

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILASSAR DE DALT,
AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.
(Adaptada a l'acord del Ple Municipal del 27 de juny del 2024)**



APROVACIÓ INICIAL
ÒRGAN I DATA

APROVACIÓ PROVISIONAL
ÒRGAN I DATA

ARQUITECTE
MIQUEL MARIMON GAMELL

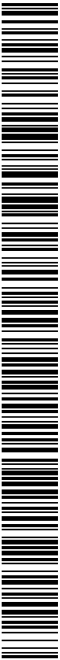
PROMOTOR
BONPIS S.L.

APROVACIÓ DEFINITIVA
ÒRGAN I DATA

Q-UR 005
Juliol 2024

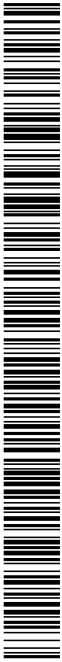
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REGISTRE D'ENTRADA E2024007235
Codi Segur de Verificació: d390c7c9-7a96-435a-9e2b-b3497690bdf0 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01082140_2024_1904504 Data d'impressió: 14/02/2025 10:55:08 Pàgina 2 de 54		
SIGNATURES 1.- MIQUEL MARIMON GAMELL, 11/07/2024 13:23 2.- Serveis Territorials. Aprobat inicialment pel Ple Municipal en sessió del dia 25 de juliol de 2024		



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



1.- MEMÒRIA

1.1.- ANTEDECENTS

1.2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NUMERO 10, "HORTS DE CAN JAUMETÓ"

1.3.- MARC LEGAL I TRAMITACIÓ I DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1.4.- PROPIETAT, PROMOTOR I TRAMITACIÓ

1.5.- MARC FÍSIC

1.6.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

1.7.- NORMATIVA D'APLICACIÓ VIGENT

1.8.- PLANEJAMENT PROPOSTA

1.8.1.- JUSTIFICACIÓ, CRITERIS I OBJECTIUS

1.8.2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS PROPOSATS

1.9.- QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT / PROPOSTA

1.10.- AGENDA D'ACTUACIÓ: PLA D'ETAPES

1.11.- JUSTIFICACIO DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

1.12.- PROTECCIÓ DELS ELEMENTS INCLOSOS EN EL PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL (PEPAA)

1.13.- SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1.14.- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

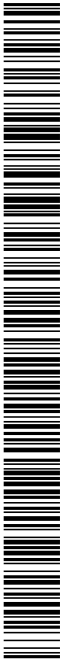
1.15.- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT D'AVALUACIO AMBIENTAL

1.16.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.- NORMATIVA

3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.- INFORME MEDIAMBIENTAL



5.- MEMÒRIA SOCIAL

6.- PLÀNOLS

- I-01. SITUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT**
- I-02. TOPOGRÀFIC I ÀMBIT D'ACTUACIÓ**
- I-03. FITXA DEL CATÀLEG**
- I-04. XARXA D'AIGUA**
- I-05. XARXA D'ELECTRICITAT**
- I-06. XARXA DE GAS**
- I-07. XARXA DE SANEJAMENT**
- O-01. ZONIFICACIÓ**
- O-02. ORDENACIÓ GENERAL**
- O-03, O-04, O-05, O-06, O-07 i O-08. ORDENACIÓ PER PLANTES**
- O-09. ALÇATS**
- O-10. ALÇATS I SECCIÓ TRANSVERSAL**

7.- ANNEXES

- Annex I. Fitxa del POUM**
- Annex II. Informació cadastral i notes simples registrals**
- Annex III. Informes organismes competents**
- Annex IV. Estudi paisatgístic**



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

1.- MEMÒRIA

1.1.- ANTECEDENTS

En data 30 d'abril de 2008 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Vilassar de Dalt (NNSS'92) en la UA 10 "Horts de Can Jaumetó".

Aquesta modificació puntual desenvolupava el sector atorgant-li uns paràmetres i una ordenació orientativa a manca de la redacció del seu planejament derivat.

En data 12 de maig de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt acordant la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 31 de maig de 2013 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord, essent publicat en data 7 d'octubre de 2013.

El POUM de Vilassar de Dalt incorporà en el document "Annexes Normatius" la Fitxa de Pla de Millora Urbana "Horts de Can Jaumetó" que transcriu el que es va aprovar definitivament en la modificació puntual de les NNSS'92, el 30 d'abril de 2008.

Des de el moment de l'aprovació definitiva del POUM de Vilassar de Dalt, els Serveis Territorials de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i la propietat del sector, degut al context econòmic actual i fruit de males experiències de gestió en altres sectors del municipi, han detectat la necessitat d'introduir certes modificacions en l'ordenació del sector "Horts de Can Jaumetó" per tal de millorar determinats aspectes (implantació de l'edificació, vialitat, funcionalitat dels espais lliures i aparcaments, etc.) que responen a millorar els interessos públics que representa l'Ajuntament i no perjudiquen els interessos privats dels propietaris-promotors.

Les referides modificacions no es consideren en cap cas substancials i milloren l'estructura general del territori (casc antic), però sí requereixen tramitar i aprovar prèviament una Modificació Puntual del POUM en aquest sector.

El març del 2015 es presenta una proposta de Modificació Puntual N° 2 del POUM que planteja una edificació millor integrada en el terreny i en la vialitat existent, la millora en la connectivitat i la substitució de l'aparcament públic subterrani per uns espais lliures de major funcionalitat. Aquesta proposta millora la ubicació i funcionalitat dels espais lliures.

S'han introduït algunes modificacions en la proposta (ampliació de la vorera del Carrer Manuel Moreno, esglaonament de la façana a aquest mateix carrer, reculada de la planta tercera dels edificis B i C que donen a la plaça i previsió d'un aparcament soterrat sota l'espai públic). Amb tot això es recullen totes les aportacions proposades per l'Ajuntament i la propietat.

L'alternativa que ara es proposa doncs, consisteix en una edificació millor integrada en el terreny, l'optimització de la vialitat, uns espais lliures de major funcionalitat i la



creació d'un aparcament públic soterrat situat en part sota el sistema d'espais lliures i zones verdes, diferenciant clarament l'espai i els aparcaments públics dels privats.

En data 27 d'octubre de 2016, el Ple de l'ajuntament de Vilassar de Dalt va aprovar inicialment la modificació puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt del sector "Horts de Can Jaumetó" a Vilassar de Dalt, sent publicat aquest acord de ple en el BOPB de data 27 de desembre de 2016.

Ahora es van sol·licitar els informes sectorials per llurs competències als organismes següents:

- Direcció general de comerç
- Direcció general de protecció Civil
- Subdirecció d'afers religiosos
- Agència Catalana de l'Aigua
- Direcció general de prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments.
- Consell Català de l'Esport
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat
- Autoritat del Transport Metropolità
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona
- Direcció General de Comunicacions Electròniques
- Subdirecció General d'Ordenació Turística
- Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana
- Departament de Cultura
- Consell Comarcal del Maresme

A més també es va sol·licitar informe als ajuntaments següents

- Ajuntament de Cabrils
- Ajuntament de Vilassar de Mar
- Ajuntament de Premià de Dalt
- Ajuntament de Vallromanes
- Ajuntament d'Òrrius
- Ajuntament de Vilanova del Vallès

Consten en els arxius i registres municipals, l'acord plenari conforme es deixà sense efectes l'aprovació inicial adoptada en data 27 d'octubre de 2016, així el present document incorpora, en tot o en part, les propostes formulades tant en els informes sectorials rebuts com en les al·legacions presentades.

En data 17 de juliol de 2018, el Ple de l'ajuntament de Vilassar de Dalt va adoptar de entre altres el següents acords:

- *Deixar sense efectes l'acord del Ple Municipal de 27 d'octubre de 2016 d'aprovació inicial de la modificació puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt del sector "Horts de Can Jaumetó" a Vilassar de Dalt. La moció s'aprova amb els vots a favor de tots els grups municipals.*
- *Aprovació inicial de la modificació puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt del sector "Horts de Can Jaumetó" a Vilassar de Dalt. El Ple aprova*

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.

inicialment la nova proposta de reordenació del sector dels "Horts de can Jaumetó" amb els vots a favor d'ARA Vilassar, el PP i el PSC, i els vots en contra del PDeCat i la CUP.

Ahora es van tornar a sol·licitar els informes sectorials per llurs competències als organismes següents:

- Direcció general de comerç
- Direcció general de protecció Civil
- Subdirecció d'afers religiosos
- Agència Catalana de l'Aigua
- Direcció general de prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments.
- Consell Català de l'Esport
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat
- Autoritat del Transport Metropolità
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona
- Direcció General de Comunicacions Electròniques
- Subdirecció General d'Ordenació Turística
- Departament de Cultura
- Consell Comarcal del Maresme

A més també es va sol·licitar informe als ajuntaments següents

- Ajuntament de Cabrils
- Ajuntament de Vilassar de Mar
- Ajuntament de Premià de Dalt
- Ajuntament de Vallromanes
- Ajuntament d'Orrius
- Ajuntament de Vilanova del Vallès

En data 23 d'octubre de 2018 es va publicar al BOPB el següent acord:

"... Aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, del sector "Horts de Can Jaumetó".

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, en sessió ordinària de data 17 de juliol del 2018, ha acordat l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, del sector "Horts de Can Jaumetó".

Així mateix, es suspèn l'atorgament d'aprovacions, autoritzacions i llicències urbanístiques per a aquelles àrees del territori objecte del planejament, les noves determinacions dels quals suposin una modificació del règim urbanístic vigent, d'acord amb el que estableix l'article 73 de la Llei d'Urbanisme i l'article 102 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La durada de la suspensió és d'un any. Aquestes àrees afectades per la suspensió són les següents: l'àmbit del sector "Horts de Can Jaumetó" que consta a l'expedient.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



Es sotmet a informació pública pel termini d'un mes, a partir de la darrera publicació, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en el taulell d'edictes municipal, en el Portal de la Transparència de l'ajuntament i al diari El Punt Avui.

Durant aquest període l'expedient quedarà a disposició en les dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14h i de dilluns a divendres, per tal que qualsevol persona el pugui examinar o obtenir-ne còpies i, si escau, per a que presenti les al·legacions que es considerin pertinents.

Així mateix, segons determina l'article 69.2 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, es disposa la publicació de la documentació normativa i complementària de la modificació del POUM del sector "Horts de Can Jaumetó" en el Portal de la Transparència d'aquest ajuntament.

S'adjunta el plànol que delimita gràficament el sector del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del sector "Horts de Can Jaumetó" a Vilassar de Dalt. ..."

En data 22 de novembre de 2018 el Sr. Enric Miralles i Mestres i la Sra. Teia Àlvarez i Pons de Vall, en representació del Grup Municipal de la Candidatura d'Unitat Popular de Vilassar de Dalt van presentar una al·legació en relació a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació Puntual del POUM de Vilassar de Dalt.

En data 26 de novembre de 2018 el Sr. Joan Alfons Cusidó i Macià, regidor i portaveu del Grup municipal del Partit Demòcrata PDeCAT va presentar una al·legació en relació a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació Puntual del POUM de Vilassar de Dalt sol·licitant la suspensió d'aquest acord.

En data 25 de febrer de 2019, el Consell Comarcal del Maresme va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

"... Informar que no existeixen instal·lacions de sanejament en alta afectades a la zona d'actuació prevista en el modificat projecte "Modificació puntual núm. 3 del POUM de Vilassar de Dalt al sector dels Horts de Can Jaumetó", en relació canvi d'ordenació respecte al planejament vigent. ..."

En data 21 de març de 2019, l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

"... Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic.

L'àmbit de la Modificació del POUM objecte d'aquest informe no afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic, segons consten definits a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat.



Riscos geològics

La documentació que acompanya a la sol·licitud no inclou informació sobre els riscos geològics.

Això no obstant, i tenint en compte l'abast i l'objecte de la modificació de planejament proposada, així com els estudis que se citen a l'apartat d'“Antecedents”, aquest Institut no considera necessària l'elaboració d'un estudi de riscos geològics complementari. ...”

En data 27 de març de 2019, el Consell Català de l'Esport va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

“... D'acord amb el Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, no és necessari cap informe sectorial prescriptiu donat que la “Modificació puntual núm. 3 del POUM de Vilassar de Dalt al sector dels Horts de Can Jaumetó” no afecta cap instal·lació esportiva ni sol qualificat d'equipament esportiu. ...”

En data 9 d'abril de 2019 la Direcció General de Turisme va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

“... En relació amb la vostra sol·licitud, us comuniquem que des de la vessant de desenvolupament turístic territorial i de compliment de la normativa turística, i sens perjudici del deure de complir amb qualsevol altra normativa legal, no es formula cap objecció al projecte esmentat. ...”

En data 23 d'abril de 2019 la Direcció General de Comerç va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

*“... Per tant, i respecte **els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial**, atès que l'àmbit d'aquesta Modificació se situa dins la TUC actual de Vilassar de Dalt, l'admissió que es proposa de les categories d'establiments comercials esmentades s'adequa als criteris de l'article 9 del Decret Llei 1/2009.*

En conseqüència s'emet Informe favorable respecte la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al sector dels “Horts de Can Jaumetó” del municipi de Vilassar de Dalt. ...”

En data 26 d'abril de 2019 l'Autoritat del Transport Metropolità va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

*“... Tenint en compte que la present modificació no genera canvis rellevants respecte a la mobilitat actual i que les poques variacions estan orientades a una disminució de la mobilitat en aquest sector, des de l'ATM es **considera que no cal que la tramitació de la Modificació Puntual Número 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, al sector dels horts de Can Jaumetó, hagi d'anar acompanyat del corresponent estudi d'avaluació de***



la mobilitat generada segons el Decret 344/2006. No obstant això, es recomana que tots els usos generadors de mobilitat vinculats al desenvolupament d'aquesta modificació puntual de planejament tinguin en compte tant els criteris del Decret 344/2006 (amplades, dotació d'aparcament...) així com d'altres elements legislatius vigents en aspectes com l'accessibilitat dels vianants, les condicions per a la circulació de ciclistes, el nombre de places d'aparcament de bicicletes o les reserves de punts de recàrrega per a vehicle elèctric, entre d'altres. ...”

En data 8 de maig de 2019 la Direcció General de Protecció Civil va emetre informe amb les següents conclusions:

“... 1. Pel que fa al risc de incendis forestals, nevades, sísmic i ventades, la IRP/971/2010, de 31 de març, i la resolució INT/2330/2013, de 29 d'octubre, no estableixen criteris de compatibilitat específics.

En qualsevol cas, s'haurà d'evitar increments significatius de la vulnerabilitat davant d'aquests riscos.

2. Pel que fa al planejament urbanístic en zones potencialment inundables, i donat que la competència pel que fa al perill d'inundabilitat és de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), caldrà consultar aquest òrgan als efectes oportuns.

A més a més, cal donar compliment a la normativa RD 879/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), modificar pel RD 638/2016, de 9 de desembre, sobretot pel que fa a la zona de flux preferent (article 9 bis i 9 ter) i a la zona inundable (article 14bis).

Finalment, caldrà tenir en compte les prescripcions establertes per la IRP/971/2010, exposades en el punt 5 del present informe.

3. Es recorda que el municipi de Vilassar de Dalt està obligat i recomanat a elaborar i actualitzar els plans d'actuació municipal que es resumeixen en el quadre de l'apartat d'anàlisi de riscos d'aquest informe.

4. Es recorda també que caldrà donar compliment, si s'escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.”

En data 28 de maig de 2019 la Secretaria de Telecomunicacions, Ciberseguretat i Societat Digital va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

*“... En atenció a la valoració anterior, aquest Servei emet informe **favorable** ...”*

En data 29 de maig de 2019 la Direcció General d'Afers Religiosos va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



“... Informo que no hi cap objecció a formular sobre la Modificació puntual núm. 3 del POUM de Vilassar de Dalt al sector dels Horts de Can Jaumetó, sens perjudici d'allò que estableix la disposició transitòria primera de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, d'acord amb l'article 4 que estableix que abans del vint d'agost del 2019 s'han de dur a terme les modificacions, si escau, als planejaments d'ordenació urbanística municipal a tot el municipi, que han de preveure sòls amb la qualificació de sistema d'equipament comunitari on s'admetin els usos de caràcter religiós de nova implantació, d'acord amb les necessitats i les disponibilitats dels municipis. ...”

En data 29 de maig de 2019 el Departament de Cultura va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

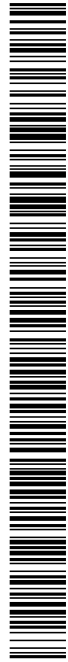
“.... Informem favorablement la Modificació Puntual número 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt (Maresme), amb les següents CONDICIONS:

- Que les façanes del front del Passatge Manuel Moreno (la corresponent a la finca de Can Jaumetó i la resta de façanes a banda i banda) es tractaran amb morter de calç i es definiran els colors dels acabats de la pintura mitjançant franges verticals d'uns 5 metres d'ample de diferents tons blanc trencat, amb l'objectiu de recrear el caràcter actual d'aquest passatge.

- Que atès que l'àmbit objecte d'actuació es troba dins el nucli històric de la població i que és previst la construcció d'aparcaments subterranis dins del futur projecte constructiu, qualsevol llicència d'obres que comporti remoció de terres en el subsòl requerirà de control i seguiment arqueològic preventiu, prèviament autoritzat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. ...”

En data 3 de juliol de 2019 la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona va emetre informe favorable amb les següents conclusions:

“... Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'emet informe favorable sobre la Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal al sector Horts de Can Jaumetó, al terme municipal de Vilassar de Dalt, amb el benentès que caldrà donar compliment a la normativa ambiental vigent. ...”



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Durant la tardor del 2019 es va treballar en un text refós. En aquell moment s'havia rebut resposta a tots els informes sol·licitats a excepció de l'informe sol·licitat a l'Agència Catalana de l'Agua, i de la Direcció general de prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments. I pel que fa a les consultes efectuades als municipis limítrofs amb el terme municipal de Vilassar de Dalt, cap d'ells havia realitzat cap esmena.

El present document incorpora totes les prescripcions emeses en els informes rebuts dels organismes sectorials, alhora que s'ha incorporat normativament les condicions establertes pel Departament de Cultura pel què fa a la protecció de la finca de Can Jaumetó a l'apartat de la memòria 1.8.2 "Paràmetres urbanístics proposats" i a l'Article 15 Condicions de l'edificació" de la normativa d'aquesta Modificació puntual.

L'any 2020 a conseqüència del temporal de pluges "Glòria" es va haver d'actuar d'emergència per consolidar una part dels edificis del Carrer Manuel Moreno. La propietat, amb el corresponent projecte i llicència municipal va procedir a enderrocar l'any 2021 la major part dels edificis i magatzems existents al sector, conservant la casa catalogada de Can Jaumetó (d'acord amb l'Estudi Paisatgístic redactat per l'arquitecte Bernat Carrau).

Per altra banda, la pandèmia de la covid-19 va deixar en suspens la possibilitat de tirar endavant la Modificació Puntual.

Durant el 2022 la propietat elabora un Estudi Previ per valorar la viabilitat econòmica de substituir els edificis plurifamiliars previstos a la part superior del sector (Carrer Manuel Moreno) per habitatges unifamiliars en filera seguint la tipologia existent a banda i banda de la casa catalogada. Aquesta proposta és consensuada amb l'ajuntament que valora positivament el canvi de tipologia edificatòria i la reducció de la densitat d'habitatges.

En data 10 de juliol de 2023 i amb registre d'entrada E2023007745 l'arquitecte redactor del present document, en nom i interès del propietaris del sector "Horts de Can Jaumetó" va presentar una proposta de Modificació puntual del POUM formada per una memòria, plànols i els seus annexes a fi i efecte que l'ajuntament de Vilassar de Dalt acordés la seva aprovació inicial i procedís a la seva tramitació reglamentària.

Després de les converses mantingudes amb els tècnics municipals durant la tardor del 2023, en data 29 de gener de 2024 i amb registre d'entrada E2024000931 l'arquitecte redactor del present document, en nom i interès del propietaris del sector "Horts de Can Jaumetó" va presentar una segona proposta de Modificació puntual del POUM, incloent en el document presentat l'obligació de garantir habitatge de protecció. Aquesta nou document està format per una memòria, plànols i els seus annexes a fi i efecte que l'ajuntament de Vilassar de Dalt acordés la seva aprovació inicial i procedís a la seva tramitació reglamentària.

En data 10 de juliol de 2024 es rep l'acord del Ple Municipal del 27 de juny del 2024 amb l'informe tècnic i jurídic municipal en què, tot i que la valoració és FAVORABLE, es demanen un seguit de correccions que el present document incorpora de la següent manera:



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

- Punt 2.1.- En la memòria, la normativa i els plànols s'ha esmenat la forma de grafiar presentada 35c HPP , i s'ha grafiat de la manera següent: 35c / 35c HPO d'acord amb l'article 288 del POUM.
- Punt 2.2.- A la pàgina 28 de la memòria i a l'article 10 de la Normativa s'ha incorporat a la fitxa dels paràmetres proposats les superfícies i percentatges de les diverses claus urbanístiques. Clau de zona 15c (Residencial històric – Can Jaumeto), clau de zona 10 (espai lliure d'edificació del residencial històric), clau de zona 35c/ 35c HPO (Residència Col·lectiu – Can Jaumetó / Residència Col·lectiu – Can Jaumetó amb algun tipus de regim de protecció pública), clau de zona 30 (espai lliure d'edificació del residencial col·lectiu).
- Punt 2.3.- A la pàgina 28 de la memòria (punt 1.9) s'ha esmenat el quadre comparatiu afegint la suma de les superfícies de sistema d'espais lliures i sistema viari.
- Punt 2.4.- En el punt 5. Memòria Social s'ha justificat quin és el percentatge d'habitatge públic que ha de garantir el sector.
- Punt 2.5.- A la pàgina 25 de la memòria (apartat b) del punt 1.8.1) i a l'article 12 de la Normativa s'ha aclarit que caldrà garantir una plaça d'aparcament per habitatge.
- Punt 2.6.- A la pàgina 34 de la memòria (punt 1.14) pel què fa a la mobilitat generada, s'han incorporat aspectes d'accessibilitat dels vianants, de places d'aparcament de bicicletes i de reserves de punts de recàrrega per a vehicle elèctric.
- Punt 2.7.- A la pàgina 35 de la memòria (punt 1.16) s'ha justificat que no és necessari el programa de participació ciutadana.
- Punt 2.8.- En el punt 5. Memòria Social s'ha esmenat la manera de grafiar l'habitatge públic 35c / 35c HPO. Això s'ha rectificat en la memòria, la normativa i els plànols.
- Punt 2.9.- S'ha afegit a la memòria el punt 1.11-Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible (pàgina 31).
- Punt 2.10.- S'ha afegit a la memòria el punt 1.12-Protecció dels elements inclosos en el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA) (pàgina 31) justificant les determinacions de protecció en relació a l'element catalogat.
- Punt 2.11.- S'ha modificat en els plànols la manera de grafiar l'habitatge públic 35c / 35c HPO. Això s'ha rectificat també a la memòria i la normativa.
- Punt 2.12.- S'ha modificat a la Normativa l'article 12 pel què fa a l'aparcament, l'article 14 pel que fa a la nomenclatura 35c HPO i l'article 18 pel mateix motiu.
- Punt 2.13.- Pel què fa a les recomanacions del Consell Sectorial de Territori de Vilassar de Dalt, es comenten a continuació punt per punt:



-L'alçada de l'edifici B que fa mitgera amb Can Llança està adaptada als edificis que hi ha aigües avall de la Riera Salvat que tenen planta baixa i tres pisos, d'aquesta manera es dona continuïtat al pla de façana tot i que s'amplia l'espai amb la nova plaça pública, no es pot guanyar edificabilitat en els patis de darrera de Can Jaumetó ja que per donar compliment al Decret d'Habitabilitat s'ha d'ampliar l'andorn existent fins al 3 m per garantir la ventilació i il·luminació dels habitatges.

-L'entrega del Passatge Salvat amb la Riera Salvat es fa mantenint la secció en contacte amb l'edifici existent (Riera Salvat 19) i millorant l'accessibilitat a través d'una nova rampa que entrega aigües amunt de la riera. No és viable fer una única rampa per eliminar l'escala existent ja que sortiria un pendent del 15 % (de la cota 110.30 a la cota 113.10 en 18 m de desenvolupament), pendent inadmissible per la normativa d'accessibilitat.

- El projecte constructiu tindrà especial cura en el disseny de l'escala central per motius de seguretat i perspectiva de gènere evitant racons i espais foscos.

- S'adjunta com a Annex IV un Estudi Paisatgístic on s'estudien les cases de Can Jaumetó i Can Llança. En aquest estudi realitzat el gener del 2021, quan es va haver d'enderrocar part del conjunt històric arrel del temporal de pluges "Glòria" que va malmetre la coberta d'alguns edificis, es pot apreciar com no s'afecta a les façanes principals de les cases, orientades al sud-est, tant pel què fa a les visuals com a l'assolellament.

- Pel què fa a la composició de les façanes, en la zona 15c i com es veu en els plànols indicatius O-09 i O-10, es mantindrà una composició d'eixos verticals i domini del ple respecte del buit en les façanes principals i de poques obertures en les façanes laterals (mitgeres) a la manera pròpia de les cases de còs del centre històric.

1.2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NUMERO 10, "HORTS DE CAN JAUMETÓ".

L'objecte de la present Modificació Puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt és el canvi d'ordenació respecte al planejament vigent.

Aquest canvi d'ordenació dels espais lliures i dels aprofitaments privats es materialitza de la següent manera:

- a) Racionalització de la distribució entre espai públic i privat eliminant la superposició d'usos existent sota la plaça pública.
- b) Reubicació i racionalització de l'aparcament públic soterrat.
- c) Es reassigna tot el sostre edificable al costat nord-est del sector absorbint tot el desnivell existent entre el carrer Manuel Moreno i la Riera Salvat (11 m) per obtenir un espai públic horitzontal situat a la part baixa de l'àmbit.
- d) Es dona continuïtat al Passatge Nirell connectant-lo al Passatge Salvat a través de la nova plaça.
- e) Es manté el sostre total edificable de 4.191 m².

- f) S'augmenta la superfície d'espais lliures fins als 839,00 m² i fent-los més profitables en situar-los a un sol nivell (cota 113.00).
- g) Es manté la façana de la casa catalogada de Can Jaumetó i s'amplia el carrer privat del davant dels 6,5 als 8 m.
- h) Es dona continuïtat al carrer de Can Jaumetó connectant-lo amb la plaça pública a través d'unes escales. Es salva així el desnivell de 7,0 m existent entre les dues plataformes.
- i) Es canvia la tipologia edificatòria de la zona superior (Carrer Manuel Moreno) passant d'edificis plurifamiliars a habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- j) Es redueix la densitat d'habitatges i es mantenen els usos.

Tots ells són objecte d'explicació més detallada en l'apartat 8 (Planejament proposta).

1.3.- MARC LEGAL I TRAMITACIÓ I DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Marc legal

La present Modificació Puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat en primer lloc pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament.

Tramitació

L'article 76 del Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix que la formulació de les figures de planejament urbanístic, i els programes d'actuació urbanística municipal correspon als ajuntaments.

L'article 101 del TRLU en referència a la iniciativa privada en la formulació dels plans urbanístics estableix al punt 3 que la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

L'article 59 de text refós de la Llei d'urbanisme estableix la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal:

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POMU) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.





b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.

c) Les normes urbanístiques.

d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

2. En el cas que l'escassa complexitat urbanística d'un municipi només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, la documentació mínima dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de consistir en la memòria, els plànols d'informació i de delimitació del sòl urbà i no urbanitzable, les normes urbanístiques bàsiques, alineacions i rasants i l'informe mediambiental.

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.

b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.

c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

4. L'agenda a què es refereix l'apartat 1.e, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

L'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme desenvolupa el contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal de la següent manera:

69.1 La memòria del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística que són rellevants per a l'ordenació del territori, ha d'analitzar les diferents alternatives possibles i ha de justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les corresponents a les diferents classes de sòl.



69.2 La memòria del pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de referir als següents extrems:

- a) Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació.
- b) Informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris necessaris, relativa als aspectes següents:

- 1r. Planejament urbanístic vigent amb anterioritat.
- 2n. Planejament territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.
- 3r. Característiques del territori: característiques naturals, amb indicació dels riscos naturals o geològics existents, usos als quals està destinat, estructura urbanística, infraestructures existents, context territorial supramunicipal.
- 4t. Característiques de la població assentada sobre el territori, condicions econòmiques i socials i previsions de la seva evolució. L'anàlisi de la població ha de recollir les dades relatives a població femenina i grups d'edat, i als tipus de llars i la seva possible evolució futura.

5è. Xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

6è. Obres i infraestructures programades i política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.

7è. Assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.

8è. Altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.

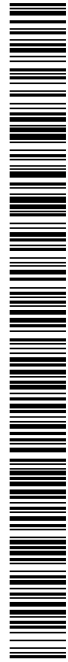
- c) Descripció i resultat del programa de participació ciutadana, amb referència als aspectes següents:

- 1r. Descripció de les mesures adoptades o de les actuacions realitzades amb l'objecte d'informar i de promoure el debat.
- 2n. Síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i suggeriments presentats durant el període d'informació pública.
- 3r. Síntesi de les modificacions o aspectes incorporats al pla a partir de les aportacions o resultats del programa de participació ciutadana.

- d) Objectius de l'ordenació, anàlisi de les diverses alternatives contemplades i justificació i descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels següents aspectes:

1r. De la classificació del sòl, d'acord amb els criteris establerts en els articles 24 a 33 de la Llei d'urbanisme.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5, 6 i 7 d'aquest Reglament,

4t. De les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, tenint en compte l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

5è. Diagnosi dels déficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la provenença dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.

b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, implicant la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.

c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.

d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

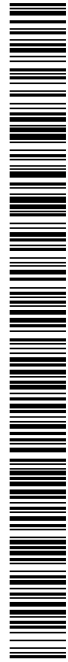
e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.

f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.

g) Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.

h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardedalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.

69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

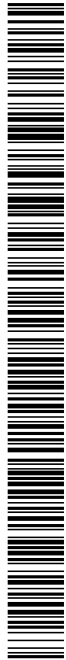
L'article 96 del text refós de la llei d'urbanisme, regula les modificació de les figures del planejament urbanístic de la següent manera:

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Per tant, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions establertes reglamentàriament i les particularitats que determina l'article 96 del TRLU.

Encara que el POUM a l'incorporar, com annex, la fitxa corresponent al PMU "Horts de Can Jaumetó" segueix especificant el caràcter indicatiu de l'ordenació que apareix en el plànol adjunt, és procedent modificar expressament aquell instrument, amb caràcter puntual, seguint la determinació transcrita de l'article 96 del TRLU.

Tot i que la modificació puntual estableix una nova ordenació, fent una modificació de l'emplaçament de les cessions obligatòries de sistema d'espais lliures i zones verdes, es podria entendre que aquesta modificació no entraria en els cas que estableix l'article 98 del TRLU per a les modificacions "dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius", donat que la localització dins del PMU és, per ara indicativa i podria modificar-se mitjançant aquest mateix instrument.

En tot cas, la modificació, no suposa cap reducció de la superfície destinada al sistema d'espais lliures i zones verdes; al contrari, s'incrementa, havent de considerar-se com un ajust en la delimitació de l'espai esmentat que no altera la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori (article 96 del TRLU). I tampoc comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, pel que no resten subjectes a les particularitats establertes en els articles 99 i 100.

En conclusió, el procediment a seguir, conforme a l'article 96 i concordants del TRLU, és el dels articles 85, Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats, i 92 Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic de l'esmentada Llei.

Justificació de la modificació de la figura del planejament urbanístic.

En tot cas, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

D'acord amb el que disposa l'article 97.2. del TRLU s'ha de fer una valoració negativa sobre la proposta de modificació de l'instrument de planejament urbanístic general, en els següents supòsits:

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



a) Quan comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els cinc supòsits que es refereixen en l'apartat d) de l'article 97.2 del TRLU.

En qualsevol cas, cap dels cinc supòsits de l'article 97.2.d) concorre en el cas analitzat ja que s'incrementa la superfície de l'espai lliure públic i es millora la seva funcionalitat (accessibilitat, centralitat, etc.). Sense que es produeixin altres alteracions que afectin a equipaments públics.

Compliment dels requisits de l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

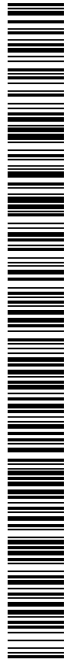
Aquesta Modificació Puntual del POUM de Vilassar de Dalt es redacta seguint els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

D'acord amb aquest article aquest document inclou els següents aspectes:

- Justificar de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions.
- Identificar i descriure, en la documentació gràfica i escrita, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb les modificacions i que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments (art. 94 LU).
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (art. 71 RLU).
- Memòria Social (art. 59 LU).

1.4.- PROPIETAT, PROMOTOR I TRAMITACIÓ

El promotor de la present Modificació Puntual N°3 del POUM de Vilassar de Dalt és el propietari majoritari dels terrenys, la societat BONPIS, S.L, amb seu social a Barcelona,



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

al carrer Sardanya 229, 6è 3a, amb NIF B-58.262.213, representada pel Sr. Roger Pons Codina, amb DNI 52.165.753-M.

Una petita part, correspon al Passatge Salvat, que pertany a l'Ajuntament per tractar-se d'un pas públic existent.

BONPIS,S.L.	2.624,20 m²	98,28 %
SÒL PROPIETAT MUNICIPAL	<u>45,80 m²</u>	<u>1,72 %</u>
(Passatge Salvat – bé de domini públic)	2.670,00 m²	100,00 %

1.5.- MARC FÍSIC

PREEXISTÈNCIES

El sector “Horts de Can Jaumetó” està ubicat al nucli antic de la població en l'illa compresa entre els carrers Manuel Moreno, Passatge Salvat, Riera Salvat, Mare de Déu de Montserrat i Passatge Nirell. Actualment, després de l'enderroc del 2021, l'espai conté a la part baixa tocant a la Riera Salvat una zona àmplia destinada a aparcament públic fruit del conveni signat entre la propietat i l'ajuntament, i a la part alta una altra plataforma al davant de la casa catalogada de Can Jaumetó amb accés des del Carrer Manuel Moreno (Vegeu **Annex II**. Informació cadastral).

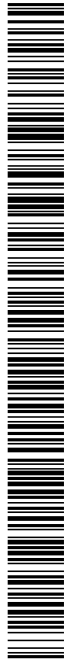
El terreny té un fort desnivell, des del punt més baix de la Riera Salvat al punt més alt del Carrer Manuel Moreno hi ha 11 metres. Està format per diferents plataformes bastant planes i murs de contenció de paredat.

La superfície de l'àmbit és de 2.670 m².

1.6.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Planejament Territorial

El Pla Territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern el 20 d'Abril de 2010, classifica els terrenys inclosos en l'àmbit de la present Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt, com a sòl urbà.



Planejament General

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat el 31 de maig de 2013 (DOGC 07/10/2013) classifica el sòl inclòs en l'àmbit de la Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt com a sòl urbà no consolidat.

1.7.- NORMATIVA D'APLICACIÓ VIGENT

ORDENACIÓ (POUM de Vilassar de Dalt)
PLA DE MILLORA URBANA “HORTS DE CAN JAUMETÓ”

Fitxa de Característiques (Annex II):

Superfície del sector:	2.670 m²
Edificabilitat:	1,57 m² sostre/m² sòl
Sostre màxim:	4.191 m²
Densitat:	225 hab/ha
Núm. Habitatges:	60 habitatges

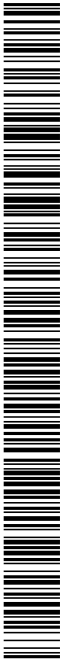
Categoria	Percentatge	Superfície
Viari	25,68%	685,73 m²
Espais lliures	23,42%	625,27 m²
Sòl privat	50,90%	1.311,00 m²*

**Es fa notar que hi ha un error en la fitxa aprovada ja que la suma de les superfícies no dóna els 2.670,00 m² del sector. Els percentatges són correctes però la superfície de sòl privat és 1.359,00 m².*

Tipus d'ordenació:
El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de façanes sobre vial amb edificis plurifamiliars construïts entre mitgeres, amb subzona d'illa oberta.

Usos:
S'admeten tots els usos especificats de la zona, llevat de:

- Industrial en categoria superior a segona.
- Comercial de més de 300 m².
- Recreatiu en la modalitat de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs.
- Càmping Caravàning.
- Extractius.
- Agrícola i ramader.



Aprofitament mig:

El sector haurà de garantir la cessió del sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic de sector.

Ordenació indicativa:

Segons plànol d'ordenació adjunt. Caldrà concretar-la en un posterior Pla de Millora Urbana.

Condicions de l'edificació:

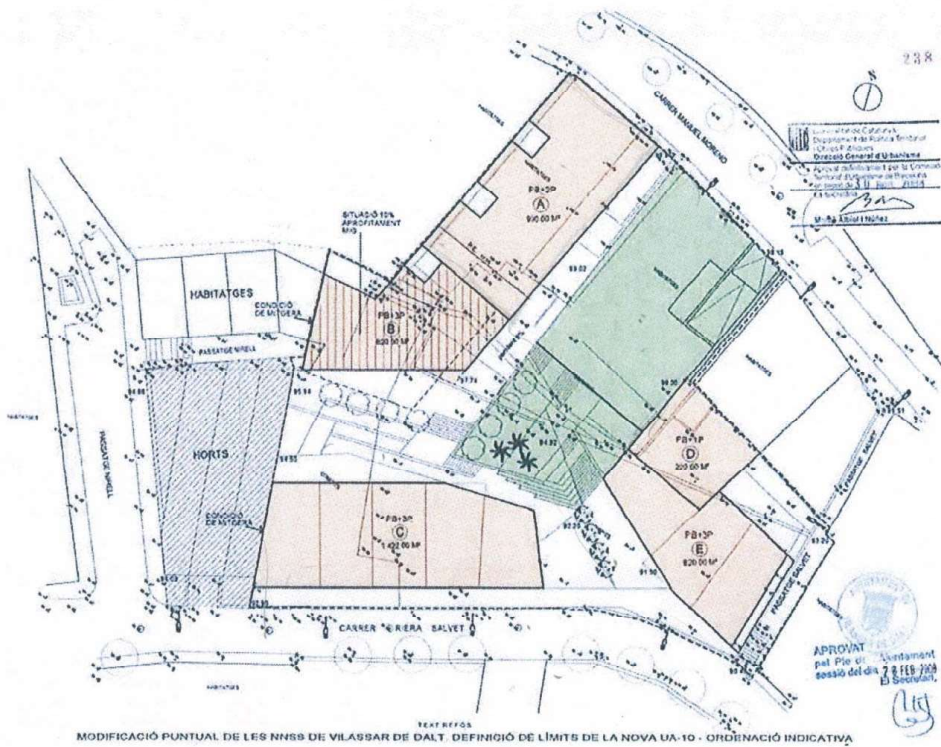
1. Llargària de façana mínima. La llargària de façana mínima serà de 5 m.
2. La profunditat edificable màxima serà de 13 m.
3. El parament lateral oest dels edificis B i C, tindrà la consideració de mitgera, sense possibilitat d'obrir finestres.
4. Interior d'illa. L'interior de l'illa no ocupada pels edificis principals només podrà ocupar-se en planta soterrani destinada a aparcament.
5. Alçada reguladora màxima. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes serà:
 - Edifici PB+2P: 9,50 m
 - Edifici PB+3P: 12,50 m
6. No s'autoritza la construcció d'entresols.
7. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera. Si la diferència de cota en els extrems de la façana, sobre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera els 2,8 m es trencarà l'ample de façana.

8. Sobre l'alçada reguladora, es podrà construir:
 - a. El volum comprès en el díedre generat per la pendent a una aigua de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima sobre la façana nord dels edificis, i en coberta plana a la façana sud. En cap cas aquest espai serà habitable.
 - b. La coberta tindrà un pendent màxim d'un 30%.
 - c. Sobre el díedre definit en el punt A d'aquest epígraf, sols podran construir-se fumerals, antenes i elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
9. Cossos i elements sobre el carrer. Es prohibeixen els cossos d'edificació ixent closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. En carrers de 8 o més metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 80 cm de sortint.

10. Aparcaments. En els projectes de substitució de l'edificació existent i de nova planta, s'haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Els aparcaments situats sota la plaça (soterranis 1 i 2) amb un total de 70 places i amb accés independent des de la pròpia plaça, seran de titularitat pública.



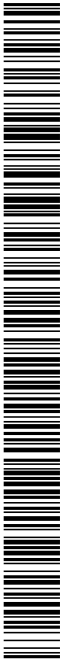
PLANEJAMENT VIGENT

1.8.- PLANEJAMENT PROPOSTA

1.8.1.- JUSTIFICACIÓ, CRITERIS I OBJECTIUS

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pretén donar solució urbanística a tot aquest sector ja que actualment representa un buit en el teixit urbà del nucli antic del municipi.

El grau de definició correspon amb el de Pla de Millora Urbana, segons els plànols adjunts a aquesta memòria.



Els objectius de la modificació són:

- a) Racionalitzar la distribució entre espai públic i privat eliminant la superposició d'usos existent sota la plaça pública. Aquesta superposició genera diversos problemes en la gestió dels aparcaments soterrats (control d'accessos, seguretat d'evacuació en cas d'incendi, gestió de les despeses de manteniment, sobre cost en la construcció, etc). El casc antic de Vilassar de Dalt no té problemes d'aparcament i recentment a la zona de Can Manyer se n'ha construït un, bastant proper a la zona d'actuació.
- b) Reubicació i racionalització de l'aparcament públic soterrat.

Pel què fa a les places d'aparcament (públiques i privades) i considerant una ràtio d'1,5 places per habitatge, caldria garantir en el sector 57 places (38 hab. x 1,5 = 57 places).

La Modificació Puntual preveu 29 places públiques (22 soterrades en un aparcament de 515 m² construïts i 7 en superfície) i 38 places privades, el què dona un total de 67 places d'aparcament.

Per tant, el sector garanteix amb escreix la ràtio mínima d'1,5 places d'aparcament / habitatge.

Caldrà garantir una plaça d'aparcament per habitatge.

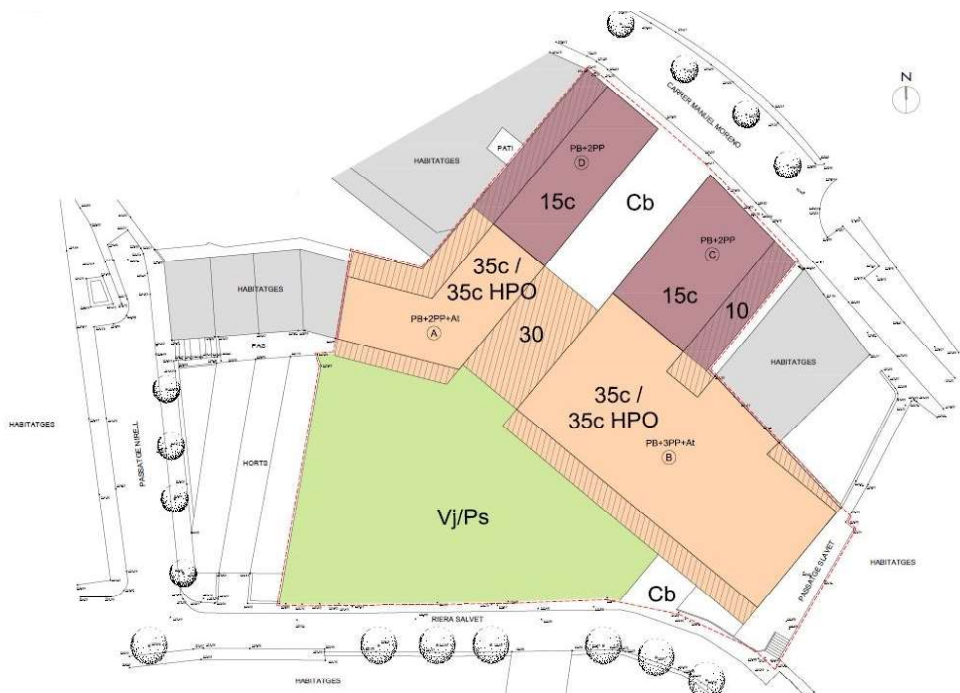
- c) Ressituar tot el sostre edificable al costat nord-est del sector absorbint tot el desnivell existent entre el Carrer Manuel Moreno i la Riera Salvet (11 m) per obtenir un espai públic horitzontal situat a la part baixa de l'àmbit. En la proposta aprovada la zona central destinada a viari i plaça pública es situaven sobre les plantes d'aparcament. A més a més aquesta zona havia d'absorbir el fort desnivell entre el carrer superior i l'inferior. Això implicava, a part dels problemes constructius i d'execució, un espai públic molt fragmentat, amb moltes escales i rampes amb impossibilitat de compliment de les normatives d'accessibilitat actuals.

La present proposta crea una plaça pública plana al nivell de les cases del Passatge Nirell i dels horts actuals. Aquesta plaça es situa entre la prolongació del Passatge Nirell fins el Passatge Salvet i la Riera Salvet creant un important esponjament de l'espai públic del sector.

- d) Donar continuïtat al Passatge Nirell connectant-lo al Passatge Salvet a través de la nova plaça. Aquest nou espai exclusiu per a vianants dona façana als edificis A i B i millora l'accessibilitat del Passatge Nirell, actualment en "cul de sac". El Passatge Salvet s'amplia per donar façana a l'edifici B en la seva trobada amb la Riera Salvet.
- e) Mantenir el sostre total edificable de 4.191 m².

- f) Augmentar la superfície d'espais lliures fins als 839,00 m² i fer-los més aprofitables en situar-los a un sol nivell (cota 113.00), com s'ha explicat en l'apartat c). Es garanteix així el mínim de 838,20 m² corresponents a 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable del sector.
- g) Es manté la façana de la casa catalogada de Can Jaumetó i s'amplia el carrer del davant dels 6,5 als 8 m. Es recupera així la fitxa del catàleg del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de l'any 1997 que no s'havia contemplat en la modificació puntual de les NNSS'92 de l'any 2008.
- h) Es dona continuïtat al carrer de Can Jaumetó (que passa a ser públic) connectant-lo amb la plaça pública a través d'unes escales. Es salva així el desnivell de 7,0 m existent entre les dues plataformes. Es crea una servitud de pas sobre sòl privat que pretén millorar la connexió entre el Carrer Manuel Moreno i la Riera Salvat, i produir un esponjament dels espais lliures entre els edificis.
- i) Es canvia la tipologia edificatòria de la zona superior (Carrer Manuel Moreno) passant d'edificis plurifamiliars a habitatges unifamiliars entre mitgeres. D'aquesta manera la plaça pública inferior queda envoltada d'edificis plurifamiliars com els existents a la Riera Salvat i al Carrer Mare de Déu de Montserrat, i la part superior manté la tipologia de casa de cós unifamiliar entre mitgeres (com és el cas de la casa catalogada que dona nom al sector).
- j) Es redueix la densitat d'habitatges i es mantenen els usos. Es passa de 60 a 38 habitatges com a màxim, reduint la densitat de 225 hab/ha a 145 hab/ha. No es modifiquen els usos previstos en el plantejament amb domini de l'ús habitatge.





PLANEJAMENT PROPOSTA

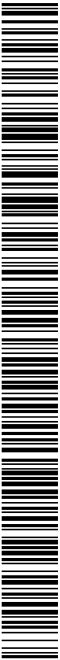
1.8.2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS PROPOSATS

Fitxa de Característiques:

Superfície del sector:	2.670,00 m²
Superfície computable del sector:	2.624,20 m²
Edificabilitat:	1,60 m² sostre/m² sòl
Sostre màxim:	4.191 m²
Densitat:	145 hab/ha
Núm. Habitatges:	38 habitatges

Categoria	Percentatge	Superfície
Sòl públic		
Viari	11,26%	300,69 m²
Espais lliures	31,43%	839,00 m²
TOTAL SÒL PÚBLIC	42,69%	1.139,69 m²

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



<i>Sòl privat</i>		
<i>Clau de zona 15c</i>		
<i>(Residencial històric)</i>	<i>12,55%</i>	<i>335,00 m²</i>
<i>Clau de zona 10</i>		
<i>(Espai lliure d'edificació)</i>	<i>4,38%</i>	<i>117,08 m²</i>
<i>Clau de zona 35c/35c HPO</i>		
<i>(Residencial col·lectiu)</i>	<i>28,40%</i>	<i>758,23 m²</i>
<i>Clau de zona 30</i>		
<i>(Espai lliure d'edificació)</i>	<i><u>11,98%</u></i>	<i><u>320,00 m²</u></i>
<i>TOTAL SÒL PPRIVAT</i>	<i>57,31%</i>	<i>1.530,31 m²</i>

Tipus d'ordenació:

Els tipus d'ordenació de l'edificació són dos:

- Zona 15. Residencial històric.
Subzona 15c. Conjunts unitaris Can Jaumetó.
- Zona 35. Residencial col·lectiu amb edificació oberta.
Subzona 35c/35c HPO. Residencial Col·lectiu Can Jaumetó /
Residencial Col·lectiu Can Jaumetó amb algun tipus de règim de
protecció pública.

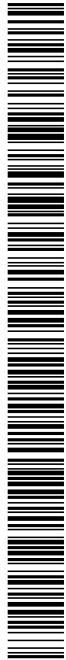
Aprofitament urbanístic:

El sector haurà de garantir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de sector, així com el 30% de sostre per a habitatge de protecció pública.

1.9.- QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT / PROPOSTA

	POUM VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL	DIFERÈNCIA
Superfície del sector	2.670,00 m²	2.670,00 m²	0,00 m²
Tram del Passatge Salvat	45,80 m²	45,80 m²	0,00 m²
Superfície computable	2.624,20 m²	2.624,20 m²	0,00 m²
Edificabilitat	1,60 m²/m²	1,60 m²/m²	0,00 m²
Sostre màxim	4.191 m²	4.191 m²	0,00 m²
Densitat	225 hab/ha	145 hab/ha	-80 hab/ha
Número d'habitatges	60 hab	38 hab	-22 hab
Sistema Viari	685,73 m²	300,69 m²	-385,04 m²
Sistema Espais lliures	625,27 m²	839,00 m²	+213,73 m²
Total Sòl públic	1.311,00 m²	1.139,69 m²	-171,31 m²
Total Sòl privat	1.359,00 m²	1.530,31 m²	+171,31 m²

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

1.10.- AGENDA D’ACTUACIÓ: PLA D’ETAPES

L’agenda del Pla D’Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt preveu que el sector de Can Jaumetó es desenvolupi en el segon quadrienni, segons el fixat en el següent quadre:

Agenda programació temporal dels sectors i polígons		
Sector en Sòl Urbà		
1	PAU Riera de Vilassar (PP12) només a efectes de gestió urbanística.	1 ^{er} quadrienni
2	PMU Can Villà – Can Serra de Plaça	1 ^{er} quadrienni
3	PMU Passatge del Pi	1 ^{er} quadrienni
4	PMU Ca l’Amadeu	1 ^{er} quadrienni
5	PMU les Ermites	1 ^{er} quadrienni
6	PMU Can Jaumeto	2^{on} quadrienni
7	PA Cal Pere Català	2 ^{on} quadrienni
8	PA Balears	2 ^{on} quadrienni
9	PMU Les Sedes	2 ^{on} quadrienni
10	PMU ElsTints	2 ^{on} quadrienni
11	PMU Camí Elena	2 ^{on} quadrienni
12	PA Salvador Riera	3 ^{er} quadrienni
13	PA Sants Màrtirs	3 ^{er} quadrienni
14	PMU Can Galingo	3 ^{er} quadrienni
15	PA Catalunya	3 ^{er} quadrienni
16	PA Vallmar	3 ^{er} quadrienni
Sectors en Sòl no urbanitzable		
1	PPu Can Reig	1 ^{er} quadrienni
2	PPu Valmorena II	1 ^{er} quadrienni
3	PPu Torrent Daniel	2 ^{on} quadrienni
4	PPu Can Tarrida	2 ^{on} quadrienni
5	PPu Matagalls	3 ^{er} quadrienni
6	PPu La Cisa	3 ^{er} quadrienni
Sectors en Sòl urbanitzable no delimitat		
1	URnd Can Maians	

Es preveu que l’actuació es dugui a terme de manera immediata, en una sola etapa.

També s’ha de dir que un cop tramitats els projectes de reparcel·lació i urbanització, i les llicències d’obres, la construcció s’haurà d’haver completat en un termini màxim de 4 anys des de la data d’aprovació definitiva d’aquesta Modificació Puntual del POUM.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

1.11.- JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM incorpora els objectius de desenvolupament urbanístic sostenible en el sentit que la millor adaptació topogràfica al terreny (dues plataformes existents) i l'eliminació dels soterranis de la plataforma superior (Carrer Manuel Moreno) permeten reduir enormement els moviments de terres previstos en el planejament vigent i amb això el seu impacte ambiental derivat de la gestió i transport dels residus.

Per altra banda, els projectes constructius dels edificis incorporaran el compliment del Codi Tècnic de l'Edificació, el procediment de Certificació Energètica i del Decret d'Ecoeficiència en els edificis el què garantirà la sostenibilitat i eficiència energètica preceptiva.

1.12.- PROTECCIÓ DELS ELEMENTS INCLOSOS EN EL PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL (PEPAA)

Com s'ha dit, el sector conté la façana catalogada de Can Jaumetó (plànol I-03). Segons el PEPAA té un grau de protecció B (*Protecció de l'exterior. No es permet l'enderrocament de l'edifici. Aquesta protecció es limita al volum de l'edifici. Les intervencions en coberta, façana i tancaments de l'edifici hauran de respectar els elements arquitectònics d'interès ...*).

La casa de Can Jaumetó ja va ser analitzat a través d'un Estudi Paisatgístic redactat per l'arquitecte Bernat Carrau Lloveras, el gener del 2021, quan es va haver d'enderrocar part del conjunt històric arrel del temporal de pluges "Glòria" que va malmetre la coberta d'alguns edificis. S'incorpora en aquesta memòria com a annex IV aquest Estudi Paisatgístic que també contemplava la casa de Can Llança.

1.13.- SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tal i com s'especifica en l'article 59 del TRLU, "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal" en el seu apartat 3. "*La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar: ... d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris.*"

La viabilitat econòmica de la present Modificació Puntual del POUM contempla dos aspectes principals:

- Pel que fa a l'àmbit públic, l'eliminació de l'aparcament de titularitat pública sota sòl privat representa una reducció de la despesa en quant al cost econòmic del manteniment d'aquest aparcament, així com el cost, difícil de quantificar, de la gestió del solapament entre propietats: concessions administratives, comunitats de veïns, control d'accessos, etc.



La Modificació també amplia la superfície destinada al subsistema de parcs i jardins (Zona Vj/Ps) passant dels 625,27 m² als 839,00 m². Aquest increment es produeix en detriment de la superfície destinada al subsistema comunicacions vials. És per això que no es preveu un augment significatiu de les despeses de manteniment.

- Pel que fa a l'àmbit privat, la modificació puntual del POUM és un planejament que no crea aprofitament urbanístic nou, únicament es limita a reubicar el sostre edificable.

Tal i com s'ha explicat en el punt 2, la present Modificació Puntual del POUM té diversos objectius, entre ells, els que poden afectar a la hisenda pública són:

- L'augment de la superfície d'espais lliures dels 625,27 m² als 839,00 m².
- El menor nombre d'habitatges passant de 60 a 38.

El present document estableix un criteri de costos de manteniment a llarg termini, per determinar l'impacte de la modificació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries que es portaran a terme amb l'aprovació definitiva de la present MP n°3 del POUM al sector "Horts de Can Jaumetó".

1.- Càlcul de despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries:

Criteris generals:

Les infraestructures es dissenyaran seguint les directrius dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, es considera per tant, que la implantació i el manteniment serà l'habitual i acceptat per l'Ajuntament.

Criteris específics de cada infraestructura:

Xarxa viària: els materials a utilitzar pels paviments, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals en les sectors urbanitzables, amb l'aprovació i conformitat de l'Ajuntament. Es preveu que les despeses de manteniment siguin mínimes.

Xarxa de subministrament d'energia elèctrica: no té despeses d'implantació ni manteniment, que dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris.

Xarxa d'enllumenat públic: les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes. Es preveu unes lluminàries de baix consum i màxima durabilitat per minimitzar les despeses de reparacions i substitucions.

Xarxa de telecomunicacions: la xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tindrà les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de telecomunicacions. Aquestes no tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que van a càrrec de l'empresa subministradora.

Xarxa d'aigua potable: la xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària. No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es



consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari. Pel que fa al reg de les zones verdes es preveu que aquestes siguin amb vegetació autòctona i requereixin un reg mínim.

Xarxa de sanejament: les despeses derivades del sanejament (aigües pluvials i residuals) estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària.

Càlcul econòmic de les despeses:

Realitzant un promig segons dades de l'Ajuntament, es determina que el cost m2/any d'un espai urbanitzat com el que es recepcionarà és el següent:

Espais lliures (zones verdes): 5,45 €/m²/any
Vial urbanitzat: 0,60 €/m²/any

Prenent com a referència els preus esmentats anteriorment, les despeses de manteniment dels espais de cessió, seran:

Espais lliures (zones verdes): $839,00 \text{ m}^2 \times 5,45 \text{ €/m}^2/\text{any} = 4.572,55 \text{ €/any}$
Vials: $300,69 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ €/m}^2/\text{any} = 781,79 \text{ €/any}$

Per tant, les despeses totals per any que suposa l'aprovació de la present MP del POUM que resulta per les hisendes locals és de:

$$4.572,55 + 781,79 = 5.354,34 \text{ €/any}$$

2.- Criteris d'ingressos municipals:

El sostre edificable de 4.191 m² destinat a habitatges i les 67 places d'aparcament privat que preveu aquesta MP del POUM, suposarà uns ingressos suficients que permetran la sostenibilitat de la proposta.

Aquests ingressos seran de dos tipus:

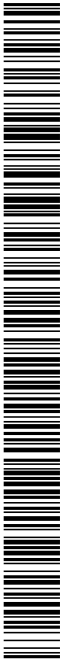
- Impostos, com les llicències d'obres i taxes de construcció.

No obstant, no considerem aquests ingressos en el càlcul, ja que cal garantir la sostenibilitat econòmica en el futur quan els edificis ja estiguin construïts i no hi hagi ingressos per llicències d'obres.

- Impost sobre Bens Immobles: IBI

Pel què fa a l'habitatge, tenint en compte la recaptació actual per aquesta zona, trobem un valor mig de 4,20 €/m² sostre.

Pel què fa a l'aparcament, tenint en compte la recaptació actual per aquesta zona, trobem un valor mig 30 €/per plaça.



Quota total estimada:

Habitatges plurifamiliars	4.191,00 m ² st x 4,20 €/m ² = 17.602,20 €/any
Places d'aparcament	67 places x 30 €/ plaça = 2.010,00 €/any

Conclusió:

Ingressos derivats de l'actuació:	19.612,20 €/any
Despeses derivades de l'actuació	<u>5.354,34 €/any</u>
Saldo resultant	14.257,86 €/any

Es conclou, per tant, que la proposta és sostenible per a la Hisenda Pública.

1.14.- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), "la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

Així, i d'acord amb els articles 58 i 59 del TRLU, el planejament general "Estableix les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi" i la memòria d'aquest ha d'integrar "Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers".

D'altra banda, la Llei de Mobilitat 9/2003, de 13 de juny i, en concret, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, regula la realització d'aquests estudis i estableix la seva obligatorietat en totes les figures de planejament, establint quin ha de ser el seu contingut.

Com ja s'ha posat de manifest la present modificació puntual de planejament no incorpora nous usos o activitats, en aplicació de l'art. 3.1..) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, disposa que:

- Art. 3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, als instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:
- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
 - b) Planejament urbanístic general i les seves revisions o modificacions, que comporten nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
 - c) Planejament urbanístic derivat i les seves modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.



Els objectius específics fixats per l'esmentat decret de regulació d'estudis de mobilitat són:

- Identificar els focus de major generació de viatges.
- Identificar les xarxes de transport col·lectiu d'infraestructura fixa, les de vianants i les de bicicleta, existents i previstes.
- Identificar els espais reservats per a les parades de transport col·lectiu de superfície i de taxis.

També el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3 estableix els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure estudis de mobilitat.

A l'apartat 1 lletra b de l'esmentat article 3 s'estableix que aquest estudi serà preceptiu pel que fa a les modificacions de planejament, quan es produeixi una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

La present modificació no suposa cap canvi que afecti al règim del sòl ni preveu cap incidència en la mobilitat del municipi ja que té per únic objectiu reubicar el sostre edificable i la zona verda. La modificació que es proposa té una incidència nul·la en la mobilitat general, per quant no modifica cap dels paràmetres bàsics.

En cap cas es modifiquen ni queden alterats aquests objectius fixats pel decret i es mantenen intactes les mesures i actuacions necessàries previstes en les diferents figures del planejament vigent al municipi. Per aquesta raó no s'incorpora en aquest document un estudi d'avaluació de la mobilitat generada amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

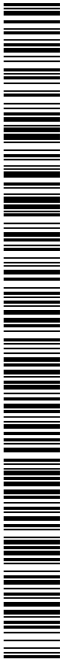
En tot cas el sector millora l'accessibilitat dels vianants en el sentit que s'eliminen els grans desnivells existents en el planejament vigent i es millora la connexió a través del Passatge Salvat creant una rampa accessible fins a la Riera Salvat.

Pel què fa a les reserves d'aparcament per a bicicletes la plaça pública disposarà d'espai suficient per a 20 places inicials que es podran ampliar segones les necessitats. Les places privades es podran garantir a l'interior de l'edifici (patís i soterranis).

I pel què fa a les reserves de places d'aparcament per a recàrrega del vehicle elèctric els dos aparcaments (públic i privat) garantiran la ràtio mínima que exigeixi la normativa sectorial en el moment de la redacció dels projectes constructius.

1.15.- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del Decret 305/2006, e 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental



corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

La Disposició Addicional Sisena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ens remet a la llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

A l'article 7 de l'esmentada Llei, es determinen les modificacions de plans i programes que han de ser sotmesos a avaluació ambiental. La present modificació no es troba inclosa en cap d'aquests supòsits.

La present modificació no altera el règim del sòl determinat pel planejament vigent, mantenint inalterables les superfícies i qualificacions dels sòls inclosos a l'àmbit de modificació ni comporta cap alteració de les característiques mediambientals d'aquell.

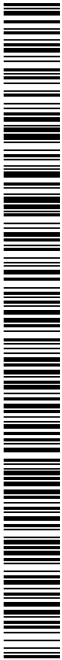
És per aquest motiu que no es considera necessària l'avaluació ambiental però sí que s'incorpora en aquesta memòria l'informe mediambiental.

1.16.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb allò previst en l'article 117.3 en relació al 101.1 b) i c) i 101.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, no resulten necessàries les actuacions preparatòries de la formulació del planejament atès que no es formula una revisió del Pla sinó una modificació puntual.

I pel mateix motiu, no és necessària la formulació d'un programa de participació ciutadana per la formulació i tramitació del pla; això sense perjudici que, com resulta de rigor, l'acord d'aprovació inicial de la present Modificació puntual, amb el contingut íntegre d'aquesta Memòria i demés documentació serà sotmès a la informació pública preceptiva pel termini d'un mes i en la forma prevista en els articles 8.5 a) i 85.4) del Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya així com en l'article 23 del seu Reglament, serà comunicada als Ajuntaments veïns, es publicarà 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 de l'Ajuntament, als efectes d'examen i presentació d'al·legacions.

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



2.- NORMATIVA

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició, àmbit i marc legal

La Modificació Puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt constitueix l'instrument d'ordenació de l'àmbit territorial de planejament delimitat en el plànol I-02.

La formulació de la Modificació Puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt es fonamenta en els articles 96 i ss. del Text refós de la Llei d'urbanisme.

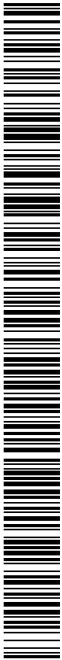
El seu contingut prevaldrà sobre les determinacions del Pla Ordenació Urbanística Municipal, que seguirà vigent en tot allò que no contradigui el present document.

Article 2. Objecte de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt es planteja amb l'únic objectiu del canvi d'ordenació respecte al planejament vigent.

Aquest canvi d'ordenació dels espais lliures i dels aprofitaments privats es materialitza de la següent manera:

- a) Racionalització de la distribució entre espai públic i privat eliminant la superposició d'usos existent sota la plaça pública.
- b) Reubicació i racionalització de l'aparcament públic soterrat.
- c) Es reassigna tot el sostre edificable al costat nord-est del sector absorbint tot el desnivell existent entre el carrer Manuel Moreno i la Riera Salvat (11 m) per obtenir un espai públic horitzontal situat a la part baixa de l'àmbit.
- d) Es dona continuïtat al Passatge Nirell connectant-lo al Passatge Salvat a través de la nova plaça.
- e) Es manté el sostre total edificable de 4.191 m².
- f) S'augmenta la superfície d'espais lliures fins als 839,00 m² i fent-los més aprofitables en situar-los a un sol nivell (cota 113.00).
- g) Es manté la façana de la casa catalogada de Can Jaumetó i s'amplia el carrer privat del davant dels 6,5 als 8 m.
- h) Es dona continuïtat al carrer privat de Can Jaumetó connectant-lo amb la plaça pública a través d'unes escales. Es salva així el desnivell de 7,0 m existent entre les dues plataformes.



- i) Es canvia la tipologia edificatòria de la zona superior (Carrer Manuel Moreno) passant d'edificis plurifamiliars a habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- j) Es redueix la densitat d'habitatges i es mantenen els usos.

Article 3. Iniciativa

La Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt es formula per iniciativa privada i és tramitada per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

Article. 4. Vigència

La Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt un cop executat en els terminis previstos, serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-ne modificacions dins o fora de l'àmbit quan les circumstàncies així ho aconsellin.

Article 5. Interpretació

La present normativa i els conceptes i terminologia utilitzats en la present Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt s'ajusten a les utilitzades en el POUM de Vilassar de Dalt i s'hauran d'interpretar d'acord amb aquestes, així com les demés disposicions d'aplicació general, en concret la del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament.

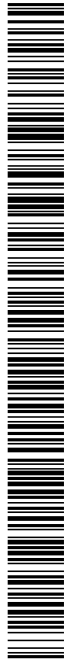
En cas d'aparent contradicció o manca de claredat, prevaldrà aquella interpretació que comporta l'obtenció de majors equipaments o dotacions i menors densitats o aprofitaments privats, tenint preeminència l'interès col·lectiu sobre el privat.

Article 6. Documentació

La Modificació Puntual nº 3 del POUM de Vilassar de Dalt al sector “Can Jaumetó” es compon de la següent documentació:

- 1. Memòria
- 2. Normativa
- 3. Avaluació econòmica i financera
- 4. Informe mediambiental
- 5. Memòria social
- 7. Plànols d'informació i d'ordenació urbanística
- 8. Annexes

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT, AL SECTOR DELS HORTS DE CAN JAUMETÓ.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Article 7. Obligatorietat i supletòriament

Els particulars i l'Administració estan obligats a complir les disposicions de la present Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt i molt especialment les de la present Normativa.

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en la present Normativa, regirà amb caràcter supletori el POUM vigent.

CAPÍTOL II: DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 8. Àmbit

Horts de Can Jaumetó, situat a l'illa compresa entre el C/ Manuel Moreno, el Passatge Salvet, la Riera Salvet, els horts i cases del Passatge Nirell i mitgeres d'edificis existents.

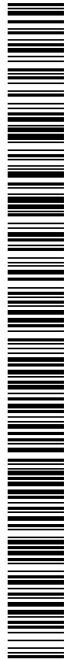
Article 9. Qualificació

A l'àmbit de Can Jaumetó es troben sòls qualificats com a Clau 1 Residencial històric, Subclau 15 Conjunts unitaris, com a Clau 3 Residencial col·lectiu amb edificació oberta Subclau 34 Sectors urbanístics desenvolupats, com a Clau V Subsistema de parcs i jardins Subclau Vj Places i jardins urbans, i Ps sistema de mobilitat Subsistema d'aparcaments soterrats i una petita part com a Clau Cb Subsistema comunicacions vials Xarxa bàsica.

Article 10. Fitxa de característiques

Superfície del sector:	2.670,00 m²
Superfície computable del sector:	2.624,20 m²
Edificabilitat:	1,60 m² sostre/m² sòl
Sostre màxim:	4.191 m²
Densitat:	145 hab/ha
Núm. Habitatges:	38 habitatges

Categoria	Percentatge	Superfície
Sòl públic		
Viari	11,26%	300,69 m²
Espais lliures	31,43%	839,00 m²
TOTAL SÒL PÚBLIC	42,69%	1.139,69 m²



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

<i>Sòl privat</i>		
<i>Clau de zona 15c</i>		
<i>(Residencial històric)</i>	<i>12,55%</i>	<i>335,00 m²</i>
<i>Clau de zona 10</i>		
<i>(Espai lliure d'edificació)</i>	<i>4,38%</i>	<i>117,08 m²</i>
<i>Clau de zona 35c/35c HPO</i>		
<i>(Residencial col·lectiu)</i>	<i>28,40%</i>	<i>758,23 m²</i>
<i>Clau de zona 30</i>		
<i>(Espai lliure d'edificació)</i>	<i><u>11,98%</u></i>	<i><u>320,00 m²</u></i>
<i>TOTAL SÒL PPRIVAT</i>	<i>57,31%</i>	<i>1.530,31 m²</i>

Article 11. Cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic

El sector haurà de garantir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de sector.

Article 12. Reserves d'aparcament

El sector garantirà una ràtio mínima d'1,5 places d'aparcament per habitatge i com a mínim una plaça privada d'aparcament per cada habitatge.

El sector es farà càrrec de la construcció d'un aparcament semisoterrat de 515 m2 de superfície, amb 22 places d'aparcament, que es situarà sota part de la cessió obligatòria del sistema d'espais lliures i zones verdes.

Aquest aparcament es lliurarà a l'Ajuntament lliure de càrregues i equipat per a la seva entrada en funcionament.

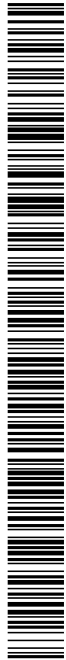
Article 13. Emplaçament de les instal·lacions

Les instal·lacions tècniques, tals com aires condicionats, antenes, elements de comunicació, etc, podran emplaçar-se per sobre de l'altura reguladora màxima de l'edifici, tenint cura en la seva integració arquitectònica i estètica. Caldrà donar compliment exprés a la normativa reguladora de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació en l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicació.

Article 14. Habitatge de Protecció Pública

Els habitatges de protecció pública es situaran en els blocs A i B de la zona amb clau 35c HPO: residencial col·lectiu amb edificació oberta.

Del total sostre residencial de nova implantació del sector, que és de 4.191 m2, el 30% (1.257,30 m2 sostre) es destina a Habitatge de Protecció Pública de qualificació genèrica.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardedalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Article 15. Zona de conjunts unitaris. Clau 15

1. Comprèn aquells sòls que per la seva magnitud (superior o inferior a la normal de la seva zona) exigeixen un tractament de conjunt que beneficiï la qualitat final de l'edificació. En aquests àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari tot i admetent la seva execució posterior per fases si fos el cas. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 15.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats del POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Article 16. Subzona de Can Jaumetó. Clau 15c

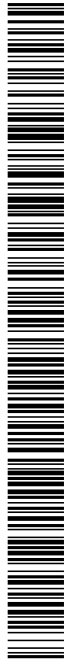
1. Condicions de parcel·lació de la zona 15c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	50 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	5 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	10 m

2. Condicions de l'edificació de la zona 15c

2.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 15c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	8 m
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	9,50 m (PB +2P)
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	Segons plànol d'ordenació general O-02.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

2.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 15c

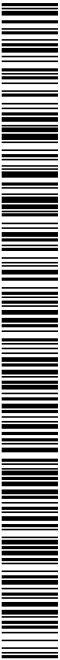
Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	-
Pati d'illa	art. 55	-

2.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 15c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Coefficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges és el que indiquen els plànols d'ordenació.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	En el sòl privat lliure d'edificació (clau 10) s'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments sempre i quan el projecte d'obra garanteixi una capa mínima d'un metre de terra vegetal, que permeti l'enjardinament i arbrat.
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànols d'ordenació.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànols d'ordenació.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànols d'ordenació.
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	-
Tanques	art. 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada de 1,80 m. amb productes opacs, alçada mesurada en relació a la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 73	-

2.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 15c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-



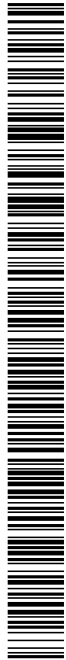
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m, mesurats des de la cota del paviment a sota el sostre.
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,60 m, mesurats des de la cota del paviment a sota el sostre.
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golpes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb vol < 45 cm. Es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 0,6 m de sortint sense que comptabilitzin a nivell d'edificabilitat. En tot cas el vol no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm.
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m . Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. La coberta serà de teula de dues vessants. Es consideren com a materials no aptes, tots aquells que no corresponen al caràcter tradicional del centre històric (gelosies, murs cortina, plafó de plàstic, pissarra, fusteria metàl·lica sense pintar, obra vista, etc.)

3. Condicions d'ús de la zona 15c

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Compatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible



Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.

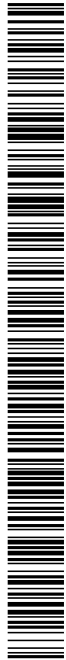
(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

(4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

Article 17. Zona Conjunts unitaris. clau 35

- 1.Comprèn aquells sòls que per la seva magnitud (superior o inferior a la normal de la seva zona) exigeixen un tractament de conjunt que beneficiï la qualitat final de l'edificació. En aquests àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari tot i admetent la seva execució posterior per fases si fos el cas. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 35.
2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardedalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Article 18. Subzona de Can Jaumetó. Clau 35c / 35c HPO

1. Condicions de parcel·lació de la zona 35c / 35c HPO

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m2
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	10 m

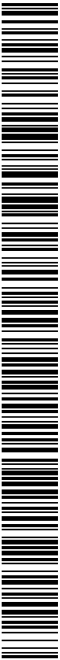
2. Condicions de l'edificació de la zona 35c / 35c HPO

2.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 35c / 35c HPO

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Edifici A: 13,90 m (PB+2P+At) Edifici B: 17,10 m (PB+3P+At)
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-

2.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 35c / 35c HPO

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges és el que indiquen els plànols d'ordenació.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	Segons plànol d'ordenació general O-02.



Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	En el sòl privat lliure d'edificació (clau 30) s'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments. Es podrà construir les escales i plataformes necessàries per salvar el desnivell entre el Carrer Manuel Moreno i la plaça pública.
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	-
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-
Separacions mínimes	art. 70	-
Tanques	art. 71	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés.
Unitat mínima de projecte	art. 73	-

2.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 35c / 35c HPO

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol d'ordenació general O-02.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m, mesurats des de la cota del paviment a sota el sostre.
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,60 m, mesurats des de la cota del paviment a sota el sostre.
Pla de coberta	art. 79	La coberta serà plana.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb vol < 45 cm. Es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 1,5 m de sortint sense que comptabilitzin a nivell d'edificabilitat.
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	-

3. Condicions d'ús de la zona 35c / 35c HPO

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hotel·ler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible (4)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

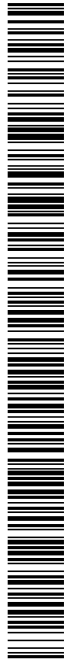
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

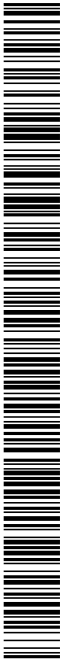
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

Article 19. Actuacions al subsòl

Atès que l'àmbit objecte d'actuació es troba dins el nucli històric de la població i que és previst la construcció d'aparcaments subterranis dins del futur projecte constructiu, qualsevol llicència d'obres que comporti moviment de terres en el subsòl requerirà de control i seguiment arqueològic preventiu, prèviament autoritzat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.





Article 20. Sistema d'actuació

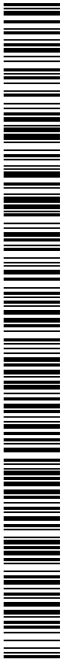
Segons l'article 130 de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i les seves modificacions posteriors, el sistema de gestió pel qual s'executarà l'àmbit serà el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tractar-se d'un sòl propietari s'executarà mitjançant reparcel·lació voluntària i no serà necessària la constitució d'una junta de compensació.

Article 21. Desenvolupament del planejament

El present instrument de modificació puntual del POUM és d'aplicació directa i desplegarà tots els seus efectes una vegada hagi estat publicat l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, prèvia la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i posterior Projecte d'Urbanització, podrà ésser sol·licitada la corresponent llicència d'obres, sense necessitat de tramitar cap altre instrument de Planejament Urbanístic derivat.

Article 22. Execució paral·lela de la urbanització i l'edificació

Es permet que l'execució de les obres de construcció de l'aparcament i els edificis es realitzin de forma paral·lela a l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit, previ dipòsit de la garantia suficient que asseguri l'execució de les obres d'urbanització.



3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació en termes comparatius (ordenació vigent/nova ordenació)

Tal i com disposa l'art. 99.c, del TRLUC es valora a continuació en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i de la que ara és objecte de modificació.

Es preveu que fruit de la present MP del POUM s'augmenti el sòl privat respecte el POUM vigent. Malgrat això les despeses d'urbanització es preveuen inferiors ja que, com s'ha explicat, el sòl públic proposat es desenvoluparà en un sol nivell molt més aprofitable i més econòmic de construir ja que s'adapta a la plataforma existent en el terreny (la ordenació vigent tenia rampes, murs i escales que ara desapareixen).

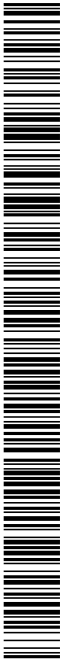
Els ingressos previstos fruit de la modificació milloren respecte la situació vigent. Es manté el sostre edificable de manera que tot i el menor nombre d'habitatges es preveu que els ingressos per venda siguin molt similars. Es preveu una menor repercussió del cost d'urbanització i també del cost de construcció degut a la millor adaptació topogràfica i geomètrica a l'entorn existent. L'ordenació vigent generava unes plantes soterrades destinades a aparcament amb un cost de construcció molt elevat degut a les geometries complexes i al fort desnivell existent entre l'últim soterrani i el Carrer Manuel Moreno que implica l'execució de murs pantalla de grans dimensions.

La previsió d'aparcaments privats es redueix del POUM vigent a la nova proposta degut a què s'elimina l'aparcament de la zona superior (destinada a habitatges unifamiliars) i que a la zona inferior aquest només està situat sota sòl privat.

Les despeses d'urbanització del sector són les que corresponen a la vialitat, l'adequació i enjardinament de les zones verdes públiques de cessió obligatòria, així com totes les instal·lacions urbanes necessàries.

Es consideraran, també, les despeses d'edificació (honoraris tècnics, taxes i tributs, execució material, despeses financeres), planejament i gestió urbanística. Totes aquestes despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris, restant el sòl amb aprofitament que s'adjudiqui a l'Ajuntament exempt de participar en les mateixes (DT Setena del TRLUC).

Els ingressos derivats del desenvolupament del sector corresponen a l'aprofitament privat (90% del total integrat per una edificabilitat màxima de 4.191 m²).



		POUM vigent		Proposta			
Despeses	Viari	685,73 m²		300,69 m²			
		170 €/m²		170 €/m²			
		116.574,10 €		51.117,30 €			
	Espais lliures	625,27 m²		839 m²			
		170 €/m²		170 €/m²			
		106.295,90 €		142.630,00 €			
	Construcció	4.191,00 m²		4.191,00 m²			
	sobre rasant	1.650,00 €/m²		1.650,00 €/m²			
		6.915.150,00 €		6.915.150,00 €			
	Construcció	3.900,00 m²		993,00 m²			
	sota rasant	1.000,00 €/m²		1.000,00 €/m²			
		3.900.000,00 €		993.000,00 €			
	Total	11.038.020,00		8.101.897,30			
Ingressos	Habitatge lliure	2.514,60 m²		2.514,60 m²			
		3.300,00 €/m²		2.650,00 €/m²			
	HPO 30%	1.257,30 m²		1.257,30 m²			
		2.666,00 €/m²		2.666,00 €/m²			
		11.650.141,80 €		10.015.651,80 €			
	Aparcaments	112,00 ut		38,00 ut			
	privats	16.000,00 €/ut		16.000,00 €/ut			
		1.792.000,00 €		608.000,00 €			
	Total	13.442.141,80 €		10.623.651,80 €			
	Beneficis	2.404.121,80 €		2.521.754,50 €			

Cal considerar també la repercussió del valor del sòl que per aquesta tipologia ronda els 350 €/m² i que caldria restar del preu de venda dels habitatges, tant en el planejament vigent com el proposat.

Es conclou que el valor del sòl privat edificable, que resulta de l'ordenació del sector, permet garantir en tot cas la viabilitat de l'actuació des del punt de vista de la iniciativa privada.



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

4.- INFORME MEDIAMBIENTAL

Objectiu

Seguint les directrius de la Llei d'urbanisme, es valoren en aquest informe aquells aspectes de la present modificació puntual, que afecten al medi ambient o responen a la definició que la Llei fa de desenvolupament urbanístic sostenible.

El medi ambient en la nova Llei d'Urbanisme.

En el preàmbul de la nova Llei d'urbanisme es diu que el seu primer objectiu és “*impregnar les polítiques urbanístiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible*”... Es cita textualment les conferències de Rio del 1992 i la Carta D'Aalborg, i en general s'observa en el text una clara aposta per una ordenació racional del territori, amb la voluntat de conduir de forma equilibrada la dinàmica urbanística que els mecanismes del mercat sovint distorsionen.

Per tal de veure com la modificació puntual del POUM de Vilassar de Dalt segueix les directrius de respecte mediambientals i de planejament urbà sostenible, cal valorar les accions concretes que realitza en el context de les recomanacions de documents elaborats per tècnics i responsables autoritzats en la matèria.

Valoració de la present Modificació Puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt

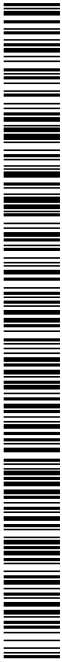
L'objecte del present informe mediambiental és justificar que la modificació puntual nº3 del POUM de Vilassar de Dalt a l'àmbit Can Jaumetó, no modifica de forma significativa el seu entorn mediambiental ni cap paràmetre de sostenibilitat respecte la seva qualificació actual.

Àmbit

La modificació puntual proposada afecta el sector “Horts de Can Jaumetó” que està ubicat al nucli antic de la població en l'illa compresa entre els carrers Manuel Moreno, Passatge Salvat, Riera Salvat, Mare de Déu de Montserrat i Passatge Nirell. Actualment l'espai conté una zona àmplia destinada a horts i situada a la part baixa tocant a la Riera Salvat i unes cases de poble antigues entre mitgeres situades a la part alta amb accés des d'un carrer privat perpendicular a Manuel Moreno.

El terreny té un fort desnivell, des del punt més baix de la Riera Salvat al punt més alt del Carrer Manuel Moreno hi ha 11 metres. Està format per diferents plataformes bastant planes i murs de contenció de paredat.

La superfície de l'àmbit és de 2.670 m².



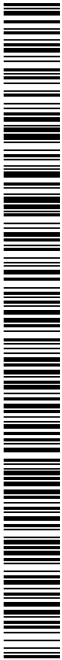
Anàlisi ambiental

Cal tenir present que el POUM aprovat definitivament per la CUB en data 12 de maig de 2012 ja incorpora l'Informe de Sostenibilitat Ambiental i la Memòria Ambiental informats favorablement per Departament de Medi Ambient i Habitatge a través de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental en data 4 d'agost de 2010.

Les petites modificacions introduïdes no modifiquen el seu entorn mediambiental ni cap paràmetre de sostenibilitat respecte la seva qualificació actual.

Una vegada analitzat el POUM i l'impacte que produiria la present modificació puntual, es constata el següent:

- L'espai públic generat és molt més aprofitable, en reduir rampes, escales i murs es pot augmentar la superfície destinada a verd millorant les condicions preexistents.
- No es creen nous usos de manera que no es modifica l'impacte ambiental en aquest sentit.
- Es preveu un menor impacte visual de les edificacions, aquestes en concentren al costat nord-est permetent un millor assolellament dels espais públics generats.
- L'edifici que dona front a la plaça pública es desenvolupa en planta baixa, tres plantes pis i una planta àtic reculada 3,0 m, es redueix així l'impacte visual d'aquesta construcció.
- La modificació també comporta un augment de superfície de reserva pel sistema d'espais lliures.
- Es preveu que el volum d'excavació per realitzar els soterranis destinats a aparcaments sigui molt inferior reduint així el volum de terres a transportar i per tant les emissions de CO².



5.- MEMÒRIA SOCIAL

El principal objecte de la memòria social és determinar els objectius de producció d’habitatge protegit o d’altres tipus d’habitatge assequible en termes quantitatius i de localització en el medi urbà en que s’insereixen, de conformitat amb les necessitats d’habitatge social.

La present memòria es redacta en aplicació de l’apartat h) del punt 1. de l’article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el text refós de la Llei d’urbanisme, mitjançant el qual la Modificació Puntual del POUM ha d’incorporar una memòria social que defineixi els objectius de producció d’habitatge protegit o assequible.

Aquesta Modificació Puntual preveu la reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge protegit o assequible.

Això vol dir que del total sostre residencial de nova implantació del sector, que és de 4.191 m2, el 30% (1.257,30 m2 sostre) es destina a Habitatge de Protecció Pública de qualificació genèrica.

Els habitatges de protecció pública es situaran en els blocs A i B de la zona amb clau 35c /35c HPO (residencial col·lectiu amb edificació oberta), com es veu en el plànol O-01 de la present Modificació Puntual del POUM.

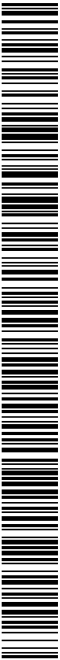
Cal dir que tot i que l’article 57.3 de Text Refós de la Llei d’Urbanisme determina que:

“... Els plans d’ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d’habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús. ...”

La llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l’habitatge estableix en la Disposició final quarta, la modificació de la lletra b de l’aparat 1 de l’article 20 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre, que queda redactat de la manera següent:

“... b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d’una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d’accés a l’habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva és determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, pels instruments d’ordenació, ha de garantir una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per fer el 40 per cent de l’edificabilitat residencial que preveu l’ordenació urbanística en el sòl rural que s’hagi d’incloure en actuacions de nova urbanització i el 20 per cent en el sòl



urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixin en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social. ...”

És a dir que en el cas que ens ocupa no s'estaria en el cas que determina la Llei del sòl i rehabilitació urbana, un 40 %, sinó el que determina la llei d'urbanisme de Catalunya, un 30%, atès que la present modificació puntual del planejament no està emplaçada en sòl rural que s'hagi d'incloure en actuacions de nova implantació, sinó en sòl urbanitzat que s'ha de sotmetre a actuacions de reforma i renovació.

Finalment tot i que la Llei del sòl i rehabilitació determina un 20%, en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, com que el TR de la Llei d'urbanisme de Catalunya determina que per modificacions del planejament general serà del 30% i per tant, en el cas que ens ocupa, la previsió del sostre residencial per a habitatge amb algun tipus de protecció pública serà el 30%.

Vilassar de Dalt, juliol de 2024

MIQUEL
MARIMON
GAMELL - DNI
38829616G

Firmado digitalmente por MIQUEL MARIMON GAMELL - DNI 38829616G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, sn=MARIMON GAMELL, givenName=MIQUEL, serialNumber=IDCES-38829616G, cn=MIQUEL MARIMON GAMELL - DNI 38829616G
Fecha: 2024.07.11 13:23:29 +02'00'

L'arquitecte
Miquel Marimon Gamell
Col·legiat 37.380