

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA EN EL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DE "LES PINEDES" EN RELACIÓ A LA DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES.

A) ANTECEDENTS.

És la tercera modificació puntual que es tramita en l'àmbit d'aquest sector.

La primera va tenir l'objectiu d'unificar dos sectors de sòl urbanitzable en un de sòl i es va aprovar el passat 14 de febrer de 2001.

La segona va tenir l'objectiu de modificar la densitat d'habitatges per hectàrea, passant de 35 hab/Ha a 44 hab/Ha, ja que la relació entre el sostre edificable total màxim i el nombre d'habitatges establerts, condicionava a que els habitatges resultessin amb una mitjana de sostre edificable de 160 m².

Amb aquesta segona modificació puntual del Pla General s'aconseguia que el promig del sostre edificable per habitatge és de 125 m².

B) MOTIU I OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ.

En les anteriors modificacions no es va tenir en compte les promocions d'habitatge públic, que una vegada localitzats pel Pla Parcial i el projecte de reparcel·lació en finques resultants públiques en resulta el següent:

- Blocs tipus H: 84 m² construïts per habitatge.
- Bloc tipus F: 104 m² construïts per habitatge.

Així doncs, això motiva una altra modificació puntual del Pla General d'Ordenació pel referent a la fitxa del sector de "Les Pinedes" on s'estableix actualment en el planejament vigent una densitat màxima de 44 hab/Ha, provinent de la segona Modificació del PGOU, densitat que respon als paràmetres unitaris descrits anteriorment.

L'objectiu és fer habitatge de règim de protecció pública, de lloguer bàsicament, i per tant requereix un mòdul promig del sostre construït per habitatge entre 45 m² i 85 m², per poder oferir tipologies d'habitatge assequible diferents que van de una sola habitació fins a tres habitacions.

C) CONSIDERACIONS.

C.1. Consideracions tècniques.

Per poder oferir un habitatge assequible i funcional per la gent jove i gent gran, amb serveis comunitaris, s'ha estudiat la capacitat de cada un dels blocs projectats en les finques municipals.

1. Finca Torrent de la Santa – Jeroni Anyé:

- Una part d'un bloc tipus F: 832 m² en PB+3PP, tot destinat a habitatge.
- Això representa per planta 208 m². Si es coloca una escala central i 4 habitatges per replà, amb 52 m² construïts per habitatge, és una bona tipologia possible per habitatges d'una sola habitació.
- Per tant de 8 habitatges previstos (2 per planta) se'n proposen 16 (4 per planta), en total **8 habitatges més**.

2. Finca C. Santa Eulàlia:

- 2 blocs de tipus H: 2.688 m² de sostre en PB comercial + 3PP destinat a habitatge. Cada planta té 672 m², cada bloc 2.016 m² de sostre edificable destinat a 24 habitatges en l'actualitat, amb un promig de 84 m² construïts per habitatge.
- Com que es vol donar diversitat de tipologies d'habitatge es proposa a cada bloc un màxim de 32 habitatges amb un promig de 63 m² construïts, possibilitant habitatges que van des d'una habitació fins a tres. Possiblement algun dels dos blocs no s'arribarà a les 32 unitats, potser 28 o 30, però en el marc de la modificació cal preveure aquest màxim de 32 habitatges per bloc.
- Per tant en aquests 2 blocs tipus H, es passa de 48 habitatges possibles a una previsió 64, **16 habitatges més**.

El total doncs, es fa una previsió inicial d'incrementar el nombre d'habitatges en 24.

Això representa modificar la fitxa nº 3 "PP Les Pinedes" del Pla General d'Ordenació Urbana, en el paràmetre de densitat màxima, que en el planejament vigent és de 44 hab/Ha (457 habitatges) a **47 hab/Ha**, corresponent a un augment absolut de **30 habitatges més**, amb un total de **487 habitatges** com a paràmetre màxim.

El paràmetre de la densitat d'habitatges no es dona mai en decimals. Aquesta és la raó que la previsió acaba essent de 30 habitatges més, dels quals el màxim possible seran 24 habitatges. En el marc d'una Modificació del PGOU, les previsions són de màxims, però normalment mai s'ajusten exactament al paràmetre màxim per raons tècniques de la forma de l'edificació.

C.2. Justificació jurídica i modificació de l'estàndar de zona verda.

D'acord amb l'article 16.3 del Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme (Decret 287/2003 de 4 de novembre) , en el marc de modificacions de planejament que no suposin augment de sostre edificable però sí de densitat de l'ús residencial (augment de la densitat màxima d'habitatges), caldrà preveure una nova reserva de terrenys per a sistemes locals d'espais lliures i equipaments de 10 m² com a mínim per a cada nou habitatge.

A aquests efectes, com que l'espai lliure en el còmput de sistemes pot incloure també la previsió d'equipament, es proposa un augment de 300 m² d'espais lliures en l'àmbit de l'espai lliure privat de l'entorn dels blocs tipus H, que permet comunicar l'equipament de l'antiga casa de camp amb el futur Institut de secundària.

Aquesta ampliació de l'espai lliure també s'ha de reflectir en els paràmetres de cessió mínima d'espai lliure que es preveu en la fitxa del Pla General referent al sector de "Les Pinedes".

Així doncs, s'augmenta el estàndar mínim de zones verdes en 0,7, xifra que es resta de l'estàndar màxim de sòl privat. Així doncs les previsions mínimes de zona verda en el Pla Parcial passen a ser de 18,7 % i les previsions màximes de sòl privat de 39,3 %.

El Pla Parcial té en l'actualitat un paràmetre màxim de sòl privat de 28,9%.

Els 300 m² de més de zona verda necessaris per complir el Reglament per l'augment de 30 habitatges, s'han de situar en una zona edificable propietat de l'Ajuntament, sense afectar a cap propietat privada.

D) PROPOSTA

Amb tot lo exposat la Modificació del Pla General d'Ordenació es resumeix amb la modificació d'alguns paràmetres de la fitxa n° 3 dels annexes del Pla General referent al sector de "Les Pinedes".

- La densitat d'habitatges passa de 44 hab/Ha a 47 hab/Ha.
- L' estàndard màxim de sòl privat passa de 40 % al 39,3 %.
- L' estàndard mínim de zona verda passa de 18 % al 18,7 %.

En la plana següent es reproduïxen els dos quadres de la fitxa n° 3 "Les Pinedes", un amb la fitxa del planejament vigent i l'altre amb la fitxa modificada del planejament proposat.

E) ALTRES CONSIDERACIONS

La Modificació puntual del Pla Parcial corresponent, i en tramitació paral·lela a aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, és el document que precisarà la localització exacte d'aquest augment de zona verda i l'augment de nombre d'habitatges en les finques propietat de l'Ajuntament destinades a construir habitatge en règim protegit.

Els plànols que s'adjunten en aquesta modificació tenen caràcter indicatiu i explicatiu, però no normatiu, ja que el que es modifica del Pla General és només la fitxa n° 3 de l'annex normatiu, que a continuació es detallen. Aquesta fitxa modificada és el document normatiu d'aquesta Modificació puntual del Pla General.

Vilassar de Mar, 11 de maig de 2004

Montserrat Hosta i Privat
Cap de l'Àrea de Serveis Territorials.