



PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12. SANT POL DE MAR

MEMÒRIA.....	1
0. Antecedents	1
1. Estructura de la propietat	1
2. Delimitació del Sector	2
3. Estat actual	2
4. Marc legal.....	3
4.1. Legislació urbanística	3
4.2. Legislació sectorial.....	4
5. Planejament vigent	4
5.1. Planejament general vigent.....	4
5.2. Determinacions Normatives del PGO vigent.....	5
6. Descripció de la proposta. Objectius del Pla Parcial.....	5
6.1. Sistemes	6
6.2. Zones amb aprofitament	6
6.3. Xarxes de serveis	8
6.4. Gestió	8
6.5. Objectius del Pla Parcial.....	9
7. Justificació de la proposta	10
7.1. Adequació al planejament vigent	10
7.2. Compliment de les directrius per al planejament urbanístic	10
7.3. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	10
7.4. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible	10
7.5. Justificació de l'execució del Pla.....	10
8. Planejament proposat. Quadres.	11
8.1. Càlcul de sòls i aprofitaments proposats	11
8.2. Comparatiu amb la fitxa vigent	11
NORMATIVA	12
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	18
1. Estudi econòmic i financer.....	18
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	19
GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	20
JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL	21
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	22

MEMÒRIA

0. Antecedents

En document separat es tramita la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENT. En aquest document es proposa la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat amb els objectius següents:

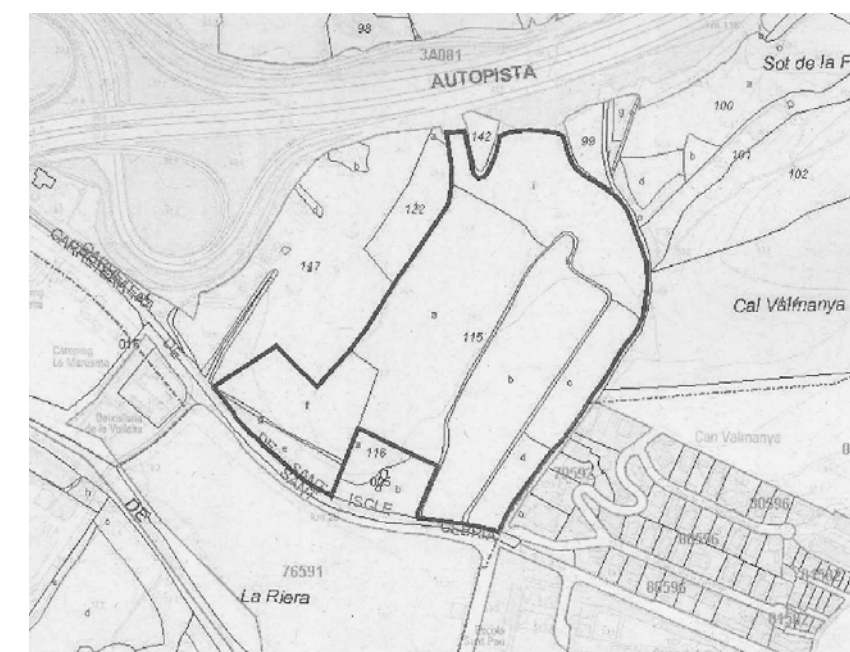
Els objectius generals de la present modificació són:

- Reordenar el sòl situat a Ponent del nucli urbà de Sant Pol de Mar confrontant amb la Riera de Vallalta, garantint l'adscripció per a usos públics de la porció de sòl ubicat en un emplaçament central al municipi confrontant amb la Riera de Vallalta, i procurant garantir les condicions de seguretat jurídica que facilitin llur transformació.
- Classificar, correlativament, com a sòl urbanitzable delimitat una porció de 5,8 Ha. confrontant amb la Riera de Vallalta que permeti la cessió obligatòria i gratuïta d'aquells terrenys de sistemes d'espais lliures i equipaments que permetin conferir una continuïtat urbana al conjunt de terrenys adscrits a usos públics en aquell indret del municipi i que es destinen a usos d'equipaments docents (escola de primària); esportiu (camp d'esports); o tècnics (EDAR).
- Establir les condicions de desenvolupament dels nous sòls edificables del sector, en coherència amb el model urbà consolidat.
- Establir criteris d'implantació que assegurin la integració amb el medi i la protecció de les persones i els béns.
- Generar un sòl destinat a parc equipat a fi i efecte d'assegurar el desenvolupament de les necessitats de sistema d'equipaments per a les futures generacions.

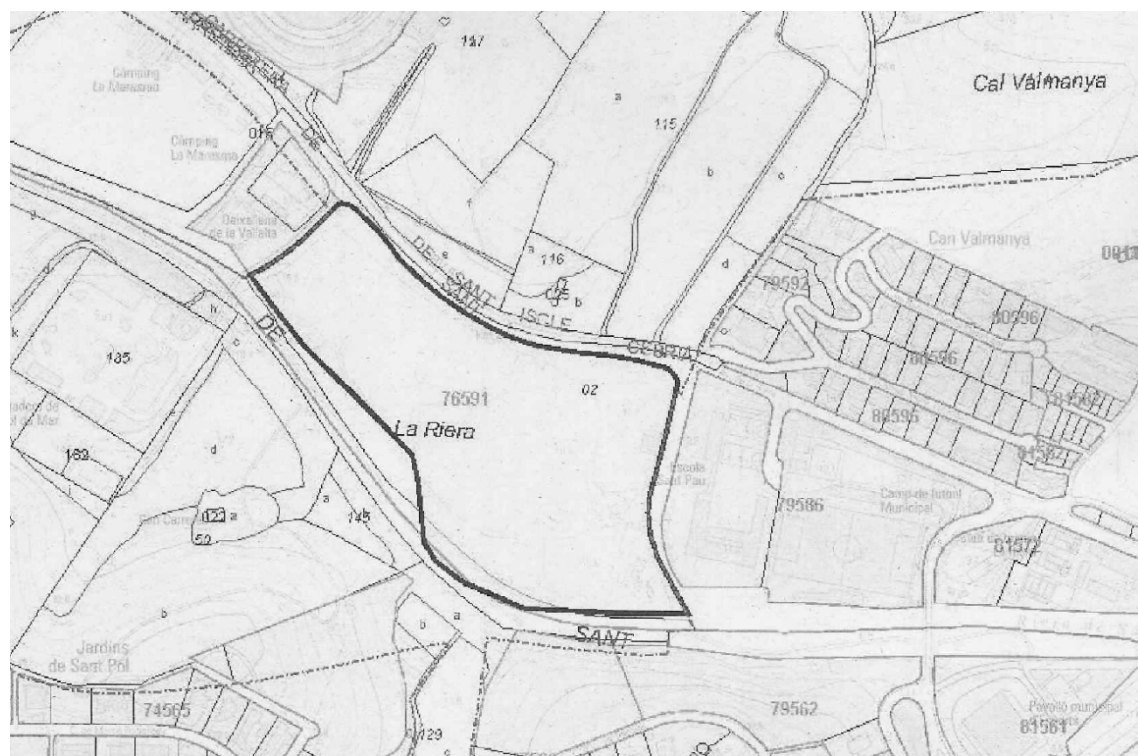
1. Estructura de la propietat

Les propietats incloses dins sector són, segons dades registrals, les que es relacionen en el quadre que segueix:

Nº finca	Referència cadastral	m2	Propietari
	08235AO02001150000SR	14.809m ²	1. Josep Carreras Roma DNI. 38742502Z 2. Josep Puigvert Roca DNI. 38739302B 3. Rosa Rocosa Rovira DNI. 38752976T 4. Josep Puigvert Soler DNI. 38791480W
2	7659102DG75N0001PO	43.192m ²	1. Josep Carreras Roma DNI. 38742502Z 2. Josep Puigvert Roca DNI. 38739302B 3. Rosa Rocosa Rovira DNI. 38752976T 4. Josep Puigvert Soler DNI. 38791480W 5. Javier Puigvert Soler DNI. 38815809C
3		1.014m ²	1. Ajuntament de Sant Pol de Mar
4		220m ²	2. Ajuntament de Sant Pol de Mar
Total			
Total àmbit		59.747m²	

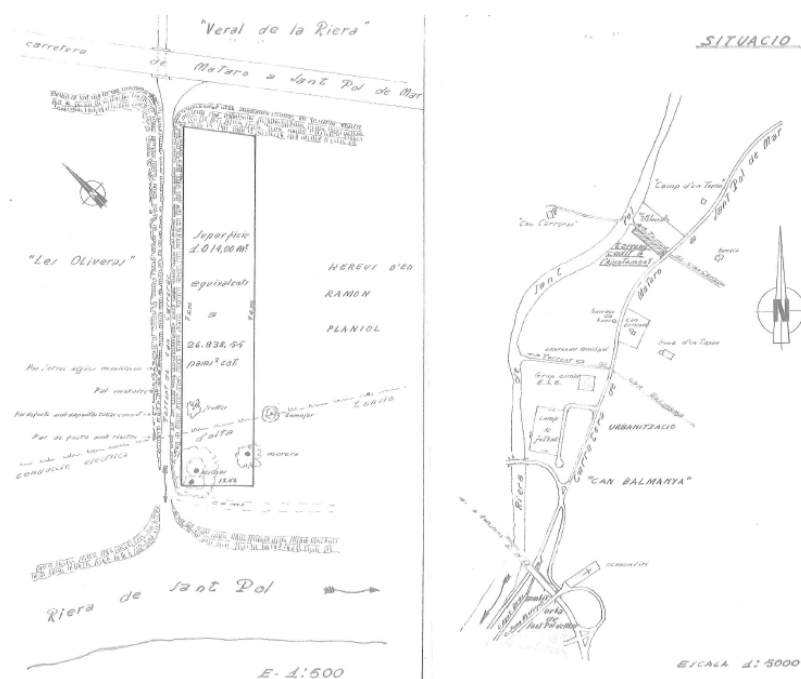


POLIGON 2, PARCEL·LA 115 CADASTRE DE RUSTICA REFERENCIA CADASTRAL 08235AO02001150000SR



POLIGON 2, PARCEL·LA 115 CADASTRE DE RUSTICA REFERENCIA CADASTRAL 7659102DG75N0001PO

Així mateix, en l'àmbit s'inclouen dues finques municipals,



Aquestes finques resten gràficament recollides en el plànol I05. Estructura propietat que s'integra en el present document.

2. Delimitació del Sector

El Sector PP12 destinat a usos residencials desenvolupa les determinacions de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENT.

El sector abasta els terrenys situats als dos marges de la carretera de Sant Cebrià, entre les escoles i la deixalleria municipal al sud de la carretera i entre les edificacions existents en sòl urbà consolidat i una edificació existent en sòl rústic al nord de la carretera.

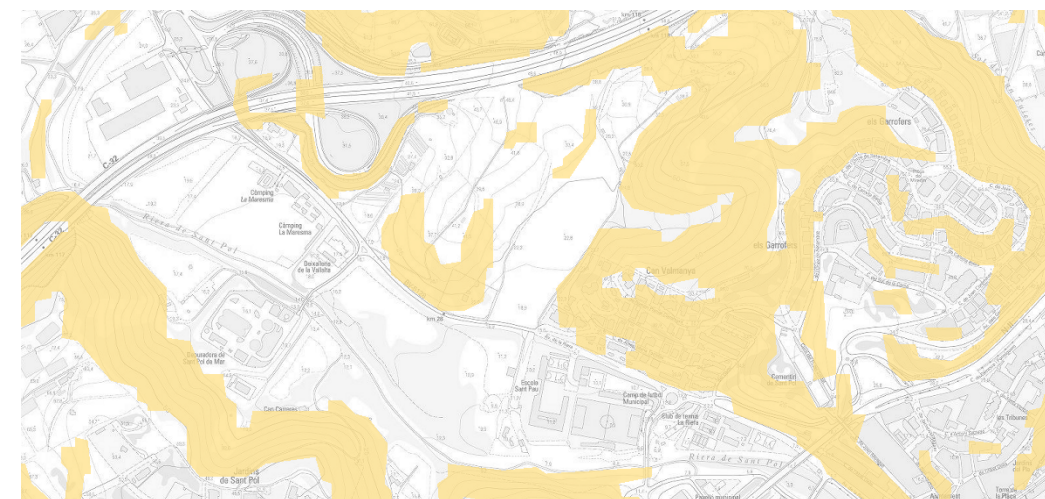
L'àmbit del sector abasta una superfície de 59.907m², dels quals 14.930m² corresponen als sòls situats al nord de la carretera on es preveu la implantació del creixement urbanístic del sòl residencial, mentre que la resta corresponen a sòls de cessió. L'àmbit de forma irregular està delimitat per la riera de Sant Pol al sud, el rial de Valmanya a llevant, l'alineació de les consolidacions de sòl urbà en front de la carretera i la mateixa via de comunicació al nord i el vial d'accés a l'EDAR a ponent.

La delimitació de l'àmbit de desenvolupament resta definit per elements molt representatius de l'orografia del territori amb excepció del limit nord que ve condicionat per la situació de preexistències i la consolidació del teixit residencial situat a llevant.

3. Estat actual

L'àmbit es localitza als vessants immediats que drenen a la riera de Sant Pol, són terrenys eminentment planers, excepte alguns punts concrets formats per petits talussos situats vora la carretera de St. Cebrià i al voltant del rial de Can Valmanya que transcorre per la banda est i que limita amb l'actual centre educatiu.

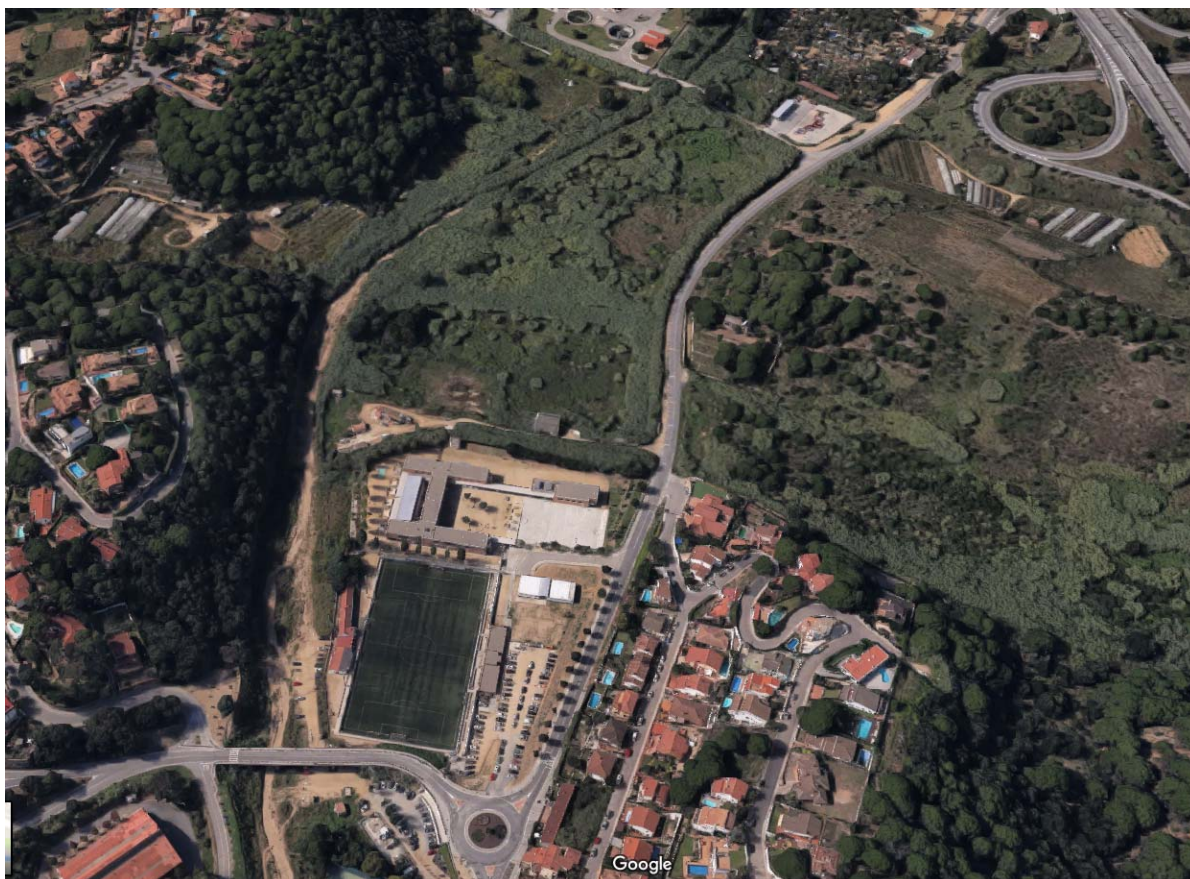
L'orografia al voltant de la carretera de Sant Cebrià és força planera tant en sentit longitudinal com transversal, amb excepció del marge est al limit amb les darreres edificacions incloses en sòl urbà on es produeix un salt topogràfic d'uns 3 o 4m d'alçada. Aquest salt es produeix a conseqüència d'un model urbà extensiu caracteritzat per parcel·les de petites dimensions sobre un petit turó.



Tal com es pot veure en el MUC el nou sector no està afectat per cap sòl amb pendents superiors al 20%.



Àmbit nord Carretera



Visió general.

Topogràficament el sector és planer i té una altimetria entre els 9 i 15 m d'altitud per l'àmbit de la riera i entre 18 i 22 m d'altitud per l'àmbit nord.

L'orientació dels terrenys per aquest sector es força variada si bé l'orientació sud, i entre est i oest, és la dominant. Aquest aspecte ve determinat pel fet que l'àmbit se situa a peu dels

vessants que drenen cap a la riera de Sant Pol així com també, dins la seva àrea d'influència directa, formada per plans al·luvials.

A l'entorn immediat cal destacar el mur de pedra que delimita la finca rústega situada a ponent fora de l'àmbit de modificació. La qualitat de tancament i l'ordre que genera a la totalitat de la vessant nord de la carretera haurà de servir de base per a possibles tancaments de les àrees edificables.

Territorialment, l'àmbit abasta els terrenys situats sobre l'accés sud-oest al municipi amb una gran facilitat per a la implantació de sistemes, en tant, se situa confrontant a la carretera BV5128 en el tram de connexió entre l'autopista C32 i el nucli urbà de Sant Pol de Mar.

D'altra banda el sector possibilita l'arranjament del rial de Valmanya com a eix verd de connexió dels sòls lliures situats al nord del nucli urbà i la millora de les condicions de protecció i dels espais lliures a l'entorn de la riera de Sant Pol com eix verd central en l'ordenació de la població.



Àmbit Sud Carretera

A aquests efectes, en el plànol I03.Ortofotomapa que integra aquest document es constata la naturalesa d'aquests sòls i les particularitats anteriorment exposades.

4. Marc legal

4.1. Legislació urbanística

El Pla parcial, s'efectua en base a l'article 65 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ajustant-se a les finalitats expressades pel mateix i per l'article 79 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament.

Per altra banda, la seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II

Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

4.2. Legislació sectorial

Els sòls del sector PP12 objecte del present pla, prové de la delimitació actuada per la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENT que es tramita conjuntament amb aquest pla. Aquest sector, se situa en front de la carretera BV5126 i de la riera de Sant Pol. És per això que la tramitació del present Pla Parcial ha de recaptar informe sectorial de carreteres, l'Agència catalana de l'Aigua i altres que siguin d'aplicació.

En relació a això, el pla defineix les condicions en les que es poden implantar aquests usos. Per tant, les Normes d'aquest pla integren les següents determinacions sectorials:

4.2.1. Determinacions normatives en matèria d'aigua i afeccions mediambientals

El present PPU ha d'aportar les valoracions i justificacions necessàries en relació a l'abastament d'aigua i xarxa de sanejament. En qualsevol cas els projectes constructius que es derivin d'aquest Pla, s'hauran d'adaptar a la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, aprovat el 23 de novembre de 2010.

Les NNUU del pla incorporen les determinacions pròpies de la legislació sectorial, en concret:

Condicions d'urbanització

1. El sistema de sanejament serà de xarxa separativa.
2. El promotor del planejament derivat haurà de contactar amb l'ACA abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, per que es determini si es pot admetre la connexió del sector a l'EDAR. En cas que s'admeti, el promotor assumirà els costos d'inversió proporcionals que se'n derivin.
3. La xarxa haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi, d'un sobreeixidor amb els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i llixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.
4. Cal preveure la incorporació d'elements d'infiltració d'aigua pluvial per tal de reduir l'impacte sobre el territori. Aquests elements són compatibles amb el sobreeixidors esmentats anteriorment i haurien de rebre només aigua de pluja neta.

Altres condicions

1. Els projectes constructius que es derivin d'aquest Pla, s'hauran d'adaptar a la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, aprovat el 23 de novembre de 2010.

4.2.2. Determinacions normatives en matèria d'impacte ambiental i paisatgístic

Els criteris d'implantació de la Modificació posen de relleu un seguit de determinacions que en el present PPU s'inclouen com a normatives pels futurs projectes d'urbanització i edificació. En concret, s'incorpora en les NNUU del pla els criteris paisatgístics i mediambientals següents:

Condicions d'urbanització

Cal vetllar per un tractament dels possibles talussos que afavoreixi la seva integració en l'entorn natural.

Altres condicions

Els projectes d'edificació prioritzaran aquells dissenys i materials que millor s'integrin en l'entorn i contribueixin a una minimització de l'impacte paisatgístic de les edificacions.

Per altra banda, en relació a la integració i l'impacte paisatgístic de les edificacions, en la regulació de totes les claus edificables s'ha integrat una sèrie de determinacions relatives al tractament dels espais lliures privats, entre d'altres, amb l'objectiu de garantir un paisatge urbà endreçat i integrat amb l'entorn natural immediat. En concret:

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front a la zona edificable. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes, serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,60m. respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 50%. En tot moment s'haurà d'assegurar al bona imatge de les tanques. En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50m.

Es permet la construcció d'un gual pavimentat per a vehicles, que complirà amb la normativa del PGO. Les despeses de construcció, aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la. Tots els guals que s'hagin de fer hauran de ser del tipus que defineixi l'Ajuntament de Sant pol de Mar.

4.2.3. Determinacions normatives sobre normativa sectorial en matèria de carreteres.

El pla estableix la distància edificatòria en base a les determinacions del PGO vigent.

5. Planejament vigent

5.1. Planejament general vigent

Les NNUU de la Modificació Puntual de PGO de Sant Pol de Mar per a la delimitació de reserves d'equipaments que es tramita conjuntament amb aquest Pla Parcial estableix els paràmetres i estàndards per al desenvolupament del sector. En concret:

"Art. 4 (NB) Sector Urbanitzable.PP12 Urbanitzable Delimitat d'ús residencial.

A.	Condicions d'Ordenació:	
	Superfície Sector	59.907m2sòl.
	Superfície sòl privat	A determinar pel Pla Parcial.
	Superfície de Sistemes	77%
	Zona verda i equipaments	60%
	Zona verda	30%

La reserva viària i hidrològica s'establirà en base als criteris definits en els plànols normatius de la MPGO. El pla parcial fixarà aquells vials i aparcaments necessaris per a l'ordenació.

- B Edificabilitat màxima 9.204 m2st
 Habitatge protegit 30%
 20% hp règim general
 10% Hp concertat.

Cessió d'aprofitament urbanístic 15%.

Nº d'habitatges: 1hab/100m2 st règim lliure
 1hab/90m2st règim protegit.

- C Ús general dominant: Habitatge plurifamiliar. Els usos complementaris i compatibles corresponen als admesos en la zona en la zona 14 regulada en les NNUU del PGO.
- D Gestió.- El sistema d'actuació és el de reparcel·lació per cooperació. El desenvolupament del planejament derivat, i la corresponent gestió s'executarà en el primer sexenni. El Pla Parcial establirà la gestió concreta, pla d'etapes i la divisió poligonal, si s'escau.
- E Condicions d'ordenació.- El sistema d'ordenació serà el de volumetria específica. El Pla Parcial regularà les condicions d'edificació de manera que es minimitzi l'impacte sobre el paisatge i l'encaix amb les edificacions de l'entorn, Tenint especial cura en els sòls limítrof amb el sòl no urbanitzable. El Pla Parcial vetllarà pel tractament dels talussos que es pugui generar per a la implantació de les plataformes d'edificació i pel traçat de la vialitat que es realitzaran amb sistemes constructius que assegurin l'estabilitat dels terrenys i la seva integració paisatgística, en aquest sentit es recomana utilitzar tècniques de bioenginyeria en la seva restauració.

Les determinacions normatives sobre els **equipaments** delimitats corresponen als paràmetres generals del PGO sobre aquesta zona:

Tipus d'ordenació	edificació segons volumetria específica.
Alçada màxima:	12m. Que es podrà ultrapassar fins un màxim de 18m
Ocupació	màxima: 60%.
Índex d'edificabilitat net:	0,80m2/m2
Forma i distribució	sistematització dels espais de l'interior

- F Condicions d'urbanització.- El projecte d'urbanització inclourà el tractament d'espais lliures dels sòls on transcorre el riu de Valmanya integrant-lo en l'estructura d'espais lliures de l'entorn. El PU podrà definir fases d'execució de la urbanització ajustant-se a les determinacions de l'article 169.2 del RU.

Els projectes d'urbanització o nova edificació a redactar en desenvolupament del pla hauran de fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la

disponibilitat d'instal·lacions adequades pel seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es reservaran espais suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'article 49 del DL 11/2009 de 21 de juliol de 2009, pel que s'aprova el TR de la Llei de Residus.

Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Reial Decret 912005 de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris per a la declaració de sòls contaminats.

Les obres que s'executin en desenvolupament del pla hauran de complir les determinacions sobre estalvi d'aigua de l'Ordenança de la Diputació de Barcelona. El Pla Parcial i corresponents PU estudiaran les xarxes d'aigua potable i sanejament d'acord amb els criteris generals de l'ACA.

5.2. Determinacions Normatives del PGO vigent.

La Revisió del Pla General d'Ordenació PGO de Sant Pol de Mar estableix per a les zones plurifamiliars del municipi dos tipus de qualificacions. D'una banda les pròpies del nucli històric caracteritzades per l'alineació a carrer i les zones residencials urbanes de baixa densitat (clau 14.1) i les de mitja densitat (clau 14.2) corresponents al sòl urbà confrontant amb la zona de Casc Antic i corresponent a edificacions obertes amb espais lliures enjardinats entre ells, destinats bàsicament a habitatge plurifamiliar en mitja i baixa densitat.

Les NNUU del PGO desenvolupen les determinacions d'aquesta zona en les article 101 i següents de la Secció Tercera.

6. Descripció de la proposta. Objectius del Pla Parcial

La proposta d'ordenació es basa en l'estructura urbana consolidada, caracteritzada per la implantació d'equipaments públics al sud de la carretera de sant Cebrià i per la implantació d'ordenacions residencials autònomes sobre la carretera al nord d'aquesta. A tal efecte, els objectius del Pla Parcial són:

- Garantir la correcta implantació de sistemes públics destinats a centres docents en continuïtat amb els existents en una àrea d'alta centralitat urbana i de gran accessibilitat sobre les infraestructures de mobilitat territorial.

- Ordenar el front de la riera de Sant Pol de manera que es **dimensió** un gran parc fluvial a fi i efecte de poder garantir la funcionalitat hidràulica de la riera i es minimitzi l'impacte sobre els equipaments situats en els sòls urbans consolidats.

- Implantar sobre la carretera de Sant Cebrià, sostre en destí residencial plurifamiliar que completi el creixement del municipi i possibiliti la reserva d'habitatge protegit en una àrea de nova centralitat urbana generada a partir de les previsions del PGO sobre els equipaments públics del municipi.

- Ordenar el sector de sòl urbanitzable delimitat de 5,8 Ha. confrontant amb la Riera de Vallalta que permet la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments i que permeten conferir una continuïtat urbana al conjunt de terrenys adscrits a usos públics en aquell indret del municipi i que es destinen a usos d'equipaments docents (escola de primària); esportiu (camp d'esports); deixalleria o serveis tècnics (EDAR).

- Establir les condicions de desenvolupament dels nous sòls edificables del sector, en coherència amb el model urbà consolidat.

- Establir criteris d'implantació que assegurin la integració amb el medi i la protecció de les persones i els béns.

6.1. Sistemes

6.1.1. Accessibilitat i estructura viària

L'estructura viària prevista s'implanta en continuïtat amb la xarxa de camins del sòl no urbanitzable, amb l'objectiu que s'asseguri un recorregut cívic sobre els sòls lliures al voltant del nucli urbà. Així mateix el vial discorre paral·lel a un desguàs natural que possibilita el disseny del vial com un espai de passeig on es prioritza el recorregut a peu i en bicicleta més enllà de l'estricta accés rodat a les parcel·les edificables.

En concret, el pla preveu un vial de forma irregular capaç d'incloure mitjançant un tractament tou la làmina d'aigua del rial de Can Valmanya fora de l'espai pavimentat. El Projecte d'Urbanització establirà el tractament final prioritant el foment de la renaturalització del rial.

Al sud de la carretera de Sant Cebrià, el tractament de la connexió a la riera s'ha de tractar d'acord amb la continuïtat verda que en l'actualitat no resta garantida. D'altra banda, la carretera constitueix l'accés principal als sòls destinats a equipaments municipals.

6.1.2. Zones verdes i equipaments.

Els espais lliures i equipaments es disposen en la seva major part al marge sud de la carretera a fi i efecte de garantir d'una banda la protecció de la riera de Sant Pol i integrar els equipaments dins d'un gran parc al servei de la ciutadania.

L'estudi de millora de la riera de Sant Pol redactat a fi de valorar els moviments de la topografia ha suposat la necessitat de mantenir la qualificació de la zona d'equipaments fora de flux preferent. L'estudi aconsella un tractament global de tota la riera. A tal efecte,

aquest pla diferencia entre els espais lliures parc situats vora la carretera d'aquells de protecció situats en front de la riera de Sant Pol.

Pel que fa a la llera del rial de Can Valmaya, el PGO en virtut de la condició de sistema hidràulic i de domini públic classifica l'àmbit com a sòl no urbanitzable, no obstant i això el pla parcial incorpora els costos de millora de l'espai en coordinació amb el projecte de zones verdes i protecció hidràulica, així doncs, el Projecte d'urbanització inclourà com a costos a desenvolupar el tractament per a la renaturalització del tram del rial de Can Valmanya, situat al nord de la carretera BV-5138.

Les previsions de l'equipament i dels espais de l'entorn s'ajusten a les determinacions d'aquest estudi hidràulic.

Aquest PPU estableix els paràmetres d'ordenació concreta de l'equipament, que es regirà pel sistema d'ordenació de volumetria específica. El sostre assignat correspon a una edificabilitat neta màxima de 0,8m²/m²sòl correspondrà a les necessitats funcionals de l'ús a implantar i les determinacions del PGO de Sant Pol. No obstant i això, es podrà redactar un Pla especial d'Ordenació volumètrica en el cas que el sostre assignat esdevingui insuficient pel desenvolupament de l'activitat a implantar. Pel que fa als usos es preveu, a més de l'ús docent, els usos esportiu, associatiu, cultural, administratiu públic o subministraments de manera que sigui possible la implantació de diversos usos sempre compatibles amb el docent que garanteixi la funcionalitat del municipi atesa la gran dimensió del sòl qualificat d'equipament.

6.2. Zones amb aprofitament

El pla preveu la definició d'una zona residencial plurifamiliar amb edificació aïllada de manera que l'espai lliure privat s'articuli amb els sòls lliures de l'entorn. A tal efecte, es considera que la qualificació de zona residencial urbana (clau 14) definida en les NNUU del PGO és la més similar a la tipologia de la implantació prevista. No obstant, al tractar-se de paràmetres molt específics de l'àmbit on s'implanta es preveu la qualificació de zona 14_PP12 que a partir dels criteris generals del PGO concreta solucions específiques del PP12. Aquesta zona permet l'encaix de les dues tipologies de sostre residencial, en concret es preveu una subclau pel model de renda lliure i un altre clau per a l'habitatge protegit i concertat.

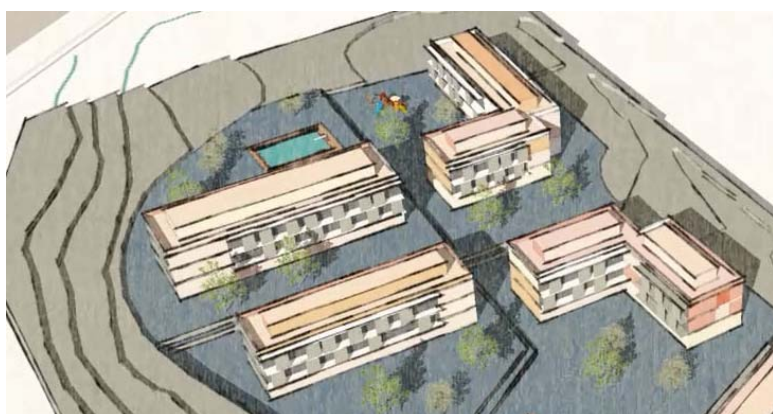
6.2.1. Zona Residencial Urbana. (clau 14.2_PP12)

A fi de garantir una implantació el més adaptable a les condicions de l'entorn, es proposa una qualificació residencial plurifamiliar amb edificació aïllada.

La dimensió de la zona edificable i la posició de la vialitat permet un gran nombre d'alternatives d'ordenació, a tal efecte es preveu uns paràmetres generals per a la zona i uns paràmetres particulars per parcel·la que comporten una gran flexibilitat en el desenvolupament del pla. En qualsevol dels casos i a fi d'evitar condominis on se situïn vials privats dins de la zona privat es fixa normativament que l'accés en vehicle s'efectuarà des de la vialitat pública.

A tal efecte el plànol d'imatge preveu la divisió en tres parcel·les edificables on implantar blocs inferiors a 30m de llarg separats un mínim de 10m que envolten espais lliures privats fora de les línies d'ombra. Així mateix es preveu la connexió dels blocs mitjançant plantes soterrades que garanteixin la funcionalitat de l'aparcament des de la via pública.

Tal com es pot veure en aquest esquema la proposta s'implanta de forma molt adequada a l'entorn. De fet es proposen tres blocs en L on la planta soterrani garanteix la funcionalitat de l'accés, mentre que el volum per sobre rasant es disposa amb el màxim de transparència sobre l'entorn. El plànol O4 Imatge de la Proposta (No Normatiu) mostra la proposta d'ordenació amb 4 parcel·les i l'esquema següent el model amb dues parcel·les.



La zona 14 correspon, segons l'article 101 i següents de les NNUU del PGO de Sant Pol, a edificacions obertes amb espais lliures enjardinats entre ells, destinats a habitatge plurifamiliar de mitja densitat. La subclau específica definida prové de l'àmbit del present PPU i les condicions de sostre i tipologia específiques d'aquest pla.

1. La clau de referència de PGO és: 14.2 (Zona residencial urbana de mitja densitat)

S'afegeix el subíndex "PP12" relatiu al sector.

2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. Per a la resta de determinacions no incloses en aquesta normativa s'aplicaran les NNUU referides a l'edificació aïllada.

3. La parcel·la mínima es fixa en 2.000m² de superfície i una façana mínima a carrer de 25m.

4. L'ocupació màxima i distància a partions es fixa en el 50%, D'acord amb l'article 45 els soterranis podran ocupar un 30% més que l'assenyalada pel pla.

5. Separacions a partió.- Les separacions a vial, entre zones i límit del sector correspon a l'establerta en el plànol d'ordenació. Entre parcel·les la distància serà de 5m. No obstant i això es podrà ocupar en subsòl la distància a partió entre parcel·les sense superar l'ocupació màxima, a fi de garantir que els accessos als pàrquings es faci des de la vialitat pública.

6. L'edificabilitat total de la zona és de 6.442,80m²st d'habitatge lliure. El que representa una edificabilitat neta per parcel·la de 0.667m²st/m² sòl.

7. El nombre màxim de plantes és de Planta Baixa i dues plantes pis. La coberta podrà ser plana o inclinada.

En cas de ser inclinada, el pendent màxim serà del 30%. L'arrencada de la coberta se situarà en el punt d'alçada reguladora màxima sobre el pla de façana. L'espai sotacoberta computarà a efectes d'edificabilitat per sobre d'1,8m d'alçada lliure i estarà vinculada a l'habitatge situat immediatament per sota.

8. L'alçada reguladora màxima (ARM) és de 9,50m. a comptar des de la cota de planta baixa d'acord amb l'article 47.2 del PGO.

9. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte de l'edificació, no es permeten blocs que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30 metres i que hauran de separar-se entre si una distància mínima de 7m, o la necessària perquè cada edifici tingui una assolellament adequat.

10. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

11. Els projectes d'edificació i urbanització definiran amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament. A tal efecte, l'accés a l'aparcament es durà a terme directament des del sistema viari, en cap cas s'admetrà cap vialitat interna en les parcel·les.

12. L'espai lliure de parcel·la, resultant de l'aplicació del percentatge d'ocupació màxima de l'edificació i separacions a partió, no podrà contenir edificacions auxiliars o annexes independents de la principal, llevat dels elements d'accés per a vianants a la planta soterrani i porxos i element de protecció dels accessos rodats a l'aparcament.

13. La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes, serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,80m respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 50%. En tot moment s'haurà d'assegurar al bona imatge de les tanques. En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50m.

6.2.2. Zona Residencial Urbana. Habitatge Protegit (clau 14.2_PP12_hp)

La zona 14 correspon, segons l'article 101 i següents de les NNUU del PGO de Sant Pol, a edificacions obertes amb espais lliures enjardinats entre ells, destinats a habitatge plurifamiliar de mitja densitat. La subclau específica definida prové de l'àmbit del present PPU i les condicions de sostre i tipologia específiques d'aquest pla i de l'ús del sostre per algun dels tipus destinats a habitatge protegit definit pel la legislació vigent.

1. La clau de referència de PGO és: 14.2 (Zona residencial urbana de mitja densitat)

S'afegeix el subíndex "PP12" relatiu al sector, i el subíndex "hp" corresponent al destí de l'ús d'habitatge.

2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. Per a la resta de determinacions no incloses en aquesta normativa s'aplicaran les NNUU referides a l'edificació aïllada.

3. La parcel·la mínima es fixa en 800m² de superfície i una façana mínima a carrer de 25m.

4. L'ocupació màxima i distància a partions es fixa en el 50%, D'acord amb l'article 45 els soterranis podran ocupar un 30% més que l'assenyalada pel pla.

5. Separacions a partió.- Les separacions a vial, entre zones i límit del sector correspon a l'establerta en el plànol d'ordenació. Entre parcel·les la distància serà de 5m. No obstant i això es podrà ocupar en subsòl la distància a partió entre parcel·les i al límit nord amb la zona 14.2_PP12 sense superar l'ocupació màxima, a fi de garantir que els accessos als pàrquings es faci des de la vialitat pública.

6. L'edificabilitat total de la zona és de 2.761,20m²st d'habitatge lliure. El que representa una edificabilitat neta per parcel·la de 1,546m²st/m² sòl.

7. El nombre màxim de plantes és de Planta Baixa i dues plantes pis i àtic. La coberta serà plana. La planta àtic s'enretirarà 4m. del pla de façana a la carretera i 3m. a la resta de façanes.

8. L'alçada reguladora màxima (ARM) és de 9.50m a comptar des de la cota de planta baixa d'acord amb l'article 47.2 del PGO. Per sobre d'aquesta planta s'admet una planta àtic enretirada 4m del pla de façana a carrer i 3m de la resta de partions, l'alçada màxima total de l'edificació inclosa la planta àtic serà de 12.50m, Per sobre de la planta àtic no s'admet cap cos auxiliar ni badalots ni caixes d'escala.

9. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte de l'edificació, no es permeten blocs que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30 metres i que hauran de separar-se entre si una distància mínima de 7m, o la necessària perquè cada edifici tingui una assolellament adequat.

10. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

11. Els projectes d'edificació i urbanització definiran amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament. A tal efecte, l'accés a l'aparcament es durà a terme directament des del sistema viari, en cap cas s'admetrà cap vialitat interna en les parcel·les.

12. L'espai lliure de parcel·la, resultant de l'aplicació del percentatge d'ocupació màxima de l'edificació i separacions a partió, no podrà contenir edificacions auxiliars o annexes independents de la principal, llevat dels elements d'accés per a vianants a la planta soterrani i porxos i element de protecció dels accessos rodats a l'aparcament.

13. La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes, serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,80m respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 50%. En tot moment s'haurà d'assegurar al bona imatge de les tanques. En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50m.

6.3. Xarxes de serveis

La sèrie de plànols S que integra el present pla, recull a nivell esquemàtic les xarxes que han de donar servei al sector.

El projecte d'urbanització del sector concretarà la proposta d'aquestes xarxes, així com les determinacions constructives i els càlculs corresponents.

6.3.1. Abastament d'aigua

La nova xarxa d'aigua connectarà amb la xarxa d'abastament d'aigua existent, donant servei a la nova implantació. Resta grafiada en el plànol S01_Xarxa d'aigua.

6.3.2. Sanejament

La nova xarxa de sanejament connectarà amb la xarxa de sanejament existent, donant servei a la nova implantació. Resta grafiada en el plànol S05_Xarxa de sanejament.

6.3.3. Mitja i baixa tensió

El plànol S02_Xarxa elèctrica recull la xarxa de distribució elèctrica del sector.

6.3.4. Telecomunicacions

El plànol S04_Xarxa de telecomunicacions recull la proposta de traçat de la infraestructura de telecomunicacions del sector.

6.3.5. Enllumenat

La proposta d'enllumenat per als sòls públics del sector, grafiat en el plànol S06_Xarxa d'enllumenat.

6.3.6. Gas

El traçat de la xarxa de gas resta grafiat en el plànol S03_Xarxa de gas.

6.4. Gestió

L'àmbit del sector es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística, el polígon d'actuació urbanística es correspon amb el Sector-PP12 excloent-ne les dues finques de titularitat municipal, en tant corresponen a béns de domini públic. Segons això, el PAU del sector, limita:

- Al nord amb els marges del sòl rústic i la carretera de Sant Cebrià.
- A l'est amb el rial de Can Valmanya .
- Al sud amb la riera de Sant Pol.
- A l'oest amb els marges del sòl rústic, el camí de l'estació depuradora i finca de titularitat municipal.

Segons amidaments sobre aixecament topogràfic, resulta una superfície total de 58.614m².

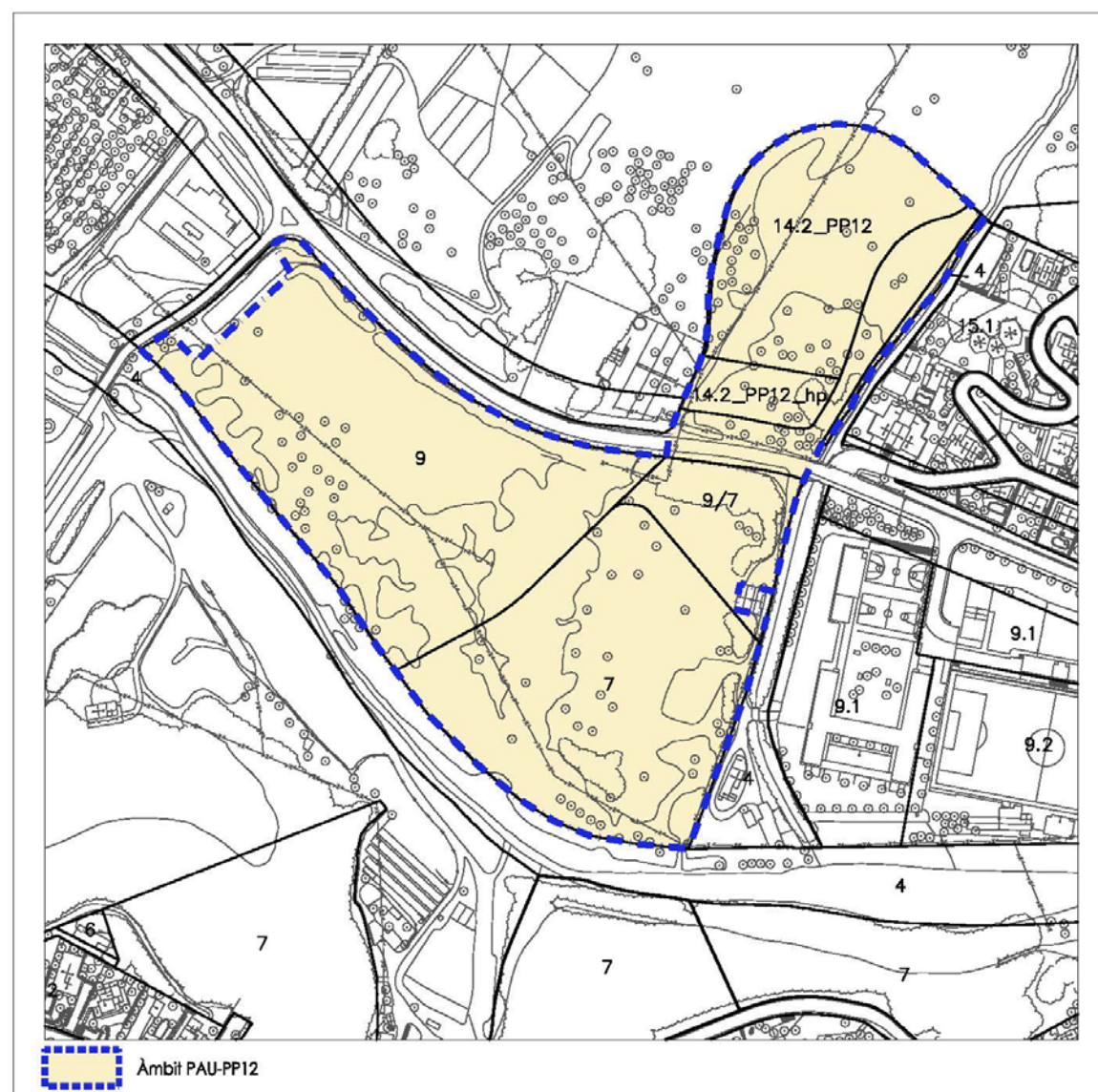
El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, a fi d'assegurar l'obtenció dels sistemes d'equipaments en la primera fase de desenvolupament. A tal efecte, es podrà ocupar els sòls en avançada de l'aprovació

definitiva del projecte de reparcel·lació mitjançant els instruments específics que fixa la legislació urbanística.

Determinacions en relació als projectes d'urbanització i reparcel·lació:

- La cessió d'aprofitament urbanístic correspon al 15% s'efectuarà d'acord amb l'establert a l'article 43 del TRLUC DL 1/2010 i l'article 9 de la MTRLUC i, legislació vigent en matèria urbanística, el 5% superior al 10% es podrà destinar a l'obtenció o construcció de sistemes urbanístics tal com estableix el DL 1/2010.
- La urbanització de l'estructura viària prevista en la qual es fomentarà el tractament paisatgístic a l'entorn del rial. En aquesta sentit el PAU haurà de costejar la renaturalització de la llera del rial al nord de la carretera.
- La urbanització dels espais lliures estaran supeditats a l'estudi de protecció de la llera de caràcter territorial. A tal efecte, aquest pla distingeix entre els sòls destinats a parc corresponents al 10% del sector i la resta que es destinaran a espais de protecció amb la mínima intervenció en tant estan sotmesos a un estudi de major abast territorial.

El PAU-PP12 resta delimitat en la fitxa següent.



PAU - PP12	Sòl		Sostre		Habitatges
Sistemes	47.230 m ²	80,51%			
Protecció de Rieres (Clau 4)	393 m ²	0,67%			
Parcs i jardins urbans (Clau 7)	17.366 m ²	29,60%			
Equipaments i dotacions (Clau 9)	21.918 m ²	37,36%			
Parcs i jardins urbans/Equipaments (Clau 9/7)	3.763 m ²	6,41%			
Parcs i jardins urbans	2.983 m ²	5,08%			
Equipaments i dotacions	780 m ²	1,33%			
Zones verdes i equipaments	46.128 m ²	70,00%			
Xarxa viària (Clau 3/10)	3.790 m ²	6,46%			
Zones	11.437 m ²	19,49%	9.204,00 m ² st	100,0%	94 hab.
Zona Residencial Urbana (Clau 14.2_PP12)	9.651 m ²	16,45%	Hab. lliure 6.442,80 m ² st	70,0%	64 hab.
Residencial Urbana. Habitatge Protegit (Clau 14.2_PP12_hp)	1.786 m ²	3,04%	Hab. prot. 2.761,20 m ² st	30,0%	30 hab.
Total	58.667 m ²	100,00%	9.204,00 m ² st		94 hab.

6.5. Objectius del Pla Parcial

Els objectius concrets del present pla són:

- Garantir la correcta implantació de sistemes públics destinats a centres docents en continuïtat amb els existents en una àrea d'alta centralitat urbana i de gran accessibilitat sobre les infraestructures de mobilitat territorial.
- Ordenar el front de la riera de Sant Pol de manera que es dimensió un gran parc fluvial a fi i efecte de poder garantir la funcionalitat hidràulica de la riera i es minimitzi l'impacte sobre els equipaments situats en els sòls urbans consolidats.
- Implantar sobre la carretera de Sant Cebrià, sostre en destí residencial plurifamiliar que completi el creixement del municipi i possibiliti la reserva d'habitatge protegit en una àrea de nova centralitat urbana generada a partir de les previsions del PGO sobre els equipaments públics del municipi.
- Ordenar el sector de sòl urbanitzable delimitat confrontant amb la Riera de Vallalta que permet la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments i que permeten conferir una continuïtat urbana al conjunt de terrenys adscrits a usos públics en aquell indret del municipi i que es destinen a usos d'equipaments docents (escola de primària); esportiu (camp d'esports); deixalleria o serveis tècnics (EDAR).
- Establir les condicions de desenvolupament dels nous sòls edificables del sector, en coherència amb el model urbà consolidat.
- Establir criteris d'implantació que assegurï la integració amb el medi i la protecció de les persones i els béns.

7. Justificació de la proposta

L'article 84.2.c del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que els Plans parcials han de justificar la proposta d'ordenació i concretament:

- 1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.
- 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.
- 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 a 7 d'aquest Reglament.
- 4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.
- 5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.
- 6è. De la divisió poligonal.

En base a això, dins del contingut de la Memòria d'aquest Pla es justifiquen tots els aspectes establerts en l'article esmentat, que mantinguin alguna relació amb l'àmbit i l'operació previstos.

7.1. Adequació al planejament vigent

La proposta d'ordenació definida pel present Pla, s'adequa a totes les determinacions del planejament vigent:

- Desenvolupa i concreta els objectius previstos en la fitxa del planejament vigent.
- Dóna ampli compliment a les cessions mínimes per a sistemes i no sobrepassa l'aprofitament màxim establert, tal i com es pot comprovar en els quadres d'aquesta Memòria.
- Estableix normativament les obligacions i les condicions de desenvolupament que es deriven del planejament general vigent i de la legislació sectorial.
- Ordena i qualifica els sòls, especialment els de sistemes, procurant la major integració i sinèrgia amb els sistemes consolidats al seu entorn i regulats per les Normes del planejament general.

7.2. Compliment de les directrius per al planejament urbanístic

En relació als condicionants establerts a l'article 9 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en relació a les determinacions establertes pel sector, cal dir que:

- La proposta no afecta sòls inundables o ni amb altre risc per a la seguretat i el benestar de les persones, tal i com ja resta recollit a l'informe ambiental que acompanya aquest Pla com Annex 2.

- El sector no inclou sòls d'alt valor agrícola ni elements de patrimoni cultural que hagin de ser preservats.
- En relació als terrenys que s'han de preservar d'urbanització per motiu de la seva pendent, els sòls objecte d'aquest Pla correspon a plataformes que no superen el 20% de pendent.

7.3. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El present Pla Parcial s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els següents termes:

- La conjuminació de les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos, resta garantida per la poca entitat del teixit residencial i la seva proximitat amb el nucli urbà consolidat.
- L'ordenació suposa, dins del marc general de tot el polígon existent, un increment de l'eficiència d'aquests sòls productius superior a les repercussions ambientals i econòmiques que la nova implantació suposa.

7.4. Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible

La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, resta garantida pels factors de localització i connectivitat descrits al llarg d'aquesta Memòria i que, en bona part, procedeixen del contingut del planejament vigent en el qual s'emmarca aquest Pla.

Per altra banda, en compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Segons això, el present document adjunta com Annex 3, el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, on es determinen acuradament les obligacions del sector en relació a la mobilitat.

7.5. Justificació de l'execució del Pla

La necessitat i conveniència de l'execució d'aquest sector, resideix en una sèrie d'objectius concrets que cal assolir:

- L'ordenació d'àmplies àrees destinades a equipaments públics
- La creació de sòl pel creixement del nucli urbà en coherència amb el model urbà consolidat.
- La creació d'uns elements d'espais lliures que garanteixin la protecció de la riera.

Per tot l'exposat i, en vista de l'interès públic per a l'obtenció dels sòls destinats a sistemes en aquest cas, es proposa una gestió mitjançant un únic polígon a desenvolupar per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

8. Planejament proposat. Quadres.

8.1. Còmput de sòls i aprofitaments proposats.

	Sòl		Sostre	
Sistemes	48.470 m ²	80,91%		
Protecció de Rieres (Clau 4)	393 m ²	0,66%		
Parcs i jardins urbans (Clau 7)	17.366 m ²	28,99%		
Equipaments i dotacions (Clau 9)	22.938 m ²	38,29%		
Parcs i jardins urbans/Equipaments (Clau 9/7)	3.983 m ²	6,65%		
Parcs i jardins urbans	2.983 m ²	4,98%		
Equipaments i dotacions	1.000 m ²	1,67%		
Xarxa viària (Clau 3/10)	3.790 m ²	6,33%		
Zones	11.437 m ²	19,09%	9.204,00 m ² st	100,0%
Zona Residencial Urbana (Clau 14.2_PP12)	9.651 m ²	16,11%	Hab. lliure 6.442,80 m ² st	70,0%
Residencial Urbana. Habitatge Protegit (Clau 14.2_PP12_hp)	1.786 m ²	2,98%	Hab. protegit 2.761,20 m ² st	30,0%
Total	59.907 m ²	100,00%	9.204,00 m ² st	

8.2. Comparatiu amb la fitxa vigent

	Planejament vigent Sector-PP12	PPU Sector-PP12	Diferència
	Sòl	Sòl	Sòl
Sistemes	46.128 m ²	48.470 m ²	2.342 m ²
Protecció de Rieres (Clau 4)		393 m ²	
Parcs i jardins urbans (Clau 7)	17.972 m ²	17.366 m ²	-606 m ²
Equipaments i dotacions (Clau 9)		22.938 m ²	
Parcs i jardins urbans/Equipaments (Clau 9/7)		3.983	
Zones verdes i equipaments	35.944 m ²	44.287	8.343
Xarxa viària (Clau 3/10)		3.790 m ²	3.790 m ²
Zones		11.437 m ²	11.437 m ²
Zona Residencial Urbana (Clau 14.2_PP12)		9.651 m ²	9.651 m ²
Residencial Urbana. Habitatge Protegit (Clau 14.2_PP12_hp)		1.786 m ²	1.786 m ²
Total	59.907 m ²	59.907 m ²	0 m ²

	Planejament vigent Sector-PP12	PPU Sector-PP12	Diferència
	Sostre	Sostre	Sostre
Sistemes			
Protecció de Rieres (Clau 4)			
Parcs i jardins urbans (Clau 7)			
Equipaments i dotacions (Clau 9)			
Parcs i jardins urbans/Equipaments (Clau 9/7)			
Zones verdes i equipaments			
Xarxa viària (Clau 3/10)			
Zones	9.204,00 m ² st	9.204,00 m ² st	0 m ² st
Zona Residencial Urbana (Clau 14.2_PP12)	Hab. lliure 6.442,80 m ² st	Hab. lliure 6.442,80 m ² st	0 m ² st
Residencial Urbana. Habitatge Protegit (Clau 14.2_PP12_hp)	Hab. protegit 2.761,20 m ² st	Hab. protegit 2.761,20 m ² st	0 m ² st
Total	9.204,00 m ² st	9.204,00 m ² st	0 m ² st

NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

Article 2. Contingut

Article 3. Obligatorietat

Article 4. Interpretació

Article 5. Modificació

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació dels polígons d'actuació.

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

Article 8. Normes generals de les obres de construcció i urbanització

TÍTOL III. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. Sistemes i zones d'aprofitament privat

Article 9. Normes generals

Article 10. Divisió en sistemes i zones

CAPÍTOL 2. Regulació dels sistemes

Article 11. Sistema viari (clau)

Article 12. Sistema hidrològic (clau 2)

Article 13. Sistema de serveis tècnics (clau 3)

Article 14. Sistema d'espais lliures (clau 4)

CAPÍTOL 3. Regulació de les zones

Article 15. Indústria aïllada (clau 5b1-AA)

Article 16. Indústria entre mitgeres (clau 5b2-AA)

Article 17. Zona d'Ordenació Mixta (clau 4-AA)

TÍTOL IV. AFECTACIONS SECTORIALS

Article 17. Establiments comercials

Article 18. Condicions d'urbanització

Article 19. Altres condicions

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla Parcial del Sector Residencial PP12.
2. El Pla parcial té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector.
3. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla Parcial, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del planejament vigent a sant Pol de Mar i altres normatives sectorials vigents en matèria d'edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Article 2. Contingut

1. El contingut d'aquest Pla parcial dóna compliment a allò previst en l'article 66 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, així com l'article 84 i següents del seu Reglament i està format pels documents següents:

- Memòria
- Normativa
- Estudi econòmic i financer
- Gestió i pla d'etapes
- Justificació ambiental
- Justificació de la mobilitat generada

2. Els plànols que integren el pla, són els que segueixen:

Plànols d'Informació:

I1	Situació	1:5.000
I2	Emplaçament	1:5.000
I3	Ortofotomapa	1:3.000
I4	Topografia	1:3.000
I5	Estructura de la Propietat	1:2.000
I6	Planejament Vigent	1:2.000

Plànols d'Ordenació

O1	Zonificació	1:2.000
O2	Ordenació de l'edificació	1:2.000
O3	Gestió	1:2.000
O4	Imatge Proposta (No normatiu)	1:2.000

S01	Abastament Aigua	1:2.000
S02	Electricitat	1:2.000
S03	Gas	1:2.000
S04	Telecomunicacions	1:2.000
S05	Sanejament	1:2.000
S06	Enllumenat	1:2.000

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla parcial obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 4. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a l'escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

Les previsions d'aquest Pla parcial podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígon d'actuació.

L'àmbit d'aquest Pla parcial es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística.

El polígon d'actuació urbanística del sector resta grafat al plànol normatiu O03. Gestió urbanística, i té una superfície total de 58.614m².

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. A fi d'assegurar l'obtenció dels sistemes d'equipaments en la primera fase de desenvolupament. A tal efecte, es podrà ocupar els sòls en avançada de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació mitjançant els instruments específics que fixa la legislació urbanística.

2. El pla d'etapes del polígon d'actuació urbanística es determina segons:

- El termini per a la tramitació del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització serà d'un màxim de 2 anys.

- El termini d'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació dels instruments de gestió serà com a màxim de 4 anys.
- El termini per a l'execució de l'edificació des de la finalització del 100% de la urbanització del sector serà d'un màxim de 6 anys.

Article 8. Normes generals de les obres de construcció i urbanització

Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions, es regulen segons el que disposen les Normes del planejament vigent a Sant Pol de Mar i, en el seu defecte, per les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme i la legislació i normativa sectorial que li sigui d'aplicació.

TÍTOL III. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. Sistemes i zones d'aprofitament privat

Article 9. Normes generals

1. La regulació dels sistemes i les zones definides en aquest Pla parcial, restarà subjecta a les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Pol de Mar en tot el que no sigui objecte de regulació a les presents Normes.
2. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest Pla parcial, tenen caràcter i titularitat pública.
3. Als efectes d'ordenació, són d'aplicació normativa els plànols O01 i O02.

Article 10. Divisió en sistemes i zones

1. Aquest Pla parcial, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

Sistemes:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| — Viari | clau 3/10 |
| — Equipaments i dotacions | clau 9 |
| — Protecció de Rieres | clau 4 |
| — Parcs i jardins urbans | clau 7 i 7/9 |

Zones:

- | | |
|---|-------------------|
| — Zona Residencial Urbana | clau 14.2_PP12 |
| — Zona Residencial Urbana. Habitatge protegit | clau 14.2_PP12_hp |

2. A tals efectes, és normatiu el plànol de zonificació O01 que integra el Pla parcial.

CAPÍTOL 2. Regulació del sistemes

Article 11. Sistema viari (clau 3/10)

1. Correspon a la xarxa viària interna i bàsica, així com els aparcaments, definida per aquest Pla parcial i que s'executarà mitjançant la redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització.

Article 12. Sistema d'equipaments (clau 9)

1. El sistema equipaments es concreta al sud de la carretera en aquelles àrees protegides d'avingudes de la riera de Sant Pol.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.
3. Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
4. L'edificabilitat neta aplicable (IEN) s'estableix en 0,8m²/m²sòl. No obstant i això, es podrà redactar un Pla especial d'Ordenació volumètrica en el cas que el sostre assignat esdevingui insuficient pel desenvolupament de l'activitat a implantar.
5. Alçada màxima de 12m. Que es podrà ultrapassar fins a un màxim de 18m.
6. Usos: educatiu, esportiu, sanitari-assistencial, recreatiu, i públic-administratiu.
7. L'equipament preveurà mesures d'estalvi energètic i de consum d'aigua, i adequar un espai per a la recollida selectiva de residus i la legislació vigent en contaminació lumínica. Si l'equipament es destina a ús educatiu caldrà considerar-lo d'edificació sensible i per tant s'ha d'assegurar, com a mínim, el compliment dels objectius de qualitat a l'espai interior d'acord amb els següents barems de valors límit d'emissió a l'ambient exterior de: 55 Ld i Le de 7-23h i 45 Ln de 23 a 7h de la legislació vigent en matèria de contaminació acústica.
8. D'acord amb el tipus d'equipament, s'haurà d'incorporar en el projectes corresponents el Pla d'autoprotecció per tal de 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 on es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Article 13. Sistema Hidràulic (clau 4)

Comprèn els sòls determinats pel present a protecció de les avingudes. Aquest sòls hauran de ser urbanitzats com a sistema d'espais oberts i d'acord amb el que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 14. Sistema d'espais lliures (clau 7)

1. Comprèn les zones verdes de caràcter local amb un tractament prioritàriament enjardinat que es situen a les parts més pròximes a la riera de manera que es configuri un gran parc fluvial. No obstant i això, es delimiten dues àrees diferenciades:

- Els sòls destinats a parc que abasten el 10% del sector i se situen principalment en els sòls destinats a parc equipat. En concret el parc equipat abasta 2.983m² destinats a espais lliures i 1.000m² destinats a equipaments públics compatibles amb el parc destinats a usos recreatius, administratiu, culturals, educació en el medi.

- Els sòls destinats a protecció de la riera que se situen el més propera al medi interceptor, el tractament d'aquests sòls es farà en coordinació amb el projecte de tractament de la llera de la riera de Sant Pol de major abast.

2. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins els espais lliures s'ajustaran a les condicions de protecció hidràulica i hauran d'acomplir les següents determinacions:

- Només s'admetran les edificacions que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 3,00m
- Les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva lliure o les àrees de jocs infantils no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni les vistes, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs. Podran ocupar només un 10% del total de la superfície de la zona verda.

3. En zones verdes hi haurà subministrament en baixa tensió des dels centres de transformació previstos en el polígon amb una potència màxima de 50Kw.

CAPÍTOL 3. Regulació de les zones

Article 15. Zona Residencial Urbana. (clau 14.2_ PP12)

La zona 14 correspon, segons l'article 101 i següents de les NNUU del PGO de Sant Pol, a edificacions obertes amb espais lliures enjardinats entre ells, destinats a habitatge plurifamiliar de mitja densitat. La subclau específica definida prové de l'àmbit del present PPU i les condicions de sostre i tipologia específiques d'aquest pla.

1. La clau de referència de PGO és: 14.2 (Zona residencial urbana de mitja densitat)

S'afegeix el subíndex "PP12" relatiu al sector.

2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. Per a la resta de determinacions no incloses en aquesta normativa s'aplicaran les NNUU referides a l'edificació aïllada.

3. La parcel·la mínima es fixa en 2.000m² de superfície i una façana mínima a carrer de 25m.

4. L'ocupació màxima i distància a partions es fixa en el 50%, D'acord amb l'article 45 els soterranis podran ocupar un 30% més que l'assenyalada pel pla.

5. Separacions a partió.- Les separacions a vial, entre zones i limit del sector correspon a l'establerta en el plànol d'ordenació. Entre parcel·les la distància serà de 5m. No obstant i això es podrà ocupar en subsòl la distància a partió entre parcel·les sense superar l'ocupació màxima, a fi de garantir que els accessos als pàrquings es faci des de la vialitat pública.

6. L'edificabilitat total de la zona és de 6.442,80m²st d'habitatge lliure. El que representa una edificabilitat neta per parcel·la de 0.667m²st/m² sòl.

7. El nombre màxim de plantes és de Planta Baixa i dues plantes pis. La coberta podrà ser plana o inclinada.

En cas de ser inclinada, el pendent màxim serà del 30%. L'arrencada de la coberta se situarà en el punt d'alçada reguladora màxima sobre el pla de façana. L'espai sotacoberta

computarà a efectes d'edificabilitat per sobre d'1,8m d'alçada lliure i estarà vinculada a l'habitatge situat immediatament per sota.

8. L'alçada reguladora màxima (ARM) és de 9,50m. a comptar des de la cota de planta baixa d'acord amb l'article 47.2 del PGO.

9. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte de l'edificació, no es permeten blocs que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30 metres i que hauran de separar-se entre si una distància mínima de 7m, o la necessària perquè cada edifici tingui una assolellament adequat.

10. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

11. Els projectes d'edificació i urbanització definiran amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament. A tal efecte, l'accés a l'aparcament es durà a terme directament des del sistema viari, en cap cas s'admetrà cap vialitat interna en les parcel·les.

12. L'espai lliure de parcel·la, resultant de l'aplicació del percentatge d'ocupació màxima de l'edificació i separacions a partió, no podrà contenir edificacions auxiliars o annexes independents de la principal, llevat dels elements d'accés per a vianants a la planta soterrani i porxos i element de protecció dels accessos rodats a l'aparcament.

13. La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes, serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,80m respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 50%. En tot moment s'haurà d'assegurar al bona imatge de les tanques. En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50m.

Article 16. Zona Residencial Urbana. Habitatge Protegit (clau 14.2_ PP12_hp)

La zona 14 correspon, segons l'article 101 i següents de les NNUU del PGO de Sant Pol, a edificacions obertes amb espais lliures enjardinats entre ells, destinats a habitatge plurifamiliar de mitja densitat. La subclau específica definida prové de l'àmbit del present PPU i les condicions de sostre i tipologia específiques d'aquest pla i de l'ús del sostre per algun dels tipus destinats a habitatge protegit definit pel la legislació vigent.

1. La clau de referència de PGO és: 14.2 (Zona residencial urbana de mitja densitat)

S'afegeix el subíndex "PP12" relatiu al sector, i el subíndex "hp" corresponent al destí de l'ús d'habitatge.

2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. Per a la resta de determinacions no incloses en aquesta normativa s'aplicaran les NNUU referides a l'edificació aïllada.

3. La parcel·la mínima es fixa en 800m² de superfície i una façana mínima a carrer de 25m.

4. L'ocupació màxima i distància a partions es fixa en el 60%, D'acord amb l'article 45 els soterranis podran ocupar un 30% més que l'assenyalada pel pla.

5. Separacions a partió.- Les separacions a vial, entre zones i límit del sector correspon a l'establerta en el plànol d'ordenació. Entre parcel·les la distància serà de 5m. No obstant i això es podrà ocupar en subsòl la distància a partió entre parcel·les i al límit nord amb la zona 14.2_PP12 sense superar l'ocupació màxima, a fi de garantir que els accessos als pàrquings es faci des de la vialitat pública.

6. L'edificabilitat total de la zona és de 2.761,20m²st d'habitatge lliure. El que representa una edificabilitat neta per parcel·la de 1.546m²st/m² sòl.

7. El nombre màxim de plantes és de Planta Baixa i dues plantes pis i àtic. La coberta serà plana. La planta àtic s'enretirarà 4m. del pla de façana a la carretera i 3m. a la resta de façanes.

8. L'alçada reguladora màxima (ARM) és de 9.50m a comptar des de la cota de planta baixa d'acord amb l'article 47.2 del PGO. Per sobre d'aquesta planta s'admet una planta àtic enretirada 4m del pla de façana a carrer i 3m de la resta de partions, l'alçada màxima total de l'edificació inclosa la planta àtic serà de 12.50m, Per sobre de la planta àtic no s'admet cap cos auxiliar ni badalots ni caixes d'escala.

9. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte de l'edificació, no es permeten blocs que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 metres i que hauran de separar-se entre si una distància mínima de 7m, o la necessària perquè cada edifici tingui una assolament adequat.

10. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permessa per a cada parcel·la.

11. Els projectes d'edificació i urbanització definiran amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament. A tal efecte, l'accés a l'aparcament es durà a terme directament des del sistema viari, en cap cas s'admetrà cap vialitat interna en les parcel·les.

12. L'espai lliure de parcel·la, resultant de l'aplicació del percentatge d'ocupació màxima de l'edificació i separacions a partió, no podrà contenir edificacions auxiliars o annexes independents de la principal, llevat dels elements d'accés per a vianants a la planta soterrani i porxos i element de protecció dels accessos rodats a l'aparcament. Pel que fa a les piscines hauran de situar-se dins el gàlib edificatori.

13. La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes, serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,80m respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 50%. En tot moment s'haurà d'assegurar al bona imatge de les tanques. En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50m.

Article 17. PAU

Es delimita un únic PAU, el polígon d'actuació urbanística es correspon amb el Sector-PP12 excloent-ne dues finques de titularitat municipal.

Paràmetres bàsics:

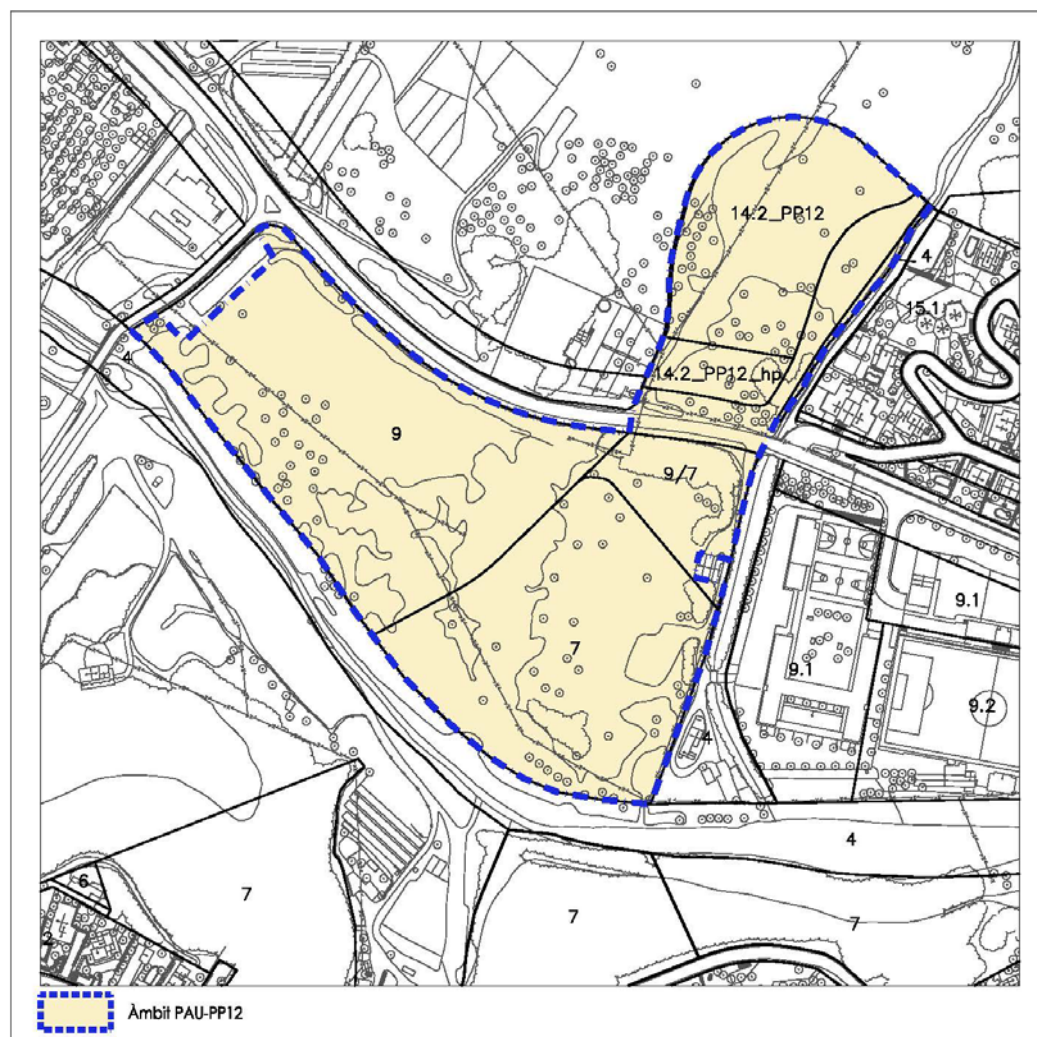
Edificabilitat màxima	9.204 m ² st
Habitatge protegit	20% hp règim general més 10% Hp concertat.
Nº d'habitatges:	1hab/100m ² st règim lliure 1hab/90m ² st règim protegit.

Cessió d'aprofitament urbanístic: Correspon al 15% d'apm. El 5% per sobre el 10% d'apu de cessió es podrà a destinar a costejar obres d'infraestructures generals al servei dels sistemes públics a implantar.

Determinacions en relació als projectes d'urbanització i reparcel·lació:

- La cessió d'aprofitament urbanístic correspon al 15% s'efectuarà d'acord amb l'establert a l'article 43 del TRLUC DL 1/2010 i l'article 9 de la MTRLUC i, legislació vigent en matèria urbanística, el 5% superior al 10% es podrà destinar a l'obtenció o construcció de sistemes urbanístics tal com estableix el DL 1/2010.
- La urbanització de l'estructura viària prevista en la qual es fomentarà el tractament paisatgístic a l'entorn del rial. En aquesta sentit el PAU haurà de costejar la renaturalització de la llera del rial al nord de la carretera.
- La urbanització dels espais lliures estaran supeditats a l'estudi de protecció de la llera de caràcter territorial. A tal efecte, aquest pla distingeix entre els sòls destinats a parc corresponents al 10% del sector i la resta que es destinaran a espais de protecció amb la mínima intervenció en tant estan sotmesos a un estudi de major abast territorial.
- Condicions mediambientals:
 - El projecte d'urbanització del vial preveurà un gran espai destinat a verd de transició que asseuri la captació d'aigua i redueixi l'efecte d'increment de l'escorrentia. A tal efecte el projecte d'urbanització inclourà la restauració i millora ecològica i paisatgística del rial o torrent de Valmanya en el seu tram nord. L'execució del vial previst no ha d'afectar l'espai ocupat pel rial i que s'hauria de fixar amb un mínim de 2,5 m comptats a partir de l'extrem exterior de la llera.
 - El PU estudiarà la implantació de vegetació prioritzant les espècies autòctones, i es prohibirà la plantació d'espècies al·lòctones o ornamentals així com plantacions gesspitoses o altres tipus d'espècies que necessitin un gran consum d'aigua.
 - El Projecte d'urbanització i el de reparcel·lació inclouran el grau d'urbanització i la gestió d'una franja de prevenció d'incendis de 25 m comptats des del límit extern del sector. Així mateix, el tractament de la franja que limita amb l'espai amb el SNU serà l'adequa per obtenir una transició adequada amb l'espai adjacent.

- El projecte d'edificació establiran la topografia modificada interna de la zona residencial, de manera que s'adeqüi a les determinacions de l'Estudi hidràulic de detall realitzat en relació al rial de Can Valmanya.



PAU - PP12	Sòl		Sostre		Habitatges
Sistemes	47.230 m ²	80,51%			
Protecció de Rieres (Clau 4)	393 m ²	0,67%			
Parcs i jardins urbans (Clau 7)	17.366 m ²	29,60%			
Equipaments i dotacions (Clau 9)	21.918 m ²	37,36%			
Parcs i jardins urbans/Equipaments (Clau 9/7)	3.763 m ²	6,41%			
Parcs i jardins urbans	2.983 m ²	5,08%			
Equipaments i dotacions	780 m ²	1,33%			
Zones verdes i equipaments	46.128 m ²	70,00%			
Xarxa viària (Clau 3/10)	3.790 m ²	6,46%			
Zones	11.437 m ²	19,49%	9.204,00 m ² st	100,0%	94 hab.
Zona Residencial Urbana (Clau 14.2_PP12)	9.651 m ²	16,45%	Hab. lliure 6.442,80 m ² st	70,0%	64 hab.
Residencial Urbana. Habitatge Protegit (Clau 14.2_PP12_hp)	1.786 m ²	3,04%	Hab. prote 2.761,20 m ² st	30,0%	30 hab.
Total	58.667 m ²	100,00%	9.204,00 m ² st		94 hab.

TÍTOL 3. AFECTACIONS SECTORIALS

Article 17. Condicions d'urbanització

1. El sistema de sanejament serà de xarxa separativa.
 2. El promotor del planejament derivat haurà de contactar amb l'ACA abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, per que es determini si es pot admetre la connexió del sector a l'EDAR. En cas que s'admeti, el promotor assumirà els costos d'inversió proporcionals que se'n derivin.
 3. La xarxa haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi, d'un sobreeixidor amb els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.
 4. Cal preveure la incorporació d'elements d'infiltració d'aigua pluvial per tal de reduir l'impacte sobre l'entorn. Aquests elements són compatibles amb el sobreeixidors esmentats anteriorment i haurien de rebre només aigua de pluja neta.
 5. Cal vetllar per un tractament dels possibles talussos que afavoreixi la seva integració en l'entorn natural.
 6. La urbanització del tram nord del rial de Can Valmanya consistirà en la renaturalització de la totalitat de la llera d'aquest tram, d'acord amb els criteris del plànol d'imatge.
 7. El projecte d'urbanització tindrà en compte les propostes de l'estudi de mobilitat generada que acompanya el present pla parcial.
- El projecte d'urbanització del sector podrà definir fases d'execució de la urbanització ajustant-se a les determinacions de l'article 169.2 del RU.
8. Els espai destinat a zona verda tindran suficients espais arbrats, tot creant espais d'ombra i refugi solar.
 9. Es donarà compliment a la normativa en matèria d'accessibilitat i gestió de residus.

Article 20. Altres condicions

1. Els projectes constructius que es derivin d'aquest Pla, s'hauran d'adaptar a la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, aprovat el 23 de novembre de 2010.
2. Els projectes d'edificació prioritzaran aquells dissenys i materials que millor s'integrin en l'entorn i contribueixin a una minimització de l'impacte paisatgístic de les edificacions.
3. Pel foment de l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, es tindrà en compte el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. En cas de dotar l'àmbit d'un sistema de reg per les zones enjardinades, s'utilitzarà preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja).

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1. Estudi econòmic i financier

L'article 59.1e del Text Refós de LUC estableix que l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar ha de ser inclosa dins de la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal i per tant de les corresponents modificacions de planejament general.

D'altra banda, l'article 99.1.c del Text Refós de LUC estableix que les modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten 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, han d'incloure, entre d'altres, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

El Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl Estatal defineix el valor residual de sòl urbanitzat a partir d'una variant del mètode estàtic cadastral, on el coeficient K pot oscil·lar entre 1,2 i 1,5.

El nou reglament no introdueix cap expressió o sistema de valoració que ponderi el pas del temps en el càlcul del valor del sòl, element fonamental en el desenvolupament urbanístic. El sistema de càlcul malgrat parlar d'aspectes financers com paràmetres que afecten al valor del sòl, no concreta cap càlcul concret que legítimi un valor precís del producte immobiliari.

En aquest sentit, els objectius del Reglament exposats en el Preàmbul són claus, en tant que esmenta de forma directa el mercat del sòl i el càlcul en expropiacions:

"... amb la intenció de donar resposta a desig expressat pel legislador estatal, de millorar el funcionament del mercat del sòl, per fer-lo més transparent i eficient, combatent a més, les eventuais pràctiques especulatives en la utilització del mateix, que en ocasions afecten directament a la fixació de valors a efectes expropiatoris."

Per tant el càlcul del valor residual establert pel Reglament pot servir per estudiar la comparativa que fixa l'article 99.1.c del DL 1/2010, en tant estableix un valor comparatiu per definir les càrregues urbanístiques del sector, però en cap cas poden servir de base per al càlcul de la viabilitat econòmica de la proposta. Efectivament, la incorporació del paràmetre temporal és fonamental per concloure si un pla és viable econòmicament.

A fi de poder establir si un sector serà econòmicament viable o no, caldrà analitzar si la diferència entre els ingressos del producte immobiliari susceptible de ser venut i la totalitat de les despeses (compra de sòl, urbanització, financiació, programació i construcció) arribi a constituir un diferencial d'acord en el sector immobiliari. A tal efecte, es considera que el càlcul del valor del sòl pel mètode estàtic és el procediment tècnic correcte per poder garantir de forma precisa l'esmentada viabilitat econòmica del pla si aquest desenvolupament es pot realitzar en un temps breu.

1. Càlcul de l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació urbanística (art.99.1.c TRLUC).

El present Estudi pretén l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació urbanística del nou sector d'activitat econòmica, en tant el PAU delimitat només té afectes de gestió urbanística.

L' objecte de modificació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació comparativa es fonamenta en el càlcul del Valor residual del sòl pel Mètode Residual estàtic d'acord amb el procediment fixat en el Capítol IV "Valoració en situació de sòl urbanitzat" del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl.

L'objectiu del càlcul és conèixer el valor residual del sòl un cop descomptades les despeses, i comparar el valor del sòl obtingut entre cadascuna de les situacions urbanístiques. En aquest cas, calcular el valor del sòl urbanitzat de la finca existent qualificada de zona de nucli antic i verd privat i classificada de sòl urbà consolidat amb la del valor del sòl sense urbanitzar corresponent al nou sector de sòl urbà no consolidat.

Metodologia del càlcul Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre

La repercussió del sòl urbanitzat s'obté aplicant la següent fórmula:

$$VRS = \frac{Vv - Vc}{K}$$

Els valors i paràmetres emprats en aquest càlcul són:

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv: Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de financiació, gestió i promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 el el supòsit de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a habitatge protegit que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

b) Podrà augmentar se fins un màxim de 1,5 en el supòsit de terrenys en situació de sòl urbanitzat destinats a promocions que per raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc: Valor de construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els

honoraris professionals per projectes i direcció de les obres necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referenciats a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 21 del Text refós de la Llei del Sòl estatal.

En el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per a poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl establert anteriorment la totalitat de costos i despeses, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{so} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

V_{so} Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_s Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros..

TLR Taxa lliure de risc en tant per ú.

PR Prima de risc en tant per ú.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada en el Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Pel que fa a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció d'aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per a l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determina pel coeficient corrector K, inclosa la pròpia prima de risc com a part de la suma de la totalitat de despeses generals.

L'informe de viabilitat econòmica s'ha efectuat sobre la valoració de mercat i les càrregues assignables al sector. El quadre següent fixa el valor residual del sòl en 20,37€/m²sòl que és superior al valor del sòl agrari.

El desenvolupament del Sector comporta la implantació de 9.204m²st. El valor residual del sòl s'ha obtingut a partir dels següents valors:

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
Valor de càlcul.

Vv: Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu que es mostra a continuació i tenint en compte un cost de construcció de 900€/m² (V=VV/1,4-900). Es fixa en 350€/m²st.

	Municipi	Localització	Superfície construïda	Preu	Preu m ²
1	Sant Pol de Mar	Plaça de l'Hotel	70 m ²	145.000€	2.071 €/m ²
2	Sant Pol de Mar	Zona Centre	98 m ²	171.000€	1.745 €/m ²
3	Sant Pol de Mar	Centre	85 m ²	170.000€	2.000 €/m ²
4	Sant Pol de Mar	Zona Centre	110 m ²	135.000€	1.227 €/m ²
5	Sant Pol de Mar	Centre	110 m ²	175.000€	1.591 €/m ²
6	Sant Pol de Mar	Centre	93 m ²	160.000€	1.720 €/m ²
7	Sant Pol de Mar	Plaça de l'Hotel	70 m ²	130.000€	1.857 €/m ²
Mitjana					1.745 €/m ²

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de financiació, gestió i promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Es xifra un factor d'1,40 per a l'ús d'habitatge en renda lliure i concertat i de 1,20 per a l'habitatge protegit de règim general.

Vu Les obligacions establertes per la MNNS sobre els sistemes a cedir i urbanitzar corresponen al quadre següent. Així mateix, cal cedir a l'ajuntament el 15% d'aprofitament urbanístic. Per tant cal descomptar la totalitat de costos i despeses corresponent a la urbanització dels sistemes, així com el benefici empresarial derivat de la promoció.

Valoració	Habitatge Lliure	Habitatge protegit	Habitatge concertat	Total
Valor	350,00 €/m ² st	100,00 €/m ² st	350,00 €/m ² st	
Superfície aplicable	6.442,80 m ² st	1.840,80 m ² st	920,40 m ² st	9.204,00 m ² st
Valor venda	Vv 2.254.980 €	184.080 €	322.140 €	2.761.200,00 €
Coeficient	K 1,4	1,3	1,4	
Valor del sòl urbanitzat	VRS= Vv/k 1.610.700 €	141.600 €	230.100 €	1.982.400,00 €
85% Valor del sòl urbanitzat	1.369.095 €	120.360 €	195.585 €	1.685.040,00 €
Cost urbanització				494.144,00 €
Superfície sòl total				58.453,00 m ² sòl
Valor sòl sense urbanitzar unitari (€/m ² s)				20,37 €/m ² s
Valor sòl sense urbanitzar unitari (€/m ² st)				129,39 €/m ² st

El càlcul pel mètode residencial dinàmic no és d'aplicació en tant l'operació immobiliària es pot realitzar en un període curt de temps, tant per la proximitat al nucli com per l'existència de serveis públics de manera molt propera. Per tant el sistema de càlcul és l'exposat anteriorment, de manera que el valor residual del sòl és superior al del valor rústic i per tant la viabilitat econòmica resta garantida.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica prevista a l'article 66.1.d) del TRLUC, estableix com a document de la memòria del pla parcial l'informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest document ha de contenir, segons l'articulat, 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.

En concret, la legislació estableix que:

"Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

A fi de poder donar resposta a les obligacions legals abans esmentades, el present informe proposa l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica del pla a partir de l'estructura següent:

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

En concret:

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl previst és suficient per encabir la instal·lació necessària i dur a terme l'activitat que es proposa.

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

A. Hisenda pública afectada:

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats

La modificació canvi de qualificació d'unes parcel·les determinades sense tenir incidència sobre la vialitat.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura

B.2.1. Xarxa viària

El manteniment de la vialitat i aparcaments amb sistemes de drenatge sostenible per un model de ciutat com la de Sant Pol de Mar es xifra en una ràtio anual de 0.40 €/m², el que suposa: 3.790 m² x 0.4 €/m² = 1.516€ anuals

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 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.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries molt properes per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa s'ha projectat seguint les indicacions de l'empresa subministradora. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes que han de ser tractades amb espècies autòctones tenen un cost força baix al voltant dels 0,5€/m²

20.000 m² x 0.5 €/m² = 10.000€ anuals

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de 11.516€ anuals

B3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants. Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

Els nous ingressos com a desenvolupament del sector es basa, en la captació de d'IBI en base a ingressos pel nombre previst d'habitatges que el pla es xifra al voltant dels 90.

B5 Conclusió:

Les despeses fruit de la modificació corresponen a 11.516€, si s'aplica aquest valor sobre els 90 habitatges representa un ingrés mínim per habitatge de 128€/habitatge. Per tant el sector es sostenible des d'un punt de vista de la sostenibilitat econòmica municipal.

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

L'àmbit de Pla parcial del sector es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística. Resta gràficament recollit en el plànol normatiu O3. Gestió.

La fitxa normativa del PAU sector resta recollida en les Normes que integren aquest document.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El pla d'etapes és el següent:

- El termini per a la tramitació del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització serà d'un màxim de 2 anys.
- El termini d'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació dels instruments de gestió serà com a màxim de 6 anys.
- El termini per a l'execució de l'edificació des de la finalització del 100% de la urbanització del sector serà d'un màxim de 6 anys.

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

L'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que els plans parcials urbanístics han d'incorporar un informe ambiental, com a part del seu contingut.

En compliment doncs a la legislació sectorial vigent en aquesta matèria, el present pla parcial incorpora el corresponent Informe Ambiental realitzat per la consultoria la Consultoria Ambiental Quercus Sapiens. Aquest document estableix un seguit de determinacions per al desenvolupament del planejament, en concret per als projectes d'urbanització i edificació.

En concret:

- a) Dotar totes les edificacions de mesures d'estalvi energètic i de consum d'aigua, així com d'un percentatge superior al 40% de terreny permeable a la infiltració de les aigües pluvials. Aquest percentatge es calcularà segons el còmput total dels terrenys afectats per a la clau urbanística proposada, excloent aquells terrenys destinats a edificacions i vials (sense considerar els patis i terrasses). Així mateix també, totes les edificacions hauran de donar compliment a la legislació vigent en matèria de contaminació acústica i lumínica i adoptar els criteris d'ecoeficiència energètica de les edificacions actualment vigent.

Pel foment de l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, el PPU haurà d'incorporar el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona.

En cas de dotar l'àmbit d'un sistema de reg per les zones enjardinades, s'utilitzarà preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja).

- b) El sector haurà de preveure els espais necessaris per a la gestió de residus
- c) El vials establerts dins aquest sector han de preveure la implantació d'arbrat urbà i donar compliment a la legislació en matèria d'accessibilitat.
- d) L'execució del sector ha d'anar acompanyat de la redacció i execució d'un projecte de restauració i millora ecològica i paisatgística del rial o torrent de Valmanya. L'execució del vial previst no ha d'afectar l'espai ocupat pel rial i que s'hauria de fixar amb un mínim de 2,5 m comptats a partir de l'extrem exterior de la llera. Així mateix, i d'acord amb l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió d'1 de febrer de 2018 caldrà, en la redacció del PPU avaluar la possibilitat d'ampliar la franja de sòls qualificada de sistema hidrogràfic del curs fluvial per tal de potenciar la restauració i la millora paisatgística del rial de Valmanya. En cas de no requerir-se aquesta ampliació caldrà aportar-ne la justificació pertinent.
- e) Prohibir la plantació d'espècies al·lòctones o ornamentals no autòctones en tot l'àmbit. No es podran plantar gesspitoses o altres tipus d'espècies que necessitin un gran consum d'aigua.

- f) L'execució del sector residencial haurà d'anar acompanyat de l'obertura de la franja de prevenció d'incendis de 25 m comptats des del límit extern del sector. Aquesta franja ha de donar compliment a la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis.
- g) La franja del sector que es troba en contacte amb el SNU adjacent caldrà tenir el tractament de límit físic de ciutat. El tractament d'aquesta franja haurà de ser de qualitat i oferir una transició adequada vers el SNU adjacent. Es proposa també aquesta franja esdevingui de tancament físic de la ciutat.
- h) D'acord amb el PDUSC el desenvolupament del sector haurà de donar compliment a l'art. 20.4 referent a la distribució dels espais lliures públics, l'art. 20.5 i per tant també l'estudi paisatgístic per assegurar una adequada integració paisatgística i l'art. 20.6 respecte a la reserva de terrenys per garantir l'accés al mar i aparcaments.
- i) Incorporar les mesures que deriven de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada en relació a la zona residencial.
- j) Considerar la xarxa de camins rurals actualment existent i garantir la connectivitat d'aquest sector de la trama urbana amb la resta del territori classificat de SNU a partir del camí que hi mana pel seu extrem de llevant.
- k) Augmentar el nivell de cota topogràfica en 0,64 m dels terrenys amb ús residencial per tal de desafectar el risc d'inundabilitat per un període de retorn de 500 m, tal i com s'estableix a "l'Estudi hidràulic de detall de la riera de Sant Pol i de la Torrenera per a l'encaix de la nova proposta d'ordenació de la modificació puntual del PGO". D'acord amb aquest mateix Estudi i en relació al sistema de vialitat, caldrà que es respectin les cotes actuals de l'orografia actual, senyalitzar convenientment la condició d'inundable i integrar-lo en el PEM (Pla d'Emergències Municipal) del municipi.
- l) Dotar la zona destinada a parc urbà d'un enjardinament adequat a les característiques climàtiques del municipi i a les condicions de terreny inundable, amb espècies de baix o nul requeriment hídric i manteniment una proporció mínima del 90% d'espai lliure permeables a les aigües pluvials i amb la funció, d'una banda de preservar i millorar la connectivitat ecològica de la riera de Sant Pol i de l'altra, de parc urbà amb la funció d'espai lliure situat entre dos equipaments.
- m) Que l'espai destinat a zona verda tingui suficients espais arbrats per crear refugis d'ombra i mitigar els riscos derivats de les onades de calor, les quals cada vegada es preveuen més freqüents i intenses.
- n) Prohibir la plantació d'espècies al·lòctones o ornamentals no autòctones en tot l'àmbit. No es podran plantar gesspitoses o altres tipus d'espècies que necessitin un gran consum d'aigua.
- o) L'execució del sector ha d'anar acompanyat de la redacció i execució d'un projecte de restauració i millora ecològica i paisatgística del rial o torrent de Valmanya. En el Pla Parcial caldrà avaluar la possibilitat d'ampliar la franja de sòls qualificada de sistema hidrogràfic del curs fluvial per tal de potenciar la restauració i la millora paisatgística del rial. En cas de no requerir-se aquesta ampliació caldrà aportar-ne la justificació pertinent.

- p) L'execució del sector ha de tractar la franja de terreny situada de manera paral·lela a la zona de sistema hídic de la riera de Sant Pol com un espai fluvial i per tant, caldrà que la seva revegetació es realitzi amb espècies pròpies del tram baix del propi sistema fluvial. Caldrà incorporar al PPU que en cas de executar-se la neteja i desbrossament del llit de la riera, així com les prevencions a prendre durant la fase d'obres d'urbanització, els quals són competència de l'ACA, aquelles mesures necessàries per tal d'evitar l'arribada de contaminants al mar.
- q) Dotar l'equipament projectat de mesures d'estalvi energètic i de consum d'aigua, i adequar un espai per a la recollida selectiva de residus i la legislació vigent en contaminació lumínica. També caldria incloure la viabilitat que la coberta de l'equipament estigui dotat de plaques fotovoltaïques per a la generació d'energia. Pel foment de l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, el PPU haurà d'incorporar el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. En cas de dotar l'àmbit d'un sistema de reg per les zones enjardinades, s'utilitzarà preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja).
- r) Si l'execució del sector preveu que l'espai es destini a equipament educatiu caldrà considerar-lo d'edificació sensible i per tant s'ha d'assegurar, com a mínim, el compliment dels objectius de qualitat a l'espai interior d'acord amb els següents barems de valors límit d'emissió a l'ambient exterior de: 55 Ld i Le de 7-23h i 45 Ln de 23 a 7h de la legislació vigent en matèria de contaminació acústica.
- s) Incorporar les mesures establertes a l'Estudi de Mobilitat Generada referent a foment del transport públic, amb bicicleta o a peu. Prenen especial importància les propostes que s'estableixin per tal potenciar la mobilitat sostenible de tot l'àmbit i les relacions de mobilitat en bicicleta i a peu amb els principals usos de l'entorn. També aquelles mesures necessàries per potenciar l'accessibilitat al sector en modes no motoritzats i/o en transport públic, tenint en compte, a banda de la mobilitat obligada, la lligada als usos de tipus residencial i d'equipaments; regular l'aparcament de vehicles privats; preveure les places necessàries per a persones amb mobilitat reduïda, analitzar la possibilitat de preveure punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, i disposar aparcaments de bicicletes en l'espai interior dels recintes, entre d'altres.
- t) A la zona que es destini a aparcament caldrà incorporar mesures d'integració paisatgística i d'adequació amb l'entorn mitjançant l'incorporació d'arbrat.
- u) Per la zona de Flux Preferent de la Riera de Sant Pol, afectada per un sector de l'àmbit qualificat de parc urbà, es considera d'acord amb les prescripcions de l'Informe Ambiental Estratègic, que les actuacions de revegetació, enjardinament i adequació d'espai lliure i de parc es realitzi d'acord amb aquesta particularitat.
- v) D'acord amb el tipus d'equipament, el PPU que en derivi ha d'incorporar el Pla d'autoprotecció per tal de 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 on es fixa el contingut d'aquestes mesures.

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que els plans parcials urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, com a part del seu contingut.

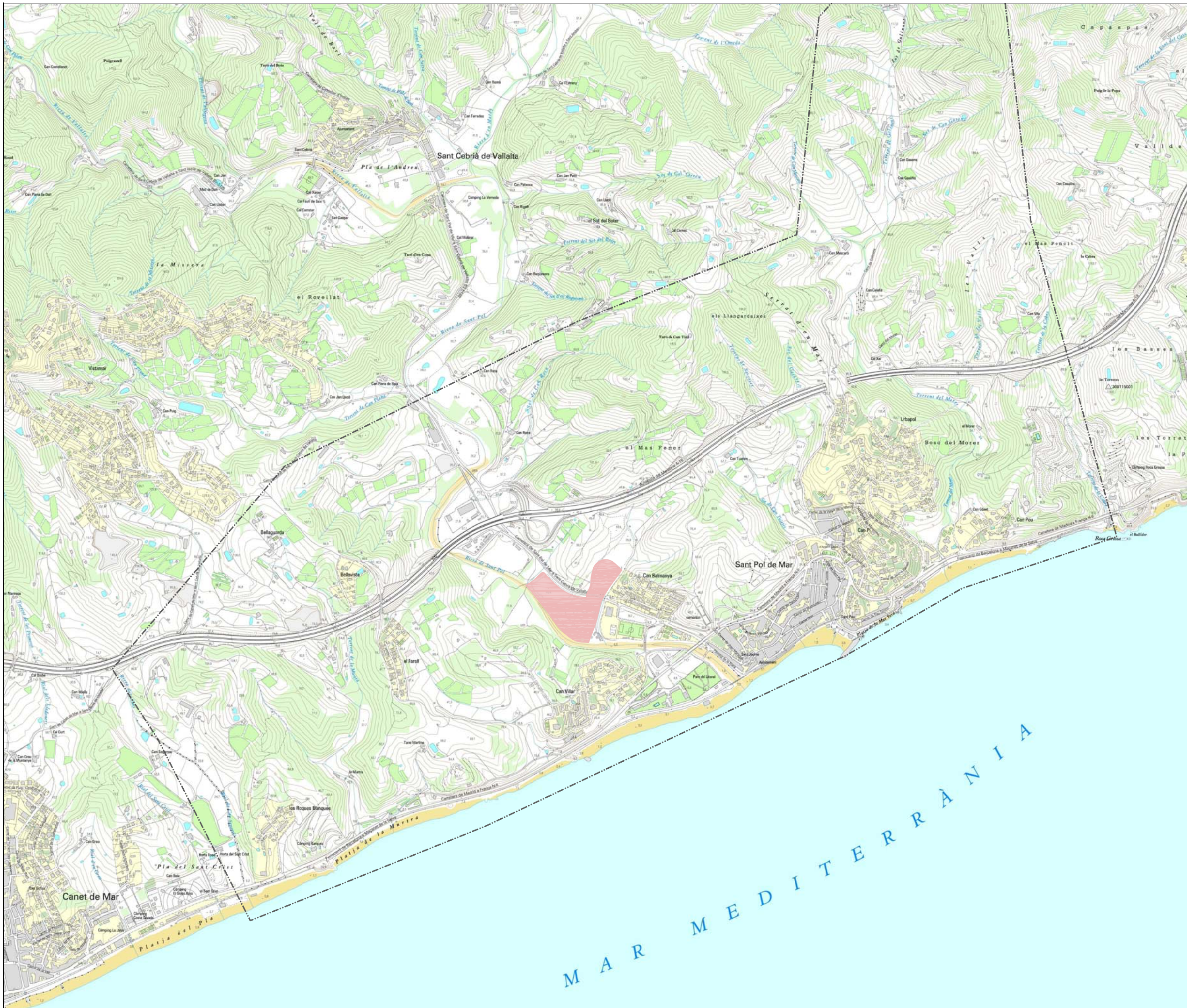
De la mateixa manera, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix que el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En compliment doncs a la legislació sectorial vigent en aquesta matèria, el present pla parcial incorpora el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada realitzat per la Consultoria Ambiental Quercus Sapiens, el qual estableix les següents mesures:

3. El Projecte d'urbanització del PP12 haurà d'establir un itinerari accessible per a vianants paral·lel a la carretera BV-5128 d'acord amb la normativa vigent d'accessibilitat. S'haurà de prioritzar al vianant en el carrer que dona accés a la zona residencial, dotant els itineraris de les dimensions mínimes que permetin una circulació correcta tant per a vianants com per a vehicles.
4. Donar continuïtat als itineraris de vianants amb la xarxa de camins rurals de l'entorn immediat.
5. Garantir la permeabilitat dels vianants a la xarxa viària, adequant punts els punts de creuament de la mateixa.
6. Pel que fa als itineraris per a bicicletes, caldrà garantir la connexió del sector amb l'equipament i la zona destinada a Parc Urbà mitjançant la definició d'un itinerari per a bicicletes al llarg de la BV-5128. El Projecte d'urbanització ha de garantir també la connexió de la zona residencial amb la nova zona d'equipaments, dotant la vitalitat residencial d'espais per a l'aparcament de les bicicletes.
7. Des del punt vista del transit rodat de vehicles, s'ha de garantir que els accessos a la zona de l'equipament des de la BV-5128 es realitza amb seguretat tenint en compte el nombre de desplaçaments que es preveuen. Dotar l'àmbit dels equipaments d'una zona d'aparcament tant per a cotxes com per a motocicletes, incloent punts de recàrrega elèctrica i destinant un espai per a la càrrega i descàrrega.
8. Pel que fa al transport públic s'haurà de dotar la nova zona d'equipaments d'uns parades d'autobús que garanteixi la connexió entre la zona urbana del municipi i la nova zona de creixement.

Ricard A. Casademont.

Juny 2018



Àmbit PP



Ajuntament de Sant Pol de Mar

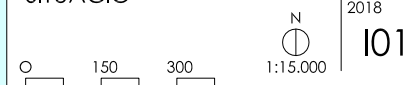
RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
 SITUACIÓ

JUNY 2018





Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

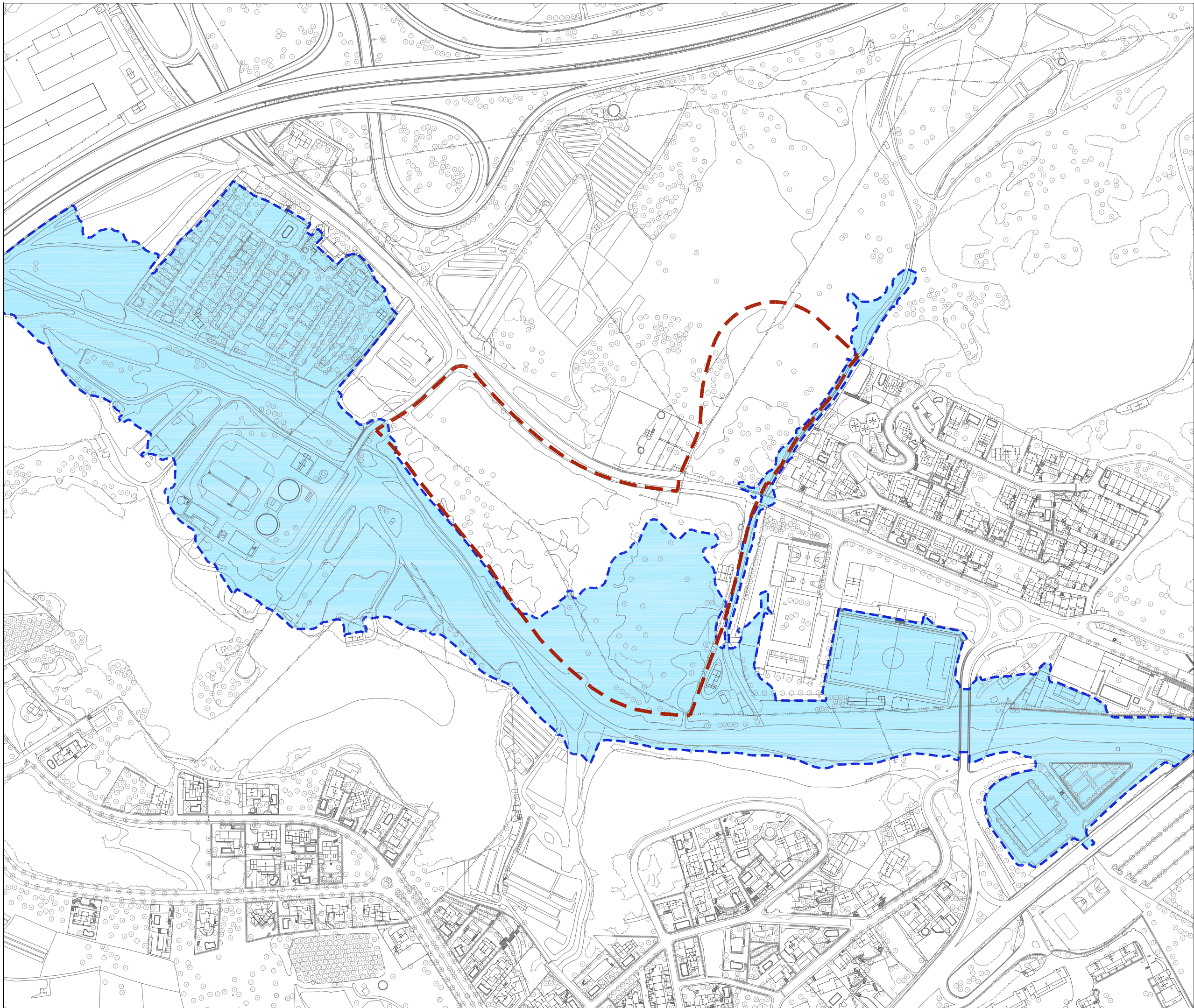
Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
EMPLAÇAMENT

JUNY
2018







 Àmbit PP

 Zona de Fluxe Preferent



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
TOPOGRAFIA

JUNY
2018





1:3.000

104

0 25 50



-  Àmbit Pla Parcial
-  PARCEL·LES



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

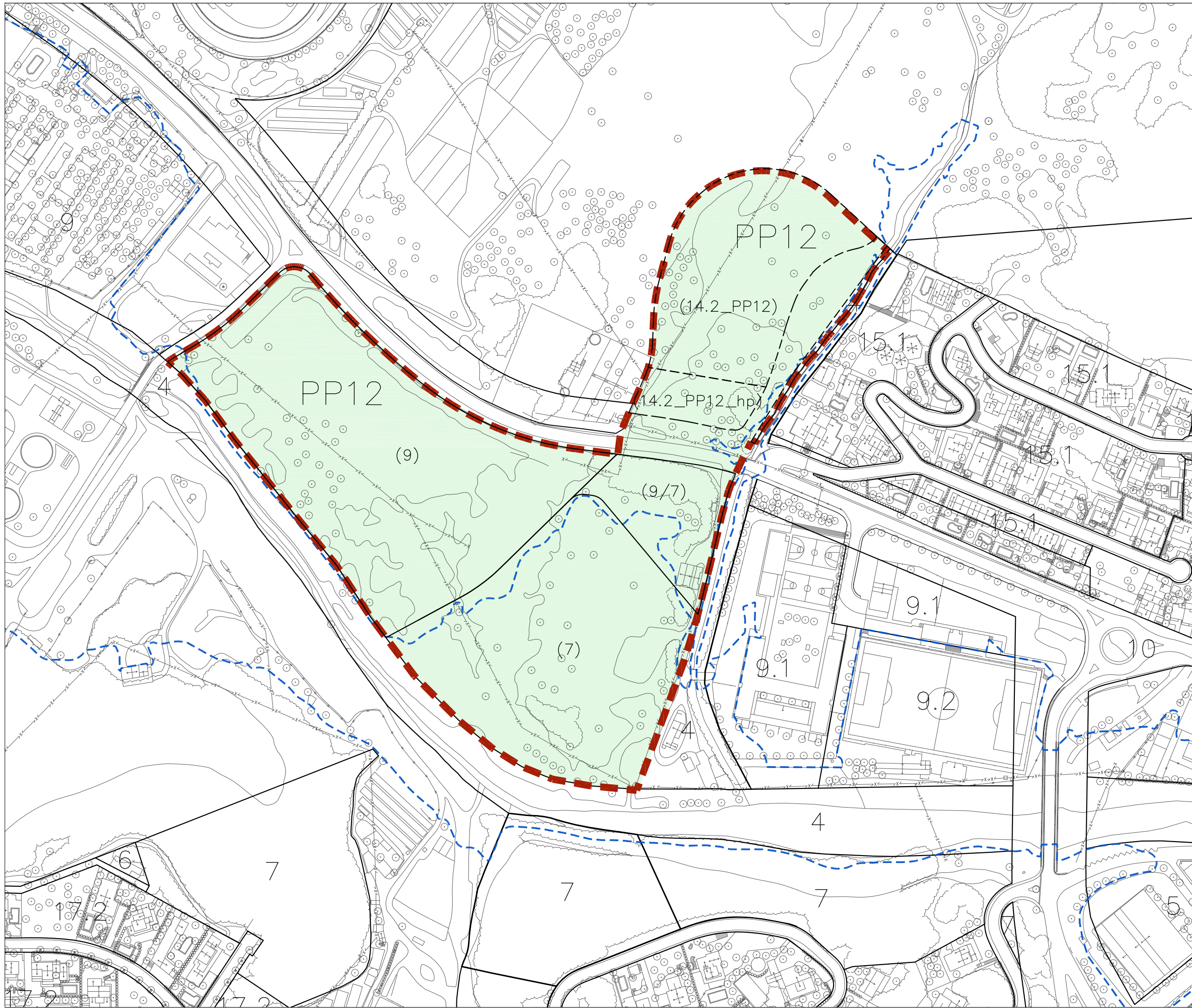
Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
 ESTRUCTURA PROPIETAT

JUNY
2018



105



 Àmbit PP12

 Fluxe preferent



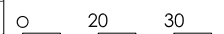
Ajuntament de Sant Pol de Mar
RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

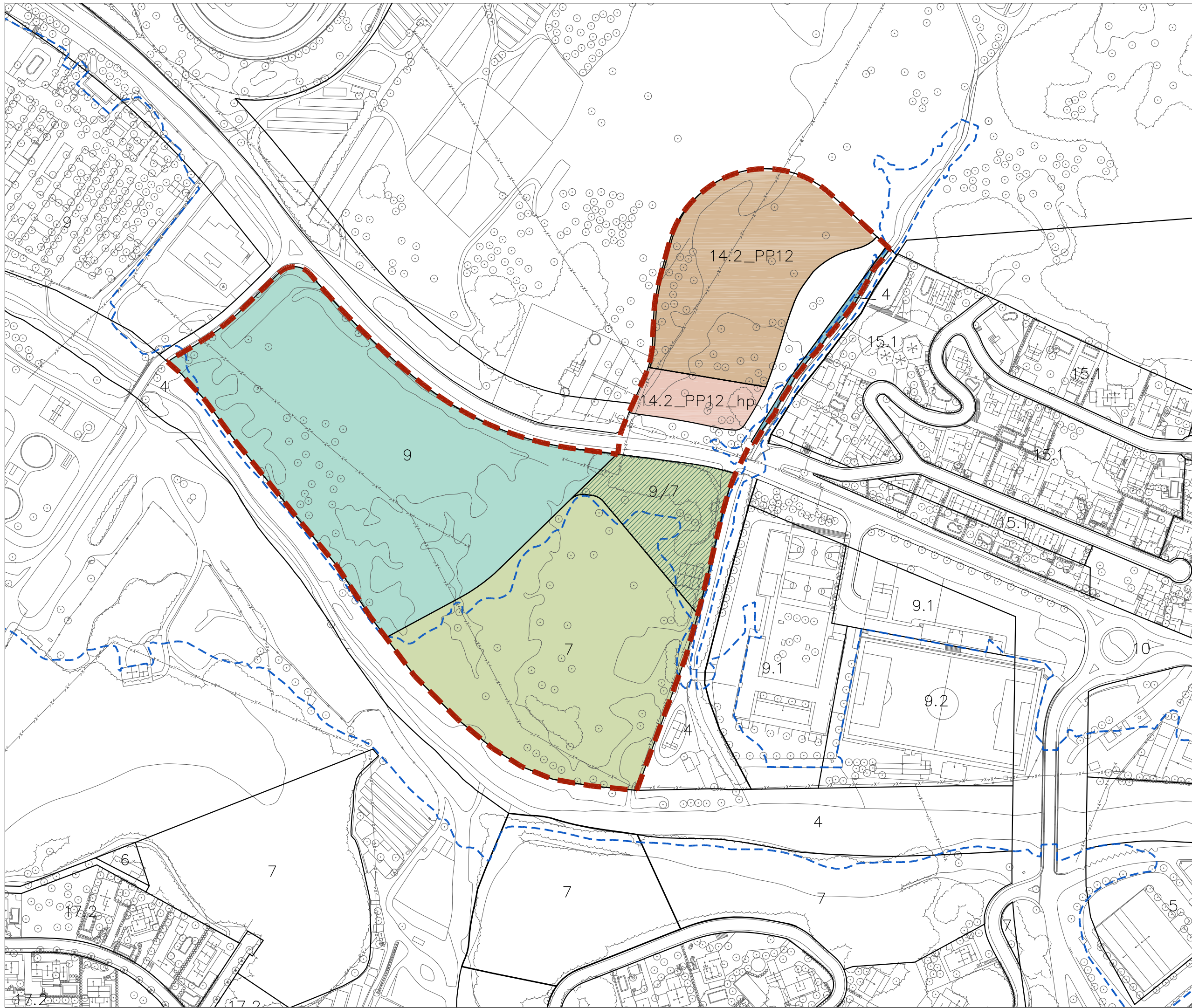
PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar



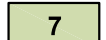
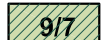
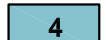
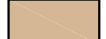


AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
PLANEJAMENT VIGENT

JUNY 2018
106
N
1:2.000





 **Àmbit PP12**

- SISTEMES**
-  Vialitat (3/10)
 -  9 Equipaments i dotacions
 -  7 Parcs i jardins urbans
 -  9/7 Equipaments i dotacions/
Parcs i jardins urbans
 -  4 Protecció de rieres
- ZONES**
-  Residencial 14.2-PP12
 -  Residencial 14.2-PP12-hp
-  Fluxe preferent



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASEDMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar

ZONIFICACIÓ

N

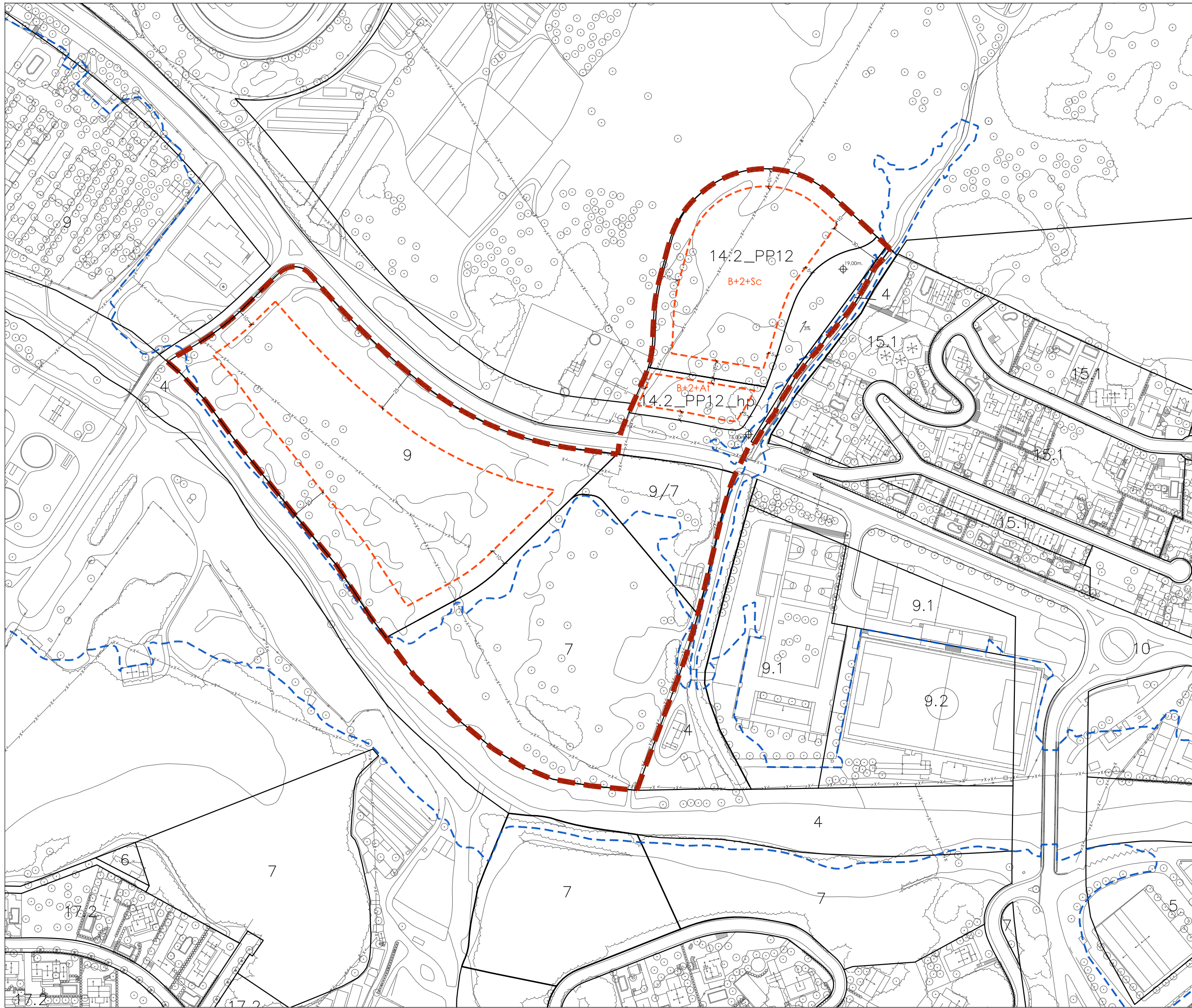






1:2.000

JUNY 2018

001





-  Àmbit PP12
-  Gòlib màxim edificatori
-  Cotes rasants
-  Fluxe preferent



Ajuntament de Sant Pol de Mar
 RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

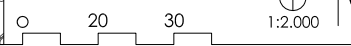
PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

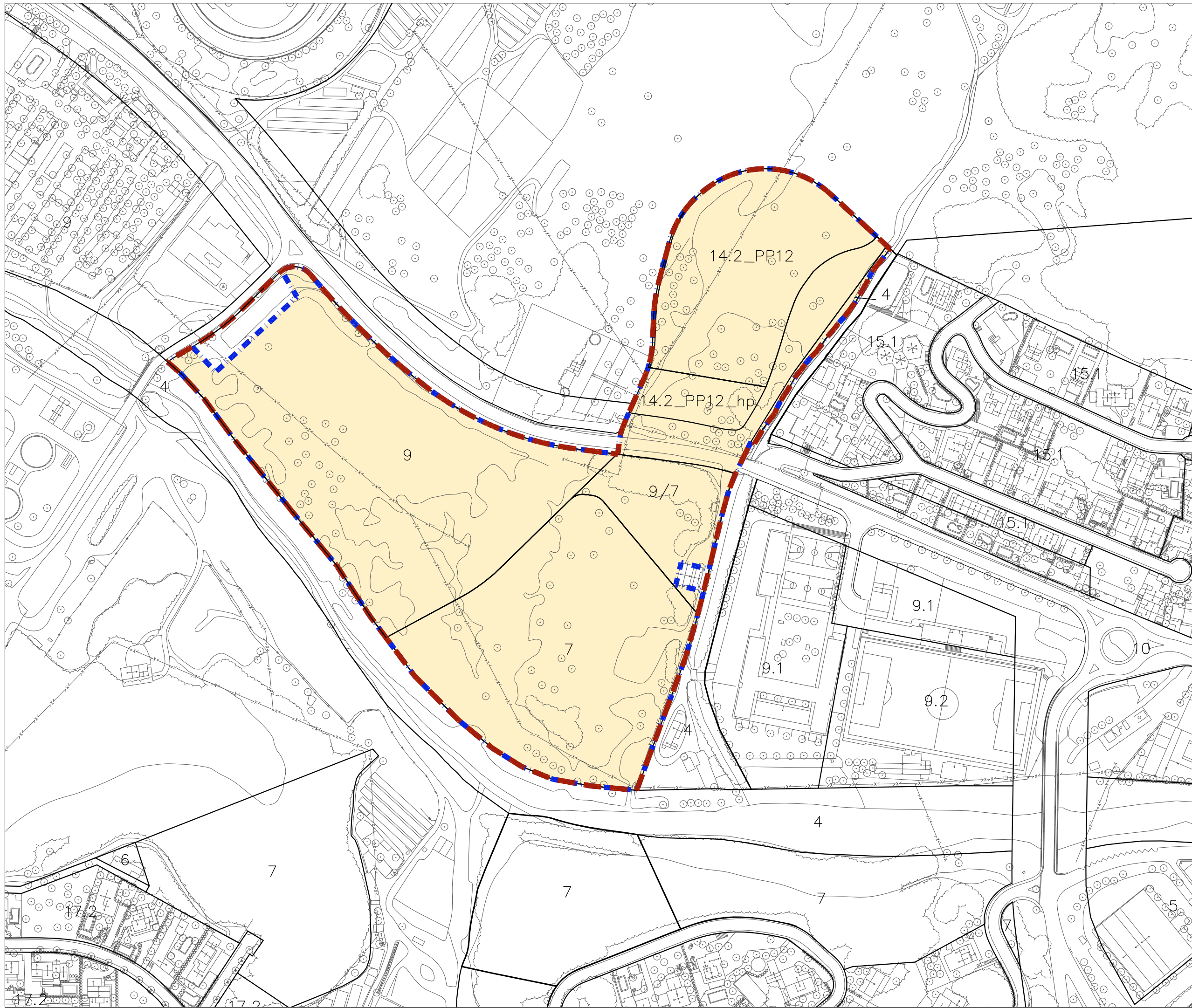
Sant Pol de Mar



AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar

ORDENACIÓ EDIFICACIÓ

JUNY 2018
 N
 002





 **PP12** | **Àmbit PP12**
 **Àmbit PAU - PP12**



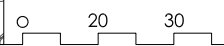
Ajuntament de Sant Pol de Mar
 RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
GESTIÓ URBANÍSTICA

N
 1:2.000
003





Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar

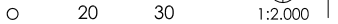
IMATGE DE LA PROPOSTA
(No normaliu)

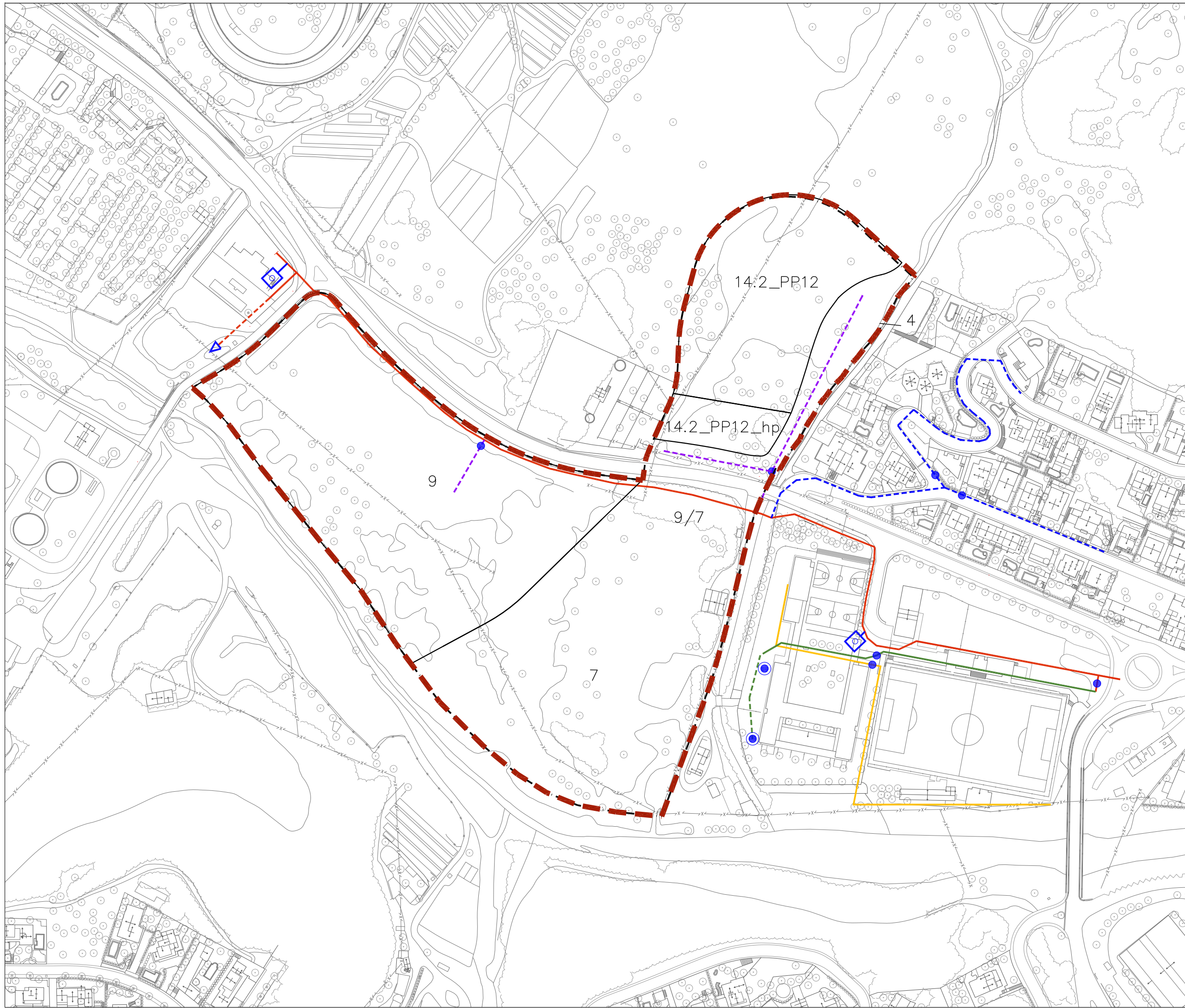
JUNY
2018


N











1:2.000


004





-  ÀMBIT MPOGO

- XARXA AIGUA POTABLE
-  PVC 32
-  FIB 70
-  PE 160
-  PE 110
-  FD 150
-  FD 100
-  Hidrant Soterrat
-  Descàrrega
-  Pou
-  Vàlvula oberta

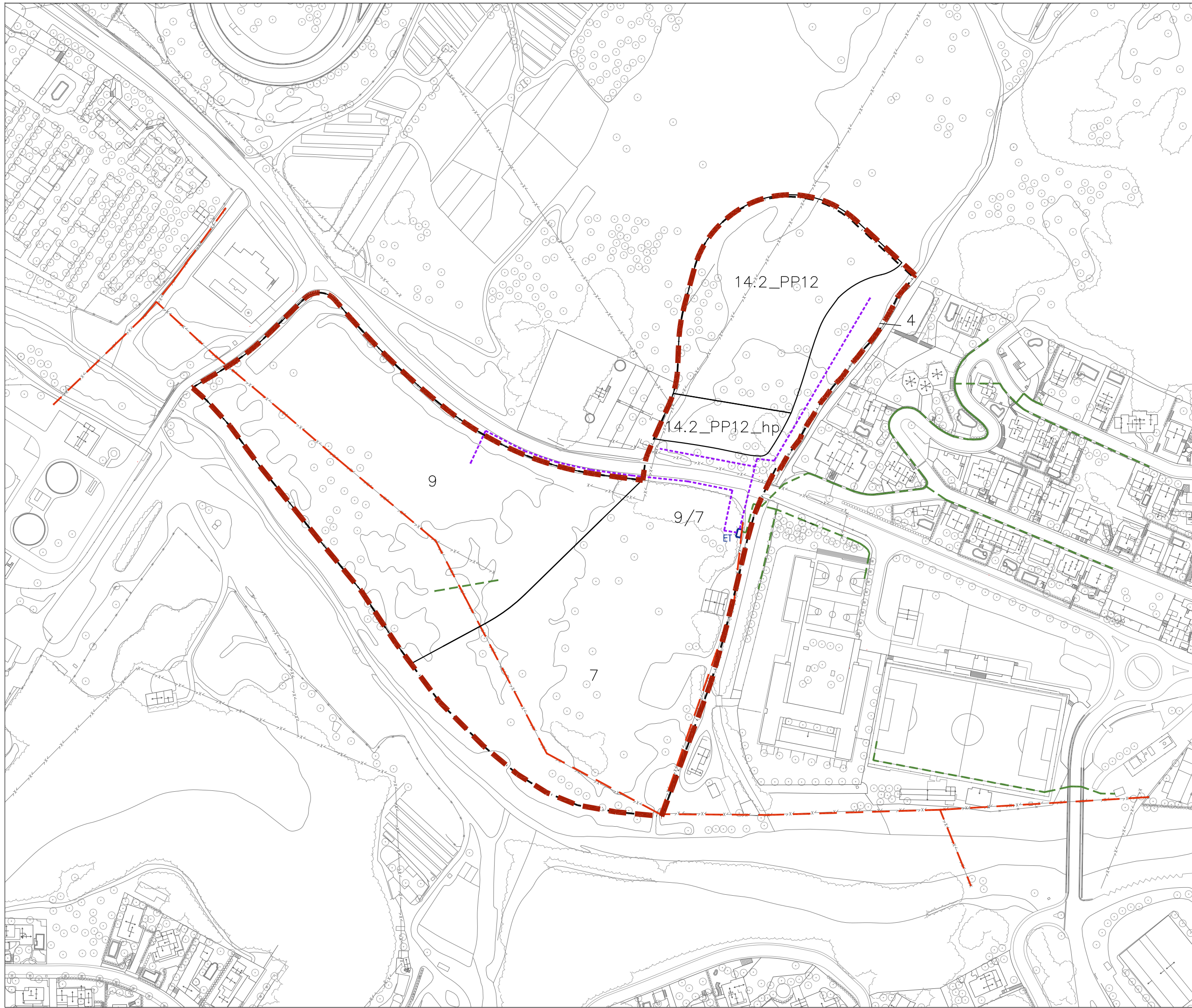
- XARXA PROPOSADA
-  FIB 70



Ajuntament de Sant Pol de Mar
 RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA
 DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENTS
 Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
 Serveis existents i proposats
 Xarxa aigua



-  ÀMBIT MPGO
-  Mitja tensió
-  Baixa tensió
-  Baixa tensió proposada
-  Baixa tensió existents
-  Baixa tensió existents
- 
- 
- 
- 



Ajuntament de Sant Pol de Mar
 RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12
 Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
Serveis existents i proposat
 Xarxa elèctrica



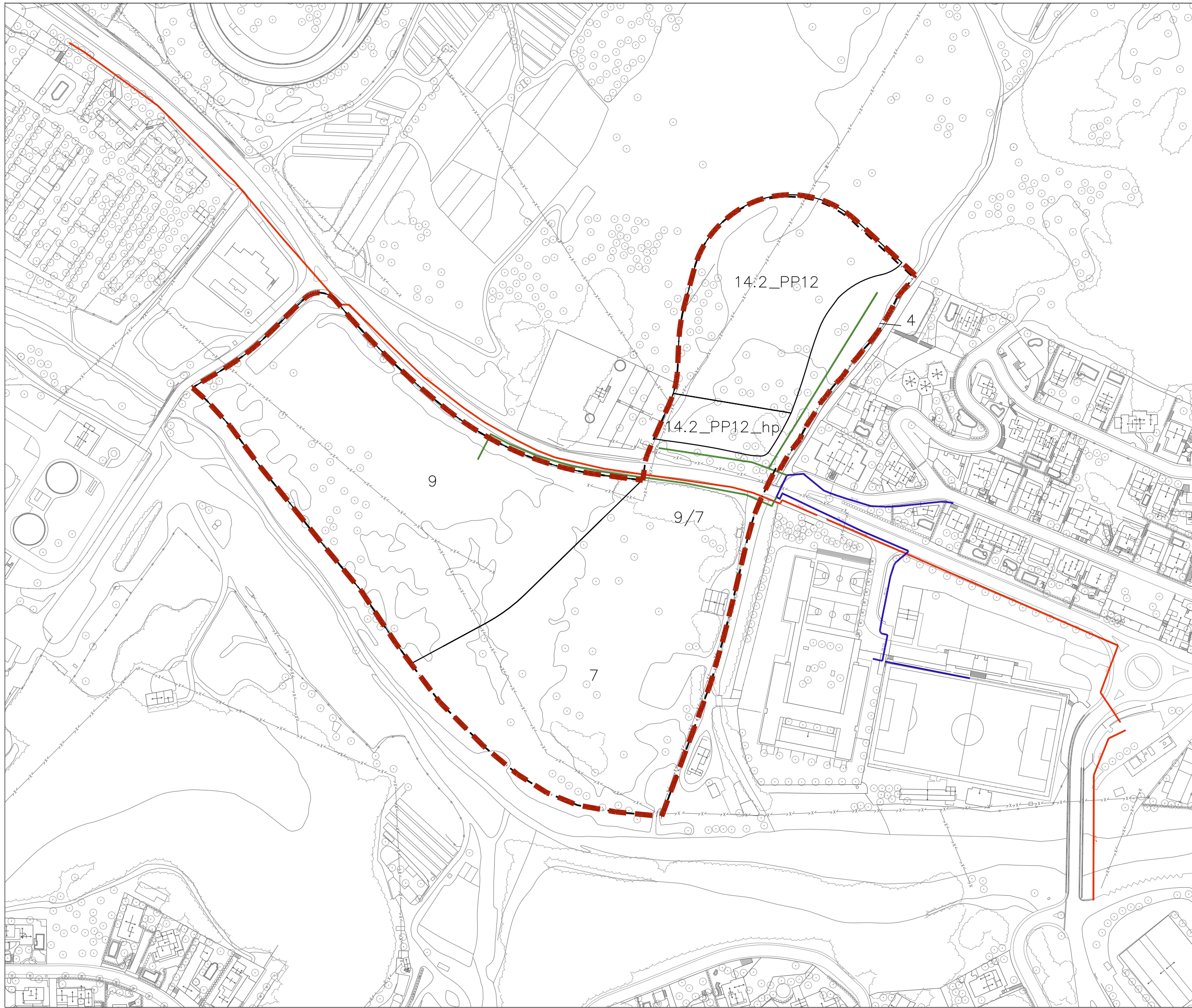
0 20 40



N
1:2.000

JUNY
2018

S02



ÀMBIT MPGO

Canalització de gas alta A d'acer

Canalització de gas mitja A de polietilè

Canalització de gas mitja A de polietilè proposat



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

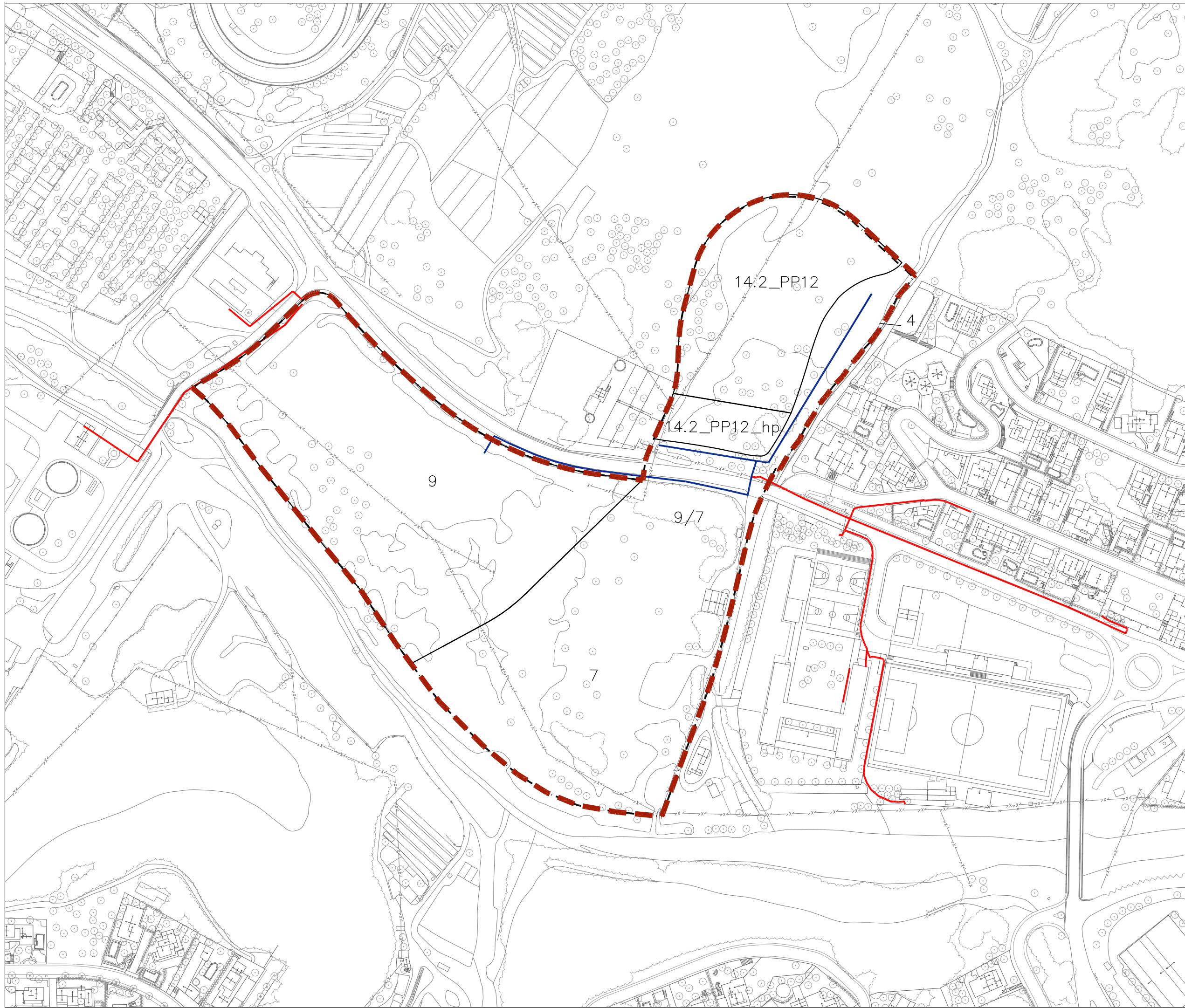
Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
 Serveis existents i proposats
 Xarxa gas

JUNY 2018

S03

0 20 40 1:2.000



ÀMBIT MPGO

Xarxa telefonia

Xarxa telefonia proposada



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

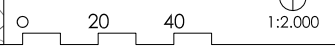
Sant Pol de Mar

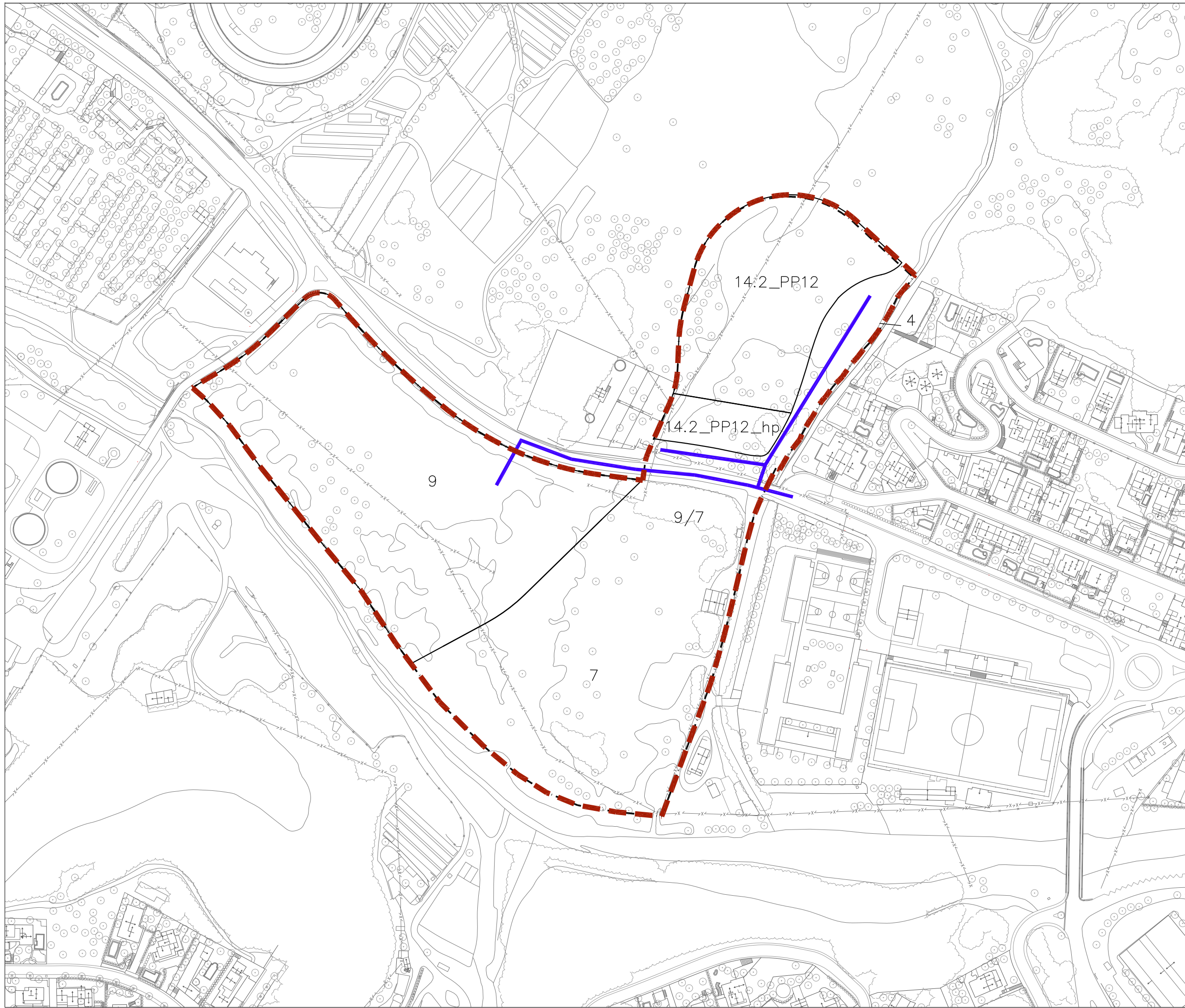
AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
 Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
 Serveis existents i proposats
 Xarxa telecomunicacions

JUNY 2018



S04





ÀMBIT MPGO

Xarxa sanejament proposada



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

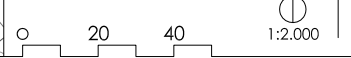
PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
Serveis existents i proposats
Xarxa sanejament

JUNY 2018

S05





ÀMBIT MPGO

Enllumenat públic proposat



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

PLA PARCIAL DEL SECTOR PP12

Sant Pol de Mar

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
Serveis existents i proposats
Enllumenat públic

JUNY
2018

S06

0 20 40 1:2.000