassar de Mar, gener de 2009

Ramon Vilà Bot
Arquitecte. Àrea de Serveis Territorials
Ajuntament de Vilassar de Mar

José-Luís Pérez López
Advocat
Ajuntament de Vilassar de Mar