

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE VILASSAR DE MAR, Carrer Manuel Roca - El Barato**
Text Refós. Febrer 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	L'ORDENACIÓ PROPOSADA.....	5
2.2	ELS QUADRES NUMÈRICS.	6
2.3	EL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE ZONES VERDES I EQUIPAMENTS I DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT.	8
3	NORMATIVA.....	10
3.1	DISPOSICIONS GENERALS.....	10
3.2	REGULACIÓ DEL SÒL.....	10
3.3	GESTIÓ.....	14
4	PLA D'ETAPES.....	16
5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	17
6	MEMÒRIA SOCIAL.....	20
7	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	22

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

I1-Relació Urbana de l'àmbit
I2-Planejament Vigent
I3-Pla Dir. Urb. Sist. Costaner
I4-Fotografies Estat Actual.

P1-Planejament Proposat
P2-Secció Proposta

ANNEX 1: ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX 2: PROPOSTA DE MEMÒRIA AMBIENTAL

ANNEX 3: ESTUDI D'INUNDABILITAT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR, Carrer Manuel Roca - El Barato Text Refós. Febrer 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, l'ajuntament de Vilassar de Mar va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit del carrer Manuel Roca-el Barato, la qual es va sotmetre a informació pública durant un termini de 45 dies, on es varen presentar dues al·legacions. 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'1de desembre. Posteriorment es va aprovar provisionalment pel ple municipal el passat 20 de gener de 2009 i 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.

El Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament el 25 de maig de 2005 va qualificar els terrenys situats per sobre de les últimes edificacions del carrer Manuel Roca com a Sòl de Categoria Especial, és a dir, "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.

Els objectius, d'interès públic tots ells, per desenvolupar aquest àmbit són:

- Fer un carrer i una zona verda per donar una **nova façana a la ciutat**, molt visible des de la carretera de Cabriels. D'aquesta manera es milloren els límits del sòl urbà amb el sòl agrícola. Actualment és una façana de parets mitgeres i volums disconformes sense ordre i de poca qualitat.
- Obtenir el sòl per construir una nova **escola bressol**. Aquest equipament, amb façana a la plaça Carles Trias, comença a resoldre el dèficit d'equipaments al barri del barato de Vilassar de Mar.
- La creació de **sòl residencial** necessari per fer front a la demanda social, fixant la preceptiva reserva d'habitatge de protecció pública.
- Legalitzar moltes situacions de volums disconformes amb el planejament vigent que hi ha als habitatges existents del carrer Manuel Roca, llindant amb l'àmbit del sector, ja que són cases molt petites.

Les directrius principals de la proposta són:

- a) Classificació del sòl com a sòl urbà no consolidat i desenvolupament mitjançant un polígon d'actuació urbanística, definint des del Pla General l'ordenació precisa que faci innecessari un planejament derivat.
- b) Possibilitar un desenvolupament sostenible

1.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ del PGOU.

El sector té un doble àmbit: el primer, amb una extensió de 7.477 m² se situa per sobre del barri "El Barato", a Vilassar de Mar, entre la carretera de Cabriels i l'avinguda Montevideo, llindant amb els darreres dels habitatges que tenen façana principal al carrer Manuel Roca. Es tracta, en l'actualitat, d'un sòl agrícola, llindant amb el casc urbà en la zona del Barato.

El segon àmbit esta format per les parcel·les confrontants amb el carrer de Manuel Roca, entre Montevideo i Cabriels. Es tracta d'un àrea totalment consolidada per l'edificació.

1.4 ESTAT ACTUAL DEL TERRITORI I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit 1 en forma part tres parcel·les rústiques d'un únic propietari, de forma força regular, humanitzat amb varies terrasses i ocupat per una explotació d'ús agrícola.

Num. Cadastre: illa: 005 Parcel·les: 75, 12 i 17
Superfície: 7.477 m²

Propietari: Josep Roca Pagès
Edificis: Parcel·la agrícola sense cap edificació important. Hi ha algun hivernacle, tanques perimetrals i conreus de flor i horta.

En l'àmbit 2 queden incloses totes les parcel·les edificades del carrer Manuel Roca, entre l'avinguda Montevideo i la carretera de Cabrils.

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.

L'àmbit 1 en l'actualitat es classifica com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona agrícola (clau 21), a més a més d'unes afectacions viàries paral·leles a l'avinguda Montevideo i la carretera de Cabrils.

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 del carrer Manuel Roca 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.

Pel que fa a l'àmbit 2 d'aquesta modificació puntual, el carrer Manuel Roca es troba dins el barri del Barato, tot ell qualificat de Casc Antic (clau 10). Aquestes cases del carrer Manuel Roca són molt petites, amb uns habitatges que no fan més de 8 metres de fondària per quatre d'amplada que dificulten molt l'habitabilitat d'aquests. El nombre màxim de plantes és de PB+1. El pla general els permet una ampliació en PB de construccions auxiliars adossades al cos principal, destinades al servei de l'habitatge, cuines i safareig equivalents al 15% de la superfície de l'eixida o com a mínim 12 m².

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 L'ORDENACIÓ PROPOSADA.

Àmbit 1

L'ordenació segueix l'estructura de ciutat del barri del barato, cases adossades seguint l'eix est-oest. L'ordenació proposa un nou vial, paral·lel a l'estructura urbana del barri del barato, que s'adapta perfectament a la topografia existent, pràcticament horitzontal en aquests eix i s'alinea per la part superior amb els locals comercials de la plaça Carles Trias.

Aquest vial serà d'un sòl sentit, de 10 metres d'amplada, amb aparcament a una banda i arbrat a les dues. Serà un vial complementari a l'estructura urbana del barri del barato i servirà d'accés al nou equipament i als nous habitatges.

La proposta finalitza l'àmbit amb una franja de zona verda pública, de 10 metres d'amplada paral·lela al nou vial. D'aquesta manera hi ha una bona transició del sòl urbà al sòl agrícola, amb un sistema públic que finalitza la ciutat pel nord. El sistema d'espais lliures es completa amb un altre zona verda prolongació d'una sèrie d'espais lliures o places públiques que es repeteixen en les tres illes anteriors al barri del Barato. Es tracta de la prolongació de la plaça Vicenç Martí que connecta amb la cooperativa, centre cívic i d'activitat del barri juntament amb la plaça Carles Trias.

Un altre dels grans objectius de la modificació és obtenir el sòl per construir un equipament. L'emplaçament d'aquest està condicionat fonamentalment per la voluntat de situar-l'ho en un lloc de fàcil accés i de marcada centralitat i per això s'ha reservat una parcel·la de 1.111 m² a la cantonada del nou vial amb l'avinguda montevideo, amb façana a la plaça Carles Trias. Aquest equipament, a més de cobrir una demanda social, ha de complir efectes dinamitzadors del teixit urbà. La plaça Carles Trias ha de ser el centre d'activitat i trobada de l'entorn més proper.

L'ordenació de l'edificació es proposa separant-se del vial amb jardins privats, una franja de 2,5 metres que repeteix la secció tipus de les cases del barato, fent de filtre entre l'activitat resident i el vianant. La nova edificació, de PB+2 es recolza sobre el nou vial, amb una fondària màxima edificable de 13 metres. Són 2 blocs d'habitatges plurifamiliars amb fronts al carrer, separats per l'espai lliure d'edificació prolongació de la plaça Vicenç Martí. S'ha tingut present en l'ordenació situar els habitatges de protecció pública al costat de l'equipament.

Es proposa classificar aquest sòl com a urbà no consolidat, subjecte per tant al règim que per aquest tipus de sòl estableix la legislació urbanística vigent (cessions per a dotacions públiques i del 10% d'aprofitament i reserves per a habitatges protegits).

Àmbit 2

D'altra banda, s'inclou en aquesta modificació del Pla General l'ampliació de la profunditat edificable de les cases del carrer Manuel Roca, entre l'avinguda Montevideo i la carretera de Cabrils . El barri del barato forma una trama urbana molt característica, amb una tipologia de cases molt concreta dins el municipi de Vilassar de Mar. Són carrers construïts als anys 50, amb arbres a banda i banda, amb casses de Planta baixa i Pis, de 8 metres d'amplada per 7 o 8 de fondària i unes obertures molt característiques i repetitives al llarg del carrer. Aquestes cases del carrer Manuel Roca però, són encara més petites, amb uns habitatges que no fan més de 8 metres de fondària per quatre d'amplada. Això dificulta molt l'habitabilitat d'aquests i per això es proposa modificar la profunditat màxima edificable actual a 10,5 metres, mantenint una separació de tres metres amb la parcel·la veïna. En aquesta eixida però no es podrà edificar cap construcció auxiliar.

El mateix Pla General ja preveu una ampliació en PB de construccions auxiliars adossades al cos principal, destinades al servei de l'habitatge, cuines, safareig, equivalents al 15% de la superfície de l'eixida o com a mínim 12 m². Aquesta ampliació de sostre vol regularitzar aquests creixements, perquè de mica en mica es vagin ordenant, que tinguin les mateixes fondàries, etc... entenent que és un cas molt concret i específic d'aquest carrer del barri del Barato.

2.2 ELS QUADRES NUMÈRICS.

De l'aplicació de l'ordenació proposada i dels paràmetres descrits en l'apartat anterior en resulta una nova ordenació amb una edificabilitat bruta de 0,60 m²st/m²S, amb un sostre residencial de 4.521 m² i 63 habitatges, dels qual 1.651,2 seran de protecció oficial (Àmbit 1).

En aquests paràmetres cal incloure en el P.A-Carrer Picasso l'increment de sostre edificable degut a l'ampliació de la fondària edificable en el carrer Manuel Roca que són 983 m² de sostre. Aquest sostre s'obté de la diferència entre l'increment de la fondària edificable de 8 a 10,5m en PB+1 i el sostre que el planejament vigent permet actualment que són 12 m² o el 15% de la superfície de l'eixida.

QUADRE D'UNITATS DE ZONA I EDIFICABILITATS

MODIFICACIÓ PGOU - P.A el Barato

Unitats de Zona				Sostre Edificable					
Qualificació	Clau	Superfície	%	Residencial	Hab.	Equip i Comercial	Total	Edific	
SÒL PRIVAT									
1.1	Volumetria Definida	11c	1.500	10,0%	2.574,0	46,8%	33	2.574,0	
1.2	Volumetria Definida	11c	179	1,2%	296,3	5,4%	4	296,3	
1.3	Volum. Def.-Habitatges Protecció Oficial	11c-HPP	1.043	6,9%	1.651,2	30,0%	26	1.651,2	
SÒL PÚBLIC				0,0%					
2.1	Espais lliures i zones verdes	6	262	1,7%					
2.2	Espais lliures i zones verdes	6	1.700	11,3%					
2.3	Equipament	7	1.111	7,4%					
2.5	Sistema Viàri	9	1.682	11,2%					
TOTAL ÀMBIT 1			7.477,5	49,8%	4.521,5	82,1%	63	4.521,5	0,60
SÒL PRIVAT									
3.1	Casc Antic*	10	1.237,6	8,2%	223,8 (*)	4,1%	0	223,8	
3.2	Casc Antic*	10	1.500,4	10,0%	271,5 (*)	4,9%	0	271,5	
3.3	Casc Antic*	10	1.312,9	8,7%	212,1 (*)	3,9%	0	212,1	
3.4	Casc Antic*	10	1.501,9	10,0%	275,6 (*)	5,0%	0	275,6	
SÒL PÚBLIC				0,0%					
4.1	Espais lliures i zones verdes	6	184,2	1,2%					
4.2	Espais lliures i zones verdes	6	183,7	1,2%					
4.4	Sistema Viàri	9	1.619,4	10,8%					
TOTAL ÀMBIT 2			7.540,1	50,2%	983,0	17,9%	0	983,0	0,13
TOTAL P.A el Barato			15.017,6	100,0%	5.504,5	100,0%	63	5.504,5	0,37

(*) Sostre de nova implantació a l'existent

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

Compliment dels estàndards de zona verda i equipament.

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:

El sostre de nova implantació residencial és 4.521 m² però cal sumar-hi el sostre que es regularitza al incrementar la profunditat edificable de les cases del carrer Manuel Roca, que tot i que no és sostre de nova implantació al sector, cal comptabilitzar-ho. Aquest sostre del carrer Manuel Roca es comptabilitza en 983 m².

Sostre Total: $4.521,5 + 983 = 5.504,5$ m²

$5.504,5 \times 20\% = 1.100,8$ m² de zones verdes.

$5.504,5 \times 20\% = 1.100,8$ m² d'equipaments.

Superiors al 10% i al 5%, respectivament, de la superfície del sector (15.017,6 m²).

Com que la zona verda projectada és de 1.963 m² i l'equipament públic de 1.111 m², els estàndards que es compleixen són de 35,7 m²/s per cada 100 m²st (zones verdes) i de 20,2 m²/s per cada 100 m²st (equipaments).

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."

En aquests cas i com determina la llei, el 30 % d'habitatge protegit es calcula sobre el sostre d'ús residencial de nova implantació, on s'ha tingut en compte l'augment de sostre que hi ha en la regulació dels volums disconformes que es fa en el carrer Manuel Roca. Aquest augment és de 983 m² sostre.

El sostre residencial de nova implantació en l'àmbit 1 és de 4.521 m²

$4.521,5 \text{ m}^2/\text{s} \times 30\% = 1.356,5 \text{ m}^2\text{st}$ per Habitatge Públic Protegit.

Juntament a aquesta reserva sobre el sostre residencial de nova implantació en el sòl no consolidat cal establir el corresponent augment d'edificabilitat residencial en l'àmbit 2-carrer Manuel Roca, que és de 983 m²

$983 \text{ m}^2/\text{s} \times 30\% = 294,9 \text{ m}^2\text{st}$ per Habitatge Públic Protegit.

La reserva total és:

$1.356,5 + 294,9 = 1.651,4 \text{ m}^2\text{st}$

La reserva per a habitatge protegit prevista en el Polígon Urbanístic és de 1.651,4 m²st, complint amb els percentatges de 20% per a habitatge de protecció oficial en règim general i 10% per a habitatge de preu concertat. Aquest sostre s'ubica en el sòl qualificat com 11c-HPP, grafiat en els plànols P1 d'aquesta modificació Puntual del Pla General.

Aquests 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.

3 NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbits territorials d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació a la totalitat de la modificació puntual del PGOU de Vilassar de Mar en l'àmbit que se situa per sobre del barri "El Barato", entre la carretera de Cabrils i l'avinguda Montevideo, així com, en la part corresponent a les parcel·les edificades del carrer Manuel Roca 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 Classificació i qualificació del Sòl

Els sòls situats en l'àmbit 1 es classifiquen com a sòl urbà no consolidat. Els situats en l'àmbit 2 com a sòl urbà consolidat.

La Modificació ordena directa i detalladament el sòl urbà no consolidat fent innecessari un Pla de Millora Urbana, sense perjudici de la seva dilatació com un polígon d'actuació.

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 6)

- Sistema General d'Equipaments (Clau 7).
- Sistema Local de Xarxa Viària (Clau 9).

Art. 6 Zones

Es defineixen dues zones:

- Volumetria Definida (clau11c)
- Volumetria Definida. Habitatge Protecció Pública. (clau11c-HPP)

Art. 7 Subzona 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 els 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: 13 metres, grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual. En planta subterrani es podrà incrementar aquesta fondària fins a 5 metres en la banda oposada al carrer. Les façanes hauran de respectar una distància mínima de 2,5 metres de separació als carrers.

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 metres. En qualsevol cas, la cota de la planta baixa dels habitatges es situarà mínim a 50cm per sobre la cota de la confluència del nou vial projectat amb la carretera de Cabrils. Aquesta cota d'implantació de la planta baixa dels habitatges és de 41,15. (Aquesta cota queda fixada en l'estudi d'Inundabilitat del sector i segons la topografia utilitzada en l'estudi elaborada a juliol de 2008.)

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 amb altura lliure superiors a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat màxima.

- Reculada:** els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.
- Usos:** tots els usos especificats a l'article 56 del PGOU de Vilassar de Mar. Excepte; recreatiu en les modalitats de bingos, sales de festa i anàlegs, càmpings i caravànings, extractius, agrícola i ramader. En planta subterrani: Garatges i magatzem.
- Aparcaments:** serà obligatori preveure un mínim d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge.
- 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 Subzona 11C-HPP

- a) **Definició:** Volumetria Definida - **Habitatges de Protecció Pública.**
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 aquest cas però s'especifica que seran **Habitatges de Protecció Pública.**
En els 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: 13 metres, grafiada en el plànol P1 d'aquesta modificació puntual. En planta subterrani es podrà incrementar aquesta fondària 5 metres en la banda oposada al carrer. Les façanes hauran de respectar una distància mínima de 2,5 metres als carrers.
- 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: 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 amb altura lliure superiors a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat màxima.
- 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. En qualsevol cas, la cota de la planta baixa dels habitatges es situarà mínim a 50cm per sobre la cota de la confluència del nou vial projectat amb la carretera de Cabrils. Aquesta cota d'implantació de la planta baixa dels habitatges és de 41,15. (Aquesta cota queda fixada en l'estudi d'Inundabilitat del sector i segons la topografia utilitzada en l'estudi elaborada a juliol de 2008.)

Reculada: els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.

Usos: Residencial, en habitatges de protecció pública.

En planta subterrani: Garatges i magatzem.

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

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. 9 El projecte d'urbanització.

- a) Els projectes d'urbanització de les zones verdes es dissenyarà seguint criteris d'estalvi d'aigua, amb espècies autòctones de fàcil manteniment, així com preveure la ubicació de punts d'aigua existents per a la creació de fonts públiques.
- b) Cal que 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.
- c) 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.

3.3 GESTIÓ

Art.10 Desenvolupament de la Modificació Puntual del PGOU.

Aquesta modificació puntual es desenvoluparà mitjançant l'execució d'un únic polígon d'actuació que abarca la totalitat de l'àmbit. El sòl de l'àmbit 1 que desenvolupa el nou carrer i els nous habitatges es classifica de sòl urbà no consolidat. Per contra, l'àmbit 2, que ja és sòl urbà consolidat, consisteix en la simple possibilitat de creixement del fons edificable. Les reserves de dotacions públiques corresponents a aquest petit creixement es localitzen en l'àmbit 1.

Art.11 P.A carrer manuel roca - el Barato

a) Objecte del polígon d'actuació:

L'objecte d'aquest polígon és tenir una nova façana a la ciutat, amb un nou carrer i una zona verda. També es pretén obtenir el sòl per fer un nou equipament i habitatge protegit.

b) Característiques físiques:

El P.A. carrer manuel roca-el Barato ocupa la totalitat d'aquesta modificació puntual, amb una extensió de 15.017,6m² que se situa per sobre del barri "El Barato", a Vilassar de Mar, entre la carretera de Cabrils i l'avinguda Montevideo.

c) 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:	0,37 m2st/m2sòl
Sostre màxim edificable:	5.504,5 m2 (*)
Nombre màxim d'habitatges:	63 habitatges
Cessions mínimes: Espai lliure públic	2.330,5m2
Equipament	1.111 m2
Sistema viari	3.302 m2
Sostre mínim HPP i Concertats:	1.651,4 m2 st

(*) 4.521,5 m2 de sostre corresponen a l'àmbit 1 (zona 11c i 11c-HPP) i la resta, 983,0 m2 a l'increment d'edificabilitat de l'àmbit 2 (Zona 10).

d) Gestió:

Aquest Polígon d'actuació es gestionarà pel sistema de **reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica**.

Els promotors que gestionin el polígon d'actuació, a més de comprometre's a realitzar les cessions d'espais verds i l'aprofitament establert en la legislació vigent, **es comprometran a:**

- Redactar el projecte d'urbanització i el de compensació per tal de presentar-los a l'Ajuntament per a la seva aprovació.
- Es realitzarà la urbanització de la totalitat de les zones verdes del polígon fent-les utilitzables per al públic, amb una inversió mínima equivalent al cost actualitzat previst en l'estudi econòmic d'aquesta modificació puntual.
- Urbanitzar la totalitat dels vials inclosos en el sector i dels complements necessaris per fer utilitzables els esmentats vials o per connectar-los a la xarxa viària existent, tot i que per aquest motiu s'inclouï la urbanització de superfícies no incloses en el sector.
- El projecte d'urbanització, a més de preveure l'execució de les canalitzacions per a tots els serveis urbans obligatoris, inclouran les canalitzacions per a telecomunicacions, així com les connexions amb la resta de serveis Urbans existents pel desenvolupament del sector allà on es trobin.
- S'haurà de conservar i mantenir cada part d'aquesta obra urbanitzada fins que sigui oficialment rebuda totalment o parcialment per l'Ajuntament de Vilassar de Mar.
- 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

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, que es calcularà com a diferència entre l'edificabilitat existent (consolidada) i la que resulta segons el planejament modificat.

4 PLA D'ETAPES

A continuació es fa una proposta dels terminis previstos per el desenvolupament del Polígon d'actuació definit en aquesta Modificació Puntual. Els acompliments 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 terminis següents a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del PGOU de Vilassar de Mar:

6 mesos	Formació de la junta de compensació.
3 mesos	Presentació per aprovació inicial del projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
6 mesos	Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i el d'urbanització.
24 mesos	L'execució de les obres d'urbanització i recepció de la totalitat de la urbanització del Polígon d'Actuació.

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.

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	2.772	4.521
Equipament públic	1.111	
Espais i zones verdes	1.962	
Viari	1.682	
Totals	7.527	4.521

La distribució del sostre destinat a habitatge és la següent:

Destinació	Núm. unitats	m ² sostre
Habitatge lliure	42	3.159
HPP règim general	14	908
HPP preu concertat	7	454
Totals	63	4.521

A aquest sostre cal sumar-hi els 983 m² de sostre com a conseqüència de l'ampliació de la fondària edificable al carrer Manuel Roca.

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	1.682	240	403.680
Zones verdes	1.962	100	196.200
Equipament públic	1.111	-	-
Habitatge	2.772	-	-
Totals	7.527		599.880

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	3.853,3	1.500	5.779.950	
HPP règim general	1.101,4	227	250.018	
HPP preu concertat	549,8	573	315.035	
Total sostre	5.504,5			
Valor repercussió brut		1.152,7	6.345.003	100,0
Despeses		108,9	599.880	9,6
Valor repercussió net		1.043,7	5.745.123	90,5

Es conclou que les despeses d'urbanització es situen en 108,9 euros/m² sostre i representen el 9,6% del valor de repercussió del sòl, 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 171 persones que resulta d’aplicar l’índex de 2,72 persones per llar (darrer indicador publicat per l’Idescat) sobre els 63 habitatges edificables al sector.

En conseqüència, la despesa pública anual per prestació de serveis personals i socials s’avalua en 53.807 euros, resultants d’aplicar el mòdul de cost de 314 euros per habitant sobre la població de 373 persones.

- Valoració dels ingressos tributaris locals:
 - IBI.: els valors cadastres 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	unitat	m ² sostre	I.B.I.	Clavegueram i escombraries	Total ingressos
Habitatge lliure	42	3.159	109.000	8.400	117.400
HPP règim general	14	908	7.900	2.800	10.700
HPP preu concertat	7	454	6.000	1.400	7.400
Total ingressos	63	4.521	122.900	12.600	135.500
Total despeses					74.570
Impacte					60.930

S’estima que l’actuació urbanística planejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l’Ajuntament avaluat en 60.930 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 reflecteix l'evolució recent de promoció d'habitatge de protecció pública a 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	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.

En aquest cas, l'aposta per l'habitatge protegit és un dels objectius d'aquesta modificació de planejament, amb la construcció de 26 habitatges. Aquest sector per tant, esdevé un pas més en el desenvolupament de la construcció d'habitatge protegit que es fa a Vilassar de Mar.

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 s'han realitzat reunions amb els partits polítics municipals per presentar el projecte i recollir les diferents sensibilitats.

Una vegada el nou document s'ha aprovat 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 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, Febrer 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