



INFORME TÈCNIC

Assumpte

Informe tècnic sobre la oportunitat de la tramitació d'una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt a la reserva d'equipaments Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12), situats al carrer Francesc Tosquelles i Albert número 4 i sol·licitats pel Sr. Jordà Ferré per ocupar-los per desenvolupar-hi una activitat de formació, producció i exhibició d'arts escèniques.

Identificació

Propietat: Ajuntament de Vilassar de Dalt

Ref. Cadastral: 7556201DF4975N0001ZG

Situació: Carrer Francesc Tosquelles i Albert, 4

Data de sol·licitud: 16 de maig de 2014

Núm. de registre d'entrada: E2014001981.

Documentació lliurada: Instància de sol·licitud d'ocupació i dues còpies de la memòria explicativa.

Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de dalt va esser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en cessió de 12 de maig de 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en cessió de 31 de maig de 2013 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord, sent publicat publicat en data 7 d'octubre de 2013.

En data 16 de maig de 2014, el Sr. Ferré va entrar pel registre general de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt una instància exposant estar interessat en ocupar uns terrenys d'equipaments situats en el sector Riera de Vilassar (PP12) per desenvolupar-hi una activitat de formació, producció i exhibició d'arts escèniques segons els criteris de la memòria aportada i sol·licitant que es tramiti una concessió de domini públic de conformitat amb l'article 63 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Aquest terrenys estan qualificats actualment pel POUM de Vilassar de Dalt com a sistema d'equipaments sense ús definit (EI).



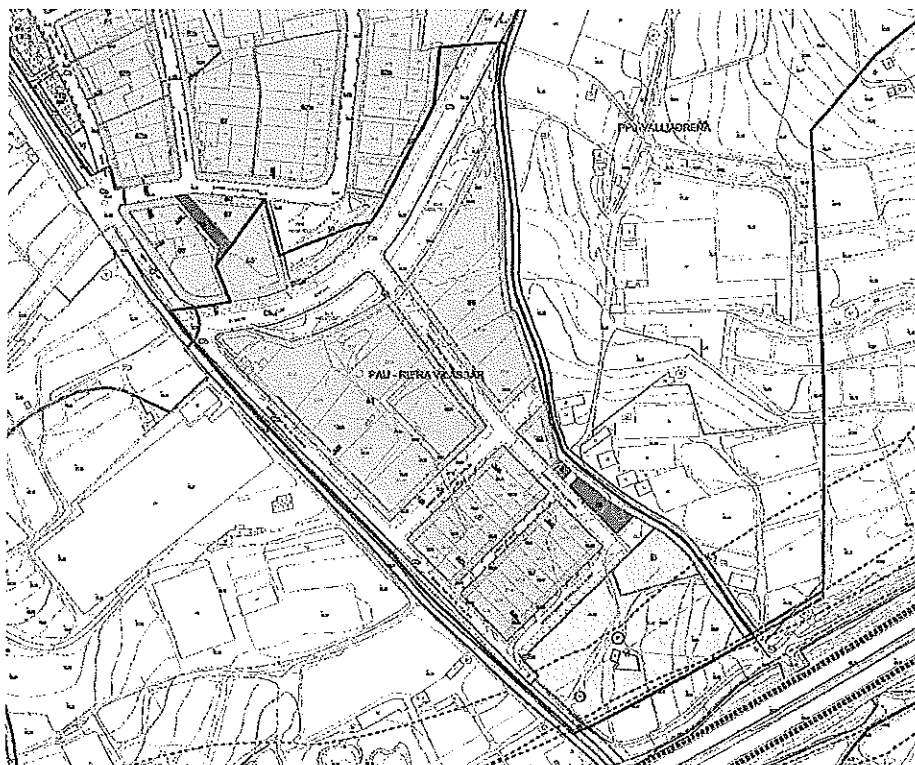
Informe

1.- En referència al POUM de Vilassar de Dalt, aquest es vigent des de l'endemà de la seva publicació (7 d'octubre de 2013) i qualifica aquest solar com a sistema d'equipaments, amb la sub clau, El (lliure), sense ús assignat.

Aquesta cessió de terrenys provenien del Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12), definit i desenvolupat durant la vigència de les anterior normes urbanístiques (NNSPP'92).

Aquest Pla Parcial es va aprovar definitivament per acord de la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 2 de març de 2006 i publicat al DOGC en data 4 d'octubre de 2006.

El Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12), va efectuar una cessió de sistema d'equipaments amb una superfície de 3.504 m2. El POUM de Vilassar de Dalt, ajusta aquest equipament amb una superfície de 2.102 m2, i la resta els qualifica, una part com a sistema viari que connectarà amb el futur Pla Parcial Vallmorena II definit pel POUM i la resta com a sistema de serveis tècnics.



Plànol de la delimitació del PAU Riera de Vilassar

Aquesta parcel·la disposa de tots els serveis i infraestructures necessàries i executades per tenir la consideració de sòl urbà, solar, tal i com estableix l'art. 29.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.



Tot i això, el POUM de Vilassar de Dalt, arrel d'una de les prescripcions (1.4.1 12PP Riera de Vilassar) efectuades per la CTUB, i inclosa en el text refós del POUM introduïa aquesta prescripció de que calia acreditar la inclusió d'aquest pla parcial al sòl urbà del municipi.

El text refós del POUM incorpora dita prescripció de la següent manera:

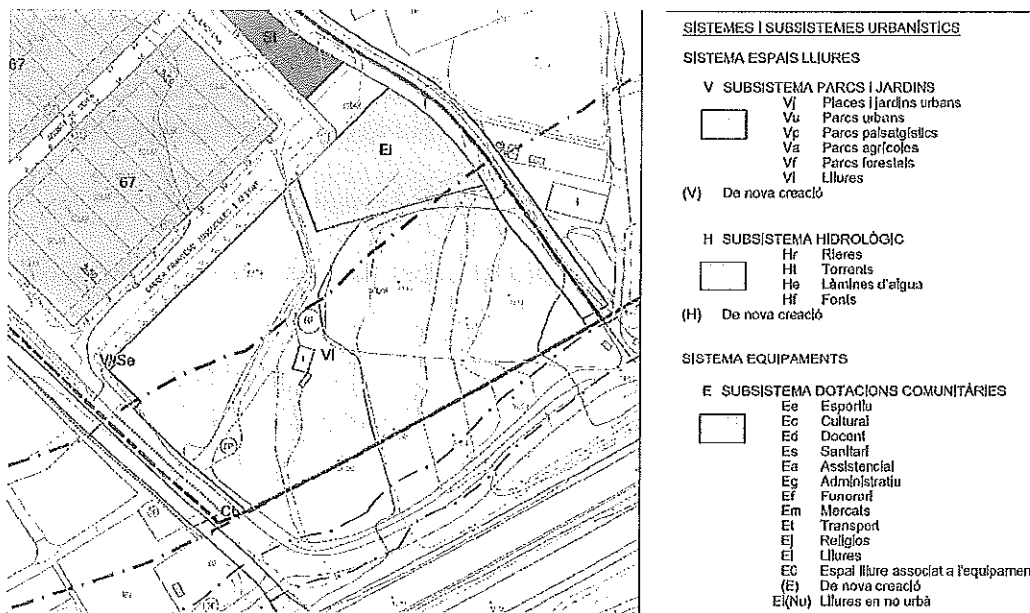
“S’incorpora aquesta prescripció en el sentit de crear un PAU en sòl urbà no consolidat, PAU de Riera de Vilassar (PP12).

Es crea aquest PAU ja que prové d'un Pla Parcial de les NNSSPP'92 que ja està desenvolupat i només manca finalitzar de les seves obres d'urbanització el trasllat d'un transformador situat en un dels carrers del sector. Com que encara no s'ha realitzat la quota definitiva de les obres d'urbanització, s'ha optat per delimitar aquest PAU amb l'únic objectiu de que els propietaris del sector compleixin les seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector per part de l'ajuntament. En el moment que els propietaris del sector efectuin totes les seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector, aquest PAU passarà directament a sol urbà.”

Aquest solar segons el planejament vigent, limita pel Nord amb el carrer Francesc Tosquelles i Albert, a l'Est amb el Torrent de les Pinedes, a l'Oest i al Sud amb el sistema de espais lliures i zones verdes del Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12).

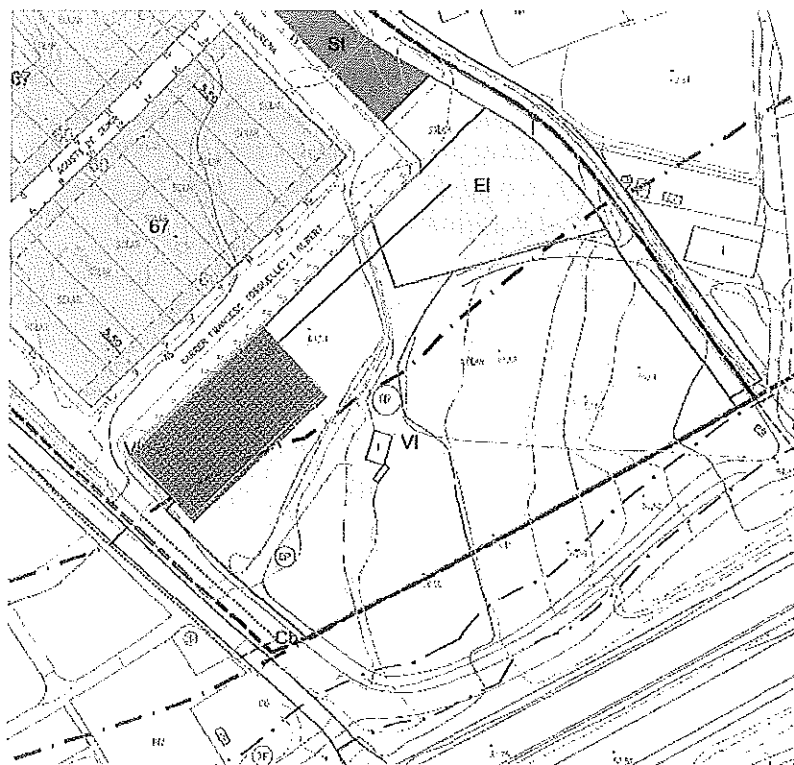
Finament segons els plànols d'ordenació del POUM el solar té una superfície de dos mil cent dos metres quadrats (2.102 m²).

2.- En referència a la sol·licitud realitzada per ubicar una activitat d'aquestes característiques en aquesta reserva d'equipaments, amb una superfície segons els plànols d'ordenació de 2.102 m², en la memòria presentada es planteja un canvi d'ubicació (en el mateix carrer) d'aquesta reserva d'equipaments, a més d'assignar un ús i uns paràmetres edificatòries, per poder desenvolupar aquest tipus d'activitat.



Emplaçament actual de la reserva d'equipaments

PRIMER: respecte al canvi d'ubicació d'aquesta reserva d'equipaments, es planteja situar-los uns 100 metres cap a ponent, mantenint el mateix metratge. (2.102 m²) i en el mateix carrer.



Proposta de canvi d'emplaçament



L'actual situació de la reserva d'equipaments està situada a la cantonada Nord-est de la illa compresa entre els carrers Francesc Tosquelles i Albert, carrer Camí Pla de Vilassar, Torrent de les Pinedes i el límit de servitud de l'autopista. Sent en aquest àmbit on també es situa la reserva d'espais lliures i zones verdes.

Aquesta cantonada Nord-est, on es situa l'actual reserva d'equipaments, és on la topografia té més variacions de cota, a més la proximitat a la riera força a considerar algun tipus d'actuació sobre ella.

Afegit a això, cal considerar també que aquesta reserva d'equipaments està situada a la banda oposada del principal vial de comunicació d'aquest sector amb el municipi. A més que té una forma poc regular.

SEGON: respecte als paràmetres urbanístics, d'ús i edificatòries, com aquest solar no té un ús definit, ni uns paràmetres urbanístics fixats pel planejament general, s'haurà de definir o través d'un pla especial d'assignació d'ús i implantació volumètrica o a través de la pròpia normativa de la modificació puntual, que farà l'ús compatible.

TERCER: respecte a la sol·licitud per ocupar aquesta reserva d'equipaments, per desenvolupar-hi una activitat de formació, producció i exhibició d'arts escèniques i segons l'exposat a la memòria presentada, sembla un bon emplaçament per aquest ús, ja que l'entorn més immediat és industrial, molt semblant amb la activitat plantejada.

Conclusió

1. A criteri del que subscriu, i segons la documentació aportada, es considera una bona oportunitat la tramitació d'aquesta Modificació Puntual per el canvi d'ubicació de la reserva d'equipament del sector Riera de Vilassar pel següents motius:

- Una separació del Torrent de les Pinedes, deixant una franja d'espai lliure de protecció d'aquest torrent.
- Una implantació topogràfica amb menys variacions de cotes (menys moviments de terres), i situant-se en una única feixa.
- Una forma més regular del solar.
- Un nou emplaçament donant façana al vial principal de sector. (Carrer Camí Pla de Vilassar)



Ajuntament de Vilassar de Dalt
Territori

A més, en la mateixa modificació puntual es podran establir els paràmetres urbanístics i edificatòries de l'edifici a implantar, i al mateix temps la assignació de l'ús de l'equipament, tenint en compte que aquesta activitat de formació, producció i exhibició d'arts escèniques sembla coherent en aquesta zona industrial i en la seva situació en el territori.

2. Per poder dur a terme la implantació d'aquest equipament caldrà que s'hagi donat compliment a la prescripció introduïda pel POUM al Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12).

Vilassar de Dalt, 19 de maig de 2014



L'arquitecte redactor del POUM de Vilassar de Dalt

Xavier Soriano Gabarró