

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIARIES D'ORDENACIÓ URBANA
DE VILABLAREIX**

Març-2009

“U.A. Marroc II”

REDACTOR : BFR Arquitectes, SLP

INDEX GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- I. Antecedents
- II. Situació
- III. Estructura de la propietat
- IV. Planejament vigent
- V. Objecte de la modificació
- VI. Modificacions proposades
- VII. Justificació de la modificació puntual de les NNSS d'ordenació urbana de la Unitat de Marroc II
- VIII. Descripció de la modificació
- IX. Sistemes d'actuació
- X. Justificació econòmica i financera
- XI. Avaluació ambiental
- XII. Memòria social
- XIII. Pressupost d'obres i serveis. Pla d'etapes
- XIV. Informe de sostenibilitat econòmica

NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítol 3. Regulació detallada del sòl urbà.

Secció tercera. Residencial urbana (13, 13.1, 13.1*, 13.3).

Article 59. Definició

Article 60. Tipus d'ordenació

Article 61. Condicions d'edificació

Article 59. Condicions d'ús

Secció quarta. Equipaments i dotacions comunitàries (6).

Art. 36. Definició.

Art. 37. Classificació.

Art. 38. Destinació dels equipaments i de les dotacions comunitàries.

Art. 39. Implantació de nous equipaments.

Art. 40. Condicions d'edificació.

Art. 41. Condicions d'ús.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- P. 00 Topogràfic
- P. 04 Qualificació del sòl urbà
- P. 05 Usos globals
- P. 06.1 Alineacions del sòl urbà

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

I.- ANTECEDENTS.

Dins del vigent Text Refós de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix aprovades definitivament en data 27 d'abril de 2005, en el seu article 53 es contempla la Unitat d'Actuació "Marroc II".

Aquesta Unitat d'Actuació no ha estat desenvolupada.

El 13 de març de 2007 es varen revisar els límits dels termes municipals de Vilablareix i Salt donat que hi havien certes incorreccions en els mateixos. Aquesta nova delimitació intermunicipal afecta plenament l'àmbit de la unitat d'actuació esmentada.

II.- SITUACIÓ

L'àmbit de la Unitat d'Actuació Marroc II es troba al nord del municipi de Vilablareix i limita amb el terme municipal de Salt.

La seva topografia és pràcticament plana, sense cap desnivell considerable en tot l'àmbit. La situació concreta de la unitat, queda delimitada en els plànols de planejament 0.3, 0.4, 0.5 i 0.6/1. al que s'ha afegit un nou plànol, el 0.0, que correspon a la informació topogràfica. Tots els plànols s'han adaptat a la delimitació definitiva dels termes municipals. A la resta de plànols s'incorpora la necessària formalització, fruit de l'ajust a aquesta nova delimitació sempre referits a l'àmbit on es proposa la present modificació puntual.

III.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb les dades del cadastre que es disposen, el sòl privat inclòs en l'àmbit d'aquesta modificació, forma la finca que és detalla a continuació.

Titular: RESIDENCIAL VILABLAREIX SL

Adreça: C/ Nord 2, 17180, Vilablareix

Referència cadastral: 3152615DG8435S0001RX

Propietària del 97,18% de superfície de la U.A. Marroc II. La resta 2,82% constitueix la cessió obligatòria del sol a l'Ajuntament de Vilablareix.

Superfície total àmbit de la modificació 30.827 m²

IV.- PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent, és el Text Refós de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix aprovades definitivament en data 27 d'abril de 2005

En el capítol 3 es descriu la “regulació detallada del sol urbà”, i a l'article 53 es defineix el sistema d'actuació de les unitats d'actuació i s'enumeren les diferents unitats d'actuació delimitades. La número 3 es la Unitat d'Actuació Marroc II.

En el plànol nº 0.3 “Classificació del sol” queda delimitada la Unitat d'Actuació Marroc II.

V.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'objecte principal de la modificació és la regularització de la Unitat d'actuació als límits de la unitat amb el terme municipal de Salt, adaptant-los a les que es varen fixar el 13 de març de 2007.

D'altra banda es tracta d'ajustar el desenvolupament d'un sector de la ciutat, i en aquest sentit es canvia la ubicació de la zona d'equipaments, de forma que en la modificació queda més a prop del nucli urbà i dels equipaments previstos al planejament del Pla parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt, actualment en procés de desenvolupament.

En certes parts de l'àmbit, on només s'admetien habitatges unifamiliars aïllats, serà possible edificar també habitatges aparellats, i a més, es canvien les condicions les parcel·les de la Unitat d'actuació, per unes dimensions més adequades, que perllonguen les condicions de les parcel·les del nucli urbà. Això no comporta un canvi del caràcter suburbà previst de l'àmbit, i d'altra banda suposa una petita millora de la relació amb els edificis més grans que es preveuen al sector industrial adjacent del Pla parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt. El que justifica la possibilitat d'aquest canvi es que, la modificació puntual ve acompanyada d'una reducció del nombre total d'habitatges inicialment previstos i a una limitació del sostre edificable, que equival a reduir la densitat global de la Unitat.

S'augmenta la superfície de la zona verda situada al costat del riu Marroc, ja que s'elimina una zona prevista per edificacions que estava inclosa al sud d'aquesta zona verda.

Donat la preexistència d'un tub d'evacuació de sanejament que dona servei als habitatges limítrofs a la UA, i a l'elevat cost de reconduir totes aquestes evacuacions al carrer Camós, s'ha optat per projectar un vial nou, de manera que aquest col·lector esdevingui en sol públic i es pugui reconduir a la xarxa general, ja que actualment desemboca a la riera del Marroc.

Les modificacions proposades afecten els articles 59, 60, 61 i 62, corresponents a la Secció Tercera de les NNSS, Residencial Urbana (13 ,13.1 I 13.3) així com els articles 36, 37, 38, 39, 40 i 41 de la Secció Quarta del mateix text. Aprofitant la ocasió s'introdueixen algunes esmenes, amb l'objectiu de protegir el sentit

d'aquesta clau, pensada per nuclis urbans de petita dimensió, tal com es defineix a l'article 59 i per evitar divergències en la interpretació del text.

VI.- MODIFICACIONS PROPOSADES

Pel motius exposats:

1.- Es crea una nova subclau, 13.3, que s'inclou dins la Secció Tercera, residencial urbana, de les NNSS que comporta els següents canvis

2. Es modifica l'article 60, on s'afegeix un nou punt C) aplicable a la Unitat d'actuació Marroc II i que canvia les qualificacions anteriors (13.1 i 14) amb el següent redactat:

Article 60. Tipus d'ordenació.

Es distingeixen els següents tipus d'ordenació

A) Tipus 1. Alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.

B) Tipus 2. Aïllada, grafiada amb els números 13.1 i 13.1 en els plànols d'ordenació, admetent, també, les edificacions aparellades en funció del tipus d'edificació existent en l'entorn immediat.*

C) Tipus 3. A la zona grafiada amb el número 13.3 s'admet sempre l'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada o la d'aparellades. Amb les següents restriccions, plantejades per tal de donar al conjunt de la unitat d'actuació, una ordenació harmònica i unitària:

C.1. Les edificacions proposades, aparellades o aïllades, hauran de desenvolupar-se dintre d'un perfil exterior màxim o gàlib, grafiat en el annex 1.

C.2. Quan a més d'acomplir amb la resta dels paràmetres normatius tots el fronts de la parcel·la siguin majors de 12 m, es podran construir habitatges aparellats o aïllats.

Quan aquestes es promoguin de forma independent, la primera sol·licitud de llicència determinarà el tipus d'ordenació que s'executa dins d'un mateix gàlib.

En el cas de promocions independents d'edificis aparellats, el promotor de la segona sol·licitud de llicència haurà d'aportar un estudi del conjunt, de tal manera que es justifiqui l'acord formal de les dos edificacions.

C.3. A efectes de l'ordenació totes les parcel·les amb front al carrer Nord presentaran la seva alineació a 3 m del límit de parcel·la.

3.- S'afegeix un nou subapartat a l'article 61, apartat A, en que es determina la edificabilitat màxima assolible a cada una de les illes de la Unitat d'actuació, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.A) Edificabilitat:

-Edificabilitat neta màxima per a les claus 13 i 13.1: Serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m²st/m²s), sense comptabilitzar-se els sòls de cessió obligatòria.

-Edificabilitat bruta màxima per a la clau 13.1: Serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,5 m²st/m²s).*

-Edificabilitat neta màxima per a la clau 13.3 per a cada de les illes grafiades en el plànol d'ordenació 0.6/1 corresponent a la Unitat d'actuació 2 (UA3) de la següent manera:

UA3.illes A - Sostre edificable màx. 5000 m² descomposat de la següent manera:

- Illa A1, 0,76 m²/m²,*
- Illa A2, 0,70 m²/m².*

Nombre màxim d'habitatges, 25 habitatges en total.

UA3 illes.B - Sostre edificable màx. 7.200 m². descomposat de la següent manera:

- Illa B1, 0,87 m²/m²,*
- Illa B2, 0,88 m²/m²,*
- Illa B3, 0,88 m²/m²*

Nombre màxim d'habitatges, 36 habitatges en total.

4 - S'afegeix un nou subapartat a l'article 61, apartat C, en que es limita el nombre màxim d'habitatges de la Unitat d'actuació, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.C) Número d'habitatges:

- Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13 i 13.1: Serà, per excés, el resultat d'assignar, com a mínim, un sostre edificat mitjà per habitatge de cent (100) metres quadrats.

- Número màxim d'habitatges per a la clau 13.1: Serà de quatre (4) habitatges en total, dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada A i dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada B.*

- Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13.3 grafiades en els plànols d'ordenació 0.6, serà la següent:

Illla UA3.a - Nombre màxim de 25 habitatges.

Illla UA3.b -. Nombre màxim de 36 habitatges.

5. Es modifica l'article 61, apartat D, en que es fixa un mínim de front de parcel·la per als habitatges aparellats, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.D) Front de parcel·la mínima:

La parcel·la haurà de tenir un front de parcel·la mínim a la via pública de:

- dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada;*
- de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en filera, tipus 1, i;*
- quan es tracti d'edificacions aparellades l'agrupació de parcel·les ha de ser com a mínim de vint (20) metres.*

Amb aquesta modificació es pretén diferenciar entre façana edificada màxima, aplicable a totes les dimensions de la edificació, i front de parcel·la.

6. Es modifica l'article 61, apartat G i H, en que es canvia el terme *separacions a façana de parcel·la* per *Front de parcel·la* a l'apartat G i s'afegeix una *façana màxima edificada*, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.G) Separacions als límits de parcel·la i entre edificacions: Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran com a mínim, les següents:

- Front de parcel·la: Tres (3) metres en el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

-Laterals: U coma cinquanta (1,50) metres, excepte en els supòsits d'edificacions aparellades o d'ordenació en edificació en filera, que compartiran mitjanera, excepte la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància mínima indicada. En qualsevol cas, la condició de mitjaneria s'adquirirà per construcció simultània o per conveni degudament formalitzat.

-Fons: Quatre (4) metres. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a l'alçada de la façana més alta.

Art.61.H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació, tipus 2 i 3, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25 metres). Aquest paràmetre s'entén aplicable a totes les dimensions de l'edifici (profunditat i façanes)

7. S'afegeix un nou apartat a l'article 61, apartat I, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.I) Façana edificada mínima: Es fixa cinc amb cinquanta (5,50) metres de façana mínima edificada en totes les ordenacions d'aquesta secció

8. Es modifica l'article 62, punt 1, on es modifica l'apartat A i s'afegeix l'apartat F de manera que queda redactat de la següent manera:

Article 62. Condicions d'ús.

1. En aquesta zona, a les claus 13, 13.1, 13.3, s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar, residencial, sanitari, esportiu, religiós i cultural: s'admeten.

B) Comercial i de serveis: S'admet, en planta baixa, amb un límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats de superfície.

C) Recreatiu: S'admet per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) persones.

D) Industrial: S'admet en categoria primera, en situació 1a, 1b, 2a, 2b i 2c, i en categoria segona, en situació 2a, 2b i 2c.

E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

1. Els terrenys inclosos dins d'aquesta zona els quals es troben afectes a usos industrials en el moment de l'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries (16/13), podran continuar mantenint aquest ús (16) però sense augmentar el nivell d'intensitat i sense implementar nous usos industrials i, en el moment en el qual es cessi en l'activitat, operarà un canvi automàtic d'ús (13), amb totes les limitacions del punt anterior del present article, i, en el supòsit de que es trobin inclosos en unitats d'actuació, caldrà procedir a la cessió immediata de zones verdes i equipaments.

F) Habitatge plurifamiliar sempre que constin com a màxim d'un habitatge per planta.

9. En el plànol d'ordenació 0.6/1, *Alineacions del sòl urbà*, es fixen diferents condicions específiques urbanístiques per a cada una de les dos illes dins de la Unitat d'actuació 3: les illes UA3.A (que es correspon a l'actual zona 13.1 de l'àmbit) i les Illes UA3.B (que es correspon a l'actual 14.d) incloses dins de l'àmbit.

Illes UA3.A - Sostre edificable màx. serà de 5.000 m², descomposat de la següent manera:

- Illa A1, 0,76 m²/m²*
- Illa A2, 0,70 m²/m²*

Nombre màxim de 25 habitatges en total.

Illes UA3.B - Sostre edificable màx. 7.200 m², descomposta de la següent manera:

- Illa B1, $0,87m^2/m^2$,
- Illa B2, $0,88m^2/m^2$,
- Illa B3, $0,88m^2/m^2$

Nombre màxim de 36 habitatges en total.

D'aquesta manera globalment no s'augmenta l'aprofitament de la unitat, no cal refer les cessions, i amb un màxim de 61 habitatges, es disminueix la densitat de la unitat que podria arribar a ser de 69 habitatges amb la normativa actual.

10. Es modifica l'article 37 i s'afegeix un nou apartat G per incloure la possibilitat d'habitatge dotacional públic per, donat el cas, facilitar polítiques actives d'habitatge social.

VII.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ MARROC II

Les principals raons que justifiquen la modificació de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix, coincideixen bàsicament amb els objectius a aconseguir amb la modificació.

- Adaptar els límits de la Unitat d'Actuació als definitius del Terme Municipal
- Permetre el desenvolupament coherent d'un important sector de la població, modificant una part del mateix per permetre l'edificació d'habitatges amb coherència amb la veïna zona industrial del Pla Parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt, i facilitar el seu desenvolupament.
- Dur a terme, d'una manera ordenada, el creixement del nucli urbà per la zona nord del municipi perllongant les tipologies edificatòries existents a l'entorn a base de vivendes aparellades.
- Executar la part de la estructura viària bàsica prevista en les Normes Subsidiàries adaptant-la a la nova topografia. En aquest sentit s'ha ajustat l'eix del carrer que discorre paral·lel al riu Marroc per tal de permetre la inscripció d'una circumferència de trenta metres de diàmetre a la zona verda.
- Tan mateix amb aquesta nova xarxa viària i en el seu disseny s'acabarà de desenvolupar i complir el planejament general vigent a la vegada que es potencia la mobilitat sostenible per la seva proximitat al centre de Vilablareix on es pot accedir a peu i en bicicleta i als serveis de transport públic col·lectiu supramunicipal que disposa d'una parada a tocar del sector.

VIII.- DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació consisteix bàsicament en els punts següents.

1. Redelimitació del perímetre de la Unitat d'Actuació que amb l'aprovació pels dos ajuntaments, amb data 13 de març de 2007 de les noves fites de terme i límits entre Vilablareix i Salt en el límit nord de la unitat, resta amb una superfície de 30.827 m², en front dels 32.221 m² inicials.

2. Com a conseqüència d'això, les diferents zones de la unitat inicial quedaven definides així:

Zona 3. Parcs, jardins urbans i places. Sup. 2.843 m² (9,22%)

Zona 6. Equipaments. Sup. 3.332 m² (10,87%)

Zona 13.1. Residencial Urbana. Sup: 8.623 m² (27,97%, equiv. a 43 habit. 1/200m² de sòl).

Zona 14.d. Ciutat Jardí Semi intensiva. Sup: 10.394 m² (33,72%, equiv. a 26 habit. 1/400 m² de sol).

3. Amb la modificació puntual que ara es proposa restarien així.

Zona 3. Parcs, jardins urbans i places. Sup. 3.718 m² (12,06%)

Zona 6. Equipaments. Sup. 3.351 m² (10,81%)

Zona 13.3, Illes A. Residencial Urbana, Sup: 6.623,74 m² (21,48%), establint una densitat de 25 habitatges. Sostre edificable màx. 5.000m², descomposats en:

- Illa A1 5.203,35 m², equiv. a 0,76 m²/m².
- Illa A2 1.420,39 m², equiv. a 0,70 m²/m²

Zona 13.3, Illes B. Residencial Urbana, Sup: 8.157,10 m² (26,46%), establint una densitat de 36 habitatges. Sostre edificable màx. 7.200 m², descomposats en :

- Illa B1 2.738,77 m², equiv. a 0,87 m²/m²
- Illa B2 2.708,00 m², equiv. a 0,88 m²/m²
- Illa B3 2,710,33 m², equiv, a 0,88 m²/m²

4. Cal observar com, malgrat s'ha reduït la superfície de la Unitat d'Actuació, fruit de la nova delimitació, en proporció, s'incrementa la zona 3 de Parcs, jardins urbans i places, i es manté la mateixa superfície a la zona 6 de Equipaments, reduint-se al mateix temps el número d'habitatges que passen de 69 inicials a 61.

5. Es mantenen els vials definits en el planejament vigent, amb la única modificació que el que discorria pel límit nord de la unitat, que inicialment era de 12 metres, meitat i meitat damunt el límit de terme municipal, es

transforma en amb una previsió de carrer d'amplada de 8.5m, que es situa en 7,2m en el terme municipal de Vilablareix, en una disposició, no equivalent però si similar a la del planejament abans de la modificació del límits municipals ja descrita.

6. Requalificació de les zones 13.1 i 14 que passen a ser 13.3.
7. Canvis per aclarir definicions i limitacions normatives per protegir el caràcter de la clau 13.
8. A la zona d'Equipaments es previst compatibilitzar els usos previstos amb el d'habitatges dotacionals de promoció i protecció pública.

Quadre resum:

Paràmetres Urbanístics	Planejament inicial (NNSS 02/06/1993)		TOTAL	Planejament Modificat		TOTAL
Zonificació	13.1.Residencial suburbana aïllada (corresponent a Illes UA3.A)	14.d Ciutat jardí semi-intensiva (corresponent a Illes UA3.B)		13.3. Illes UA3.A Residencial suburbana aïllada-aparellada	13.3. Illes UA3.B Residencial suburbana aïllada-aparellada	
Superfícies generals i en detall	8.623 m ² (27,97%)	10.394 m ² (33,72%)	19.017 m ²	6.623,74 m ² (21,49%) Illa A1 5.203,35 m ² Illa A2 1.420,39 m ²	8.157,10 m ² (26,46%) Illa B1 2.738,77 m ² Illa B2 2.708,00 m ² Illa B3 2,710,33 m ²	(47,94%) 14.780,84 m ²
Edificabilitat general, en promig i al detall	1,25 m ² /m ² (10.779m ²)	0,60 m ² /m ² (6.236 m ²)	17.015 m ²	5.000 m ² Illa A1 0,76 m ² /m ² . Illa A2 0,70 m ² /m ²	7.200 m ² Illa B1 0,87 m ² /m ² Illa B2 0,88 m ² /m ² Illa B3 0,88 m ² /m ²	12.200 m ²
Densitat	1 hab/200m ² (43 hab)	1 habb/400m ² (26 hab)	69 hab	1 hab/200m ² (25 hab)	1 hab/200m ² (36 hab)	61 hab
Parcel·la min.	200 m ²	400 m ²		200 m ²	200 m ²	
Façana min.	12 m (aïllat) (agrup <25 m)	12 m (aïllat)		10 m apar 12 m aïllat (agrup <25 m)	10 m apar. 12 aïllat (agrup <25 m)	
Alçada màx.	7,60 (Pb+1)	7,60 (Pb+1)		7,60 (Pb+1)	7,60 (Pb+1)	
Separacions als límits	Façana: 3 m Laterals: 1,50 m Fons: 4 m	Als límits: 4 m		Façana: 3 m Laterals > 1,50 m Fons > 4 m Mitjera apar	Façana: 3 m Laterals > 1,50 m Fons > 4 m Mitjera apar	
Ocupació	60%+20% aux	30%+4% aux		60%+20% aux	60%+20% aux	
3. Zona Verda	2.843 m ² (9,22%)		2.843 m ²	3.718 m ² (9,22% + 2,84%)		3.718 m ²
6. Equipaments	3.332 m ² (10,81%)		3.332 m ²	3.351 m ² (10,81% + 0,06 %)		3.351 m ²
Vials	5.635 m ² (18,28%)		5.635 m ²	8.977,16 m ² (18,28% +10,85%)		8.977 m ²
TOTAL			30.827 m ²			30.827 m ²

IX.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació previst per executar el la Unitat d'Actuació es el de reparcel·lació en la modalitat de Compensació, tal com queda definit al art. 53 de les NNSS.

X.- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Aquesta modificació puntual de Planejament facilita i clarifica les expectatives de desenvolupament futures del sector, que no ha estat desenvolupat i per tant no hi ha previst cap tipus d'indemnització al respecte.

El tipus d'actuació pel desenvolupament de la Unitat d'Actuació ja queden fixades per l'article 53 de les NNSS.

XI.- AVALUACIÓ AMBIENTAL.

Aquesta modificació puntual del Text Refós de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix aprovades definitivament en data 27 d'abril de 2005, no afecta a sol no urbanitzable, i no correspon a cap de les casuístiques contemplades a la Disp. Trans. 6º apartat 1 de la Llei d'Urbanisme de 26 de juliol 2005 i amb referència la Disp. Trans. 12º apartat 1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de 18 de juliol de 2006, a més de no afectar l'àmbit de protecció de la llera i entorn del riu Marroc al seu pas per l'àmbit de la modificació, tret de que consolida i formalitza la qualificació com a zona de Parcs, jardins urbans i places, vigent a les NNSS, i en conseqüència no és preceptiva l'avaluació ambiental, ni són aplicables els apartats següents de les esmentades disposicions transitòries.

XII.-MEMÒRIA SOCIAL.

Les vigents NNSS de Vilablareix no fan cap previsió d'habitatge protegit a l'àmbit en qüestió. De forma efectiva només cal el projecte d'Urbanització i el de reparcel·lació per executar la Unitat. En la situació actual i en desenvolupament del Planejament vigent, la Unitat d'actuació Marroc II no està obligada a fer la reserva d'habitatge.

La modificació puntual que ara es tramita no modifica substancialment la tipologia edificatòria prevista en les NNSS que corresponen a la d'habitatges unifamiliars de tipologia aïllada o bessones amb una densitat menor de 20 hab /H, tipologia que considerem que no és apte o adequada per un correcte funcionament dels habitatges i no es compatible amb cap dels mòduls de cost, finançament i tipologies dels habitatges de protecció oficial i per tan a proposta municipal no cal la reserva d'habitatges protegits en subjecció a l'art. 57.3.

D'altra banda, tal com es reflexa a la Memòria social de Pla Parcial Sant Pere Màrtir de Vilablareix, s'ha reservat una quantitat molt important d'habitatges protegits al Pla Parcial, en relació a la proporció d'habitatges existent al municipi, que encara resta per desenvolupar.

A l'efecte de facilitar polítiques actives d'habitatges s'ha inclòs entre els usos admesos el d'habitatge dotacional a l'equipament situat dins l'àmbit de la Unitat d'actuació, amb la justificació d'aquesta manera es permet definir una tipologia edificatòria adequada per aquesta funció.

XIII.- PRESSUPOST OBRES I SERVEIS, PLA D'ETAPES.

El pressupost de les obres d'urbanització bàsica puja a la quantitat aproximada de 1.264.671, 04 euros, (un milió dos-cents seixanta-quatre mil, sis-cents setanta-un euros amb quatre cèntims)

El cos final de les obres d'urbanització quedarà fixat de forma més precisa en el projecte d'urbanització

La seva execució es durà a terme en una única fase de 14 mesos a partir de l'aprovació definitiva dels instruments de gestió necessaris.

XIV. XARXES DE SUBMINISTRAMENT I DE SANEJAMENT

La Unitat d'Actuació Marroc II ja estava prevista a les NNSS i per aquest motiu les xarxes municipals de subministrament de serveis, d'aigua, gas i electricitat ja preveuen el seu desenvolupament.

Pel que fa al sanejament d'aigües negres s'ha previst la connexió definitiva, amb el Pla Parcial del Sector Margesa - Transports als Municipis de Girona i Salt, seguint el carrer Perelló, i de forma provisional amb la xarxa existent a Vilablareix, ja que el Pla Parcial a la banda de Salt està en procés d'execució.

XV. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Index:

1. Introducció	3
2. Els sectors de sòl urbanitzable considerats en aquest informe.....	4
3. Dades bàsiques pel càlcul de les despeses directes municipals de manteniment de vialitat i de zones verdes en els sectors de sòl urbanitzable incorporats des de les NNSS	6
4. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris	8

1. Introducció

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- 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.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establí l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo".

Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y

seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial. Aquest no és el nostre cas, però considerem adient l'elaboració d'aquest informe.

2. Els sectors de sòl urbanitzable incorporats en aquest informe.

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d de la LUC es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Vilablareix, en tant que l'administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es corresponen a la implantació del creixement previst a l' àmbit que es considera que és més probable que es desenvolupin en els següents si anys donat que la resta del Municipi ja es troba plenament ordenat urbanísticament i executió. Per aquest motiu ens centrem exclusivament en la modificació puntual de les NNSS que afecta a la UA Marroc II en fase de tramitació.

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

- a) despeses: atès que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de Vilablareix es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris habitin als àmbits de nou creixement o a un altre indret.

- b) ingressos: pel mateix motiu anterior es consideren també només els definits com a "constants en el temps" exclosos els que per tenir consideració de "preu públic" són repercutits directament als usuaris.

3. Dades bàsiques pel càlcul de les despeses directes municipals de manteniment de vialitat i de zones verdes en els sectors de sòl urbanitzable incorporats des de les NNSS.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta del sostre de nous habitatges proposats per les NNSS, concretament 12.200 m² en aquesta unitat d'actuació.
- En segon lloc, els 3.718 m² d'espais lliures i els 8.977,16 m² destinats a vialitat que suposen un total de 12.695,16 m² espais a mantenir.
- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen, la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament residencial.

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats que als mateixos es fa referència:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Vilablareix a la UA Marroc II proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial, principalment, i d'equipaments públics, de forma que el sostre màxim resultant es reparteix en un 47,94% destinada a habitatge i un 10,87% destinat a equipaments públics.

Els nous habitatges milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

4. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, les NNSS estableixen actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat entorn als 3.718 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 8.977,16 m² de sòl.

Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,00 i 2,30 euros/m² i anys per la vialitat i entre 1,60 i 1,90 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost manteniment anual 1	Cost manteniment anual 1
1. Manteniment espais lliure	1,60 i 1,90 €/m ²	5.949 €/any	7.064 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,00 i 2,30 €/ m ²	17.954 €/any	20.647 €/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa agafant el valor màxim, en la quantitat de 51.614 €/any.

Total manteniment mitjana anual	25.807 €/any
---------------------------------	--------------

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions de les NNSS tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 1,50 €/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de

nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 2,20 €/m2 sostre i any, que aplicats als 12.200 m2 donen uns ingressos totals de 26.840 €/any

En conseqüència es demostra que aquests ingressos son superiors a la despesa de manteniment anual i es justifica la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

Girona març de 2009

L'equip tècnic redactor

BFR Arquitectes, SLP

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ TERCERA. RESIDENCIAL URBANA (13, 13.1, 13.1*, 13.3).

Article 59. Definició.

Comprèn el sòl urbà que es pot considerar, genèricament, de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'ha de desenvolupar segons una tipologia mixta entre la d'alineació de vial i la d'edificació aïllada, sempre, però, sobre la base d'una clara referència a la parcel·la.

Article 60. Tipus d'ordenació.

Es distingeixen els següents tipus d'ordenació:

- A) Tipus 1. Alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.
- B) Tipus 2. Aïllada, grafiada amb els números 13.1 i 13.1* en els plànols d'ordenació, admetent, també, les edificacions aparellades en funció del tipus d'edificació existent en l'entorn immediat.
- C) Tipus 3. A la zona grafiada amb el número 13.3 s'admet sempre l'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada o la d'aparellades.

C.1. Les edificacions proposades, aparellades o aïllades, hauran de desenvolupar-se dintre d'un perfil exterior màxim o gàlib, grafiat en el annex 1.

C.2. Quan a més d'acomplir amb la resta dels paràmetres normatius tots el fronts de la parcel·la siguin majors de 12 m, es podran construir habitatges aparellats o aïllats.

Quan aquestes es promoguin de forma independent, la primera sol·licitud de llicència determinarà el tipus d'ordenació que s'executa dins d'un mateix gàlib.

En el cas de promocions independents d'edificis aparellats, el promotor de la segona sol·licitud de llicència haurà d'aportar un estudi del conjunt, de tal manera que es justifiqui l'acord formal de les dos edificacions.

C.3. A efectes de l'ordenació totes les parcel·les amb front al carrer Nord presentaran la seva alineació a 3 m del límit de parcel·la.

Article 61. Condicions d'edificació.

Es fixen les següents:

A) Edificabilitat:

-Edificabilitat neta màxima per a les claus 13 i 13.1: Serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m²st/m²s), sense comptabilitzar-se els sòls de cessió obligatòria.

-Edificabilitat bruta màxima per a la clau 13.1*: Serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,5 m²st/m²s).

-Edificabilitat neta màxima per a la clau 13.3 per a cada de les illes grafiades en el plànol d'ordenació 0.6/1 corresponent a la Unitat d'actuació 2 (UA3) de la següent manera:

UA3.illes A - Sostre edificable màx. 5000 m² descomposat de la següent manera:

- Illa A1, 0,76 m²/m²
- Illa A2 0,70 m²/m²

Nombre màxim d'habitatges illes A: 25 habitatges en total.

UA3 illes.B - Sostre edificable màx. 7.200 m². descomposat de la següent manera:

- Illa B1 0,87m²/m²
- Illa B2 0,88m²/m²
- Illa B3 0,88m²/m²

Nombre màxim d'habitatges illes B: 36 habitatges en total.

B) Parcel·la mínima: Tindrà una superfície de cent cinquanta (150) metres quadrats, quan es tracti d'ordenació en edificació en filera, i de dos-cents (200) metres quadrats, quan sigui ordenació en edificació aïllada.

C) Número d'habitatges:

-Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13 i 13.1: Serà, per excés, el resultat d'assignar, com a mínim, un sostre edificat mitjà per habitatge de cent (100) metres quadrats.

-Número màxim d'habitatges per a la clau 13.1*: Serà de quatre (4) habitatges en total, dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada A i dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada B.

-Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13.3 grafiades en els plànols d'ordenació 0.6, serà la següent:

Illes UA3.A - Nombre màxim de 25 habitatges.

Illes UA3.B -. Nombre màxim de 36 habitatges.

D) Front de parcel·la mínima:

La parcel·la haurà de tenir un front de parcel·la mínim a la via pública de:

- dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada;
- de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en filera, tipus 1, i;
- quan es tracti d'edificacions aparellades l'agrupació de parcel·les ha de ser com a mínim de vint (20) metres.

E) Ocupació: Tant en planta baixa com en planta pis, serà, com a màxim, del seixanta (60) per cent.

En planta baixa, es permetrà una ocupació per a edificacions auxiliars del vint (20) per cent, sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació, especialment l'edificabilitat neta màxima.

F) Alçada màxima: L'alçada reguladora per aquesta zona es fixa en set coma seixanta (7,60) metres, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1).

G) Separacions als límits de parcel·la i entre edificacions: Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran com a mínim, les següents:

- Front de parcel·la: Tres (3) metres en el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

-Laterals: U coma cinquanta (1,50) metres, excepte en els supòsits d'edificacions aparellades o d'ordenació en edificació en filera, que compartiran mitjanera, excepte la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància mínima indicada. En qualsevol cas, la condició de mitjaneria s'adquirirà per construcció simultània o per conveni degudament formalitzat.

-Fons: Quatre (4) metres. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim,

igual a l'alçada de la façana més alta. H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació en edificació aïllada, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25) metres.

- H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació, tipus 2 i 3, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25) metres). Aquest paràmetre s'entén aplicable a totes les dimensions de l'edifici (profunditat i façanes)
- I) Façana edificada mínima: Es fixa cinc amb cinquanta (5,50) metres de façana mínima edificada en totes les ordenacions d'aquesta secció.

Article 62. Condicions d'ús.

1. En aquesta zona, a les claus 13, 13.1, 13.3, s'admeten els usos següents:

- A) Habitatge unifamiliar, residencial, sanitari, esportiu, religiós i cultural: s'admeten.
- B) Comercial i de serveis: S'admet, en planta baixa, amb un límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats de superfície.
- C) Recreatiu: S'admet per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) persones.
- D) Industrial: S'admet en categoria primera, en situació 1a, 1b, 2a, 2b i 2c, i en categoria segona, en situació 2a, 2b i 2c.
- E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

2. Els terrenys inclosos dins d'aquesta zona els quals es troben afectes a usos industrials en el moment de l'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries (16/13), podran continuar mantenint aquest ús (16) però sense augmentar el nivell d'intensitat i sense implementar nous usos industrials i, en el moment en el qual es cessi en l'activitat, operarà un canvi automàtic d'ús (13), amb totes les limitacions del punt anterior del present article, i, en el supòsit de que es trobin inclosos en unitats d'actuació, caldrà procedir a la cessió immediata de zones verdes i equipaments.

- F) Habitatge plurifamiliar sempre que constin com a màxim d'un habitatge per planta.

2. En aquesta zona, a la clau 13.1*, s'admeten els usos següents:

- A) Habitatge unifamiliar en disposició aïllada o aparellada.
- B) Aparcament privat.

SECCIÓ QUARTA. EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES (6).

Art. 36. Definició.

Conformaran el sistema d'equipaments i dotacions comunitàries en el municipi de Vilablareix els elements urbanístics destinats a l'edificació de construccions afectades al servei públic, ja siguin de titularitat pública o privada.

Art. 37. Classificació.

Els anteriors elements urbanístics es classificaran en la forma següent:

- A) Equipaments administratius.
- B) Equipaments docents: Centres d'ensenyament i culturals amb la possibilitat d'annexes esportius.
- C) Equipaments sanitaris i d'assistència social.
- D) Equipaments religiosos
- E) Equipaments esportius.
- F) Equipaments de serveis de la xarxa viària.
- G) Equipament d'habitatge dotacional

Art. 38. Destinació dels equipaments i de les dotacions comunitàries.

1. Els espais qualificats d'equipaments podran ésser classificats en qualsevol dels apartats assenyalats en l'article anterior pel Ple de l'Ajuntament de Vilablareix, excepte aquells que en el moment d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries disposin ja d'un destí concret.
2. El Ple de l'Ajuntament de Vilablareix podrà, en qualsevol moment, per motius d'interès públic, procedir al canvi de classificació d'un espai destinat a equipaments mitjançant la instrucció d'un expedient justificatiu dels motius concrets, el qual haurà d'ésser objecte d'informació pública per un termini de trenta dies mitjançant edictes a publicar en el tauler municipal i en el Butlletí Oficial de la Província.

Art. 39. Implantació de nous equipaments.

1. L'Ajuntament de Vilablareix podrà tramitar la redacció d'un pla especial d'equipaments per a la regulació detallada dels espais destinats a equipaments i dotacions comunitàries amb subjecció a aquestes Normes Subsidiàries.
2. Tanmateix, l'Ajuntament de Vilablareix podrà qualificar d'equipaments els terrenys de propietat municipal i els de propietat privada, quan així ho sol·licitin llurs propietaris, mitjançant el procediment assenyalat a l'article anterior.

Art. 40. Condicions d'edificació.

1. Es fixen les següents:
 - A) Tipus d'ordenació Edificació aïllada, excepte quan el tipus d'ordenació de les finques veïnes sigui el d'alineació de vial.
 - B) Edificabilitat neta màxima: Un (1) metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
 - C) Alçada màxima: Dotze (12) metres, que podrà ésser ultrapassada si es justifica per la naturalesa de l'equipament.
 - D) Ocupació màxima en planta baixa: Seixanta (60) per cent.
2. Les edificacions resultants hauran d'adequar-se a l'entorn tant en el seu volum com en les característiques constructives.

Art. 41. Condicions d'ús.

Els usos permesos seran els que resulten de la classificació que s'efectua en l'article 37 per a cada tipus d'equipament.

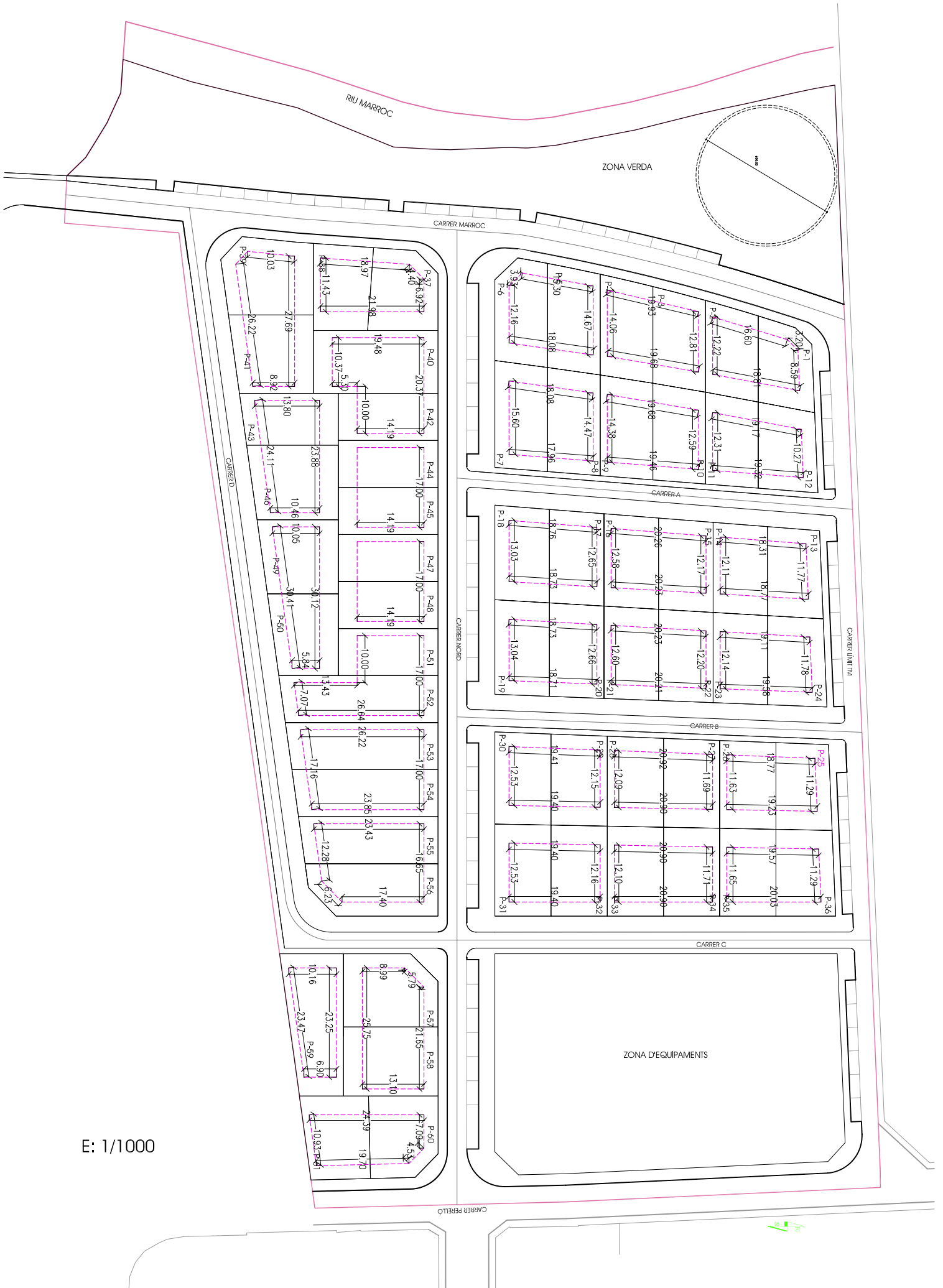
Girona març de 2009

L'equip tècnic redactor

BFR Arquitectes, SLP

ANNEX. 1.

ANNEX 1



E: 1/1000