



Ajuntament de Vilassar de Dalt  
Territori

### Informe Tècnic

ASSUMpte : MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 1 DEL POUM DE VILASSAR DE DALT PEL CANVI D' UBICACIÓ DE LA RESERVA DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS SITUAT AL CARRER FRANCESC TOSQUELLES I ALBERT Nº 4, I LA ASSIGNACIÓ D'ÚS CULTURAL I DOCENT. Document presentat per l'aprovació inicial

Equip redactor :

Xavier Soriano Gabarró , Arquitecte, Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt

Mariano Juan Colomar , Serveis Jurídics de L'Ajuntament de Vilassar de Dalt

Data: juliol de 2014

### Antecedents

La memòria justificativa del document exposa els antecedents de la modificació puntual fent esment a un escrit presentat per un tal Sr. Ferré en data 16 de maig de 2014 en el qual exposa que està 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.

Tot i que a l'apartat d'antecedents no se'n fa menció , en el primer paràgraf de la plana 19 del document , referent al programa de participació ciutadana, es fa una referència a un acord del Ple de data maig 2014 pel qual accepta tramitar la sol·licitud presentada el 16 de maig de 2014 per a la implantació en el municipi d'un centre d'arts escèniques anomenat ACME.

S'ha pogut comprovar que el Ple del 29 de maig de 2014 va aprovar la següent moció:

*7. Aprovació de l'oportunitat de l'ocupació dels terrenys d'equipaments del Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12) mitjançant una concessió de domini públic.*

*La companyia d'arts escèniques Antigua i Barbuda ha sol·licitat ocupar aquests terrenys municipals que s'haurien de replantejar de zona verda a equipaments. S'aprova el punt amb els 10 vots a favor del GEVD, CiU, OXV, ERC, PSC i PP i 2 abstencions de CEV.*



Ajuntament de Vilassar de Dalt  
Territori

### Documentació

La present modificació puntual es conforma amb la documentació següent:

#### MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

.JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ I DE LES  
NOVES DETERMINACIONS

.OBJECTIU

.PROPOSTA

NORMATIVA

PLA D'ETAPES

ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

#### PLÀNOLS

I1. SITUACIÓ.

I2. PLANEJAMENT VIGENT.

P1. PLANEJAMENT PROPOSAT.

P2. PLÀNOL NORMATIU.

P3. PLÀNOL DE POSICIÓ INDICATIVA DE L'EDIFICI.

**Annex I. Informació registral**

**Annex II. Memòria projecte ACME**

### Determinacions del Planejament vigent

Els terrenys objecte de la present modificació puntual estan qualificats actualment pel POUM de Vilassar de Dalt com a sistema d'equipaments sense ús definit (EI).

Aquests terrenys provenen del Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12), definit i desenvolupat durant la vigència de les anterior normes urbanístiques (NNSSPP'92). El Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12), va efectuar una cessió de sistema d'equipaments amb una superfície de 3.504



## Ajuntament de Vilassar de Dalt Territori

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.

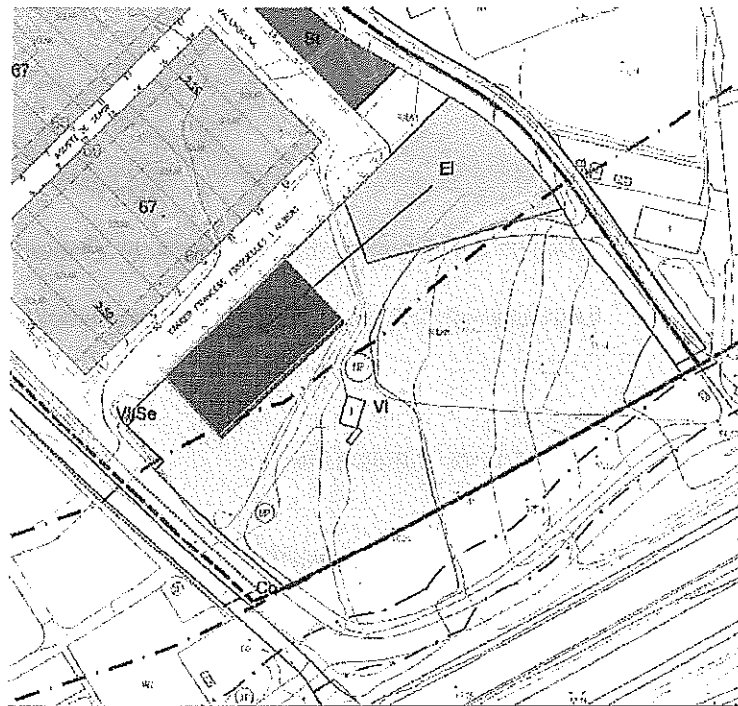
### La Proposta

D'acord amb la memòria del document, 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 pel Sr. Jordà Ferrer i que s'annexa en aquesta Modificació Puntual, 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. La present modificació no suposa per tant l'alteració del metratge d'equipaments i de sistema d'espais lliures de l'àmbit ja que es mantenen:

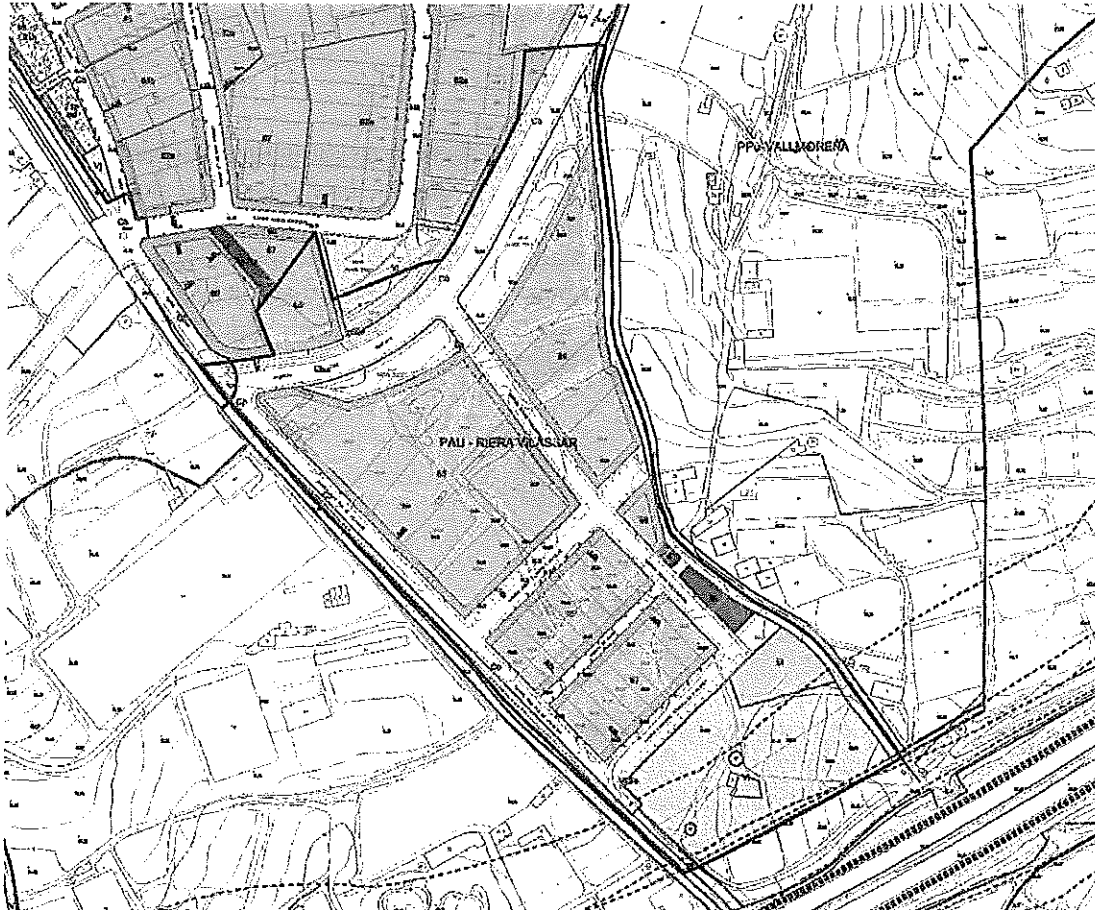
Sistema d'Espais Lliures: 12.806 m<sup>2</sup>

Sistema d'Equipament: 2.102 m<sup>2</sup>

Total : 14.908 m<sup>2</sup>



Proposta de canvi d'emplaçament de la unitat de zona d'equipaments EI



Plànol de la delimitació del PAU Riera de Vilassar

Emplaçament actual de la reserva d'equipaments

#### Justificació del canvi d'ubicació de l'equipament

La documentació de la modificació puntual justifica el canvi d'ubicació de l'equipament de la forma següent :

*" L'actual situació de la reserva d'equipaments està situat 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.*



Ajuntament de Vilassar de Dalt  
**Territori**

*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 esta situada a la banda oposada del principal vial de comunicació d'aquest sector amb el municipi. A més que te una forma poc regular."*

Paràmetres urbanístics, d'ús i edificatòries,

Com que aquest solar no té un ús definit, ni uns paràmetres urbanístics fixats pel planejament general es defineixen a través de la pròpia normativa de la modificació puntual, (ús i els paràmetres urbanístic concrets) i d'acord amb els articles 219. "Definició i categories" del POUM de Vilassar de Dalt diu el següent: i 224 "Condicions d'ordenació i edificació" del POUM.

S'assigna l'ús **CULTURAL I DOCENT** i es regulen les condicions d'ordenació i d'edificació ajustades als criteris establerts en els dos articles citats.

Els articles 9 i 10 de la normativa de la MP regulen i les condicions d'ordenació i d'edificació ajustades als criteris establerts en els dos articles citats de la forma següent :

***Art. 9 Ordenació del sistema d'equipaments públic (clau Ed/d)***

*Es precisa la qualificació del sistema de Dotacions Comunitàries (Ec/d) de 2.012 m<sup>2</sup> de superfície.*

*El coeficient d'edificabilitat serà de 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl.*

*El tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i la resta de paràmetres i tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el règim urbanístic establert per al sistema de dotacions comunitàries definit al planejament vigent.*

***Art. 10 Ordenació de les Dotacions Comunitàries (Ec/d) Docent i Cultural***

*El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació que es proposen són els següents:*

- ***Tipus d'ordenació:*** Volumetria específica en funció del projecte arquitectònic.
- ***Títularitat:*** Pública
- ***Separacions a vial:*** Segons projecte arquitectònic
- ***Separacions a veïns:*** Mínim 3 metres



Ajuntament de Vilassar de Dalt  
Territori

- *Ocupació màxima en planta baixa: 80 %*
  - *Edificabilitat màxima: 2.012 m2 /st*
  - *Alçada màxima edificació: 12 metres*
  - *Nombre màxim de plantes: Planta baixa + 1 planta pis.*
  - *Previsió places d'aparcament: 1 per cada 100 m2 de sostre.*
- Es podran situar en la zona no edificada de la parcel·la.*

### Justificació

El document de la modificació puntual justifica l'emplaçament proposat de la forma següent :  
*"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 pel Sr. Ferrer, sembla un bon emplaçament per aquest ús, ja que l'entorn més immediat es industrial, molt semblant amb la activitat plantejada."*

### Pla d'etapes

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Vilassar de Dalt de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilassar de Dalt es desenvoluparà de manera immediata mitjançant fórmules de col·laboració del sector públic i el privat de forma que no suposi cap cost per l'administració municipal.

### Documentació mínima

La Modificació Puntual ha de seguir els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que es transcriu tot seguit :

#### *Article 118*

*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.



c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

#### Avaluació del document

La present modificació puntual no comporta increment de sostre, intensitat, ni modificació dels usos del planejament vigent.

La modificació de la situació de la unitat de zona del sistema d'equipaments manté una afectació mínima de l'àmbit d'afectació viària de l'autopista C-32 a l'extrem sud oest.

En relació a les determinacions de l'article 118 del reglament de la Llei d'urbanisme:

No s'aporta l'informe ambiental que prescriu l'article 118.4 citat, ni tampoc es justifica la seva innecessarietat.



Ajuntament de Vilassar de Dalt  
Territori

## CONCLUSIÓ

S'informa favorablement , amb la condició particular següent :

- Introduir a la memòria justificativa que la present modificació es redacta seguint l'acord de Ple de data 29 de maig d'oportunitat de la ocupació dels terrenys d'equipaments del Pla Parcial Riera de Vilassar (PP12) mitjançant una concessió de domini públic.

-Caldrà incorporar l'informe ambiental que prescriu l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme o , si s'escau , justificar la seva inessarietat.

Vilassar de Dalt , 30 de juliol de 2014

L'arquitecte Municipal,

Jordi Armengol

