



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA DELIMITACIÓ DE RESERVES
D'EQUIPAMENT.**

SANT POL DE MAR

JUNY 2018

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

1.2 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1.3. ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI

1.3.1. Àmbit de la Modificació.

1.3.2 Anàlisi de Consolidació del Teixit Urbà.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.5 INICIATIVA I FORMULACIÓ. INTERÉS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

1.6. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1.6.1 Planejament Vigent

1.6.2 Quadres Resum. Planejament Vigent.

1.7 OBJECTIUS

1.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

1.8.1 Estructura Territorial. Estratègia de Transformació.

1.8.2 Sector.

1.8.3 Sistema Viari.

1.8.4 Sistema d'espais lliures i equipaments.

1.8.5 Quadres.

1.8.6 Àmbit Sector.

1.8.7 Suspensió de llicències.

1.9 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

1.9.1 Justificació de la Iniciativa, oportunitat i conveniència.

1.9.2 Contingut de la documentació de la modificació de PGO.

1.9.3 Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.

1.9.4 Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

1.10 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

2. RESUM COMPRENSIU DE LA MPMO

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4. MEMÒRIA SOCIAL, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

5. NORMATIVA

6. PLÀNOLS

I.1	SITUACIÓ	1: 5.000
I.2	PLANEJAMENT VIGENT.	1: 2.000
O.1	RÈGIM DEL SÒL	1: 2.000
O.2	ZONIFICACIÓ	1: 2.000
O.3	SUSPENCIÓ DE LLICÈNCIES	1: 2.000
O.4	IMATGE DE LA PROPOSTA (no normatiu)	1: 2.000

ANNEX 1 .

CERTIFICATS REGISTRALS DE TITULARITAT I CÀRREGUES ÚLTIMS 5 ANYS.

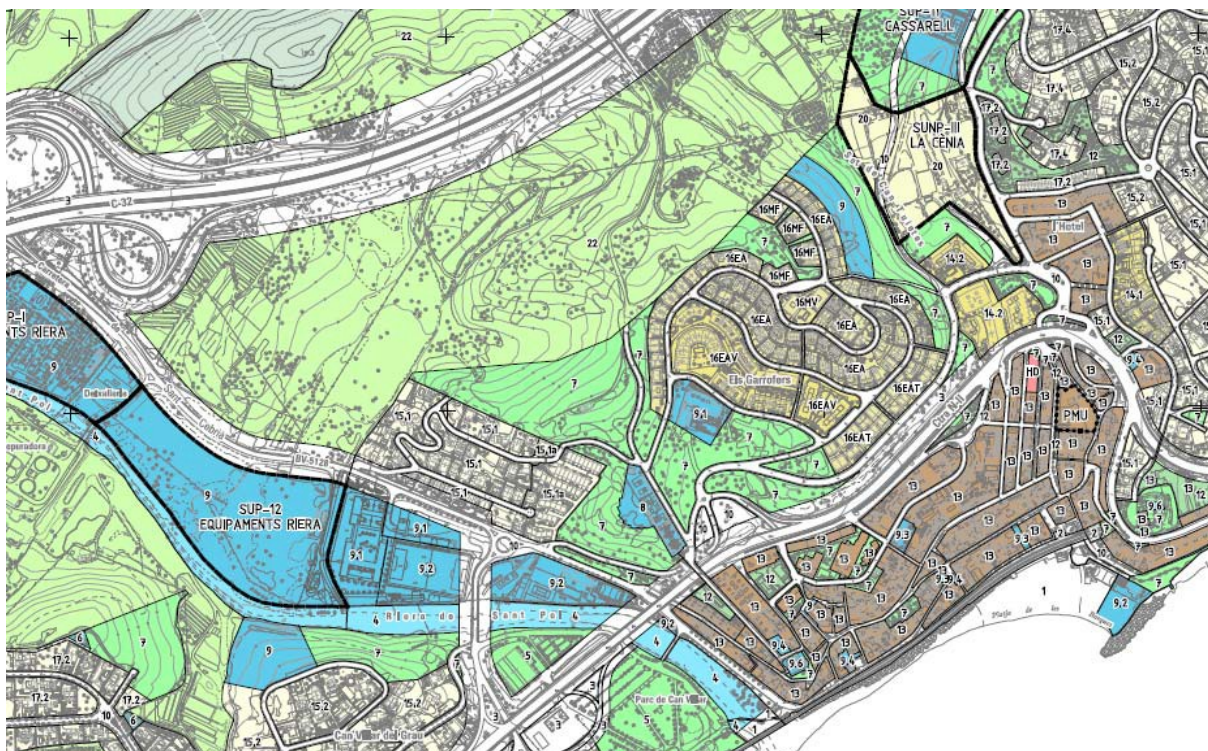
1.1. INTRODUCCIÓ

Les reserves de sistemes d'equipaments públics de Sant Pol de Mar estan situades de forma disseminada en el territori, en funció del percentatge mínim de cada sector, amb excepció dels equipaments previstos en el sector urbanitzable delimitat "Equipaments Riera" SUP-12, on es preveu la concentració de les reserves del pla en continuïtat amb les actuals escoles i instal·lacions esportives.

La fragmentació dels equipaments produït per la reserva mínima legal del planejament deixa als municipis amb poques possibilitats de resoldre les necessitats mínimes bàsiques sobre dotacions. En canvi, si bé el pla no estableix cap sistema concret d'actuació per a l'obtenció dels sòls qualificats de sistemes, l'article 35 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, permet justificar que s'hagin d'obtenir per expropiació forçosa.

En el cas particular de de Sant Pol de Mar el mecanisme previst pel PGOU de 1978 - i en la seva Revisió de 1992-, va ser el de vincular l'obtenció dels terrenys inclosos en sectors íntegrament destinats a usos públics a l'excés de l'aprofitament mitjà sectorial d'altres sectors delimitats. Procediment que s'ha rebel·lat com a un mecanisme absolutament ineficaç per a l'obtenció d'aquests terrenys. Com ho acredita el fet que quasi quaranta anys després d'aquell primer planejament els terrenys mantinguin la mateixa condició d'origen i no s'hagin pogut adscriure al destí públic previst.

La solució expropiatòria que podria entendre's aplicable de forma supletòria presenta efectes indeterminats i tampoc s'ha acreditat com a modus de gestió adequat per a obtenció dels terrenys per als usos públics alhora necessaris per al municipi. Circumstàncies que, a tots els efectes, justifiquen la reconsideració de l'ordenació territorial establint un sistema d'actuació que ofereixi les garanties necessàries en aquest sentit i que alhora ofereixin un model territorial ajustat a les necessitats vigents de la població de Sant Pol de Mar.



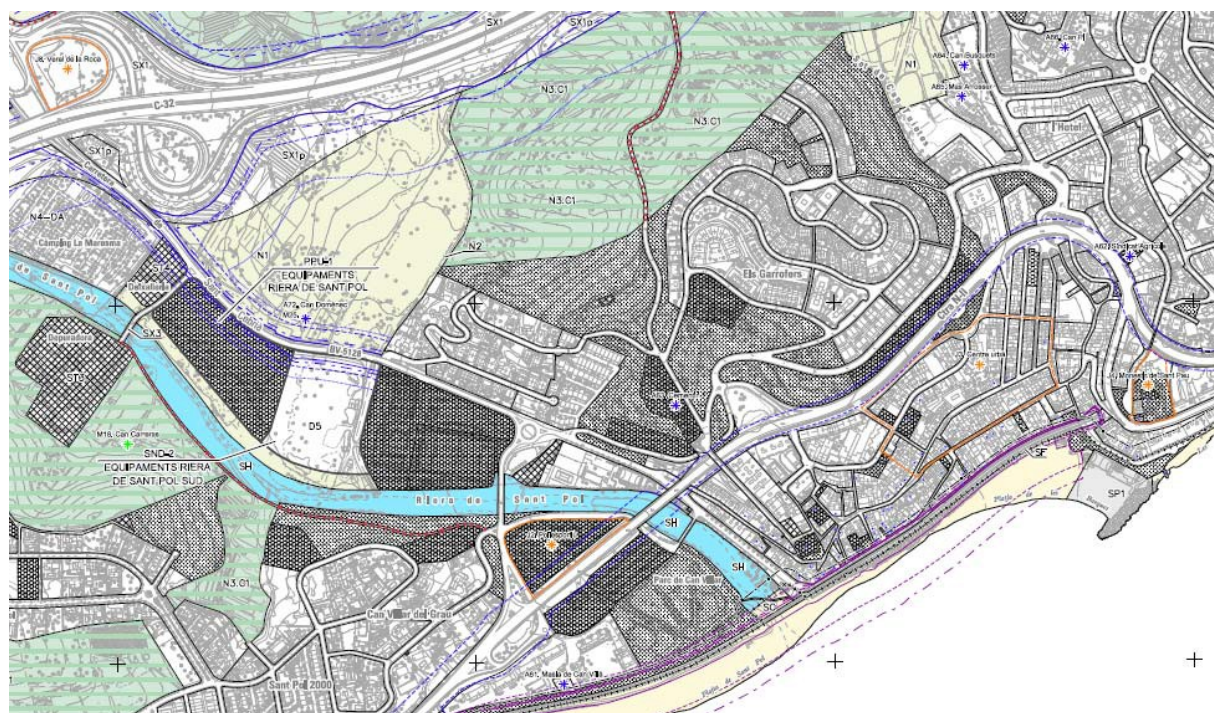
Refosa del PGO 92. Font POUM Document de l'aprovació inicial.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENT

L'any 2005, l'Ajuntament de Sant Pol va donar inici als treballs de revisió del planejament general vigent, amb la intenció de formular un nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) . L'Avanç fou aprovat en data de 28 de febrer de 2006 i sotmès a un període d'informació al públic. En posterioritat es va aturar la tramitació del POUM, així com els treballs d'elaboració. El Ple de l'Ajuntament de 15 d'abril de 2013 va aprovar l'Avanç de POUM i l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA) preliminar. Un cop analitzats i valorats els suggeriments presentats, el ple de 7 de juliol de 2014 va aprovar inicialment el document de POUM.

En posterioritat, es varen presentar un seguit d'al·legacions i informes de les administracions amb competències sectorials que ha suposat un anàlisi d'algunes de les determinacions del pla. En el marc de la resposta dels informes sectorials i de les necessitats a curt termini del POUM cal incloure les determinacions sobre els equipaments públics en matèria de sistemes i, específicament, dels de naturalesa docent.. La raó és que s'acredita un dèficit cada vegada més urgent de fer front a places d'ensenyament secundari essent l'indret proposat colindant a la Riera de Vallalta un emplaçament idoni en aquest sentit, tal i com es justificarà en la present Memòria.

El document per a l'aprovació inicial del POUM fixà el manteniment de les reserves de sistemes previstos pel planejament vigent en el nucli urbà, i les previsions de la reserva d'equipaments sobre l'eix de la riera desclassificant els sòls afectats per inundabilitat. El sòl adscrit a usos d'equipaments mantenen el règim urbanístic ja previst a la Revisió del PGOU de l'any 1992.



Proposta aprovació inicial POUM.

Una de les finalitats que mou aquesta Administració municipal a promoure la present modificació puntual del PGOU, que eventualment es podrà tramitar de forma, gairebé, simultània amb la redacció del POUM, és la de dotar la

transformació urbanística d'un procés de gestió que ofereixi una adequada seguretat jurídica al desenvolupament específic del sòl inclòs al sector que es proposa, deixant així definitivament sense efecte les singularitats previstes pel planejament vigent als efectes de llur obtenció. La qual haurà de portar causa de la cessió lliure i gratuïta en el marc de la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, que tingui molt present les limitacions vinculades a la llera pública de la Riera de Vallalta.

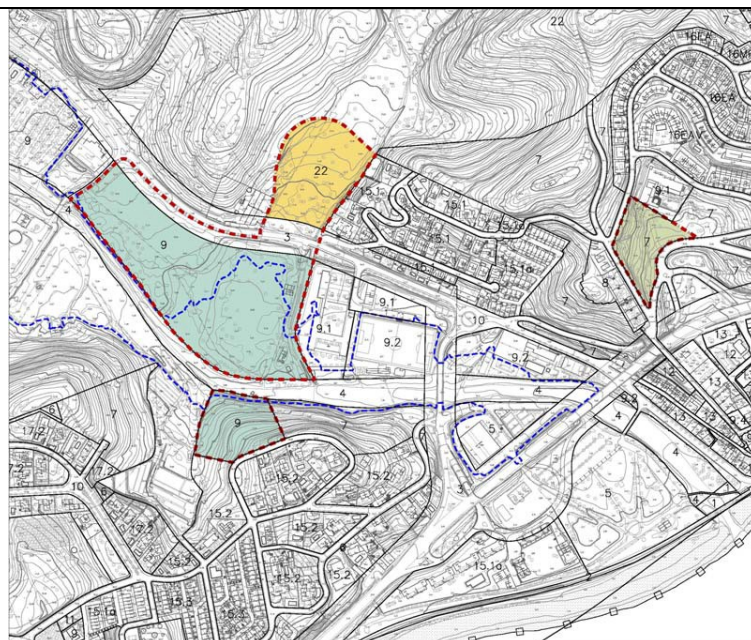
L'Ajuntament de Sant Pol segueix amb la voluntat de culminar el procés obert en el marc de la redacció i tramitació del POUM, i es posa de manifest la necessitat de disposar d'un equipament públic en funcionament el més aviat possible, així com de reservar sòl de tipologies plurifamiliars en àrees de centralitat. Aquests fets justifiquen la tramitació del present document de Modificació puntual del PGOU, preferiblement a retrotraure la tramitació a la fase d'Avanç del POUM. Les propostes formulades, en qualsevol cas, provenen de la reflexió global elaborat en el marc de redacció del text refós del POUM.

1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

A efectes de consultes previstes en l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, dins la tramitació de l'avaluació estratègica simplificada de plans, es va redactar un document d'avanç que incorpora un seguit d'alternatives d'ordenació. En concret, la proposta d'avanç planteja les alternatives següents:

Alternativa 0.-

Correspon al manteniment de les determinacions previstes pel planejament vigent, per tant mantenir la qualificació dels espais destinats a zones verdes i equipaments del nucli urbà, i mantenir el sector delimitat destinat a equipaments.



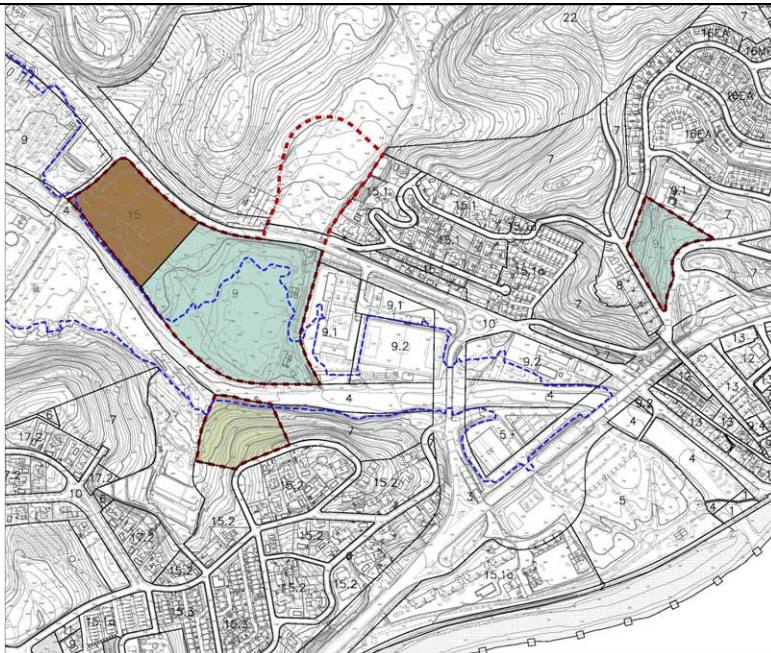
El manteniment de les qualificacions actuals en sòl urbà i per tant la possible implantació d'un equipament en el sòl destinat a sistemes del carrer Ignasi Iglesias suposaria una greu afectació topogràfica, a més de suposar la tala d'una gran massa arbòria, el manteniment de la zona verda al carrer Onze de Setembre és secundària en tant els sòls del seu voltant tenen aquesta qualificació i no protegeixen cap element de rellevància ni local ni territorial. El

manteniment del règim de sòl urbanitzable delimitat suposa sense aprofitament urbanístic té un camí complex, en tant el desenvolupament passa bé per l'expropiació bé per admetre la implantació d'usos d'equipaments privats en tant no s'ha desenvolupat el planejament en el període de vigència del PGO92

Alternativa 1.-

Les alternatives 1, 2 i 3 preveuen l'intercanvi de qualificacions entre els terrenys destinats a sistemes als carrers Ignasi Iglesias i Onze de Setembre. En canvi les alternatives 1,2, i 3 resolen de forma diferent el desenvolupament dels sòls situats sobre l'accés de la carretera.

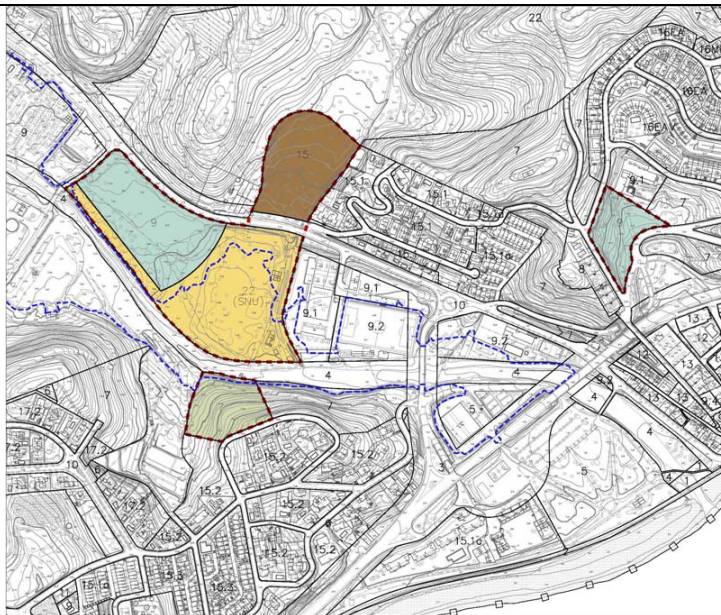
L'alternativa 1 té per objecte reduir l'àmbit desenvolupable al sud de la carretera, aquesta opció suposa la implantació d'aprofitament en l'àrea de creixement dels sòls públics i per tant una pèrdua de sòls destinats a usos públics. A més, els terrenys destinats a equipaments s'haurien de disposar en part en la zona de FP amb les afectacions sectorials que comporten.



Aquesta alternativa suposa una reducció dels sòls hàbils destinats a equipaments que impossibiliten la possibilitat d'implantar un equipament adequat. Paisatgísticament els aprofitaments privats se situen de forma aïllada en el continu de sòls públics situats al marge sud de la carretera.

Alternativa 2.-

Correspon, a la desclassificació dels sòl afectats pel Flux Preferent al sud de la carretera i l'assignació d'un menor aprofitament al nord de la carretera, mitjançant el manteniment de la tipologia unifamiliar del sector veí.



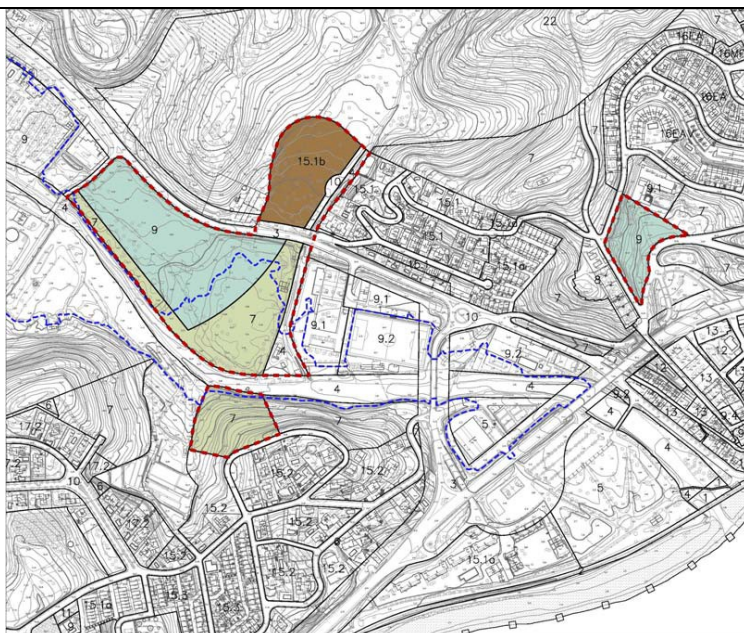
Aquesta proposta resol el problema de gestió dels sòls, però en canvi no garanteix una façana ordenada de la població i la garantia de desenvolupament sostenible d'un territori

molt important. En efecte la façana sud de la carretera té una discontinuïtat urbana, impeding la connexió i ordenació dels sistemes públics i la façana nord segueix amb una tipologia edificatòria de baixa intensitat incompatible amb el creixement sostenible de les poblacions.

Alternativa 3.-

Correspon, a la classificació de sistemes de tot el front sud i d'un àmbit edificable a l'àmbit nord mitjançant un model de ciutat jardí plurifamiliar que seguint una volumetria similar a la veïna es resol mitjançant blocs plurifamiliars, el consum del territori és mínim amb una intensitat urbana capaç de resoldre la cessió de la totalitat dels sòls classificats de sector urbanitzable.

Aquesta proposta aconsegueix garantir la continuïtat de sistemes públics entre els equipaments implantats i els de nova creació, un estructura urbana que garanteix la connectivitat amb altres àrees de la població, i seguir amb un model urbà sostenible.



En relació a la resta d'alternatives, aquesta és la que aporta la solució definitiva de l'ordenació del sòl urbanitzable que garanteix la sostenibilitat del desenvolupament en base als principis definits per la legislació vigent i la implantació dels equipaments municipals necessaris pel desenvolupament de les necessitats de la població en el futur.

En data de 7 de febrer de 2018, la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona va informar la present modificació tramesa en virtut de la tramitació ambiental amb un seguit d'observacions exposades en la part valorativa de l'informe, entre les quals cal destacar:

1.- Caldrà tenir especial cura en el tractament del torrent que voreja el sector que haurà de ser arranjat en el desenvolupament del sector, i dels espais inundables especialment en aquells afectats per les zones de flux prefarent sobre els quals caldrà informe de l'ACA.

2.- Caldrà incorporar la cessió del 15% d'apu.

3.- Caldrà incorporar la documentació completa de planejament derivat.

4.- Caldrà que la memòria social determini la reserva d'habitatge protegit.

5.- Caldrà aportar la documentació requerida a l'article 99 del TRLUC.

Així mateix, en data de 16 de gener de 2018, l'Agència Catalana de l'Aigua informa el document d'avanç amb les observacions següents:

No s'identifiquen efectes significatius sobre el vector aigua que aconsellin, pel que fa a les competències d'aquesta Agència, la redacció d'un eventual estudi ambiental estratègic. En qualsevol cas, les consideracions que es fan en relació al domini públic hidràulic, la zona de policia de lleres, la zona de servitud, l'abastament d'aigua, el sanejament, les afeccions ambientals, i la inundabilitat es poden incloure a l'aprovació inicial de la Modificació que posteriorment valorarà l'Agència Catalana de l'Aigua.

Per tal de donar compliment a la Directiva Marc de l'Aigua, el planejament haurà d'anar adaptant-se a les disposicions que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc i, en particular, al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya pel període 2016-2021, que es va publicar el 5 de gener de 2017 al DOGC, el Decret 1/2017 del 3 de gener.

El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

En data de 09 de febrer de 2018, l'OTAA informe amb un seguit d'observacions recollides en la documentació mediambiental d'aquesta modificació.

De la resposta dels informes es conclou que la millor opció pel desenvolupament de l'equipament escolar és el sector urbanitzable, deixant les previsions de transformació dels sistemes inclosos en sòl urbà al nou POUM.

En base als estudis d'implantació de l'equipament, l'estudi d'inundabilitat, l'estudi de mobilitat i els informes sectorials, s'han reconsiderat alguns aspectes sobre les alternatives. En concret:

- a) L'alternativa proposada manté els sòls qualificats de sistema d'equipaments fora de la zona de flux preferent i sense proposat modificacions topogràfiques en aquests sòls, atès que l'estudi d'inundabilitat elaborat demostra que possibles modificacions de la topografia suposarien empitjorar les condicions dels sòls urbans consolidats. D'altra banda, s'ha estudiat com es podria millorar la protecció dels marges de la riera. Aquest estudi, d'un abast major que l'objecte de la present modificació, planteja un seguit d'actuacions al llarg de la riera per convertir-la en un parc fluvial sense riscos per als sòls urbans consolidats de l'entorn.
- b) En totes les alternatives s'estableix la possibilitat de bescanvi de qualificacions en dos sòls destinats a sistemes inclosos en sòl urbà consolidat. L'objecte d'aquesta proposta era deixar la possibilitat d'implantació dels sòls destinats a equipaments docents en un altre indret que no sigui el situat sobre la carretera de Sant Cebrià. Un cop valorats els estudis esmentats es considera que els sòls destinats a equipaments sobre la carretera constitueixen l'únic àmbit adient per a la implantació de l'equipament escolar, i per tant s'ha exclòs de la modificació de PGO l'esmentat bescanvi.

Per tot l'exposat, el present document incorpora les conclusions dels estudis elaborats per a garantir una correcta implantació dels sistemes.

1.3. ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI

1.3.1. Àmbit de la Modificació.

L'àmbit objecte de la present proposta de Modificació de PGO abasta una superfície de 64.892m², dels quals 50.774m² corresponen als sòls situats al sud de la carretera i 14.118m² al nord d'aquesta via. 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 límit nord que ve condicionat per la situació de preexistències i la consolidació del teixit residencial situat a llevant.

Territorialment, l'àmbit de modificació 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 Vallmaya 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.

L'àmbit de la modificació 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. En aquest casos la pendent però té un percentatge entre el 20 i el 25% en les parts més pròximes a la riera que tenen condició de sistema.

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 límit 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.



Vistes des de la Carretera



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 de la modificació puntual 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.

1.3.2 Anàlisi de Consolidació del Teixit Urbà.

L'estructura urbana de Sant Pol de Mar es caracteritza per un nucli històric molt compacte, amb una estructura basada en carrer estrets de difícil accessibilitat que s'ordenen a partir de la NII que es configura com a l'únic eix viari estructurant de la població. Els creixements de baixa densitat situat fora del nucli es desenvolupen sobre els camins i carreteres que connecten la NII amb els municipis de l'entorn. En concret, cal destacar les implantacions de baixa densitat al Serrat o els creixements d'edificacions d'habitatges aparionats al llarg de la carretera de Sant Cebrià.



Les connexions viàries dins del nucli urbà són complexes cosa que suposa la necessitat d'implantar els elements estructurants del territori (escoles, gran equipaments, etc.) en els eixos centrals de l'accés a fi de què les vies de connexió territorial puguin ajudar a garantir la funcionalitat estructurant de la població. En aquest sentit la NII té un paper fonamental per a la distribució del trànsit.

D'altra banda, cal tenir en compte que el model de creixement de la població es basa en una estructura viària local molt important que si bé és extensa no genera cap mena d'estructura urbana. De fet el vial està conceptualitzat com a façana per a habitatges unifamiliars cosa que suposa un factor més de l'aprofitament pels operadors immobiliaris. En canvi en el territori existeixen elements rellevants coincidents amb camins que són capaços de millorar-se i d'enfortir-se com a elements estructuradors del territori més enllà del règim de sòl i que hagin de suportar trànsit urbà o edificacions.

En la imatge aèria següent de l'entorn de l'àmbit de modificació destaca l'existència d'un seguit de camins que estructuren els espais lliures i connecten amb altres vies de comunicació i en contraposició l' extensa estructura viària local que dóna suport a l'edificació unifamiliar sense cap mena d'estructura urbana. Els vials funcionen com grans cul de sac sobre els eixos viaris d'accés a la població.



1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En virtut de l'article 99.1 "Modificació 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 o la transformació dels usos" del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les modificacions d'instruments de planejament que suposin aquest increment de l'aprofitament urbanístic han d'incorporar els certificats del Registre de Propietat de titularitat i càrregues dels darrers cinc anys.

L'annex 1 d'aquesta memòria incorpora els "CERTIFICATS REGISTRALS DE TITULARITAT I CÀRREGUES ÚLTIMS 5 ANYS" d'acord amb l'esmentat article 99. En concret, l'article estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin 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 en la documentació la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

En qualsevol cas, les propietats incloses en aquest àmbit són les següents:

Nº Finca	Referència cadastral	Superfície	Propietat
1	08235A002001150000SR	14.874m ²	Josep Carreras Roma Josep Puigvert Roca Rosa Rocosa Rovira Josep Puigvert Soler
2	7659102DG6075N0001PO	46.318m ²	Josep Carreras Roma Josep Puigvert Roca Rosa Rocosa Rovira Josep Puigvert Soler Javier Puigvert Soler
3		1.019m ²	Ajuntament de Sant Pol de Mar
4		220m ²	Ajuntament de Sant Pol de Mar
Total		62.431m ²	
Total àmbit		64.892m ²	

1.5 INICIATIVA I FORMULACIÓ. INTERÉS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta modificació pretén el desenvolupament urbanístic d'un àmbit de desenvolupament residencial que garanteixi la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipaments per al municipi i possibilitar el desenvolupament de petites àrees destinades a habitatge protegit en el municipi.

L'assignació de l'aprofitament al sector ha de permetre el seu desenvolupament i l'obtenció gratuïta dels sòls destinats a sistemes, la urbanització de part d'un vial estructurant de la xarxa de camins i garantir una ordenació volumètrica adequada en el territori on s'implanta.

La proposta de modificació possibilita la convergència dels interessos públics i privats en l'àmbit objecte de modificació a fi de garantir el desenvolupament del sector, ampliar la reserva de sistemes públics i la millora dels elements hidràulics que creuen l'àmbit.

L'interès públic de la proposta es centre, entre d'altres en la implantació del nou equipament educatiu en una àrea d'alta centralitat urbana, amb fàcil accessibilitat, pròxim amb la resta d'equipaments del municipi i la millora dels espais lliures de l'entorn configurant l'accés de la població des de la carretera de Sant Cebrià com un parc equipat al voltant de la riera de Sant Pol.



Aquestes finalitats posen de manifest una important càrrega de sòl adscrits al domini municipal implicada en la iniciativa i que molt específicament permetrà la cessió lliure i gratuïta d'una porció de sòl de 23.938 m² per al seu destí a clau 9 (equipament públic) i de 20.349 m² per al seu destí a clau 7 (zona verda - parc). L'obtenció d'aquest sòl de sistemes en tot el front de la Riera de Vallalta i de la Ctra. BV-5128 -des de la rotonda existent just per sobre del Club de Tennis La Riera- serà determinant perquè conflueixin en aquell marge de la Riera i sense solució de continuïtat usos equipamentals públics com són, d'est a oest: el camp de futbol municipal; l'escola infantil i primària «Sant Pau»; i, ara, uns nous terrenys que s'adscriuran també a usos docents segons el dirà a continuació, amb la zona verda de frontisa entre aquest ús i els anteriors.

Els espais públics que s'obtindran amb el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable que es delimita a través de la MPPGOU permetran connectar aquests usos públics ja existents amb una zona verda i, a través d'aquesta, amb els terrenys que es classifiquen com a clau 9. Sòls que tindran naturalesa equipamental i que seran destinats a la futura construcció d'un edifici d'ús docent. Ús escolar vinculat amb tota probabilitat a les necessitats acreditades de disposar d'un institut d'educació secundària que de conformitat amb els treballs i estudis previs elaborats hauria de donar cobertura a les necessitats acreditades en el conjunt immediat dels municipis d'aquesta zona de l'Alt Maresme.

D'aquesta forma, la modificació en el règim urbanístic del sòl vigent de no urbanitzable i en part urbanitzable (sector SUP-12 destinat íntegrament a usos equipamentals) a sòl urbanitzable delimitat es justifica per la possibilitat de dotar al municipi d'aquests terrenys d'ús públic. Molt singularment per permetre la consolidació d'un ús escolar que permetrà resoldre un dèficit rellevant i, alhora, concentrar en aquest punt usos docents i esportius amb uns avantatges clars com són:

Generar una especial sinèrgia dotacional docent al confluïr en el mateix punt del municipi l'escola i l'institut.

Concentrar la mobilitat generada en aquest punt de fàcil connectivitat amb l'Autopista C-32 i amb la Ctra. Nacional-II, descongestionant el nucli urbà de Sant Pol de Mar i permetent les millors opcions per a la implantació dels usos complementaris associats (zones d'aturada d'autocars; recollida d'alumnes; interrelació entre nivells educacionals diferents en edificis colindants; etc...).

Aconseguir una cadència d'usos públics concentrada i complementària entre si: equipaments escolars; esportius i espais lliures que permetran la connexió entre els mateixos.

Aquest conjunt de motius inclosos en la proposta de MPPGOU raonen i justifiquen la necessitat de la iniciativa de planejament així com llur oportunitat i conveniència en relació als interessos públics conforme al que requereix l'article 97.1 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

Tal i com estableix aquest precepte aquesta finalitat resulta concurrent amb els interessos privats concretats en aquest cas en la zonificació dins del sector d'una porció de sòl de 11.437m² destinada habitatge.

1.6. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS URBANÍSTICS

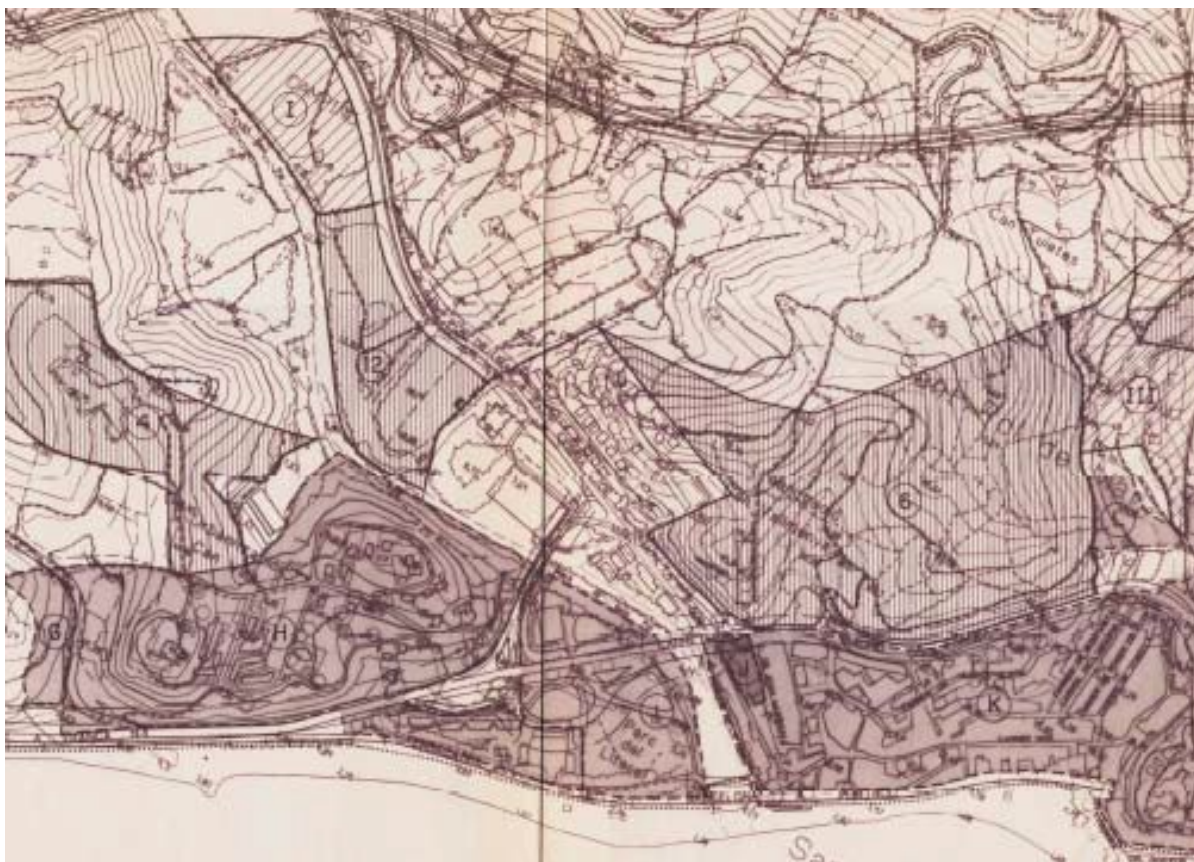
1.6.1 Planejament Vigent

El Planejament vigent el constitueix la Revisió del Pla General d'Ordenació de Sant Pol de Mar, aprovada l'any 1992.

Revisió del PGO de Sant Pol de Mar, aprovada l'any 92

La Revisió del Pla General d'Ordenació de Sant Pol de Mar, definitivament aprovada per resolució de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 12 de febrer de 1992, estableix per als àmbits objecte de la present modificació, el següent:

- La delimitació del sector PP12 Riera. Qualificat com a equipaments.
- El règim de sòl no urbanitzable pels sòls situats al nord de la carretera, amb la qualificació urbanística de sòl rústic (clau 22).



El sector PP12 es destina totalment a equipaments, a tal efecte l'article 93 de les NNUU de la Revisió estableixen que en sòl urbanitzable, en els sectors destinats en la seva totalitat a equipaments, regiran les següents regles:

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

Pel que fa als sòls classificats de sòl no urbanitzable, el planejament vigent els qualifica com a sòl rústic (clau 22), desenvolupat a l'article 128 i següents dins capítol IV Sòl no Urbanitzable.

D'altra banda, cal tenir en compte les determinacions sobre la zona de flux Preferent derivades de la normativa sectorial i que són d'aplicació a la present modificació. En concret, l'article 89 Definició i contingut dins de la secció cinquena Espais de protecció de lleres públiques estableix:

1.-Comprèn el conjunt compostat per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i altres lleres públiques, així com els seus entorns més immediats, els quals , en raó de la seva proximitat, han de ser preservats de l'edificació.

2.-Totes les actuacions urbanístiques que confronten amb lleres públiques, hauran de respectar una protecció lineal de 20m d'amplada acotada des de la línia de màxima avinguda normal al llarg de l'any que s'haurà de destinar a espai lliure públic. Aquest àmbit de protecció podrà computar-se en la superfície de l'àrea de verd públic obligatori del PP o PE que es redacti per a l'expressada actuació.

A l'àmbit del sector PP12 al situar-se sobre la Riera de Vallalta és d'aplicació la determinació del Flux Preferent que s'aporta com a plànol d'informació del present document. L'àmbit de Flux Preferent representa una afectació de sòl més gran dels 20m assenyalats pel planejament general.

1.6.2 Quadres Resum. Planejament Vigent.

Les determinacions del planejament vigent són les següents:

Planejament Vigent	Sòl No Urbanitzable SNU		Sòl Urbanitzable Delimitat SUD		Total	
Sistemes	0 m ²	0,0%	50.774 m ²	100,0%	50.774 m ²	78,2%
Equipament (Clau 9)	0 m ²	0,0%	43.400 m ²	85,5%	43.400 m ²	66,9%
Xarxa viària bàsica (Clau 3)	0 m ²	0,0%	7.374 m ²	14,5%	7.374 m ²	11,4%
Zones	14.118 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	14.118 m ²	21,8%
Rústic (Clau 22)	14.118 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	14.118 m ²	21,8%
Total	14.118 m ²	100,0%	50.774 m ²	100,0%	64.892 m ²	100,0%

1.7 OBJECTIUS

Els objectius generals de la present Modificació puntual de PGO 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 5,99 Ha. confrontant amb la Riera de Vallalta que permeti la cessió obligatòria i gratuïta d'aquells terrenys a qualificar com a sistemes d'espais lliures i equipaments amb la finalitat de garantir una continuïtat urbana al conjunt de terrenys adscrits a usos públics en aquell indret del municipi i que es destinen a equipaments docents (escola de primària); esportiu (camp d'esports); o tècnics (EDAR).
- Establir les condicions de desenvolupament dels nous sòls edificables del sector que es delimita, en coherència amb el model urbà consolidat col·lidant del nucli urbà.
- 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.

1.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En desenvolupament dels objectius generals i particulars esmentats anteriorment, la proposta de modificació planteja en línies generals la transformació urbanística del sector existent amb usos residencials i d'equipament públic per a la implantació d'un centre escolar que garanteixi el desenvolupament de les necessitats del municipi, amb les línies d'actuació següents:

1.8.1 Estructura Territorial. Estratègia de Transformació.

De l'anàlisi de l'estructura urbana de Sant Pol de Mar es desprèn la necessitat d'un desenvolupament capaç d'implantar les grans reserves de sistemes en àrees de més fàcil accessibilitat i cercar models de creixement que mantenint el model urbà residencial eviti la generació d'una teixit extensiu sense cap mena d'estructura.

El creixement previst completa el teixit urbà residencial al llarg de la carretera de Sant Cebrià, de manera que es resolgui amb un model plurifamiliar ordenat la façana a la carretera. La façana actual bé marcada per murs d'uns 3m d'habitatges unifamiliars aïllats.

La proposta residencial completa el teixit existent atorgant-li una façana al sistema d'espais oberts i alhora assegurant la continuïtat dels camins i es país lliures al voltant dels rius. A tal efecte el tractament dels espais lliures i destinats a vialitat han d'estar integrats al màxim de lo possible a fi d'atorgar a l'espai viari el màxim d'integració paisatgística en relació a la resta del vial que discórrer en sòl rústec.



Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible:

D'acord amb els articles 3 i 9 del TRLUC, la present modificació preveu la classificació de sòl urbanitzable delimitat, preveient un planejament sostenible,

ordenant les noves edificacions de manera compacta, mantenint la identitat del municipi i tenint en compte el teixit urbà que les envolta, així com, amb la creació de nous espais lliures i equipaments, per tal d'afavorir la cohesió social i resoldre els dèficits del municipi.

1.8.2 Sector.

La modificació preveu la classificació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat que es desenvoluparà mitjançant planejament derivat. No obstant i això, el present document estableix, a més, de la fitxa normativa un seguit de determinacions a fi i efecte de garantir criteris d'integració en el paisatge i condicions urbanístiques sobre els sistemes d'equipaments que permetin el desenvolupament dels projectes sobre dotacions previstes pel municipi..

La fitxa del sector és la següent:

Sector PP12 Urbanitzable Delimitat d'ús residencial.

A. Condicions d'Ordenació:

Superfície Sector	59.907m ² sòl.
Superfície sòl privat	A determinar pel Pla Parcial.
Zona verda i equipaments	60%
Zona verda	30%

La reserva de zona verda abastarà tant els sòl destinats a parc corresponents amb un mínim del 10% del sector com els sòls de protecció a l'entorn de la riera que completaran el parc fluvial de caràcter territorial.

La reserva viària i hidrològica s'establirà en base als criteris definits en aquest document. El pla parcial fixarà aquells vials i aparcaments necessaris per a l'ordenació.

B	Edificabilitat màxima	9.204m ² st
	Habitatge protegit	30%
		20% hp règim general
		10% Hp concertat.

Cessió d'aprofitament urbanístic 15%.

Nº d'habitatges:	1hab/100m ² st règim lliure
	1hab/90m ² st règim protegit.

C Ús general dominant: Habitatge plurifamiliar. Els usos complementaris i compatibles corresponen als admesos en la zona 14 regulada en les NNUU del PGO.

D Gestió.- El sistema d'actuació és el de reparcel·lació per cooperació a fi de garantir la cessió i inscripció de la important reserva de sistemes que conté l'àmbit. El desenvolupament del planejament derivat, i la corresponent gestió s'executarà en el primer sexenni des de l'entrada en

vigor de la present Modificació del PGOU. 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 puguin 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 rial de Vallmanya 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 RUL.

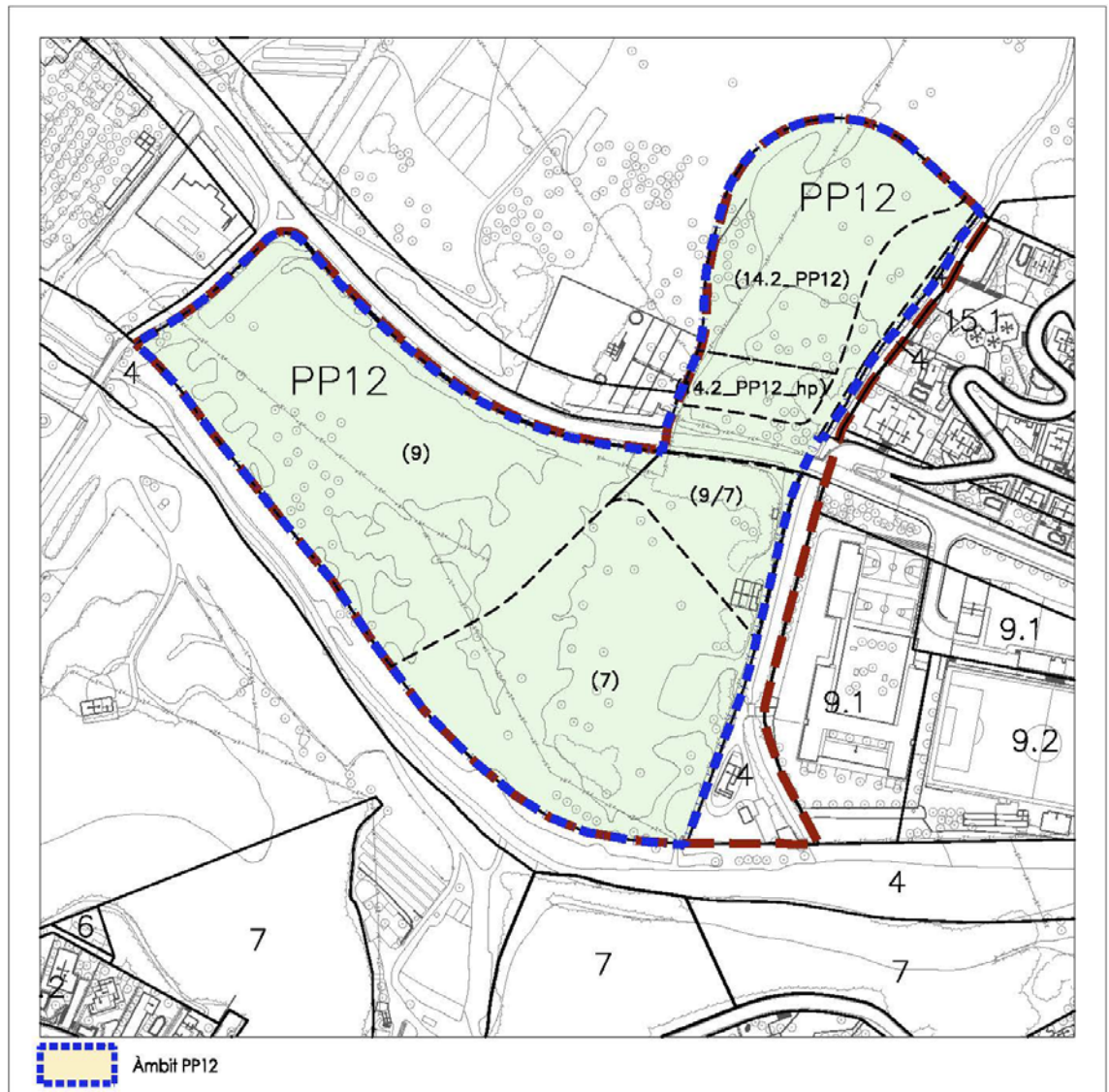
Els projectes d'urbanització o nova edificació a redactar en desenvolupament del pla hauran de fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades pel seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es reservaran espais suficients per a 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.

En caràcter orientatiu es preveu l'ordenació següent:



1.8.3 Sistema Viari.

L'estructura viària prevista ha de permetre la continuïtat dels camins rústics existents i que estructurin la xarxa de camins del sistema d'espais oberts. El Pla Parcial i consegüent projecte d'urbanització hauran de preveure un tractament conjunt dels espais lliures i protecció hidràulica a fi d'aconseguir un tractament conjunt d'aquests espais. La resta de sistemes del sector es destinen a espais lliures i equipaments.

1.8.4 Sistema d'espais lliures i equipaments.

A fi d'articular els espais lliures i la previsió d'un gran equipament destinat a usos docents es preveu l'establiment de dues qualificacions, una normativa on es preveu la reserva mínima per a la implantació de l'equipament i una altra de caràcter orientatiu, és a dir, a concretar en el corresponent Pla Parcial urbanístic destinada a parc equipat. El parc equipat que es definirà en base als estudis de protecció d'avingudes i el propi estudi de les plataformes topogràfiques es tractarà de manera integrada considerant la resta d'equipaments de l'entorn.

El Projecte d'Urbanització a redactar inclourà com a costos a desenvolupar el tractament del sistema hídric situat al nord de la carretera. Pel que fa al situat al sud es tractarà de forma global amb el parc fluvial a l'entorn de la riera.

L'equipament públic es desenvoluparà mitjançant el sistema d'ordenació de volumetria específica. El sostre assignat correspon a una edificabilitat neta màxima de 0,8m²st/m²sòl correspondrà a les necessitats funcionals de l'ús a implantar i les determinacions del PGO de Sant Pol No obstant i això el PPU a tramitar podrà modificar aquest paràmetre en funció de les necessitats funcionals esmentades.

1.8.5 Quadres.

Planejament Vigent:

Planejament Vigent	Sòl No Urbanitzable SNU		Sòl Urbanitzable Delimitat SUD		Total	
Sistemes	0 m ²	0,0%	50.774 m ²	100,0%	50.774 m ²	78,2%
Zones verdes (Clau 7)	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%
Equipament (Clau 9)	0 m ²	0,0%	43.400 m ²	85,5%	43.400 m ²	66,9%
Xarxa viària bàsica (Clau 3)	0 m ²	0,0%	7.374 m ²	14,5%	7.374 m ²	11,4%
Xarxa viària (Clau 10)	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%
Zones	14.118 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	14.118 m ²	21,8%
Ciutat jardí Semiintensiva plurifamiliar (Clau 15.1b)	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%
Rústic (Clau 22)	14.118 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	14.118 m ²	21,8%
Total	14.118 m ²	100,0%	50.774 m ²	100,0%	64.892 m ²	100,0%

Proposta de Modificació:

MPGO	Sòl		Sostre
Sistemes	46.128	77,0%	
Parcs i jardins urbans (Clau 7)	17.972 m ²	30,0%	
Equipaments i dotacions (Clau 9)			
Zones verdes i equipaments	35.944 m ²	60,0%	
Zones			9.204,00 m ² st
Sòl privat			Hab. lliure 6.442,80 m ² st
			Hab. protegit 2.761,20 m ² st
Total	59.907 m ²	100,0%	9.204,00 m ² st

Comparativa:

Comparativa	Sòl No Urbanitzable SNU	Carretera	Sòl Urbanitzable Delimitat SUD	Total
Sistemes	4.769 m ²	216 m ²	46.128 m ²	51.113 m ²
Zones verdes (Clau 7)	0 m ²		17.972 m ²	17.972 m ²
Equipament i dotacions (Clau 9)	0 m ²		A determinar PP	
Xarxa viària (Clau 3/10)	0 m ²	216 m ²	A determinar PP	216 m ²
Xarxa viària (Clau 10)	0 m ²		A determinar PP	
Hidrogràfic. Protecció rieres (Clau 4)	4769 m ²		A determinar PP	4.769 m ²
Zones	0 m ²		A determinar PP	
Zona PP12	0 m ²		A determinar PP	
Rústic (Clau 22)	0 m ²			
Total	4.769 m ²	216 m ²	59.907 m ²	64.892 m ²
Total Planejament vigent	14.118 m ²		50.774 m ²	64.892 m ²
Diferència	-9.349 m ²		9.133 m ²	0 m ²

1.8.6 Àmbit Sector.

La present modificació de pla preveu la delimitació d'un sector urbanitzable delimitat que es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial Urbanística d'iniciativa pública a fi de garantir l'obtenció dels sòls destinats a sistemes.

Malgrat que la legislació urbanística vigent prioritza la modalitat per compensació bàsica del sistema d'actuació per reparcel·lació, la gran dimensió dels sistemes previstos i l'oportunitat de cessió a curt termini, aconsella la redacció dels documents de planejament i gestió a càrrec de l'administració actuant. A tal efecte, el Polígon d'Actuació Urbanística pel desenvolupament del sector s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat cooperació. El polígon exclou els sòls classificats de sòl no urbanitzable, malgrat que s'ordenen i urbanitzen com a sistema d'espais lliures a fi de garantir la continuïtat de l'estructura d'espais oberts de l'entorn del sector.

1.8.7 Suspensió de llicències.

D'acord amb l'article 71 del TRLUC, es suspèn l'atorgament de llicències per el termini que s'estableix l'article 72 del TRLUC per a tot l'àmbit amb excepció d'aquelles pròpies dels usos agraris o vinculats al sòl no urbanitzable.

1.9 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

L'objectiu primer del present document és l'establiment d'un nou sector residencial que sigui capaç d'ordenar el front del nucli urbà i permetre la cessió d'un gran reserva de sòl destinada a sistemes públics.

Per tant, cal posar damunt la taula el paper estructurador que pot atorgar a la població aquesta transformació urbanística tant per la implantació d'usos d'habitatge en base a les necessaris justificades en la memòria social com la possibilitat que amb les reserves de sistemes es garanteixi la implantació del nou centre docent de Sant Pol de Mar.

Conseqüentment, la Modificació de planejament en tramitació s'origina des d'una ordenació global d'una part de la població i dins de la potestat administrativa de formulació del planejament i en la que es reconeix a l'Administració el "ius variandi", a fi d'adaptar el planejament a una realitat en moviment i canviant atenent a les exigències de l'interès públic, potestat aquesta no susceptible de transacció i que delimita el contingut del dret de propietat privada d'acord amb la seva funció social, tal i com estableix l'article 5 de la Llei d'Urbanisme i l'article 3 del Text Refós de la Llei del Sòl en reconeixement de la funció social del dret de la propietat establerta per l'article 33.2 de la Constitució.

La Modificació s'emparada en la potestat de planejament que té atribuïda l'Ajuntament, té per objecte el disseny d'un model de ciutat adaptat a les noves necessitats i reptes de futur i a l'interès general que, en el cas de la Modificació

proposada, no s'entén sense tenir en compte el model de ciutat consolidada i en la necessitat de garantir àrees per a la implantació de nous equipaments.

La present Modificació pretén la creació de nous espais cívics per a la ciutat i la transformació de sòls no utilitzats per a passar a crear nou àmbit de sòl destinat a equipaments i un nou teixit residencial, el que, com dèiem, és competència d'aquest Ajuntament dins la potestat de planejament que té atribuïda i en la que se li reconeix el "ius variandi" per tal de poder realitzar les transformacions necessàries que donin resposta a les noves realitats, servint així a l'interès públic. En aquest sentit, es pronuncia el Tribunal Suprem de manera reiterada ja en Sentència de data 18 de març de 1992 estableix:

"SEGUNDO.- El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración.

Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración -arts. 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\ 1192 y ApNDL 13889)-.

Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia -SS. 12-5-1987 (RJ 1987\ 5255), 7-11-1988 (RJ 1988\ 8783), 17-6-1989 (RJ 1989\ 4732), 4-5-1990 (RJ 1990\ 3799), 11-2-1991 (RJ 1991\ 784), 20-1-1992 (RJ 1992\ 715) etc.-, que destaca que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediante (...)."

Així, i com diu aquesta Sentència, a l'empara de la potestat de planejament que és competència de l'Administració per a donar resposta a les exigències canviants de l'interès públic i que justifiquen el "ius variandi" que es reconeix a l'Administració en aquest àmbit, és com s'ha d'entendre la Modificació proposada, establint la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant el un Pla Parcial Urbanístic. Motivar perquè és d'iniciativa pública.

El document de planejament derivat es tramitarà conjuntament amb aquest document de modificació, el pla derivat establirà el desenvolupament del planejament mitjançant la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU), pel sistema de reparcel·lació modalitat cooperació.

Des de la perspectiva de l'interès públic, la Modificació de planejament general persegueix un petit creixement urbà que completa el teixit consolidat i la implantació de sistemes d'espais lliures i equipaments al servei de les necessitats de la població.

La proposta de Modificació justifica l'edificabilitat en base tres aspectes bàsics:

- 1) Ordenació urbana de la ciutat a partir de generar una nova ordenada al nucli urbà sobre l'eix de la carretera de Sant Cebrià.
- 2) Increment de sistemes.- La proposta de Modificació possibilita l'increment de sistemes públics destinats a espais lliures i equipaments a

fi i efecte de poder implantar un centre docent que completi les dotacions existents a l'entorn..

La reserva de zona verda i equipaments és del 70% del sector en concret del 30% de zona verda i del 40% d'equipaments. Aquesta reserva és molt superior a les previsions de l'article 65.3 del TRLUC sobre sectors de SUD residencials, que estableixen que la reserva de sistema d'espais lliures ha de ser com a mínim del 10% i d'equipaments del 5%.

La previsió de la modificació és d'uns 44.735m² de zona verda i equipament, amb una reserva mínima de zona verda de 17.150m² valors molt superiors als mínims legals.

1.9.1 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència

La iniciativa i formulació de la present Modificació és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC i d'acord amb els objectius expressats en el present document.

Com ja s'ha exposat anteriorment en la memòria descriptiva, la modificació té per objecte la generació d'un nou àmbit destinat a usos residencials i d'equipament públic per a la implantació d'un centre escolar que garanteixi el desenvolupament de les necessitats del municipi.

Les propostes de modificació suposen una salvaguarda dels interessos públics tant per l'augment de reserva de sistemes com per la generació d'un nou teixit residencial proporcional al creixement de la ciutat, de manera que resti garantida la sostenibilitat econòmica.

L'objectiu de la iniciativa pública de la present modificació es centra en els criteris següents:

- 1.- La reserva de sòl per a la implantació d'un equipament d'interès municipal al centre de la població.
- 2.- L'ordenació d'una àrea limítrofa al sòl no urbanitzable sense que s'hagi resol la façana al sistema d'espais oberts.
- 3.- L'establiment d'una gran reserva d'espais lliures que garanteixi la integració del sector sobre el sòl rústec situat a l'entorn.

La proposta permet una interrelació dels interessos públics i privats que permet el desenvolupament del sector, tot garantint els interessos i objectius públics definits

1.9.2 Contingut de la documentació de la Modificació de PGO

L'article 96 "Modificació de figures de planejament urbanístic" del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen

la formació. Per tant ha de contenir la documentació que estableix l'article 59 "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal".

En concret:

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen mitjançant els documents següents:
 - a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
 - b) Els plànols d'informació i ordenació urbanística del Territori, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents a altres serveis establerts pel pla.
 - c) Les normes urbanístiques.
 - d) El catàleg dels béns a protegir.
 - e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
 - f) La documentació mediambiental adequada i , com a mínim, l'informe mediambiental.
 - g) El programa d'actuació urbanística, si s'escau.
 - h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatges de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Així mateix, en el punt 3 del mateix article, es determina que la memòria a què es refereix el punt .a ha d'integrar:

- a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística".
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament dels articles 3 "Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible" i 9 "Directrius per al planejament urbanístic".
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per a les modificacions de figures de planejament, l'article 97.1 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'altra banda, l'article 99 "Modificació de les figures de planejament urbanístic 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, estableix que :

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin 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 en la documentació les especificacions següents:
 - a. La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.
 - b. La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.
 - c. 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.
- La memòria descriptiva i justificativa del pla.
 - o El programa de participació ciutadana.
 - o La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.
 - o Estudi de mobilitat sostenible.
 - o Informe de sostenibilitat econòmica.
 - o Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència.
- Els plànols d'informació i ordenació urbanística del Territori.
- Les Normes Urbanístiques.

- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Informe mediambiental.
- La memòria social.
- Relació de Certificats Registrals dels darrers 5 anys en aquells àmbits on es produeix una modificació de planejament general.
- L'agenda i programa d'actuació.
- Avaluació econòmica de la rendibilitat. Comparativa en relació al rendiment del planejament vigent.

1.8.3 Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.

La proposta de Modificació preveu un canvi de model urbà territorial. Efectivament es preveu dotar d'estructura urbana a uns terrenys destinats a usos periurbans sense cap mena d'ordenació urbana.

Evidentment, aquest nou territori ha de ser capaç d'interrelacionar els teixits proposats des de la generació d'una àrea central destinada a sistemes. Les reserves de sistemes que es proposin han de complimentar no només els mínims legals sinó la funció d'estructura del territori.

En concret, l'article estableix que la Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics:

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit.

Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi

Per tant en l'àmbit d'aquesta modificació estem dins del supòsit 1.a establert per la legislació vigent i per tant la reserva mínima definida per la legislació vigent és d'un 15% de cessions de zona verda i equipament, en canvi la modificació proposa un 20% de cessions, molt superior a la reserva legal.

En concret:

La reserva legal mínima correspon al sector urbanitzable en aplicació dels esmentats articles és:

- 20m² zona verda per cada 100m²st o el 10% del sector. Per tant entre 1.840,80m² i 5.990m² que correspon al 10%, la reserva mínima legal és l'estàndard de 10% del sector.
- 20m² zona d'equipament per cada 100m²st o el 5% del sector. Per tant entre 1.840,80m² i 2.795m² que correspon al 5%, la reserva mínima legal és l'estàndard de 5% del sector.

La proposta planteja una cessió mínima del 10% destinat a parc i un mínim del 20% més destinat a parc fluvial a fi de protegir l'entorn fluvial.

La reserva mínima d'equipaments i zona verda és del 60%. Això suposa una reserva de sistemes globals de zona verda i equipaments de 35.944m²sòl.

1.9.4 Sobre el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert en la legislació vigent, els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla parcial urbanístic

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al percentatge que el pla director estableixi, que pot ser fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic.

b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents:

Primer: Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte de l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Segon. En la resta de supòsits, el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

c) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article i que pot ésser de fins el 20%.

d) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general es faci una reordenació general d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi, d'acord amb l'article 99.3, i que pot ser fins el 20%.

Així mateix l'article 9 Modificació de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat recentment estableix que:

«Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

»1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

»a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

»b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

»c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Com ja s'ha exposat anteriorment, el present document de Modificació incorpora la delimitació d'un sector urbanístic de transformació on, a més de les cessions de sistemes públics s'inclou la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent al **15%**. El pla justifica aquest percentatge en base als aprofitaments de sectors similars al terme municipal. Tal com estableix l'article 99.3 "in fine" del DL 1/2010, de 3 d'agost l'excés del percentatge respecte el 10% podrà ser destinat, si s'escau, a pagar el cost d'execució de sistemes urbanístics de caràcter general.

La cessió es fixarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació d'acord amb l'establert a l'article 43 del TRLUC i l'article 9 de la MTRLUC aprovat recentment.

1.10 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

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:

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

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 establits 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:

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

Vso Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

Vs 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.

Valor del sòl NNSS vigents

El valor del sòl actual, cal diferenciar-lo entre el sòl agrari que pot aproximar-se als 5€/m2sòl, i el sòl destinat a equipament en sòl urbanitzable. En aquest darrer cas, el valor és estrictament a efectes expropiatoris on l'afectació a les condicions del sòl que marca la legislació estatal vigent afecten d'una manera molt significativa al valor del sòl.

Valor del sòl proposta de Modificació de PGO

La proposta de modificació suposa la delimitació d'un sector que comporta la implantació de 9.204m2 de sostre.

$$VRS = \frac{V_v - V_u}{K}$$

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 MNSS 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.

Per tant el cost residual del sòl és de :

Valoració	Habitatge Lliure	Habitatge protegit	Habitatge concertat	Total
Valor	350,00 €/m ^{2st}	100,00 €/m ^{2st}	350,00 €/m ^{2st}	
Superfície aplicable	6.442,80 m ^{2st}	1.840,80 m ^{2st}	920,40 m ^{2st}	9.204,00 m ^{2st}
Valor venda	Vv 2.254.980 €	184.080 €	322.140 €	2.761.200,00 €
Coefficient	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 ^{2sòl}
Valor sòl sense urbanitzar unitari (€/m ^{2s})				20,37 €/m ^{2s}
Valor sòl sense urbanitzar unitari (€/m ^{2st})				129,39 €/m ^{2st}

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€/m^{2sòl} que és superior al valor del sòl agrari.

2. Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació urbanística (59.1e del DL 1/2010). Mètode Residual estàtic. .

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. RESUM COMPRENSIU DE LA MPGM

La Proposta de Modificació té com a objectiu bàsic la delimitació d'un sector que permeti la cessió gratuïta de sòls per a la implantació d'un centre educatiu en una àrea de fàcil accés i pròxim a altres zones d'equipament d'interès per a la ciutadania.

En aquest sentit el objectius que aquesta modificació concreta són els següents:

- Delimitar un sector urbanitzable que garanteixi la cessió lliure de càrregues dels sòls previstos pel planejament general com a equipaments públics i espais lliures, i que corresponen al creixement dels equipaments ja consolidats entre la riera de Vallalta i la carretera de Sant Cebrià.
- Reservar sòls destinats a equipaments que per pendent i situació urbana siguin capaços de garantir la implantació dels equipaments públics que reclama la ciutadania.
- Establir les condicions de desenvolupament dels nous sòls edificables del sector, en coherència amb el model urbà consolidat.

- Establir criteris d'implantació que asseguri 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.

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció del POUM, es pot considerar per extensió aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament general no adaptat a la legislació urbanística vigent. En aquest cas, la modificació puntual del planejament general comporta la variació dels paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, i de les despeses.

3.1 Fonaments Legals: Els fonament legal de la sostenibilitat econòmica del pla es basa en:

1) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

2) Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal(...)

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

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes

en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (...)

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. 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 que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

3.2 Quantificació de despeses i ingressos:

QUANTIFICACIÓ DE DESPESES

- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

QUANTIFICACIÓ D'INGRESSOS MUNICIPALS

- Impostos extraordinaris
- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Imposts d'activitats econòmiques

3.3 Despeses generades per l'operació

3.3.1 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El sòl previst és suficient per a l'ús que es proposa. La qualificació del sistema viari es considera adequada en relació al nous sòls edificables i en relació a la vialitat existent, garantint així una adequada funcionalitat del conjunt.

3.3.2 Implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

La hisenda pública afectada per l'operació proposada en el present planejament, és l'Ajuntament de Sant Pol de Mar. Per altra banda, les despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que s'han considerat per aquest cas, s'han calculat seguint les directrius del Serveis Tècnics del propi Ajuntament i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Els criteris i càlculs específics per a cada infraestructura, són els que es detallen a continuació:

- 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: $3.790 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ €/m}^2 = 1.516\text{€}$ anuals
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica. No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- 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.
- Xarxa de telecomunicacions. La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa d'aigua potable. Es considera que la xarxa prevista seguirà les indicacions de l'empresa concessionària. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.
- Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals. Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació.

Sistema d'espais lliures.- 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: $20.000 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ €/m}^2 = 10.000\text{€}$ anuals

3.4 Ingressos municipals generats per l'operació

3.4.1 Impostos extraordinaris

Són aquells com les llicències d'obra i taxes de construcció que es paguen una sola vegada i que, per tant, no tenen una repercussió important en els ingressos anuals. Aquest concepte suposa un 5,14% (4% ICIO+1.14 Taxes) del Pressupost d'Execució Material. Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament de la meitat del sector es dugui a terme al llarg dels propers 4 anys. Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona, establim un preu mig de 950€/m².

$$9.204 \text{ m}^2 \times 950\text{€/m}^2 \times 0,0514 / 4 \text{ anys} = 112.357,83\text{€/any}$$

3.4.2 Impost del béns immobles (IBI)

Tenint en compte una superfície bruta de l'àmbit de 59.000m², amb un valor cadastral actualitzat per aquesta zona de 32€/m² i un coeficient d'actualització:

$$58.385 \text{ m}^2 \times 32\text{€/m}^2 \times 0,0096 = 17.935,87\text{€/any}$$

3.5 Conclusions

Segons les dades exposades en els punts anteriors, el balanç resultant durant els 2 primers anys, seria el que segueix:

- Despeses fruit de la modificació	11.516€ anuals
- Ingressos produïts per la modificació	112.357,83€ anuals
- Saldo resultant	17.935,87€/any

Cal dir que els càlculs expressats tenen un valor purament orientatiu i justificatiu de la viabilitat de l'operació.

Es conclou que la modificació no genera cap impacte negatiu sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

4. MEMÒRIA SOCIAL, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Com ja s'ha dit anteriorment, el POUM de Sant Pol de Mar està en elaboració. Els treballs varen ser iniciats l'any 2005, aprovats en forma d'Avanç l'any 2013 i inicialment l'any 2014. S'està en l'actualitat en un fase de refosa de les determinacions sorgides d'informes i les al·legacions que poden requerir d'una nova informació pública. En aquests 12 anys des de l'inici del pla fins a l'actualitat els canvis socials i econòmics de la societat han estat molt rellevants. De les previsions de creixement estudiades a la memòria social del pla aprovat inicialment a les necessitats vigents de l'actualitat hi ha canvis rellevants. Circumstància que té particular incidència en les tipologies d'habitatge plurifamiliar assequible, protegit i lliure.

El document d'aprovació inicial preveu creixement zero en extensió, en base a la possibilitat de consolidar les parcel·les lliures d'edificació i de desenvolupar petites àrees urbanes. Si bé, és totalment cert que resten sòls disponibles per a noves edificacions, aquestes es destinen en la seva gran majoria a habitatges unifamiliars aïllats. Aquest model de territori, consolidat en part en urbanitzacions d'alt valor adquisitiu, contrasta amb la realitat de la societat actual, que requereix models de ciutat sostenibles des d'un punt de vista econòmic, tant en el moment de l'adquisició com en el manteniment. Aquest model de bloc plurifamiliar existeix en àrees molt reduïdes en el nucli urbà i per tant amb problemes d'accessibilitat, aparcament i tipològics a conseqüència del model parcel·lari consolidat històricament.

Des d'un punt de vista de demanda podem establir que els darrers anys es percep una estabilització i, fins i tot, una lleu tendència decreixent, essent per l'any 2016 de 4.951 habitants. La població del municipi no es distribueix de forma homogènia. Segons dades del Padró municipal d'habitants de 2013, el 75% de la població viu al nucli urbà i el 25% en les urbanitzacions.

Les projeccions de població vigents realitzades per l'Institut d'Estadística de Catalunya, estableixen que l'evolució més probable del creixement i estructura demogràfica del municipi es situa entre els escenaris baix i mitjà. Així, el resultat de les estimacions realitzades suposa una projecció de població per a Sant Pol de Mar, per a finals de l'any 2025, d'entre 5.490 i 5.780 persones. Aquesta suposa un creixement mig de la població d'entre 35 i 60 persones /any, segons els escenaris baix i mitjà respectivament. Tot i que es tracta només d'una aproximació, també s'estableix que les projeccions apunten una certa tendència a l'envelliment de la població –amb un increment d'unes 600 persones grans el 2025 respecte de la població actual, i més de cinc punts percentuals per sobre- i, alhora, una tendència a l'estabilització del nombre de nens i nenes menors de 14 anys –suposant una disminució d'un punt percentual respecte la població total del municipi.

Respecte al parc d'habitatges, la meitat dels habitatges construïts a Sant Pol de Mar els darrers anys han estat els habitatges unifamiliars –un 30% adossats i un 20% aïllats-, i l'altra meitat han estat habitatges plurifamiliars. Els darrers

anys ha disminuït notablement el nombre d'habitatges construïts, predominant en una major proporció els habitatges en bloc plurifamiliar.

D'acord amb les dades del darrer cens d'habitatges, del total de 3.695 habitatges censats al municipi, prop d'un 54% són habitatges principals -1.985 habitatges-, un 39% són habitatges secundaris -1.450 habitatges- i un 7% són habitatges vacants -260 habitatges. Des de 1981, el parc d'habitatges del municipi emprat com a primera residència ha anat augmentant progressivament, amb una tendència més acusada entre la segona meitat dels anys 90 i la primera meitat dels 2000. Justament, aquest fou el període de major creixement de la població a Sant Pol de Mar, com a resultat de l'arribada de nova població al municipi, provinent fonamentalment d'altres llocs de l'àrea metropolitana de Barcelona.

A partir de les projeccions realitzades i de les dades de dimensió mitjana de les llars al municipi (2,55 persones) es pot establir que per a una població estimada d'entre 5.490 i 5.780 persones per a l'any 2025, es necessitarà un total d'entre 2.150 i 2.265 habitatges principals. D'acord amb aquestes xifres, amb 1.985 habitatges principals l'any 2013, caldran entre 165 i 280 nous habitatges principals.

Segons les necessitats d'habitatge principal s'estima que en els propers anys, prenent com a referència els escenaris de creixement baix i mitjà de l'Institut d'Estadística de Catalunya, es necessiten uns 14 habitatges/any per donar compliment a l'escenari de creixement baix i 23 habitatges/any per l'escenari de creixement mitjà.

Des d'un punt de vista social, la caiguda de les rendes familiars propiciades per la crisi econòmica, i en especial de la gent jove (gruix important del creixement vegetatiu de les poblacions) ha suposat la impossibilitat de recórrer a l'habitatge unifamiliar com a model de creixement de les poblacions. En cap cas, les necessitats de les famílies joves passen per la reconversió com a primera residència d'habitatges unifamiliars o l'ocupació de solars encara lliures.

Els diversos estudis socials posen de relleu que únicament el 30% de les rendes de les famílies poden destinar-se a habitatge, això suposa que una parella jove en què els dos treballin amb un sou mig només poden disposar d'entre 600-1000€ mensuals a l'habitatge. Amb aquests números l'adquisició d'una casa unifamiliar aïllada és impossible, en canvi és possible amb models d'habitatge plurifamiliar tant en venda o lloguer en funció de la dimensió i tipologia d'habitatge.

Davant d'aquest escenari, el planejament urbanístic de Sant Pol de Mar ha de fer front aquests requeriments potenciant la implantació d'habitatge plurifamiliar i models d'habitatge assequible i de lloguer de qualitat, seguint la imatge de municipi lligat a una natura immediata tant a nivell territorial com local. Aquest creixement ha d'anar lligat a localitzacions amb fàcil accessibilitat, aparcament i que se situïn en noves centralitats (prop d'equipaments o àrees consolidades).

Les previsions del planejament vigent es limiten en el desenvolupament del sector dels Tints situat dins del nucli i alguns solars sobre la carretera encara per desenvolupar. Aquests sectors únicament incorpora uns 60 habitatges.

Com es desprèn d'aquest anàlisi les necessitats econòmiques i social de Sant Pol de Mar passen per a reserves de sòl destinat a model d'habitatge plurifamiliar amb facilitat d'accés, mobilitat i aparcament i situades en àrees de centralitat o nova centralitat urbana.

La present modificació preveu la implantació d'un sector que garanteix la implantació d'una nova centralitat urbana amb facilitat d'accés i capaç de garantir l'aparcament no només del sector sinó de part de la ciutat mitjançant una tipologia plurifamiliar on s'inclou reserva per habitatge protegit, que corresponen a tipologies assequibles per a les noves famílies del municipi.

El nombre d'habitatges es fixa en base a les necessitats funcionals dels habitatges, la modificació fixa un estàndard de 100m²/habitatge de renda lliure i 90m²/habitatge de renda protegida, com a paràmetres genèrics. Aquests estàndards suposen una forquilla entre 75 i 85m² útil/habitatge que són mínimes per les necessitats de les famílies. Tenint en compte que les operacions d'habitatge assequible que, hores d'ara, s'estan realitzant en àrees a l'entorn de Barcelona, fixen un mínim del 60% dels habitatges de tres habitacions i un 30% de quatre, essent el 10% restant d'una o quatre porta a plantejar una forquilla realment executable de 100m²/habitatge protegit i 110m²/habitatge lliure. Això suposa que el nombre total d'habitatges pots oscil·lar entre els 75 i 90 habitatges, depenen de les característiques funcionals dels habitatges i del projecte arquitectònic.

Com ja s'ha dit, el procés de tramitació del POUM està avançat i caldrà concloure'l en breu, no obstant i això la necessitat d'obtenir sòl per a la implantació d'equipaments en el municipi i reserva sòl per a usos plurifamiliars fa plantejar avançar en la tramitació de la present modificació de PGO.

Tanmateix, l'ajuntament de Sant Pol de Mar està en fase de concloure el text refós del POUM que incorpora les prescripcions dels organismes sectorials i bona part de les al·legacions formulades. Aquest document estarà, si s'escau, sotmès a una nova informació al públic. Per tant, malgrat que la tramitació de la present Modificació vagi en paral·lel a la del POUM, la present modificació emana de les reflexions que s'han elaborat en el marc del text refós i que obren la necessitat de redactar la present modificació.

L'Ajuntament de Sant Pol de Mar, promotor d'aquest planejament, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la *Modificació puntual de PGO*, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual, amb el tràmit ambiental corresponent.

a) Definició de les mesures i actuacions en relació al període d'informació pública:

- Accions d'informació i comunicació:

El termini d'informació pública de 45 dies es donarà a conèixer a través d'edictes al Butlletí Oficial de la Província, un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació al municipi, el taulell d'anuncis de l'Ajuntament, així com a través de

la plana web de la Corporació computant el termini d'un mes des de la darrera publicació oficial obligatòria, d'acord amb l'art. 23 del RLUC.

Durant el termini d'informació pública, tota persona física o jurídica podrà:

1. Accedir i consultar la documentació escrita i gràfica que integra tant l'instrument de planejament urbanístic com l'expedient administratiu.
2. Obtenir-ne còpia del document d'aprovació inicial.

La consulta de documentació i obtenció de còpies es podrà fer efectiva a l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Pol, en horari d'atenció al públic.

- Canals de participació: les al·legacions, suggeriments o propostes que es formulin durant el termini d'informació pública es poden presentar per escrit al Registre General de l'Ajuntament o per qualsevol dels mitjans que estableix l'art. 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú.

b) Definició de les mesures i actuacions en relació a la fase posterior al període d'informació pública

Accions d'informació i comunicació, retorn dels resultats i seguiment de les actuacions:

1. Seguiment de les actuacions mitjançant la Regidoria d'Urbanisme i Obres.
2. Gestió urbanística des de l'Àrea de Territori i l'Àrea d'Administració General de l'Ajuntament.: informar tècnica i jurídicament les al·legacions i/o suggeriments presentats i proposar la seva estimació o desestimació, segons escaigui.

5. NORMATIVA

Art.1 (NB) La present normativa distingeix entre aquelles determinacions bàsiques (NB) pròpies del planejament general, d'aquelles determinacions de planejament derivat.

Art.2 (NB) La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord allò que estableix la legislació vigent i la normativa del PGO de Sant Pol de Mar en aquells preceptes que aquesta normativa no concreta.

Art.3 (NB) En el sòl comprès a l'àmbit de la modificació es classifica majoritàriament com a sòl urbanitzable delimitat, tret dels sòls que manté el règim de sòl no urbanitzable al correspondre a trams de sistema hidràulic.

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

A. Condicions d'Ordenació:

Superfície Sector	59.907m ² sòl.
Superfície sòl privat	A determinar pel Pla Parcial.

Superfície de Sistemes	77%
Zona verda i equipaments	60%
Zona verda	30%

La reserva de zona verda abastarà tant els sòl destinats a parc corresponents amb un mínim del 10% del sector com els sòls de protecció a l'entorn de la riera que completaran el parc fluvial de caràcter territorial.

La reserva viària i hidrològica s'establirà en base als criteris definits en aquest document. El pla parcial fixarà aquells vials i aparcaments necessaris per a l'ordenació.

B	Edificabilitat màxima	9.204m ² st
	Habitatge protegit	30%
		20% hp règim general
		10% Hp concertat.

Cessió d'aprofitament urbanístic 15%.

Nº d'habitatges:	1hab/100m ² st règim lliure
	1hab/90m ² st règim protegit.

C Ús general dominant: Habitatge plurifamiliar. Els usos complementaris i compatibles corresponen als admesos en la zona 14 regulada en les NNUU del PGO.

D Gestió.- El sistema d'actuació és el de reparcel·lació per cooperació a fi de garantir la cessió i inscripció de la important reserva de sistemes que

conté l'àmbit. El desenvolupament del planejament derivat, i la corresponent gestió s'executarà en el primer sexenni de vigència del planejament. El Pla Parcial establirà la gestió concreta, pla d'etapes i la divisió polygonal, 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:	0,80m ² /m ²
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 rial de Vallmanya 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 RLU.

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.

Equip Redactor

Ricard A. Casademont
Juny 2018

ANNEX 1.



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR CERTIFICAT

ANTONIO GINER GARGALLO, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

C E R T I F I C O: Que segons la precedent instància subscrita per Carme Solís Ferrer, secretària de l'ajuntament de Sant Pol de Mar, que ha causat l'assentament 806 del llibre diari 142 sol·licitant es lliuri certificació acreditativa de tot allò a que la citada instància es refereix, respecte a la finca que s'indica, he examinat els llibres corresponents d'aquest Registre i d'ells resulta:

REFERENT A LA FINCA: 922 de SANT POL DE MAR

DADES REGISTRALS

Tomo: 220 Libro: 10 Folio: 162 Inscripció: 1a
Codi Registral Únic: 08113000413274

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

RÚSTEGA: Porció de terreny amb destinació a la construcció d'un Escorxador Públic situat en la vila de Sant de Pol de Mar, de mesura superficial dotze metres seixanta centímetres d'ample per disset metres cinquanta centímetres de llarg o fons o sigui una total superfície de dos-cents vint metres cinquanta decímetres quadrats. Confronta: pels seus quatre punts cardinals amb Ramón Planiol Claramunt, mitjançant el terme de Migdia un camí contigu a un torrent pel camí del qual Ramon Planiol Claramunt concedeix dret de pas amb carro.

TITULARS ACTUALS

L'AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR, és titular del ple domini d'aquesta finca, per títol de Compravenda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Arenys de Mar, Carlos de Fontcuberta de data 05-12-1926, segons la inscripció 1a, al tom 220 de l'arxiu, llibre 10 de Sant Pol de Mar, al foli 162, de data 25-04-1959.

RELACIÓ DE CÀRREGUES

HIPOTECA

Hipoteca a favor de **RAMON PLANIOL CLARAMUNT**, en garantia de 174,29 euros de capital; d'interessos al tipus del 6%; per un termini de 10 anys, al foli 159 del tom 220 de l'arxiu, llibre 10 de Sant Pol de Mar, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Arenys de Mar, Carlos de Fontcuberta, el dia 05-12-1926, que va motivar la inscripció 1a, de data 25-04-1959.

TITULARS NO VIGENTS DELS DARRERS 5 ANYS:

Es fa constar que sobre aquesta finca no hi ha hagut cap altre titular del domini ni de cap dret real durant els darrers cinc anys.

LLIBRE DIARI

NO hi ha documents pendents de despatx

I PER A QUE AIXÍ CONSTI, expedixo la present que signo a Arenys de Mar.

Als efectes del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

- De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/les finca/ques o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es.



Minuta n.º 72348
HONORARIS, Inclòs IVA: 31,85 €



C.S.V. : 2081131270839C9C



CERTIFICACIÓ



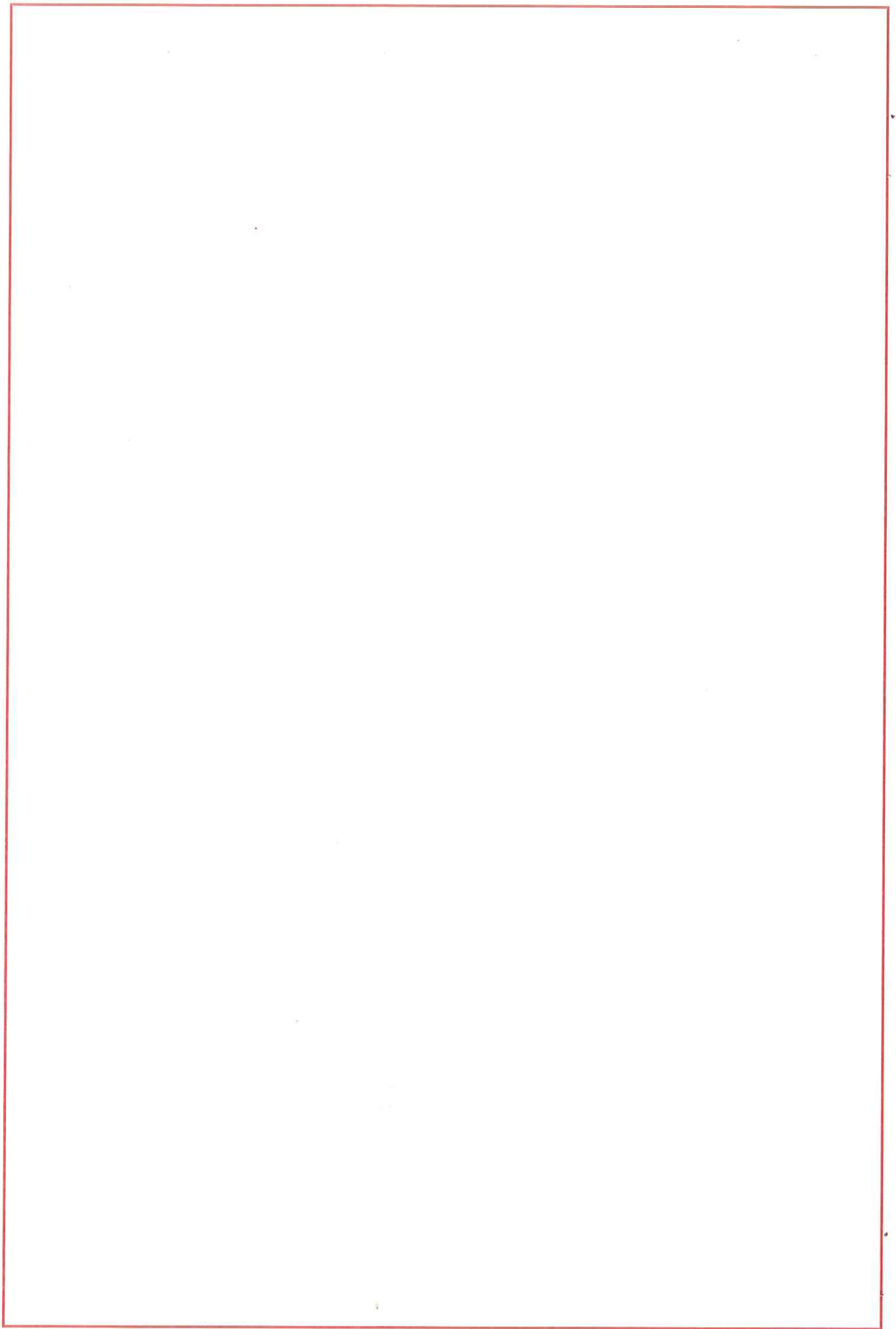
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO GINER GARGALLO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR a día seis de Junio del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2081131270839C9C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>





CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR CERTIFICAT

ANTONIO GINER GARGALLO, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

C E R T I F I C O: Que segons la precedent instància subscrita per Montserrat Garrido Romera Alcaldessa de l'ajuntament de Sant Pol de Mar de data 22 de maig de 2018, que ha causat l'assentament 658 del llibre diari 142 sol.licitant es lliuri certificació acreditativa de tot allò a que la citada instància es refereix, respecte a la finca que s'indica, he examinat els llibres corresponents d'aquest Registre i d'ells resulta:

PRIMER: REFERENT A LA FINCA: 408 de SANT POL DE MAR

DADES REGISTRALS

Tomo: 1553 Libro: 84 Folio: 197 Inscripció: 18
Codi Registral Únic: 08113000369038

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

RÚSTEGA: TERRENY en terme de Sant Pol de Mar, de procedència de la finca denominada "Ca Balmanya" de superfície quaranta-sis àrees noranta-quatre centiàrees, equivalents a quatre mil sis-cents noranta-quatre metres quadrats, que limita: Sud, amb finca de José Carreras Romá, Rosa Rocosa Rovira, José Puigvert Roca i Josep Puigvert Soler; Nord, Jaime Bachs; Oest, Francisco Borell Pera; i a l'Est, Joaquin Serra Suñer.

D'AQUESTA FINCA S'HA SEGREGAT UNA PORCIÓ DE TERRENY DE 1014 M2, LA RESTA DEL QUAL NO S'HA DESCRIT.

TITULARS ACTUALS

JOSEFA OLIVER ROCA, amb N.I.F.: 36309948D, és titular del ple domini d'una cinquena part indivisa d'aquesta finca per títols d'HERÈNCIA i RECTIFICACIÓ mitjançant les escriptures autoritzades pels Notaris de Pineda de Mar, Segismundo Verdaguer Gómez, actuant en el protocol de la notària de Calella, per llicència del seu Titular Fernando Pérez Jofre de Villegas, de data 8 de juliol de 1971 i Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de data 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 7a i 16a, en els Toms 8 i 1553 de l'arxiu, Llibres 1 i 84 de Sant Pol de Mar, folis 39 i 196 de dates 10 de maig de 1972 i 1 de març de 1993.

CLARA PASSOLS VANRELL, amb N.I.F. : 37705871Q, és titular de 10/300 parts indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA i RECTIFICACIÓ mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

CLARA PASSOLS VANRELL, amb N.I.F. : 37705871Q, és titular de la nuda propietat de 15/300 parts indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA i RECTIFICACIÓ mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

MARIA JOSE PASSOLS VANRELL, con N.I.F. : 37719114B, és titular de 10/300 parts indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA i RECTIFICACIÓ mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari

d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

MARIA JOSE PASSOLS VANRELL, con N.I.F: 37719114B, és titular de la **nuda propietat de 15/300 parts** indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA I RECTIFICACION mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

MONTSERRAT PASSOLS VANRELL, con N.I.F: 36431115N, és titular de **10/300 parts indivises** d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA I RECTIFICACION mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

MONTSERRAT PASSOLS VANRELL, con N.I.F: 36431115N, és titular de la **nuda propietat de 15/300 parts** indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA I RECTIFICACION mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

ANA MARIA PLANIOL GUITIAN, amb N.I.F: 46764173K, és titular de **70/300 parts** indivises d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA I RECTIFICACION mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

NATALIA FERNANDEZ DE LOSADA PASSOLS amb N.I.F. 46132610S, és titular de la **nua propietat de 25/600 parts indivises** d'aquesta finca, per títol de Llegat mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Javier Martínez Lehmann de data 01-07-2009, segons la inscripció 17a, al tom 1553 de l'arxiu, llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 197, de data 17-09-2009.

AGUSTIN FERNANDEZ DE LOSADA PASSOLS amb N.I.F. 46651032V, és titular de la **nua propietat de 25/600 parts indivises** d'aquesta finca, per títol de Llegat mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Javier Martínez Lehmann de data 01-07-2009, segons la inscripció 17a, al tom 1553 de l'arxiu, llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 197, de data 17-09-2009.

MARIA CONCEPCION SIERRA amb N.I.F. X4422994W, és titular de **70/900 parts indivises** d'aquesta finca, per títol d'Herència Testada mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Calella, Mónica de Blas Esteban, de data 07-08-2013, segons la inscripció 18aa, de data 25-10-2013.

RAMÓN RICARDO SIERRA amb N.I.F. Y3073451K, és titular de **70/900 parts indivises** d'aquesta finca, per títol d'Herència Testada mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Calella, Mónica de Blas Esteban, de data 07-08-2013, segons la inscripció 18aa, de data 25-10-2018.

ANDREA FIGUERES SIERRA amb N.I.F. 47874746Q, és titular de **70/900 parts indivises** d'aquesta finca, per títol d'Herència Testada mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Calella, Mónica de Blas Esteban, de data 07-08-2013, segons la inscripció 18aa, de data 25-10-2018.

MARIA LUISA VANRELL CRUELLS amb N.I.F: 37159312Y, és titular de l'**usdefruit de 60/300** d'aquesta finca per títol de COMPRAVENDA I RECTIFICACION mitjançant les escriptures autoritzades pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de dates 28 d'abril de 1992 i 9 de febrer de 1993, segons les inscripcions 15a i 16a, en el Tom 1553 de l'arxiu, Llibre 84 de Sant Pol de Mar, al foli 196, de dates 3 d'agost de 1992 i 1 de març de 1993.

JUAN PEDRO FERNÁNDEZ DE LOSADA MÜLLER amb N.I.F. 37201410Z, és titular de l'**usdefruit de 10/300 parts indivises** d'aquesta finca per títol d'herència mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Javier Martínez Lehmann l'un de juliol de dos mil nou, segons la inscripció 17a, de data disset de setembre de dos mil nou.

RELACIÓ DE CÀRREGUES

SEGON: REFERENT A LA FINCA: 8763 de SANT POL DE MAR

DADES REGISTRALS

Tomo: 2595 Libro: 182 Folio: 154 Inscripció: 1
Codi Registral Únic: 08113000756333

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

URBANA: PORCIÓ DE TERRENY, solar, a Sant Pol de Mar, de superfície mil catorze metres quadrats, que CONFRONTA: al Nord, amb el Torrente de Can Carreras, al sud, amb resta de finca matriu de que se segrega; a l'Est, amb la carretera de Sant Pol a Sant Cebrià de Vallalta; i a l'Oest, amb la Riera de Sant Pol.

TITULARS ACTUALS

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR, és titular del ple domini d'aquesta finca, per títol de Cesió gratuïta mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Segismundo Verdaguer Gómez de data 15-01-1979, segons la inscripció 1a, al tom 2595 de l'arxiu, llibre 182 de Sant Pol de Mar, al foli 154, de data 31-01-2017.

RELACIÓ DE CÀRREGUES

SERVITUD

Es constitueix SERVITUD de pas -com predi sirvent- en favor de totes i cadascuna de les finques següents radicades totes elles en Sant Pol de Mar, com a predis dominants. Registral nombre 2066 al foli 90 del tom 588 arxiu, llibre 26 de Sant Pol de Mar, com a propietat per quartes parts indivises de les germanes Passols Vaurell; registral nombre 2067 al foli 101 del tom 588 abans citat com a propietat d'Ana Maria Guitian Planiol; registrals nombres 2081 i 2082, als folis 144 i 147 del citat tom 588, com propietat de Jaime Amargant Muns. Aquesta servitud es prestarà a través d'una franja de terreny de dos metres d'ample i a través de totes les bogues Aquest dels predis dominants a la zona que confinen amb el predi sirvent. Constituïda en escriptura autoritzada pel notari de Calella, Luis Enrique Barberá Soriano, el dieciseis de març de mil nou-cents vuitanta-dos, que va motivar la inscripció 13a de data sis d'octubre de mil nou-cents vuitanta-dos.

AFECCIÓ

Per raó de procedència de la finca 408 de Sant Pol de Mar. AUTOLIQUIDACIÓ HERÈNCIA. Autoliquidat l'impost per 0 euros, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació/ns que puguin girar-se, segons nota de data 25-10-2013, al marge de la inscripció 18a, al foli 197 del tom 1553 de l'arxiu, llibre 84 de Sant Pol de Mar.

AFECCIÓ

Per raó de procedència de la finca 408 de Sant Pol de Mar. AUTOLIQUIDACIÓ HERÈNCIA. Autoliquidat l'impost per 0 euros, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació/ns que puguin girar-se, segons nota de data 25-10-2013, al marge de la inscripció 18a, al foli 197 del tom 1553 de l'arxiu, llibre 84 de Sant Pol de Mar.

AFECCIÓ

Per raó de procedència de la finca 408 de Sant Pol de Mar. AUTOLIQUIDACIÓ HERÈNCIA. Autoliquidat l'impost per 0 euros, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació/ns que puguin girar-se, segons nota de data 25-10-2013, al marge de la inscripció 18a, al foli 197 del tom 1553 de l'arxiu, llibre 84 de Sant Pol de Mar.

AFECCIÓ

AUTOLIQUIDACIÓ. Autoliquidat l'impost PRESCRIT, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 31-01-2017, al marge de la inscripció 1a, al foli 154 del tom 2595 de l'arxiu, llibre 182 de Sant Pol de Mar.

LLIBRE DIARI

NO hi ha documents pendents de despatx





CERTIFICACIÓ



TERCER: No hi consta al Registre cap finca amb la referència cadastral inscrita 08235A00200115000SR, però per coincidència de titulars i per denominació, aquesta parcel·la cadastral podria coincidir parcialment amb la següent finca:

REFERENT A LA FINCA: 4287 de SANT POL DE MAR

DADES REGISTRALS

Tomo: 1545 **Libro:** 82 **Folio:** 158 **Inscripció:** 1
Codi Registral Únic: 08113000370188

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

RÚSTEGA i URBANA.- Tota aquella extensió de terreny, discontinu, situat en el terme de Sant Pol de Mar, de cabuda després de practicades varies segregacions cent quinze mil tres-cents onze metres i trenta decímetres quadrats. La finca és en la seva major part secà i erm, existint en la mateixa, una casa de treball, coneguda per "Can Balmanyà", assenyalada amb el número vint, mines d'aigua, aljub, pou i una era.

D'aquesta finca s'han segregat 25 m2 llur resta no s'ha descrit.

TITULARS ACTUALS

JOSE PUIGVERT SOLER, amb N.I.F: 38791480W, és titular d'una **quarta part indivisa** d'aquesta finca per títols de COMPRAVENDA i RESTA, mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de data vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents noranta-dos, rectificada per una altra de data nou de febrer de mil nou-cents noranta-tres i escriptura autoritzada pel Notari de Canet de Mar Miguel Roca Bermúdez de Castro, de data tretze de desembre de dos mil un, segons les inscripcions 1a i 3a, en el Tom 1545 de l'arxiu, Llibre 82 de Sant Pol de Mar, als folis 158 i 159, de dates un de març de mil nou-cents noranta-tres i deu de gener de dos mil dos.

JOSE CARRERAS ROMA, amb N.I.F: 37196618Y, és titular d'una **quarta part indivisa** d'aquesta finca per títols de COMPRAVENDA i RESTA, mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de data vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents noranta-dos, rectificada per una altra de data nou de febrer de mil nou-cents noranta-tres i escriptura autoritzada pel Notari de Canet de Mar Miguel Roca Bermúdez de Castro, de data tretze de desembre de dos mil un, segons les inscripcions 1a i 3a, en el Tom 1545 de l'arxiu, Llibre 82 de Sant Pol de Mar, als folis 158 i 159, de dates un de març de mil nou-cents noranta-tres i deu de gener de dos mil dos.

ROSA ROCOSA ROVIRA, amb N.I.F: 38742502Z, es titular d'una **quarta part indivisa** d'aquesta finca per títols de COMPRAVENDA i RESTA, mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de data vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents noranta-dos, rectificada per una altra de data nou de febrer de mil nou-cents noranta-tres i escriptura autoritzada pel Notari de Canet de Mar Miguel Roca Bermúdez de Castro, de data tretze de desembre de dos mil un, segons les inscripcions 1a i 3a, en el Tom 1545 de l'arxiu, Llibre 82 de Sant Pol de Mar, als folis 158 i 159, de dates un de març de mil nou-cents noranta-tres i deu de gener de dos mil dos.

JOSE PUIGVERT ROCA amb N.I.F. 38739302B, es titular d'un **setanta-cinc pert cent d'una quarta part indivisa** d'aquesta finca per títols de COMPRAVENDA i RESTA, mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar José Manuel Martínez Sánchez de data vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents noranta-dos, rectificada per una altra de data nou de febrer de mil nou-cents noranta-tres i escriptura autoritzada pel Notari de Canet de Mar Miguel Roca Bermúdez de Castro, de data tretze de desembre de dos mil un, segons les

inscripcions 1a i 3a, en el Tom 1545 de l'arxiu, Llibre 82 de Sant Pol de Mar, als folis 158 i 159, de dates un de març de mil nou-cents noranta-tres i deu de gener de dos mil dos.

JOSE PUIGVERT SOLER amb N.I.F.38791480W, és titular d'un deu per cent d'una quarta part indivisa d'aquesta finca, per títol de Donació, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Arenys de Mar, Maria Eugenia Reviriego Picon, de data 19-12-2005, segons la inscripció 5a, de data 24-01-2006.

XAVIER PUIGVERT SOLER, amb N.I.F. 38815809C, és titular d'un quinze per cent d'una quarta part indivisa d'aquesta finca, per títol de Donació, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Arenys de Mar, Maria Eugenia Reviriego Picon, de data 19-12-2005, segons la inscripció 5a, de data 24-01-2006.

RELACIÓ DE CÀRREGUES

SERVITUD

Per raó de procedència de la finca 408. Mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Calella Luis Enrique Barberá Soriano el dia 16-03-1982, inscrita en el Registre amb data 06-10-1982, segons la inscripció 13a, al foli 167 del tom 484 de l'arxiu, llibre 19 de Sant Pol de Mar, es va constituir la següent SERVITUD DE PAS com a predi sirvent, que diu literalment com segueix: "en favor de todas y cada una de las fincas siguientes radicadas todas ellas en San Pol de Mar, como predios dominantes. Registral número 2066 al folio 90 del tomo 588 archivo, libro 26 de San Pol de Mar, como propiedad por cuartas partes indivisas de las hermanas Passols Vaurell; registral número 2067 al folio 101 del tomo 588 antes citado como propiedad de Ana Maria Guitian Planiol; registrales números 2081 y 2082, a los folios 144 y 147 del citado tomo 588, com propiedad de Jaime Amargant Muns. Dicha servidumbre se prestará a través de una franja de terreno de dos metros de ancho y a través de todos los lindes Este de los predios dominantes en la zona que colindan con el predio sirviente."

SERVITUD

Mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Generalitat de Catalunya el dia 05-05-1997, inscrita en el Registre amb data 13-06-1997, segons la inscripció 2a, al foli 158 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar, es va constituir la següent SERVITUD DE PAS DE GASODUCTE I XARXA DE DISTRIBUCIÓ sobre aquesta finca com predi sirvent i en favor de l'entitat GAS NATURAL SDG S.A, que diu literalment com segueix: "en una franja de terreno de tres metros de ancho y en una longitud de ciento dos metros lineales, por la cual discurrirá enterrada la canalización, con las características especificadas en la Resolución del Departament d'Industria i Energia de la Generalitat de Catalunya de fecha 16 de marzo de 1995. La servidumbre es la siguiente: La canalización entra en la finca por su linde Este, por donde limita con una acequia, y la atraviesa en dirección Este a Oeste, hasta llegar a éste último linde para a continuación transcurrir sensiblemente paralelamente al mismo y en dirección Sur, saliendo de la finca por el linde Sur donde limita con la Riera de Sant Pol de Mar."

SERVITUD DE PAS DE GASODUCTE

Mitjançant escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar Víctor Javier Asensio Borrellas el dia dinou de maig de dos mil quatre, inscrita en el Registre amb data vint-i-sis de setembre de dos mil cinc, segons la inscripció 4ª al foli 159 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar, es va constituir la següent SERVITUD DE PAS DE GASODUCTE: a favor de GAS NATURAL SDG S.A, servitud de pas de gasoducte de gas natural en una longitud de dos-cents vuitanta-dos metres lineals. L'esmentada servitud o canalització penetra la finca matriu pel seu termenal est, per on limita amb un torrent, la travessa de part a part en direcció d'est a oest, aproximadament, paral·lela a la carretera local BV-5128 de Sant Pol de Mar a Sant Iscle de Vallalta, després del qual, surt de la finca matriu pel seu termenal oest, on limita amb via d'accés a estació depuradora. Les característiques de l'esmentada servitud comprenen les següents limitacions: a) la imposició de servitud perpètua de pas en una franja de tres metres, dins de la qual correrà soterrada la canalització, juntament amb els accessoris, elements auxiliars i de senyalització que siguin necessaris. Tot això, tant soterrat com a la vista. Els límits de l'esmentada franja quedarà definit a un metre cinquanta centímetres respectivament, a cada costat de l'eix del traçat del conducte del gasoducte. b) la prohibició d'efectuar treballs de llaura, cava o d'altres anàlegs, a una profunditat superior als cinquanta centímetres en la franja a la qual es refereix l'apartat a). c) la prohibició de plantar arbres o arbust de tija alta, així com de realitzar moviments de terres en la franja a la qual es refereix l'apartat a). d) no es permetrà bastir edificacions o construccions de qualsevol mena, encara que siguin de caràcter provisional o temporal, ni fer-hi cap acte que pugui danyar o pertorbar el bon funcionament, la vigilància, conservació, reparació i les substitucions necessàries, si hi són, de la canalització de les instal·lacions auxiliars, a una distància d'un metre cinquanta centímetres a cada costat de l'eix del traçat de la canonada. No obstant, en casos especials i quan per raons molt justificades no es pugui observar tot allò indicat anteriorment, serà necessari demanar autorització a la



CERTIFICACIÓ



Direcció General d'Energia i Mines del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya, qui podrà concedir-la prèvia petició de l'informe a GAS NATURAL SDG S.A i a aquells organismes que consideri convenient consultar. e) lliure accés a les instal·lacions i canalitzacions efectuades del personal i dels mitjans per a poder vigilar, mantenir, reparar o renovar aquelles instal·lacions, amb el pagament dels danys que s'ocasionin en cada cas. El preu de constitució de servitud es va establir de mutu acord en la suma de SIS MIL SET-CENTS SETANTA-NOU EUROS I VINT-I-VUIT CÈNTIMS que els esmentats senyors reben en aquest moment de GAS NATURAL SDG S.A.

AFECCIÓ

AUTOLIQUIDACIO. Autoliquidat l'impost por 267,12 euros, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 25-01-2006, al marge de la inscripció 5a, al foli 159 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar.

AFECCIÓ

AUTOLIQUIDACIO. Autoliquidat l'impost por 178,08 euros, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 25-01-2006, al marge de la inscripció 5a, al foli 159 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar.

LIMITACIÓ

La donació feta del quinze per cent d'una quarta part indivisa d'aquesta finca a Xavier Puigvert Soler queda subjecta a una limitació de disposar, en imposar el donant l'autorització de Josep Puigvert Soler, per a l'alienació de la citada participació del quinze per cent d'aquesta finca, segons es dedueix de la inscripció 5A, al foli 159 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar, de data 25 de gener de 2006.

SERVITUD I DRET DE REVERSIÓ

Mitjançant acta de pagament i ocupació definitiva, de data 09-07-2010 i diligència estesa el dia 13-09-2010, inscrita en el Registre amb data 21-10-2010, segons la inscripció 6a, al foli 160 del tom 1545 de l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar, l'entitat ENS D'ABASTAMENT D'AIGUA-AIGÜES DEL TER I DEL LLOBREGAT va constituir la següent **SERVITUD DE PAS D'AQUÈDUCTE SUBTERRÀNIA** sobre aquesta finca, derivada de la construcció de la canonada d'aigua potable amb una amplada de sis metres i una superfície total de setanta-quatre metres quadrats. limita al nord amb camí d'accés a l'edat de Sant pol de Mar, al sud i a l'oest, amb la riera de Sant Cebrià i a l'est, amb finca del municipi de Sant Pol. Contingut de l'afecció de servitud de pas subterrani: la servitud permanent de pas subterrani d'aqueducte consistirà en una franja amb l'amplada descrita, dins de la qual anirà soterrada la canonada, els accessoris i els elements auxiliars necessaris. Aquesta franja s'utilitzarà per a la construcció, vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació de les fites i mitjans de senyalització adequats. La servitud permanent de pas subterrani d'aqueducte implica la prohibició d'efetuar treballs de conreu, cava o semblants, a profunditat superior a vuitanta centímetres, així com plantar arbrat dins la franja de servitud, edificar qualsevol tipus de construcció, encara que tinguin caràcter provisional, variar la cota del terreny i efectuar cap treball que pugui perjudicar el bon funcionament de la instal·lació i els seus annexes. La servitud comporta el lliure accés ocasional del personal i els elements necessaris per vigilar, mantenir, adobar o renovar les instal·lacions amb la indemnització dels danys que es puguin produir arribat el cas. Aquesta servitud està subjecta a **DRET DE REVERSIÓ** per als casos legalment previstos, a favor de l'expropiat, JOSE PUIGVERT ROCA, JOSEP PUIGVERT SOLER, XAVIER PUIGVERT SOLER, JOSE CARRERAS ROMA i ROSA ROCOSA ROVIRA, en la proporció dels seus respectius drets, de conformitat amb els articles 54 i 55 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

AFECCIÓ

AUTOLIQUIDACIÓ. Autoliquidat l'impost EXEMPT, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 21-10-2010, al marge de la inscripció 6a, al foli 160 del tom 1545 de

l'arxiu, llibre 82 de Sant Pol de Mar.

LLIBRE DIARI

NO hi ha documents pendents de despatx

TITULARS NO VIGENTS DELS DARRERS 5 ANYS:

Es fa constar que sobre aquesta finca no hi ha hagut cap altre titular del domini ni de cap dret real durant els darrers cinc anys.

I PER A QUE AIXI CONSTI, expedeixo la present que signo a Arenys de Mar.

Als efectes del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

- De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/les finca/ques o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es.





CERTIFICACIÓ



Minuta n.º A2279
HONORARIS, Inclòs IVA: 82,82 €

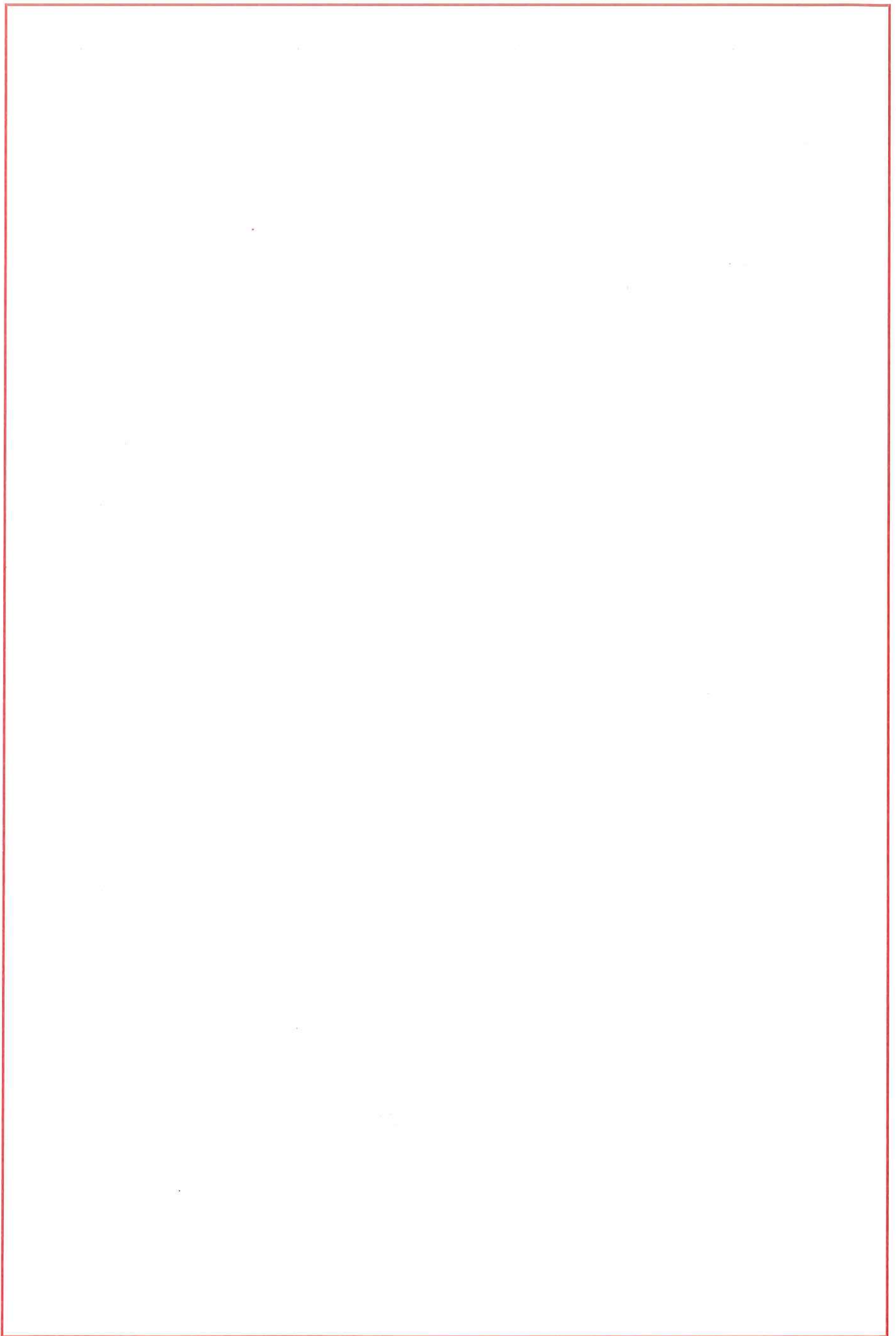
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO GINER GARGALLO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR a día cuatro de Junio del año dos mil dieciocho.

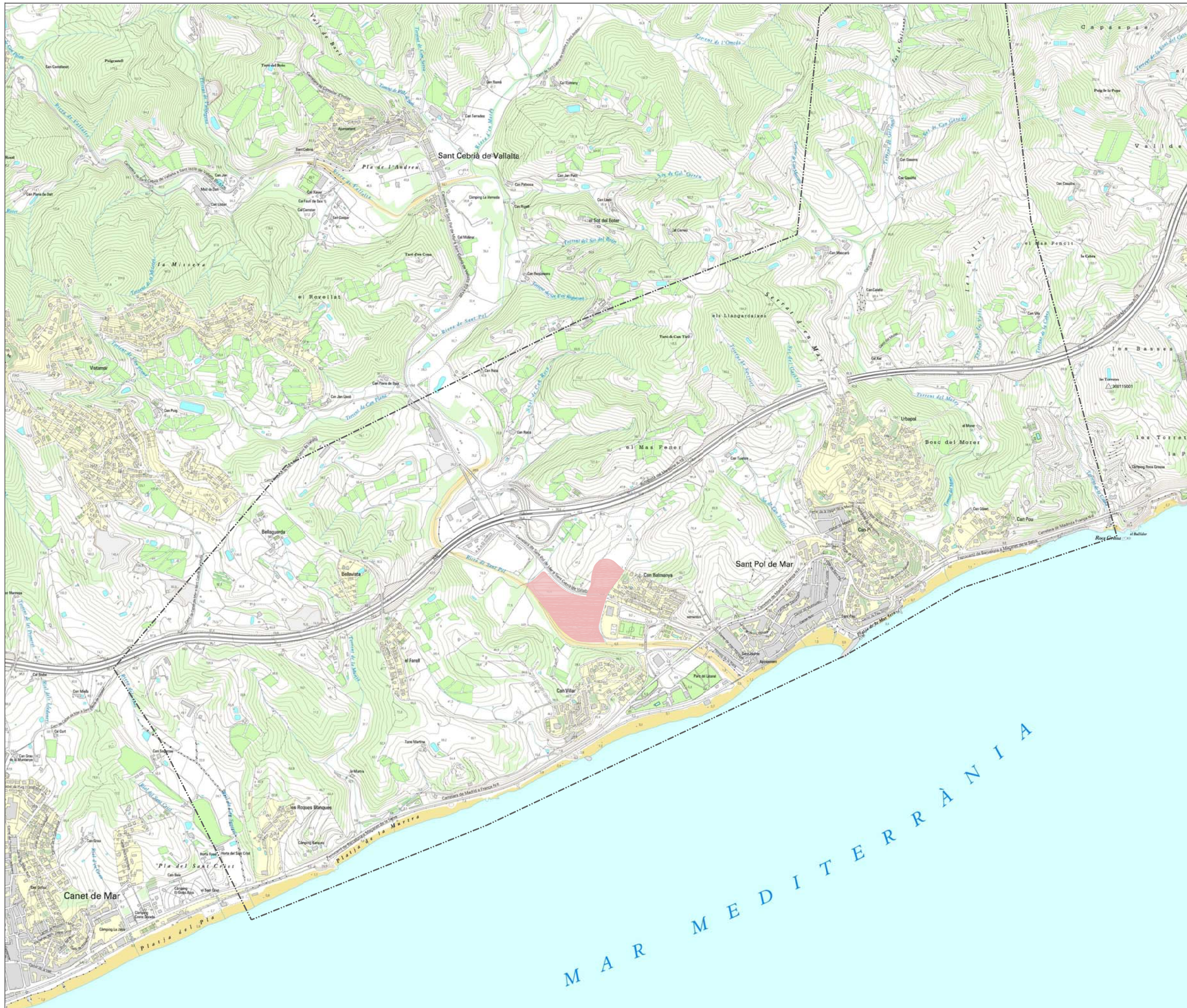
Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 208113125EC75485

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>





Àmbit Modificació PGO



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

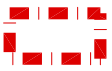
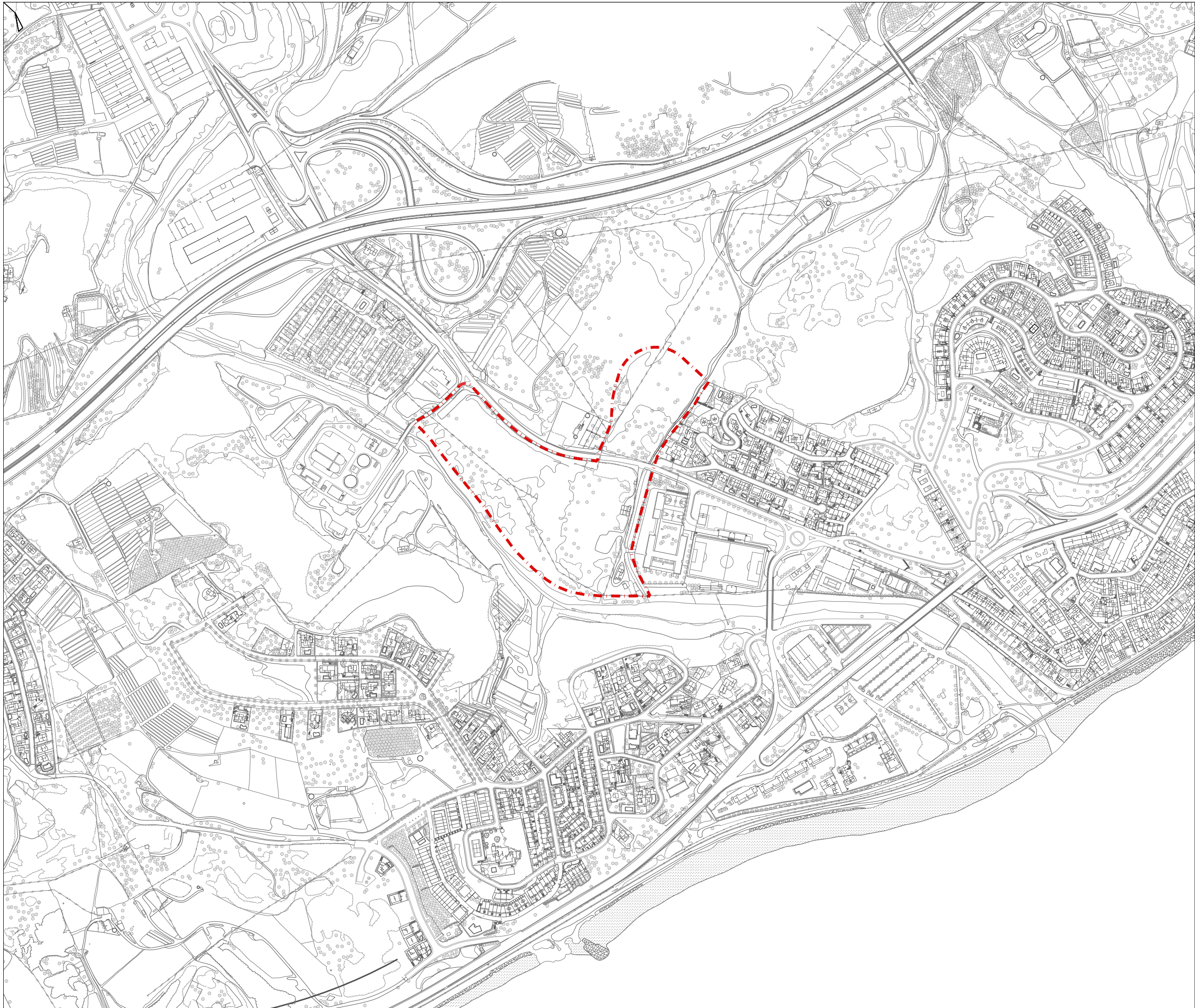
AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
SITUACIÓ

0 150 300 1:15.000



JUNY
2018

101



Àmbit de Modificació PGO



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

EMPLAÇAMENT

JUNY
2018





Ajuntament de Sant Pol de Mar

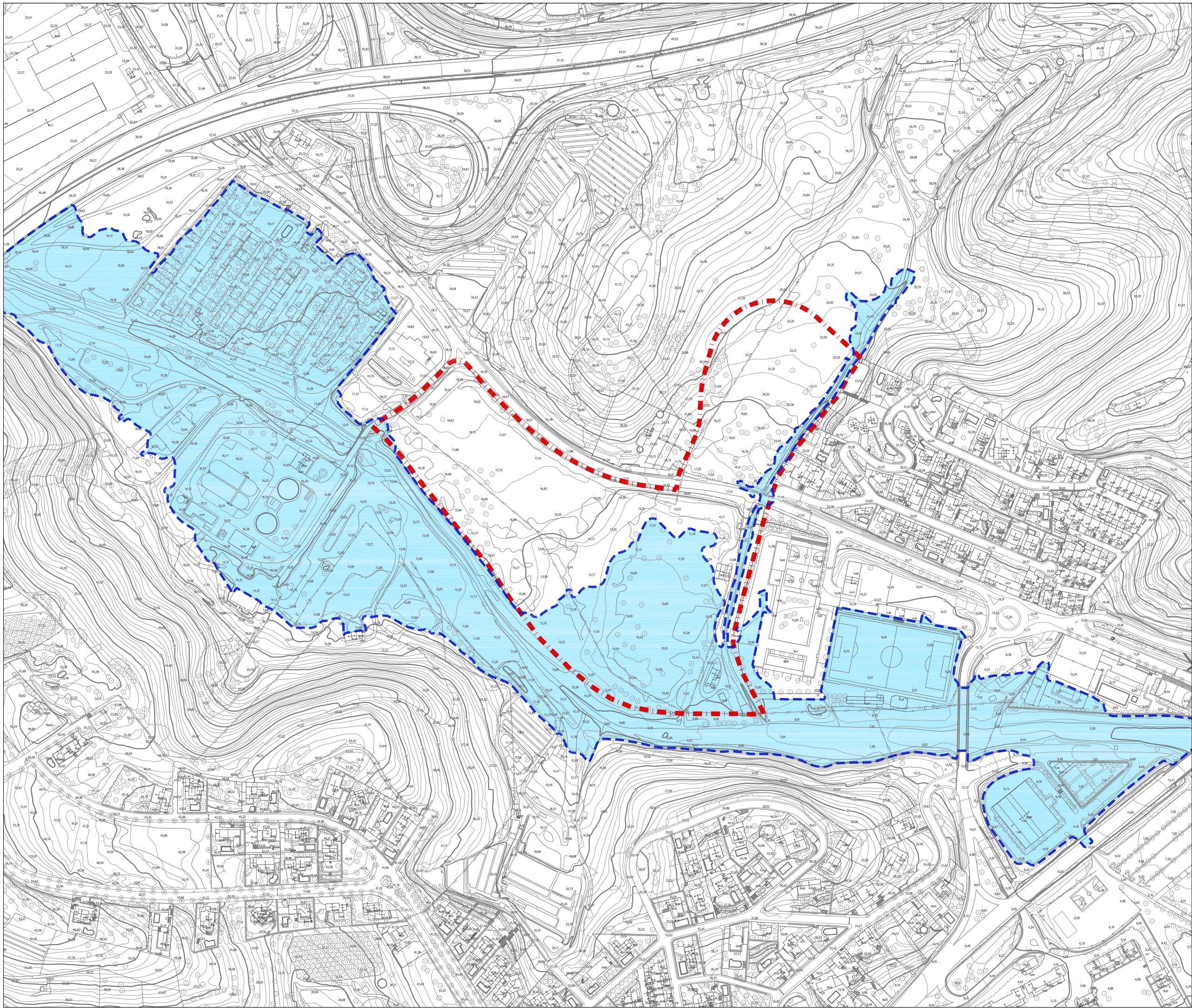
RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

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
ORTOFOTOMAPA



JUNY
2018



ÀMBIT MPO

Zona de Fluxe Preferent



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

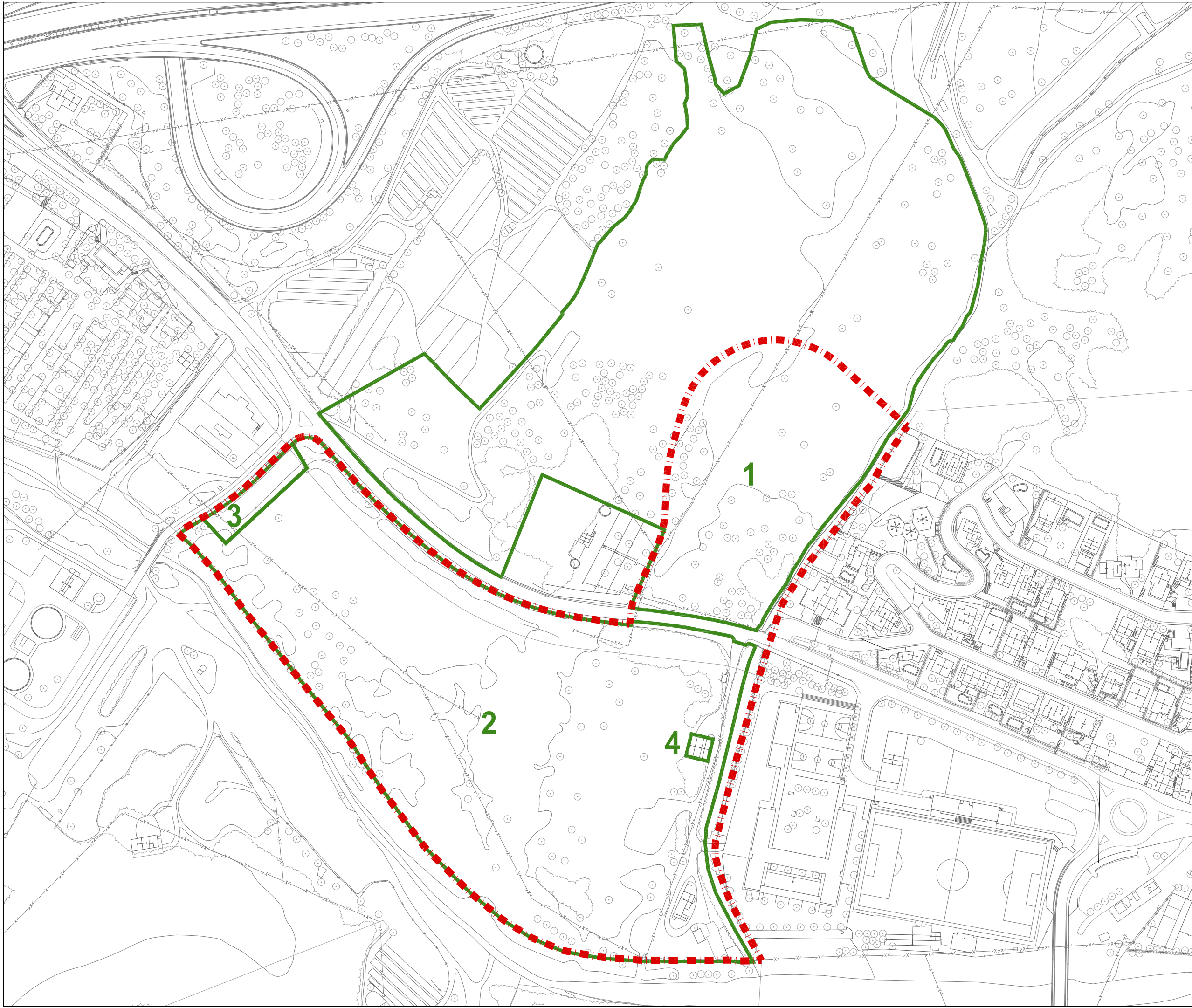
AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR
Plaça de la Vila 1, 08395 Sant Pol de Mar
TOPOGRAFIA

JUNY
2018

104

0 25 50

N
1:3.000



ÀMBIT MPGO

PARCEL·LES



Ajuntament de Sant Pol de Mar

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

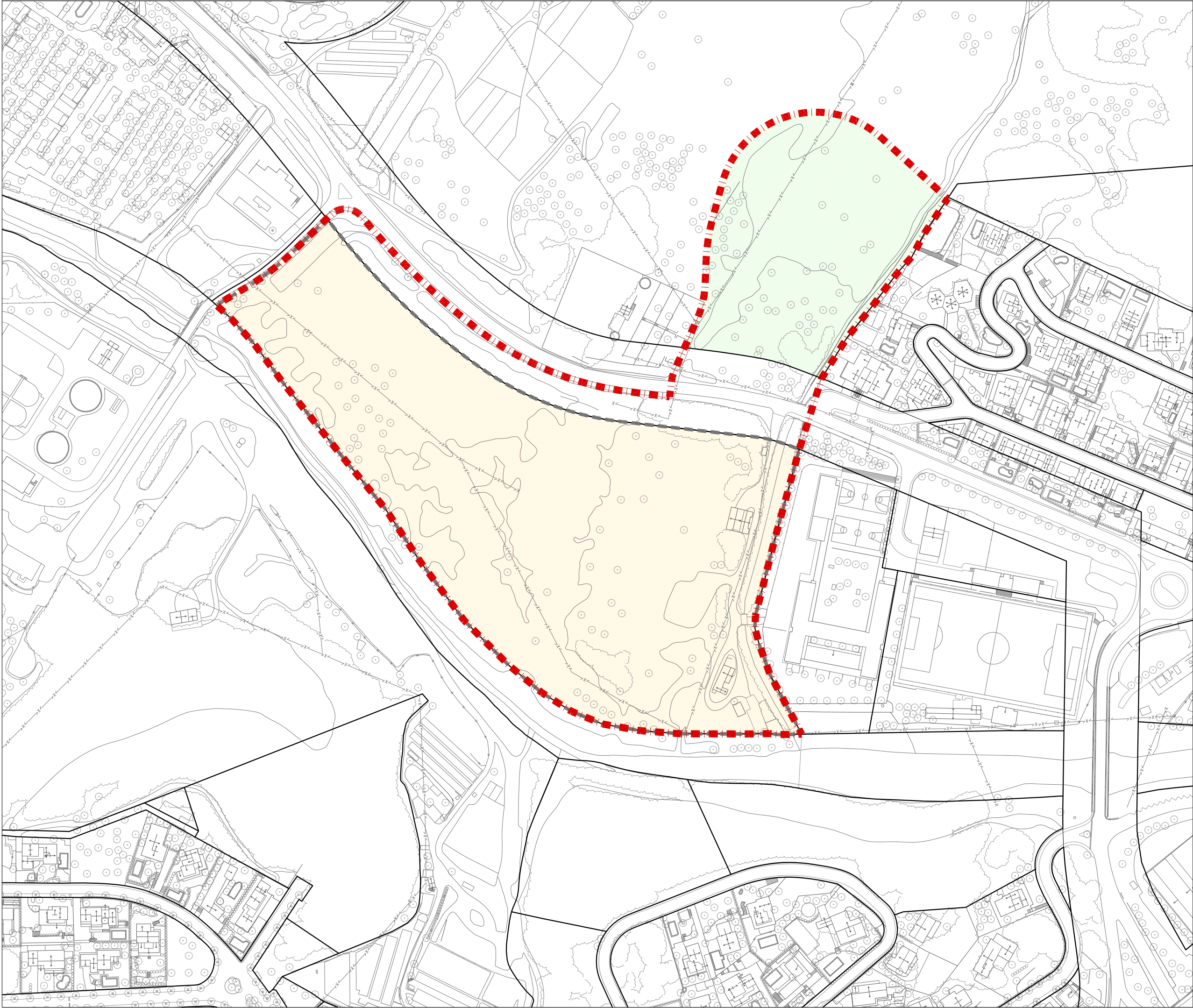
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO PER A LA
DELIMITACIÓ DE RESERVES D'EQUIPAMENTS
Sant Pol de Mar

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

JUNY
2018

105

0 20 30
N
1:2.000



ÀMBIT MPO

RÈGIM DEL SÒL

SUD Sòl Urbanitzable Delimitat

SNU Sòl No Urbanitzable



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
CLASSIFICACIÓ SÒL VIGENT
PGO 1992

JUNY
2018

106

0 20 30 1:2.000



-  ÀMBIT MPO
- ZONIFICACIÓ VIGENT
- SISTEMES
- 3

Xarxa viària bàsica
- 9

Equipaments i dotacions
- ZONES
- 22

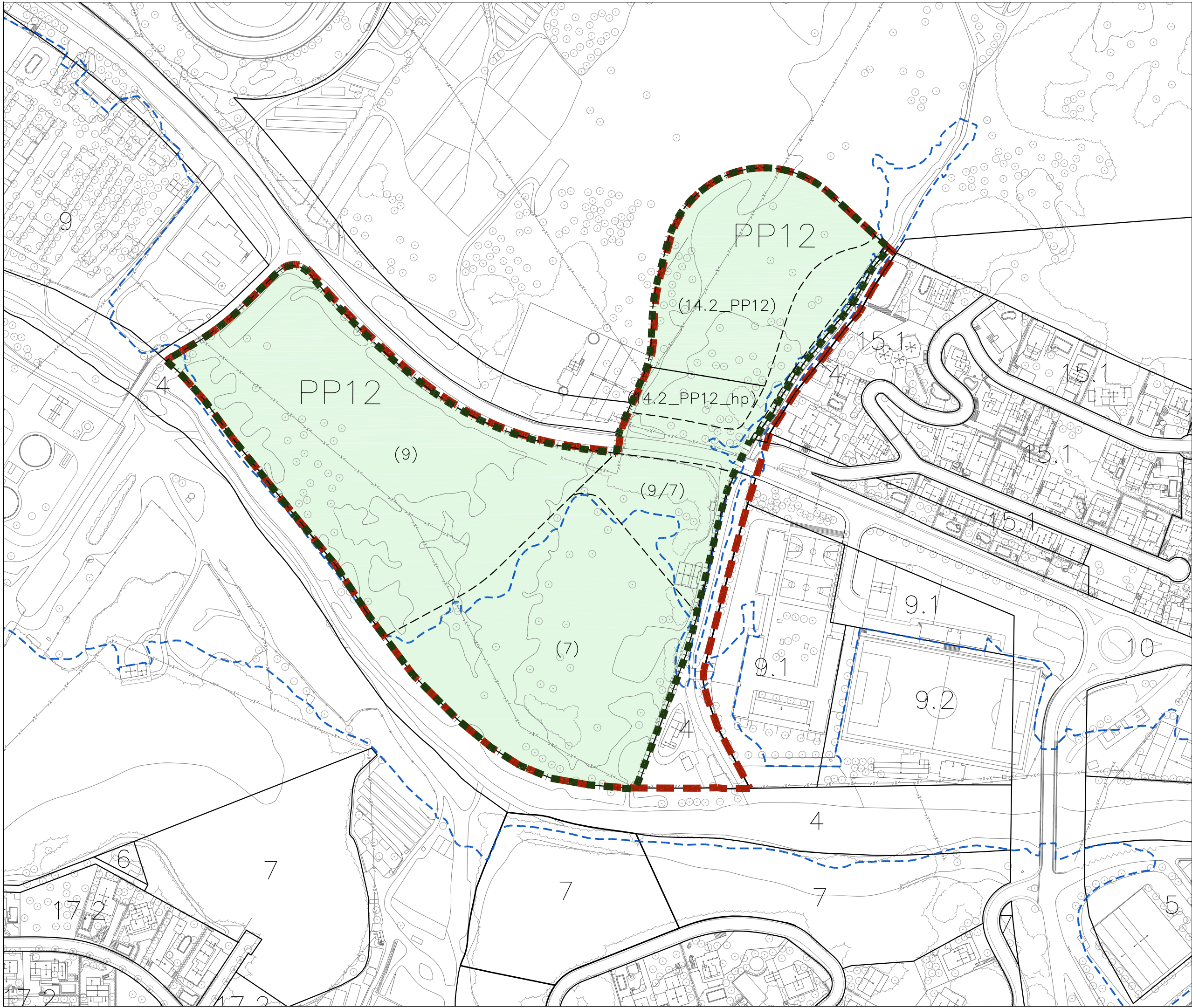
Rústic



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
QUALIFICACIÓ SÒL VIGENT
PGO 1992



ÀMBIT MPO

Sector
PP12
Pla Parcial 12

Fluxe preferent



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

PLANEJAMENT PROPOSAT

N

1:2.000

JUNY
2018

001