

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Can Vives

Vilassar de Mar. octubre 2009

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR, EN L'ÀMBIT DE CAN VIVES

Text Refós. Octubre 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.....	3
1.4	ESTAT ACTUAL DEL TERRITORI I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	3
1.5	EL PLANEJAMENT VIGENT (plànol I-2 i I-3).....	4
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	5
2.1	LA CLASSIFICACIÓ PROPOSADA.....	5
2.2	L'ORDENACIÓ PROPOSADA.....	5
2.3	ELS QUADRES NUMÈRICS.....	6
2.4	EL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE ZONES VERDES I EQUIPAMENTS I DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT.....	8
3	NORMATIVA	9
3.1	DISPOSICIONS GENERALS.....	9
3.2	REGULACIÓ DEL SÒL.....	9
3.3	GESTIÓ.....	14
4	PLA D'ETAPES	15
5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	16
6	MEMÒRIA SOCIAL.....	19
7	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	21

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

I1-Relació urbana de l'àmbit	P1-Planejament proposat
I2-Planejament vigent	P2-Secció proposta
I3-Pla Director Urb. Sist. Costaner	P3-Proposta ordenació
I4-Estructura de la propietat	P4-Xarxa viària
I5-Topograia, usos i edif. existents	P5-Xarxes subministrament
I6-Fotografies estat actual	

ANNEX 1: ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX 2: PROPOSTA DE MEMÒRIA AMBIENTAL

ANNEX 3: ESTUDI D'INUNDABILITAT DE LA RIERA D'EN CINTET

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR, EN L'ÀMBIT DE CAN VIVES

Text Refós. Octubre 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.

El passat ple del dia 3 d'abril de 2008, l'ajuntament de Vilassar de Mar va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit de Can Vives, la qual es va sotmetre a informació pública durant un termini de 45 dies, on es varen presentar quatre al·legacions. A més, el present document ha estat objecte d'avaluació ambiental, amb la resolució conforme dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a la proposta de memòria ambiental condicionat a la incorporació de les prescripcions establertes en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua d'1 de desembre.

Posteriorment es va aprovar provisionalment pel ple municipal el passat 2 d'abril de 2009. Finalment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla General fins a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions que el present document incorpora.

1.2 OPORTUNITAT I OBJECTIUS.

Els Antecedents.

El Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament el 25 de maig de 2005 va qualificar els terrenys situats per sobre de la plaça Carles Trias com a "sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat que no ha de passar necessàriament a sòl no urbanitzable costaner", formant part de la "Unitat Territorial de regulació costanera especial" (UTR-CE), 130-b "El Barato", excloent-los per tant de la protecció específica establerta per la resta de terrenys de l'entorn rural, de caràcter agrícola.

Aquesta qualificació permet a l'ajuntament procedir al seu desenvolupament urbanístic en els termes previstos en els articles 11, 16.2 i 18 de les NN.UU. de l'esmentat pla director.

Els objectius de la Modificació Puntual.

Aquesta modificació puntual pretén desenvolupar els terrenys situats entre el carrer Marina i el cementiri per assolir els següents objectius, tot ells d'interès públic:

- Creació de sòl residencial necessari per fer front a la demanda social per construir habitatge de protecció pública, fixant una important reserva d'habitatges de protecció pública superior al 70% del sostre edificable.
- Obtenir la reserva de sòl adjunt al cementiri com a reserva d'equipament per possibles serveis funeraris i aparcament del propi cementiri.
- La creació d'un important espai lliure públic que garanteixi la connectivitat dels espais naturals i agrícoles del municipi.

Les directrius principals de la proposta són:

- a) Actuació pública, mitjançant l'adquisició del sòl necessari per part de l'ajuntament i gestió directa pel mateix o a través de la societat municipal.
- b) Classificació del sòl com a urbà no consolidat i desenvolupar-lo mitjançant un polígon d'actuació urbanística, definint des del Pla General l'ordenació precisa que faci innecessari un planejament derivat.
- c) Possibilitar un desenvolupament sostenible afavorint la cohesió social.
- d) Possibilitar la viabilitat econòmica de l'actuació.

1.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ del PGOU.

El sector, amb una extensió de 14.795 m², se situa per damunt de la plaça Carles Trias, al nord del casc urbà, entre els carrers de la Marina i Av. Montevideo, la riera d'en Cintet i el cementiri municipal.

1.4 ESTAT ACTUAL DEL TERRITORI I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit està format per tres parcel·les d'un únic propietari, amb un suau pendent nord-sud i de forma força regular, que limita amb la riera d'en Cintet a est, a l'oest amb l'avinguda Montevideo, a nord amb el cementiri municipal i a sud amb el carrer de la marina, ja en sòl urbà. L'àmbit el completa una petita quantitat de superfície de vial públic.

Num. Cadastre	illa: 005	Parcel·les: 14, 61 i 80
Superfície:	14.012 m ²	

- Propietaris:** Joan Vives Serra, Josep Maria Vives Serra i Ana Josefa Moya Giménez.
Els propietaris actuals tenen subscrit un conveni amb l'ajuntament de Vilassar de Mar i amb Vilassar, Societat Municipal de Promocions Urbanes S.A. per la permuta de la totalitat de la seva finca per futura edificació.
- Edificis:** Actualment en desús i sense cap activitat, es tractava d'una parcel·la agrícola sense cap edificació important, amb hivernacles i algun immoble per a producció agrícola o per emmagatzemar.

1.5 EL PLANEJAMENT VIGENT (plànol I-2 i I-3)

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.

En l'actualitat, aquest sector es classifica com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona agrícola (clau 21), a més a més d'unes afectacions viàries en la prolongació de l'avinguda Montevideo i la riera d'en Cintet. Les característiques d'aquesta qualificació urbanística s'especifica en el capítol VI de la Normativa del Pla General de Vilassar de Mar.

A més, el municipi de Vilassar Mar, està inclòs dins el Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament el 25 de maig de 2005, que va qualificar els terrenys situats per sobre de la plaça Carles Trias com a "sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat que no ha de passar necessàriament a sòl no urbanitzable costaner", formant part de la "Unitat Territorial de regulació costanera especial" (UTR-CE), 130-b "El Barato", excloent-los per tant de la protecció específica establerta per la resta de terrenys de l'entorn rural, de caràcter agrícola.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 LA CLASSIFICACIÓ PROPOSADA.

Es proposa classificar el sòl com a urbà no consolidat, atesa la seva petita magnitud, que llinda amb el casc urbà i té dos vials urbanitzats (Avinguda Montevideo i carrer Marina). D'aquesta forma s'evita la necessitat d'un planejament derivat, sense cap detriment per a les reserves dotacionals del sector.

2.2 L'ORDENACIÓ PROPOSADA.

La formulació de la proposta d'ordenació parteix de la prioritat funcional i formal de la nova zona verda, i la ubicació de nou sòl per a un futur equipament d'ampliació del cementiri.

Cal indicar que l'emplaçament del Polígon d'Actuació enllaça les dues grans franges de sòl agrícola del municipi, a est i oest del barri del barato. Aquest fet condiona la ubicació d'un gran espai lliure públic que transversalment connecti aquests terrenys agrícoles de banda i banda. Aquest era un dels objectius de la modificació i això s'ha garantit qualificant de zona verda la part central de l'àmbit, amb una amplada de més de 50 metres en qualsevol punt. La zona verda haurà de garantir un camí per poder connectar les dues bandes de la zona agrícola.

Un altre dels objectius del pla és l'obtenció de sòl per a equipaments al costat del cementiri per possibilitar la ubicació de serveis funeraris o una futura ampliació del mateix. Per això la superfície que llinda a sud amb el cementiri queda qualificada com a sistema general d'equipaments, amb una superfície de 2.258 m². És de fàcil accés a través de l'avinguda Montevideo i llinda amb la zona verda pel sud, que garanteix una franja de 25 metres de protecció.

Per a la ubicació del sostre residencial necessari per fer front a la demanda social per fixar una important reserva d'habitatges de protecció pública es proposa la disposició dels blocs d'habitatges de PB+4P+àtic sobre el carrer de la Marina i amb accés des d'aquest.

S'ha buscat una certa concentració dels habitatges llindant amb el sòl urbà existent, per tal d'alliberar el màxim de sòl per ubicar-hi els sistemes abans comentats i evitar així tenir un impacte massa elevat dels habitatges sobre el sòl agrícola de l'entorn. Per això els blocs es col·loquen alineats al carrer de la marina, paral·lel als actuals habitatges de B+5+àtic.

Els edificis s'ubiquen permeten la creació d'uns recorreguts o espais lliures públics que enllacen amb la gran zona verda que es disposa per sota del cementiri. D'aquests edificis, els centrals són de Protecció Oficial en Règim Concertat (22hab) i de Règim General i Especial (26hab). EL bloc Aïllat situat més a l'est també serà de Protecció en Règim Concertat. El que queden més a l'oest seran habitatges lliures (18hab)

En conjunt s'opta per una tipologia de blocs, algun més compacte i algun altre més lineal, ordenats amb front a carrer i a la zona verda, habitual en l'estructura tipològica per habitatges en el barri on s'ubiquen.

Aquesta ordenació utilitza els vials existents, ja que els edificis tindran accés des de l'existent carrer Marina. Si que caldrà urbanitzar un nou vial paral·lel al sòl qualificat d'equipament, amb una amplada de 8 metres que donarà accés al llarg de l'equipament i substituiria un camí agrícola actual que uneix la zona agrícola de banda i banda del polígon d'actuació. Aquest camí tindrà una urbanització limitada a la formació de cunetes i regatons transversals amb un paviment permeable, integrat dins la tipologia de camins de la zona agrícola de la qual formarà part. Tot i que l'avinguda Montevideo i el carrer marina són vials existents, cal comentar que serà necessària una intervenció de reurbanització, sobretot l'avinguda Montevideo ja que tenen unes voreres insuficients que caldrà augmentar i redissenyar.

2.3 ELS QUADRES NUMÈRICS.

De l'aplicació de les ordenacions i paràmetres descrits en l'apartat anterior en resulta una edificabilitat bruta de 0,60 m²st/m²s, amb un sostre edificable total de 8.851 m², del qual 550 m² serà sostre comercial i 8.301 m² residencial amb un total de 89 habitatges, dels qual 70 seran de protecció pública.

En el quadre següent es resumeixen les característiques del polígon d'actuació generat i el planejament vigent.

QUADRE D'UNITATS DE ZONA I EDIFICABILITATS

MODIFICACIÓ PGOU

Unitats de Zona				Sostre Edificable						
Qualificació	Clau	Superfície	%	Residencial	Hab.	Comercial	Total	Edific		
SÒL PRIVAT										
1.1	Volumetria Definida (edif-A)	11c	602,9	4%	1.796,0	21,6%	19	550,00	2.346,0	
1.2	Volumetria Definida / Equipament (edif-B)	11c-HPC / 7	624,0	4%	1.942,0	23,4%	22		1.942,0	
1.3	Volumetria Definida (edif-C)	11c-HPP	696,0	5%	2.367,0	28,5%	26		2.367,0	
1.4	Volumetria Definida (edif-D)	11c-HPC	819,3	6%	2.196,0	26,5%	22		2.196,0	
1.5										
SÒL PÚBLIC										
2.1	Espais lliures i zones verdes	4	7.250,2	49%						
2.2	Espais lliures i zones verdes	4	114,0	1%						
2.3	Equipament	5	2.258,4	15%			0,00			
2.5	Sistema Viàri	9	2.430,3	16%						
TOTAL ÀMBIT CAN VIVES			14.795,0	100%	8.301,0	100,0%	89		8.851,0	0,60

2.4 EL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE ZONES VERDES I EQUIPAMENTS I DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT.

Compliment dels estàndards de zona verda i equipaments:

D'aplicació de l'article 94 de la Llei d'urbanisme i per remissió del mateix, l'article 65.3 de la pròpia Llei, que aplicarem analògicament a l'entendre que tractant-se de la reclassificació d'un sòl no urbanitzable, encara que ara es classifiqui com urbà no consolidat, haurà de complir, en termes quantitius, els estàndards del sòl urbanitzable.

Per tant, l'exigència legal és de 20 m²/s per cada 100 m²/st per a zones verdes públiques i 20 m²/s per a equipaments públics, sense que puguin ser inferiors, respectivament, al 10 i al 5% de la superfície del sector. Per tant:

8.851 x 20% = 1.770,2 m² de zones verdes.

8.851 x 20% = 1.770,2 m² d'equipaments.

Com que la proposta estableix una reserva per a zona verda de 7.364.2 m², que representa 83,2 m²/s per cada 100 m² construïbles i de 2.258,4 m² per equipaments públics, que representa a la vegada 25,5 m²/s per cada 100 m², ambdós són superiors al que s'exigeix per al sòl urbanitzable i també per al sòl urbanitzable no consolidat (art. 94). Ambdues superfícies són superiors al 10% i al 5%, respectivament, de la superfície del sector (14.795 m²).

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.”*

El 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació mínim exigint seria:

8.851 m² st x 30% = 2.655,3 m²/s.

El sostre assolit en aquest polígon per a Habitatge Públic Protegit és de 6.505,0 m², un 73,5 %, per tant són uns percentatges molt superiors als mínims exigits per la llei.

Sostre edificable P.A Can Vives

HPP-Reg. Gen/Especial	2.367,0 m ²	26,7%
HPP-Preu Concertat	4.138,0 m ²	46,8%
Hab. Prot. Pública	6.505,0 m²	73,5%
Hab Lliure	1.796,0 m ²	20,3%
Comercial	550,0 m ²	6,2%
Total	8.851,0 m²	100,0%

3 NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 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 de Can Vives segons queda definit en els plànols que s'adjunten.

Art. 2 Marc legal de referència

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

Art. 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

Art. 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.

Art. 5 Sistemes

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

- Sistema General d'Espais Lliures (Clau 4)
- Sistema General d'Equipaments (Clau 5).
- Sistema Local de Xarxa Viària (Clau 9).

Art. 6 Zones

Es defineixen tres zones:

- Volumetria definida (clau11c)
- Volumetria definida. Habitatge Protecció Pública (11c-HPP)
- Volumetria definida. Hab. Prot. Pública / Equipament (11c-HPP/ 7)

Art. 7 Zona 11c

a) Definició: Volumetria Definida

Com en el Pla general, comprèn les àrees sobre les quals el planejament defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents. En el plànol P1 d'aquesta modificació es defineixen gràficament les fondàries, alçades, nº habitatges 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.

PB+4+àtic (àtic reulat 3m de façana)

Altura màxima reguladora:

PB+4 - 16 m

PB+4+àtic - 19 m

Per damunt de l'altura reguladora sols es podrà construir elements d'aïllament, teulada, baranes, xemeneies, badalots d'escala, baranes i instal·lacions pròpies de l'edifici.

Nº màx. d'habitatges:

Edifici A : 19 habitatges

Fondària màxima: la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual. En planta baixa es podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

Sostre màxim:

Sostre residencial 1.796 m² st.

Sostre comercial 550 m² st.

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 metres.

Usos: En la planta baixa: comercial.

En la resta de plantes: residencial.

En planta subterrani: Garatges i trasters.

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/local comercial. La rampa d'accés es localitzarà segons es grafia en el Plànol P3 sempre i quant el

projecte constructiu dels habitatges no ho justifiquin en un altre lloc.

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 la construcció de balcons oberts amb baranes calades que no ultrapassin 0,8 metres.

Tanques: Les tanques que donen a carrer podran assolir una alçada màxima amb materials opacs de 0,8 metres sobre la rasant definitiva de carrer o zona verda, o per sobre de la rasant del jardí interior si aquest té una cota superior al carrer. Es podrà completar amb filats o enreixats fins a una alçada de 1,8 metres o amb tancaments vegetals d'alçada indefinida.

Art. 8 Zona 11c-HPP / 7

c) Definició: Volumetria Definida. Habitatges de Prot. Pública. / Equipament

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'equipaments amb blocs d'habitatges d'aprofitament privat.

d) Condicions d'edificació:

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

Nombre de plantes: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació.

PB+4+àtic (àtic reculat 3m de façana)

Altura màxima reguladora:

PB+4 - 16 m

PB+4+àtic - 19 m

Per damunt de l'altura reguladora sols es podrà construir elements d'aïllament, teulada, baranes, xemeneies, badalots d'escala, baranes i instal·lacions pròpies de l'edifici.

Nº màx. d'habitatges:

Edifici B : 22 habitatges

Fondària màxima: la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual. En planta baixa es podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

Sostre màxim:

Edifici B : 1.942 m² st.

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 metres.

Usos: En la planta baixa: equipament

En la resta de plantes: residencial, en habitatge públic protegit de preu concertat.

En planta subterrani: garatges i magatzem.

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

Aparcaments: serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge/local comercial. La rampa d'accés es

localitzarà segons es grafia en el Plànol P3 sempre i quant el projecte constructiu dels habitatges no ho justifiquin en un altre lloc.

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 la construcció de balcons oberts amb baranes calades que no ultrapassin 0,8 metres.

Tanques: Les tanques donants a carrer podran assolir una alçada màxima amb materials opacs de 80 cm sobre la rasant definitiva de carrer o zona verda, o per sobre de la rasant del jardí interior si aquest té una cota superior al carrer. Es podrà completar amb filats o enreixats fins a una alçada de 1,8 m. o amb tancaments vegetals d'alçada indefinida.

Art. 9 Zona 11c-HPP

e) Definició: Volumetria Definida. Habitatges de Protecció Pública.

Comprèn, com en la zona 11c, les àrees sobre les quals el Planejament defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents, però en aquest cas especificant que són habitatges de protecció pública, ja sigui en regim general, especial o concertat. En els plànols P1 d'aquesta modificació es defineixen gràficament les fondàries, alçades i edificabilitats màximes.

f) Condicions d'edificació:

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

Nombre de plantes: les grafiades al plànol P1 d'aquesta modificació.

PB+4+àtic (àtic reculat 3m de façana)

Altura màxima reguladora:

PB+4 - 16 m

PB+4+àtic - 19 m

Per damunt de l'altura reguladora sols es podrà construir elements d'aïllament, teulada, baranes, xemeneies, badalots d'escala, baranes i instal·lacions pròpies de l'edifici.

Nº màx. d'habitatges:

Edifici C : 26 habitatges

Edifici D : 22 habitatges

Fondària màxima: la grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual.

Sostre màxim:

Edifici C : 2.367 m² st.

Edifici D : 2.196 m² st.

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 metres.

Usos: En totes les plantes: residencial, amb habitatge públic protegit de règim especial i general.

En planta subterrani: Garatges i magatzem.

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

Aparcaments: serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge/local comercial. La rampa d'accés es localitzarà segons es grafia en el Plànol P3 sempre i quant el projecte constructiu dels habitatges no ho justifiquin en un altre lloc.

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 la construcció de balcons oberts amb baranes calades que no ultrapassin 0,8 metres.

Tanques: Les tanques donants a carrer podran assolir una alçada màxima amb materials opacs de 80 cm sobre la rasant definitiva de carrer o zona verda, o per sobre de la rasant del jardí interior si aquest té una cota superior al carrer. Es podrà completar amb filats o enreixats fins a una alçada de 1,8 m. o amb tancaments vegetals d'alçada indefinida.

Art. 11 El projecte d'urbanització.

- a) El projecte d'urbanització ha de contemplar mesures per a la recuperació de la qualitat natural en l'àmbit del sector, així com proposar que els tancaments de parcel·la propers siguin translúcids.
- b) Les zones verdes es dissenyaran seguint criteris d'estalvi d'aigua, amb espècies autòctones de fàcil manteniment, i caldrà preveure la ubicació de punts d'aigua per a la creació de fonts públiques.
- c) Cal que s'afavoreixi al màxim la infiltració d'aigua de pluja per prevenir el descens dels nivells de l'aqüífer mitjançant paviments permeables, pous d'infiltració o conducció d'aigua a una bassa de laminació.
- d) Cal incloure una xarxa separativa de sanejament amb sobreeixidors que enviïn la primera aigua de pluja a depuradora (una cinquena part del cabal de disseny) i la resta a la riera.
- e) El vial entre l'equipament i l'espai lliure tindrà el tractament de camí agrícola, amb una urbanització limitada a la formació de cunetes i regatons transversals amb un paviment permeable, integrat dins la tipologia de camins de la zona agrícola de la qual formarà part.
- f) Cal que incorpori les conclusions de l'estudi d'inundabilitat de la riera d'en Cintet al seu pas pel sector de Can Vives, que estableix mesures per al qual de pas del nou vial amb el marge esquerra de la riera.

3.3 GESTIÓ

Art.11 Desenvolupament de la Modificació Puntual del PGOU.

Aquesta modificació puntual es desenvoluparà mitjançant l'execució d'un únic polígon d'actuació, que inclou la totalitat de l'àmbit de la modificació.

Art.12 P.A Can Vives

g) Objecte del polígon d'actuació:

L'objecte d'aquest polígon és la construcció d'habitatge protegit, així com aconseguir sòl per equipament al costat del cementiri i una franja d'espai lliure públic que garanteixi la connectivitat de les zones agrícoles de Vilassar de Mar.

h) Característiques físiques:

El P.A Can Vives ocupa la totalitat d'aquesta modificació puntual, amb una superfície de 14.795 m².

i) Característiques Urbanístiques:

Les intensitats màximes, usos i ordenacions admeses seran les derivades de l'ordenació urbanística definida al plànol P1 d'aquesta modificació puntual del PGOU i de la Normativa aplicable a les diferents qualificacions.

En qualsevol cas, les variacions que es puguin derivar del desenvolupament de la gestió, dels projectes d'urbanització, o de modificacions posteriors a la present, respectaran els paràmetres d'aprofitament que es determinen a continuació.

Edificabilitat bruta:	0,60 m ² st/m ² sòl
Sostre màxim residencial:	8.301,0 m ²
Sostre màxim total:	8.851,0 m ²
Nombre màxim d'habitatges:	89 habitatges
Cessions mínimes: Espai lliure públic	7.364,2 m ²
Equipament	2.258,2 m ²
Sistema viàri	2.430,2 m ²
Sostre mínim HPP i Concertats:	6.505,0 m ² st

j) Gestió:

Aquest Polígon d'Actuació es gestionarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de **COOPERACIÓ**.

La societat municipal ha arribat a un acord amb els propietaris de l'àmbit per a l'adquisició dels terrenys mitjançant un conveni urbanístic de permuta amb les futures edificacions.

L'ajuntament, a través de la societat municipal, gestionarà i portarà a terme els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

La societat municipal transferirà a l'ajuntament totes les cessions gratuïtes destinades a sistema viari, equipaments i espais lliures públics.

El projecte de reparcel·lació que es redacti fixarà la localització dels terrenys corresponents al **10% de l'aprofitament** a cedir a l'Ajuntament d'acord amb l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

4 PLA D'ETAPES

A continuació es fa una proposta dels terminis previstos per el total desenvolupament del Polígon d'actuació definit en aquesta Modificació Puntual. L'acompliment d'aquests terminis estan subjectes a les variacions degudes a demores en les aprovacions de cada document per l'administració corresponent.

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:

8 mesos: Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització (unitari).
20 mesos: Urbanització.
48 mesos: Edificació.

Els habitatges de protecció pública, segons estableix l'article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei han de complir els terminis per a la seva construcció, que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres

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 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
Habitatge	2.742,1	8.301,0
Comercial privat	-	550,0
Equipament públic	2.258,0	-
Espais i zones verdes	7.364,2	-
Viari	2.430,3	-
Totals	14.795,0	8.851,0

La distribució del sostre privat és la següent:

Destinació	Núm. unitats	m ² sostre
Habitatge lliure	19	1.796
HPP Règim general	26	2.367
HPP preu concertat	44	4.138
Comercial	10	550
Totals	98	8.851

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	2.430	240	583.200
Zones verdes	7.364	100	736.400
Equipament públic	2.258	-	-
Habitatge	2.742	-	-
Totals	14.795		1.319.600

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	1.796	1.500	2.694.000	
HPP règim general	2.367	227	537.309	
HPP preu concertat	4.138	573	2.371.074	
Comercial	550	1.000	550.000	
Total sostre	8.851			
Valor repercussió brut		695,1	6.152.383	100,0%
Despeses		149,1	1.319.600	21,5%
Valor repercussió net		546,0	4.832.783	78,5%

Es conclou que les despeses de sòl i d'urbanització es situen en 149,1 euros/m²sostre i representen el 21,5%, la qual cosa garanteix la viabilitat econòmica i financera de les actuacions urbanístiques planificades.

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 147.950 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 242 persones que resulta d'aplicar l'índex de 2,72 persones per llar (darrer indicador publicat per l'Idescat) sobre els 89 habitatges edificables al sector.

En conseqüència, la despesa pública anual per prestació de serveis personals i socials s'avalua en 76.013 €, resultants d'aplicar el mòdul de cost de 314 euros per habitant sobre la població de 242 persones.

- Valoració dels ingressos tributaris locals:
 - IBI : els valors cadastrals utilitzats són:
 - H. lliure: 3.000 euros/ m²
 - HPP : preu màxim venda
 - 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	19	1.796	62.000	3.800	65.800
HPP règim general	26	2.367	20.600	5.200	25.800
HPP preu concertat	44	4.138	55.000	4.400	59.400
Equip. comercial (*)	10	550	7.260	2.000	9.260
Total ingressos	98	8.851	144.860	15.200	160.260
Total despeses					76.013
Impacte					84.247

(*) Unitats estimades

S'estima que l'actuació urbanística planejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament avaluat en 84.247 euros anuals que garanteix la sostenibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques planejades.

6 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 reflexa l'evolució recent de promoció d'habitatge de protecció pública a la Vilassar de Mar.

VILASSAR DE MAR	PROMOCIÓ	TIPUS	NÚMERO D'HABITATGES
1993	Quatre Camins	Venda	25
1995	La Muralla	Venda	24
1999	Carles Trias	Venda	58
2007	Edifici H1 Les Pinedes	Lloguer	33
2007	Edifici H1 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.

En aquest cas, l'aposta per l'habitatge protegit és un dels objectius d'aquesta modificació de planejament, amb la construcció de 70 habitatges, que suposa el 73,5 % del sostre edificable del sector. Aquest sector per tant, considerant el nombre d'habitatges que suposa, esdevé importantíssim en el desenvolupament de la construcció d'habitatge protegit que es fa a Vilassar de Mar.

S'adjunta un quadre de dades amb les reserves d'habitatge de protecció pública del conjunt de les tres modificacions puntuals que ha tramitat recentment l'ajuntament.

	Sostre total	nº. habitatges	nº. hab. Prot. Pública
Mercat - Can Bisa (P.A Mercat-Bisa+ P.A Picasso)	8.449,8	82	18 (1)
M.Roca - El Barato	5.504,5	63	26
Can Vives	8.851,0	89	70 (2)

(1) La reserva d'habitatges de protecció oficial computable al polígon d'actuació carrer Picasso es trasllada al sector de Can Vives, excedent de sostre protegit. Aquest trasllat es contempla en la modificació del PGOU de Mercat - Can bisa i ha estat objecte d'un conveni urbanístic adjunt.

(2) D'aquests 70 habitatges, (7, a definir segons projecte constructiu dels habitatges) corresponen a la reserva generada al P.A Carrer Picasso en l'àmbit de la Modificació General del Pla General en l'illa del mercat municipal - Can Bisa aprovada definitivament. Aquesta reserva es quantifica en 591,45 m² i resulta convenient traslladar-la segons s'especifica en l'esmentada modificació donada la reduïda superfície de la reserva que li correspon i la necessitat de desenvolupar una única edificació en el P.A Carrer Picasso. L'increment de valor que aquest trasllat suposa, haurà de ser objecte de compensació a l'ajuntament que haurà de destinar els ingressos que obtingui a la construcció d'habitatges de protecció pública, sota conveni subscrit.

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)

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 de 45 dies d'exposició reglamentària pública, per formular les al·legacions corresponents atès que aquest document va acompanyat d'un informe Ambiental que cal sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini de quaranta cinc (45) dies acompanyat amb l'instrument de planejament del qual forma part, d'acord amb les previsions de l'article 115 del Reglament 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 i aprovat a l'òrgan ambiental la proposta de memòria ambiental 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, 22 d'octubre de 2009

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

Jose Luis Pèrez López
Advocat
Ajuntament de Vilassar de Mar

PLÀNOLS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Can Vives

Vilassar de Mar. octubre 2009

TEXT REFÓS