



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG

VILASSAR DE DALT

A – MEMÒRIA

B-normativa urbanística

Juny 2019

Josep Pinós i Alsedà - Francesc Vidal i Roig / Enginyers de Camins, Canals i Ports



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG

VILASSAR DE DALT

A – MEMÒRIA

Juny 2019

Josep Pinós i Alsedà - Francesc Vidal i Roig / Enginyers de Camins, Canals i Ports

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU CAN REIG DE VILASSAR DE DALT

DOCUMENT A - MEMÒRIA

CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ I OBJECTE	3
2	SITUACIÓ I ÀMBIT	3
3	ESTAT ACTUAL	4
4	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	5
5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	6
6	PATRIMONI CULTURAL	6
7	PLANEJAMENT VIGENT	7
8	INICIATIVA DEL PLA PARCIAL	8
9	JUSTIFICACIÓ	8
10	GARANTIES DEL PROMOTOR	9
11	OBJECTIUS	9
12	DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ	9
12.1	Estructura general	9
12.2	Moviment de terres general	10
12.3	Vialitat i mobilitat	10
12.4	Equipaments i dotacions	11
12.5	Sistema d'espais lliures	11
12.6	Sòls d'ús privat	11
12.7	Projecte d'urbanització	12
12.7.1	Vialitat	12
12.7.2	Xarxa d'aigua potable i contra-incendis	12
12.7.3	Sanejament i drenatge	13
12.7.4	Dotació de potència elèctrica	14
12.7.5	Enllumenat públic	15
12.7.6	Xarxa de telecomunicacions	16

12.7.7	Xarxa de gas	16
12.7.8	Jardineria, mobiliari urbà i senyalització	16
12.7.9	Pressupost de les obres d'urbanització	16
13	SISTEMA D'ACTUACIÓ	17
14	DIVISIÓ POLIGONAL	17
15	QUADRES DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENT	17

Apèndix 1 – Fitxes d'arqueologia i patrimoni

Apèndix 2 – Certificat de suficiència de recurs del concessionari del servei d'aigües

1 INTRODUCCIÓ I OBJECTE

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 31 de maig de 2013. El POUM defineix fins a tres sectors de sòl urbanitzable que han de ser desenvolupats mitjançant els seus respectius plans parcials urbanístics, d'acord amb l'article 10 de la seva normativa urbanística.

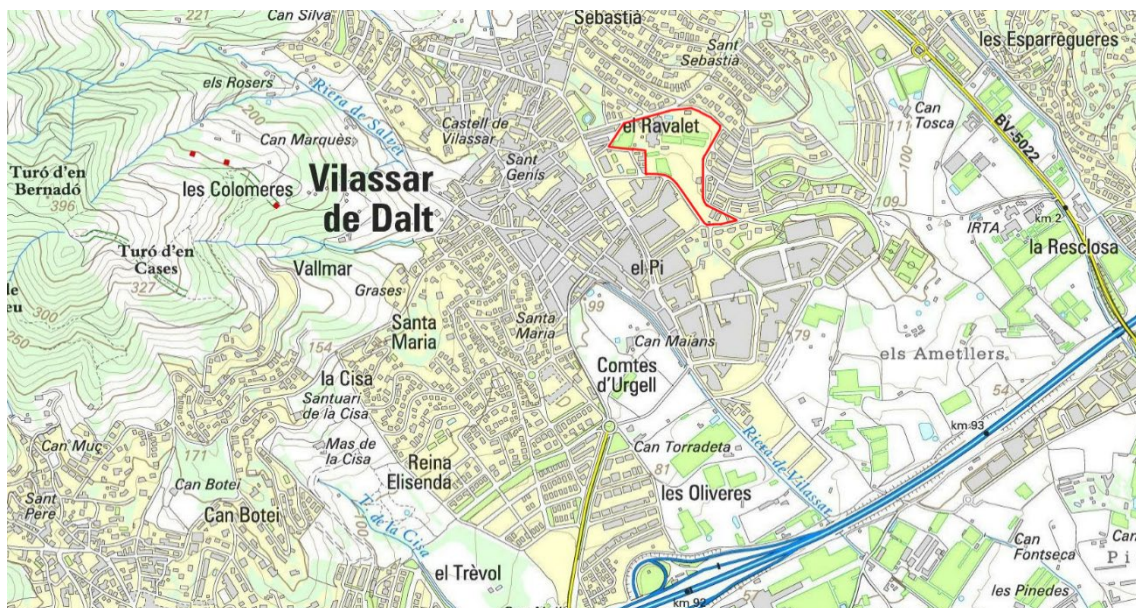
Als articles 134 a 137 el POUM defineix les condicions de desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat en el que s'inclou el sector Can Reig, i les condicions de desenvolupament i els seus objectius es fixen a la fitxa corresponent dels documents annexos a la normativa.

Tot el procediment està subjecte a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La versió més recent del mateix a l'hora de redactar el present pla parcial urbanístic respon a la revisió de data 8 de març de 2019.

És l'objecte d'aquest pla parcial urbanístic del sector Can Reig, desenvolupar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt d'acord amb les determinacions que estableix el planejament general d'aplicació.

2 SITUACIÓ I ÀMBIT

El sector Can Reig està al terme municipal de Vilassar de Dalt, al nord-est del terme, i està limitat al nord per l'Avinguda de Sant Sebastià, el Camí de Mataró al sud, els carrers Tarragona i Josep Vicenç Foix a l'est i el carrer del Ravalet a l'oest. El teixit urbà que l'envolt és majoritàriament residencial de baixa densitat, amb la Fornaca a l'est i Sant Sebastià al nord, mentre que pel sud limita amb el teixit industrial històric del municipi.



Es situa al marge esquerre de la riera de Targa, i constitueix un buit urbà entre el nucli urbà central de Vilassar de Dalt i la Fornaca. El seu àmbit, que es concreta en aquest pla, ocupa una superfície total de 4,36 ha.

3 ESTAT ACTUAL

Actualment el sector te un ús majoritàriament agrícola, amb terrasses d'horta i flor i hivernacles en estat de semi-desús. La vegetació és, en conseqüència escassa atès l'ús agrícola històric.



El desnivell entre els límits nord i sud és molt important, de fins a 29,5 metres, així com entre les terrasses i el carrer de Josep Vicenç Foix, on es materialitza un salt d'entre cinc i sis metres, que es justifica per la formació de les pròpies terrasses, que ja apareixen al voltant de l'any 1950. En les imatges aèries dels anys 80, en que la Fornaca està en ple desenvolupament ja són prou evidents.

Pel que fa als pendents, la major part de l'àmbit és plana, degut a les terrasses agrícoles graonades, el que concentra els pendents forts als límits entre plataformes i en el perímetre, on destaca el contacte amb els carrers Tarragona i Josep Vicenç Foix.

No hi ha cap curs d'aigua al sector. Està situat al marge esquerre de la riera de Targa, i molt proper a la carena de Sant Sebastià, que fa de partió amb la conca de la riera de Cabrils. Així, el sector està situat en un vessant prou llunyà i elevat

respecte de la riera de Targa com per no estar en la seva àrea d'inundació, i prou proper a la carena com per no haver-se format cursos d'aigua definits. El drenatge de les aigües pluvials del voltant està conduït per la xarxa viària de la ciutat, i en l'interior està organitzat pel manteniment de les plataformes agrícoles.

Orogràficament i geològicament, Vilassar de Dalt està situat al vessant de llevant de la Serralada Litoral, format per sorres, graves i llims del Cenozoic (quaternari) en la major part de l'àmbit amb afloraments de tonalites biotítico-hornblèndiques característiques de l'extrem sud del massís de Montnegre, roques plutòniques de fàcil meteorització.

4 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

EL SECTOR Can Reig està situat en un buit urbà de Vilassar de Dalt, envoltat pels quatre costats per sòls ja urbanitzats. Això vol dir que pels seus límits existeix una trama de serveis urbanístics que, tot i no preveure el nou desenvolupament, si que posen al seu abast la possibilitat de dotar-se dels abastament propis amb certa facilitat.

Pel que fa al sanejament, hi ha col·lectors de diàmetres suficients, 400 i 500 mm als carrers de l'entorn; a banda de l'avinguda Sant Sebastià, que per estar situada al punt més elevat del sector no és susceptible de rebre efluent del sector, trobem altres canalitzacions als carrers d'Emili Saleta, Camí de Mataró i Bilbao. També hi ha xarxa als carrers Tarragona i J.V. Foix, tot i que també es situen a cotes poc indicades pel sector.

La xarxa d'aigua es troba també al voltant del sector per tot el seu límit, essent especialment indicades per al desenvolupament i abastament futurs les canonades de l'avinguda Sant Sebastià i del Camí de Mataró, de fonèria dúctil totes dues i diàmetres de 100 mm i 150 mm respectivament.

En situació anàloga es troba la xarxa de gas, més encara doncs les infraestructures existents en l'entorn són de gran capacitat, i algunes instal·lacions i edificacions existents ja tenen subministrament. En efecte, a l'avinguda Sant Sebastià i al Camí de Mataró trobem canonades de 250 mm i 160 mm de diàmetre respectivament.

Idèntic comentari mereix la xarxa de telecomunicacions soterrada, que abasta suficientment el contorn, tot i subministrar de manera aèria alguns de les preexistències, que caldrà desviar per la nova xarxa viària.

Finalment, la xarxa elèctrica de l'entorn garanteix una bona connectivitat al sistema d'abastament de potència elèctric, amb fins a quatre estacions transformadores als vials immediats al sector, i una xarxa en mitja tensió completa. Cal destacar una línia aèria que travessa el sector des de l'avinguda de Sant Sebastià fins al carrer J.V. Foix a l'alçada del carrer Salvador Espriu.

5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys inclosos dins l'àmbit estan dividits en diverses propietats, que s'identifiquen al llistat adjunt i al plànol d'informació corresponent.

N.	Propietari	Referència Cadastral	Superfície (m ²)
1	Titular 1	7096101DF4979N	34.372,61
2	Titular 2	000806200DF49F	2.272,62
3	Titular 3	000806500DF49F	148,00
4	Titular 4	000806400DF49F	330,29
5	Titular 5	000806300DF49F	387,80
6	Titular 6	7096103DF4979N	747,57
7	Titular 7	000805900DF49F	46,61
8	Titular 8	000806000DF49F	58,00
9	Titular 9	000806100DF49F	97,05
10	Titular 10	000806700DF49F	4.768,45
11	Ajuntament de Vilassar de Dalt (vialitat)	---	978,13
12	Ajuntament de Vilassar de Dalt (vialitat)	---	858,50
13	Ajuntament de Vilassar de Dalt (vialitat)	---	183,94

6 PATRIMONI CULTURAL

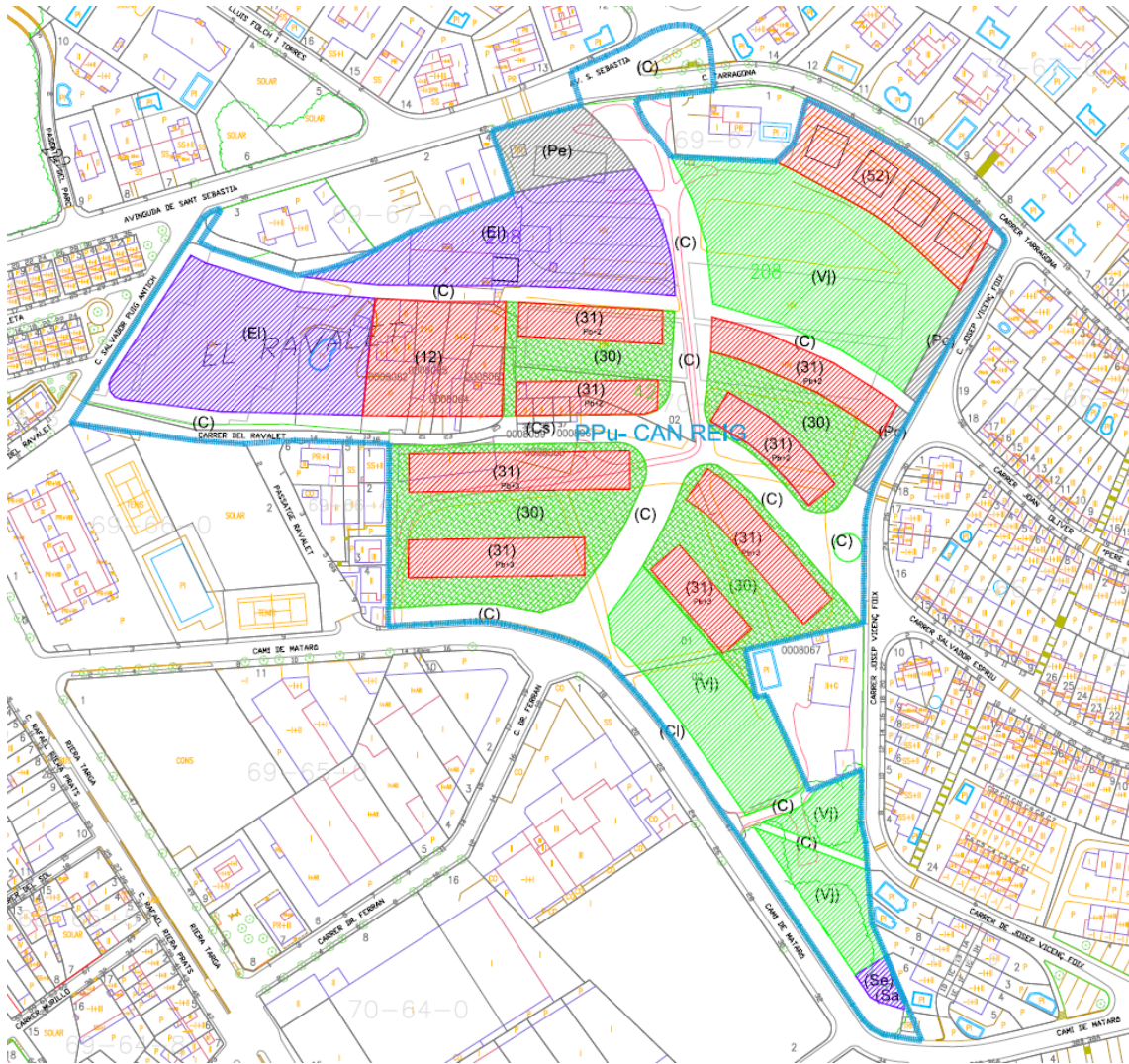
Dins l'àmbit es troben diverses edificacions, dues de les quals es troben al catàleg del pla especial del patrimoni arquitectònic i ambiental de Vilassar de Dalt. La primera és la Torre del Ravalet, antiga torre de guaita documentada al segle XIV. La segona és la masia del Ravalet, situada al costat de la Torre del mateix nom, construcció de planta i pis, amb coberta a dues aigües, actualment dividida en dues unitats pel pla del carener.

La resta d'edificacions són més modernes; entre elles uns coberts, dues cases més i una instal·lació magatzem.

D'altra banda hi ha referenciada una àrea d'expectativa arqueològica identificada com a jaciment de la Bòbila Boatella o del Ravalet. Es tracta d'un jaciment que figura al catàleg de béns arqueològics i que te referenciada una necròpoli del Neolític Mig-Recent (-3500 / -2500) que fou estudiada el 1914 per en Joaquim Folch i Torres. En l'actualitat l'àrea d'expectativa es limita a una zona a l'oest de l'àmbit, al costat del passatge del Ravalet, que és l'única zona en que la topografia no ha estat fortament modificada pels usos agrícoles.

7 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament general vigent a Vilassar de Dalt és el POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 31 de maig de 2013. El POUM defineix, a la fitxa del PPU Can Reig, un sector urbanitzable residencial amb la següent parametrització:



CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	%
Reserves mínimes de sòl públic	Sistema de comunicacions vials (C-)	9.429	22%
	Subsistema d'aparcaments (P-)	1.533	4%
	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	8.457	19%
	Subsistema de dotacions comunitàries (E-)	7.180	17%
	Subsistema de serveis tècnics (S-)	177	0%
TOTAL PÚBLIC		26.776	62%
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (52)	1.984	5%
	Residencial (31)	5.942	14%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	6.793	16%
	Residencial (12)	1.969	5%
TOTAL PRIVAT		16.688	38%
TOTAL SECTOR		43.464	100%
Aplicació de les condicions d'aprofitament urbanístic: 0,55 m2 de sostre / m2 de sòl Densitat màxima 60 habitatges / hectàrea		23.905 m2 sòl	260 habitatges

8 INICIATIVA DEL PLA PARCIAL

Promou el present pla parcial urbanístic industrial el Sr. Fernando Reig Lavernia, propietari que representa el 84,77 % del sector a desenvolupar en el present pla parcial urbanístic.

9 JUSTIFICACIÓ

El present pla parcial urbanístic del PPU - Can Reig desenvolupa la fitxa continguda als annexos normatius del POUM de Vilassar de Dalt, que desenvolupa les característiques i paràmetres urbanístics del pla parcial definit en l'article 136 "desenvolupament del POUM en Sòl Urbanitzable Delimitat (URd)".

La justificació jurídica és el propi desenvolupament del planejament general del municipi, i l'assoliment dels objectius plantejats des de l'interès municipal, que tenen marcs ben definits des dels punts de vista següents:

Encaix territorial: donar continuïtat a la trama urbana entre el centre de Vilassar de Dalt i el barri de la Fornaca.

Mobilitat: establir una connexió alternativa a la riera de Targa entre la carretera de Cabrils i el camí de Mataró en sentit nord-sud, i facilitar la connexió per a vianants entre els barris del centre i la Fornaca. Donar continuïtat al carrer Dr. Ferran cap al nord.

Dotacions municipals: obtenir la cessió d'espais d'equipaments de dimensions significatives per a la seva viabilitat, tot integrant l'equipament de l'antic Escorxador ja de titularitat municipal.

Habitatge: atès que el pla determina una reserva del 40% del sostre per a habitatge de protecció pública, a distribuir a raó del 25% en protecció oficial i un 15% en règim d'habitatge concertat, el seu desenvolupament permetrà el foment de polítiques d'habitatge assequible.

10 GARANTIES DEL PROMOTOR

D'acord amb la llei d'urbanisme i el seu reglament, els propietaris del sector es faran càrrec de:

- La totalitat de les despeses d'urbanització vials, espais lliures i espais d'aparcament.
- Les indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions o instal·lacions, trasllat forçós d'activitats, i l'extinció de drets reals o personals.
- Els cost dels projectes i de la gestió.
- Formalització i inscripció en els registres públics de les operacions.
- Despeses generades pel dret de real·lotjament.
- Un estudi arqueològic de les àrees catalogades.
- Constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.

11 OBJECTIUS

Els objectius del pla són els definits en la justificació tècnica del mateix, en els àmbits de l'encaix territorial, la mobilitat, les dotacions municipals i l'habitatge.

D'altra banda es planteja un desenvolupament que s'adapti al seu entorn amb continuïtat, augmentant el potencial econòmic del municipi de manera respectuosa ambientalment, incorporant mesures de bones pràctiques ambientals en matèria de materials emprats, eficiència i consum d'aigua, i completant les xarxes de serveis existents.

12 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

12.1 Estructura general

L'ordenació proposada interpreta la definida a la fitxa del POOUM i la integra en la realitat topogràfica i les preexistències que es troba al seu voltant.

La trama viària que defineix els espais discrets on s'emplaçaran els diferents usos, públics i provats, es conforma amb una malla ben racional, que es recolza

al vial principal, en sentit nord-sud, que connecta el camí de Mataró amb l'avinguda de Sant Sebastià, salvant l'important desnivell existent, que assoleix els 28 metres entre ambdós carrers. En sentit est-oest, el que ha de garantir la connectivitat entre el centre i la Fornaca, cal salvar també un important desnivell, concentrat en la vora del carrer Josep Vicenç Foix, que arriba als 6/7 metres d'alçada.

Així, es plantegen itineraris per a vianants adaptats segons la normativa d'accessibilitat, i no es connecten per a vehicles aquells carrers que no justifiquen aquest tipus de trànsit, ja sigui pel desnivell, ja sigui per les característiques dels vials que comuniquen.

Així, la connexió entre el Ravalet i el carrer Salvador Espriu travessa completament el sector per a tot tipus de trànsit, mentre que el carrer del Ravalet i la continuació del carrer Joan Oliver només es fa per a vianants en la seva meitat est, i per a tot tipus de trànsit, amb limitacions de prioritat per al vehicle motoritzat en la meitat oest, entre el carrer del Ravalet i el nou vial nord-sud.

12.2 Moviment de terres general

L'àmbit del sector és un espai on s'ha desenvolupat activitat agrícola durant molts anys, que ja s'aprecia a les fotografies aèries dels anys 1946 i 1956. Als anys 60 ja presentava l'estructura de terrasses amb hivernacles típica de l'explotació de flor i horta, el que indica que els importants moviments de terres són d'aquella època, en que es definiren les terrasses.

Aquest antecedent de conformació del territori, que ara està envoltat de ciutat urbanitzada pels quatre costats, en dificulta l'encaix, que obliga a fer uns moviments de terres de certa importància per tal de donar continuïtat al nou desenvolupament amb els seus límits.

En la definició de la geometria s'han limitat els moviments de terra a potències de fins a 3 metres, fins a 4 m en situacions excepcionals.

Als plànols s'inclou la topografia modificada i un plànol de moviments de terres amb l'hipsomètric de les diferències de cota entre terreny original i modificat.

12.3 Vialitat i mobilitat

En el document D del pla parcial s'inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, que s'ocupa d'aplicar la generació de mobilitat del nou desenvolupament tant a la trama viària interna com externa, i fa les hipòtesis d'assignació de trànsit de manera a comprovar la bondat de la xarxa viària de l'entorn integrant els nous usos.

En resum es generen fins a 1.298 nous viatges diaris, que es distribueixen en els diferents modes de transport com segueix:

Distribució modal		
A peu i bicicleta	44,4%	1.908
Transport públic	8,6%	370
Vehicle privat	47,0%	2.020

Aquest nombre de viatges representa un total de 1.443 vehicles diaris, que en hora punta incrementen la càrrega de la xarxa viària en fins a 131 vehicles.

Aquesta quantitat és absorbida per la trama viària projectada amb nivells de servei correctes.

L'estudi fa unes recomanacions a aplicar per als diferents modes de transport que caldrà recollir al projecte d'urbanització que desenvolupi les obres del pla parcial.

12.4 Equipaments i dotacions

Els nous equipaments tenen una superfície important, en ser l'estàndard exigint pel POUM del 16% de la superfície del sector, més un 1% per a serveis tècnics.

S'ordena el sector de manera a aproximar al màxim els sòls destinats a equipament i obtenir així superfícies importants que permetin establir-hi usos de manera eficient per a la seva gestió.

En aquest assentit es defineixen tres parcel·les d'equipament, una de les quals es situa en continuïtat de l'antic escorxador, obtenint una peça de gairebé 5.000 m². Les altres dues peces, tenen 1.917 i 1.864 m² i es situen en proximitat de l'anterior, integrant espais lliures al seu voltant que donen als espais públics dimensions que els atorguen una gran versatilitat.

12.5 Sistema d'espais lliures

Els espais lliures es situen d'una banda en continuïtat als equipaments en l'extrem oest del sector, on els usos majoritaris són públics, i d'altra banda en el límit est, acompanyant els carrers de Josep Vicenç Foix i de Tarragona, on formen una connexió en sentit nord sud en tota la dimensió del sector, entre el camí de Mataró i l'avinguda de Sant Sebastià.

Aquesta connexió nord-sud uneix els espais poc densos al sud, les quatre torres, amb la trama de baixa densitat al nord, donant suport en una dimensió més reduïda al parc de la Fornada, entre els carrers de Salvador Espriu i de Lleida.

12.6 Sòls d'ús privat

Els sòls d'ús privat ocupen la resta dels espais definits per la trama viària, i representen el 38,5% del l'àmbit, és a dir, 16.685 m², dels quals 6.566 m² (un

39,4% del sòl privat) és espai lliure privat. Per tant, la petjada de l'edificació serà com a màxim, del 23,4% de la superfície del sector.

Es situen els diversos usos d'habitatge plurifamiliar en cada illa definida pel pla, i es defineixen alçades i la ubicació exacta del sostre de protecció en les seves diferents modalitats.

El projecte de reparcel·lació en la modalitat per compensació bàsica, fixarà es parcel·les definitives tant de sòl privat com les de cessió obligatòria, i l'adjudicació de les mateixes.

12.7 Projecte d'urbanització

D'acord amb els articles 65 i 72 de la llei d'urbanisme, caldrà redactar un projecte d'urbanització per definir les obres de construcció de les infraestructures necessàries per al desenvolupament del sector. Es podrà optar per la redacció d'un projecte d'urbanització que defineixi la totalitat de les obres a executar, o bé per un projecte d'urbanització que faci referència només a les obres d'urbanització bàsiques, que s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

En tot cas, es defineixen les condicions que haurà de complir el projecte o projectes a redactar.

12.7.1 Vialitat

La xarxa viària definida pel pla parcial i que defineix les alineacions i rasant del sector estarà formada per vials amb paviments aptes per als usos previstos. Les voreres per a vianants i bicicletes es formaran amb peces de paviment de pedra artificial o elements prefabricats o bé paviments continus que garanteixin seguretat i durabilitat, a banda d'un aspecte agradable i ben integrat en l'entorn.

Els espais dedicats al trànsit de vehicles o a l'estacionament es tractaran preferentment amb paviments de mesclures bituminoses.

Els elements d'urbanització tals com vorades, rigoles, escossells formaran un conjunt coherent d'acord amb els materials de la resta de superfícies.

Les seccions tipus dels vials compliran amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat, atenent a les especificitats orogràfiques del sector, que presenta desnivells importants que impliquen pendents longitudinals importants de fins al 12%.

12.7.2 Xarxa d'aigua potable i contra-incendis

El projecte d'urbanització ha de garantir l'abastament d'aigua als nous usos residencials que s'implantaràn al sector. Per aquest motiu s'ha sol·licitat al responsable del servei d'aigües, en aquest cas SOREA, que certifiqui la

suficiència de recursos de producció d'aigua per al creixement de consum previst, que és de 245,11 m³/dia.

Aquest consum s'ha determinat aplicant les dotacions habituals de 250 litres per habitant i dia, amb una ocupació mitjana dels habitatges de 3 habitants. Això implica una població màxima prevista al pla parcial de 780 habitants. La taula següent explica el càlcul fet per a tots els punts de consum previstos al pla:

CONSUM D'AIGUA						
Residencial						
Total	Lliure	HPO	HPC	m3/dia	l/s	
96	96	0	0	24,00	0,28	
42	42	0	0	10,50	0,12	
69	69	0	0	17,25	0,2	
54	54	0	0	13,50	0,16	
81	81	0	0	20,25	0,23	
51	0	51	0	12,75	0,15	
114	0	114	0	28,50	0,33	
66	66	0	0	16,50	0,19	
69	0	30	39	17,25	0,2	
75	48	0	27	18,75	0,22	
51	0	0	51	12,75	0,15	
12	12	0	0	3,00	0,03	
780	468	195	117	195,00	2,26	
Comercial						
	1.198,00 m ²					
	6,00 l/dia/m ²			6,91	0,08	
Equipaments						
	7.187,00 m ²					
	6,00 l/dia/m ²			43,20	0,50	
				m3/dia	l/s	
TOTAL CONSUM D'AIGUA				245,11	2,84	

12.7.3 Sanejament i drenatge

El consum d'aigua deduït en l'apartat anterior es transforma per l'ús residencial i dels equipaments en aigua residual que cal conduir fins al sistema municipal de sanejament, que el conduirà al punt de tractament previ al seu abocament al medi.

Als efecte de dimensionar la xarxa de sanejament, que serà separativa, es considera que el cabal que hi pot arribar a circular serà com a mínim el 90% del cabal d'aigua potable subministrat.

Així doncs, s'avalua el cabal mitjà màxim del sistema de clavegueram d'aigües residuals en 5,56 litres per segon. El cabal màxim instantani s'obté considerant un factor punta de 2,4, que simula la concentració del cabal mitjà en un període de 10 hores. El cabal punta és doncs de 6,13 litres per segon.

Aquest cabal, en una canonada de 315 mm de diàmetre nominal i un pendent mínim de 1,0%, representa un calat de 5 centímetres, i un percentatge de la seva capacitat del 17%, pel que pel seu abocament no es posa en crisi la capacitat de la xarxa receptora.

Pel que fa al sistema de sanejament, la xarxa municipal i en alta que serveix al municipi acaba a l'estació depuradora d'aigües residuals de Mataró, gestionada pel Consell Comarcal del Maresme. L'EDAR de Mataró fou construïda el 1991, i ampliada el 1997, i té una capacitat de 57.000 m³/dia, per servir a una població de 451.250 habitants equivalents. Actualment rep un cabal mitjà diari de l'ordre dels 24.000 m³/dia, molt lluny de la seva capacitat, pel que pot rebre perfectament el cabal generat pel sector, que no representa el ni el 0,5% de la seva capacitat.

això no treu que el PPU, en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, està sotmès al pagament de la taxa de sanejament prevista al Programa de mesures del Pla de Gestió del Districte de conca fluvial de Catalunya.

12.7.4 Dotació de potència elèctrica

De la mateixa manera que el projecte d'urbanització està obligat a preveure l'abastament d'aigua, cal preveure la potència elèctrica a dotar per als usos previstos pel pla parcial.

La companyia subministradora preferent a la zona és ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, que farà, en ocasió de la redacció del projecte d'urbanització, la definició del punt de connexió i de la xarxa d'extensió necessària per a dotar la potència màxima calculada que és de 3.607 KW.

Es determina la potència total per la suma de les potències unitàries dels habitatges i usos comuns, d'aparcament, equipaments públics i l'enllumenat de parcs i vials. Les potències d'electrificació de cada habitatge es calculen a partir dels nivells d'electrificació del reglament:

- 9,2 KW/habitatge, 25 KW per escala i 25 W/m² als aparcaments dels edificis residencials
- 100 W/m² en l'ús comercial
- 125 W/m² als equipaments

A la taula adjunta es calcula aquesta potència:

POTÈNCIA ELÈCTRICA						
Residencial						
Total	Lliure	HPO	HPC	Habitatges	Espais comuns	Aparcaments
32	32	0	0	294,40	50,00	8,00
14	14	0	0	128,80	25,00	3,50
23	23	0	0	211,60	25,00	5,75
18	18	0	0	165,60	25,00	4,50
27	27	0	0	248,40	50,00	6,75
17	0	17	0	85,00	25,00	4,25
38	0	38	0	190,00	75,00	9,50
22	22	0	0	202,40	25,00	5,50
23	0	10	13	169,60	25,00	5,75
25	16	0	9	230,00	50,00	6,25
17	0	0	17	156,40	25,00	4,25
4	4	0	0	36,80	0,00	1,00
260	156	65	39	2119,00	400,00	65,00
TOTAL HABITATGES						2.584,00
Comercial	1.198,00 m2					
	100,00 W/m2					119,80
Equipaments	7.187,00 m2					
	125,00 W/m2					898,38
Enllumenat públic	9.211,00 m2					
	0,60 W/m2					5,53
POTÈNCIA TOTAL						3.607,70 KW

Aquesta potència es distribuirà en mitja tensió (25 KV) fins als centres de transformació a situar als futurs edificis, des dels que s'abastaran els punts de consum individuals a través de la xarxa de baixa tensió (400 V) que ha de definir el projecte d'urbanització.

12.7.5 Enllumenat públic

Els vials i altres espais públics s'han d'il·luminar convenientment, complint la llei d'enllumenat i el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, aprovat per real decret 1890/2008, de 14 de novembre.

Els punts de llum es situaran en les alineacions de vial i als espais lliures, i seran de tecnologia LED, amb òptiques adients al seu ús urbà, atenent a la seva potència, capacitat de regulació i temperatura de color.

La xarxa d'enllumenat públic es comandarà des d'un quadre d'enllumenat que s'alimentarà de la xarxa de baixa tensió del sector.

12.7.6 Xarxa de telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions garantirà la possibilitat de dotar el sector tant de parells de coure convencional com de fibra òptica, per un nombre suficient d'operadors, que com a mínim seran dos: Telefònica i espai per a un segon operador.

La xarxa de conductes es definirà soterrada per les voreres de la xarxa viària, amb els elements necessaris per a l'abastament de les edificacions.

12.7.7 Xarxa de gas

Tot i no tractar-se d'un servei urbanístic bàsic, la xarxa de gas existent a l'entorn del sector permet la seva extensió en l'àmbit del pla parcial, pel que s'opta per disposar aquest servei per les voreres de la xarxa viària.

12.7.8 Jardineria, mobiliari urbà i senyalització

Els espais lliures seran tractats amb enjardinament combinat amb els espais transitables amb paviments aptes per a vianants i bicicletes, així com àrees d'estada, parterres i àrees d'arbrat.

També es disposarà arbrat d'alineació als vials que així ho admetin en funció de la seva dimensió i tipologia.

Les plantacions disposaran d'una xarxa de reg per degoteig que en faciliti el seu manteniment.

Finalment, es dotaran aquesta àrees d'espais lliures amb mobiliari urbà, bancs, elements de jocs infantils i papereres, que s'estendran als espais viaris properes als passos de vianants per fomentar el seu ús en benefici de l'aspecte dels espais públics de la ciutat.

12.7.9 Pressupost de les obres d'urbanització

Les obres descrites que ha de desenvolupar el projecte (o projectes) d'urbanització tindran un pressupost aproximat de 2,62 milions d'euros, als que cal afegir 499.432,90 € per a la taxa de sanejament i uns 400.000,00 € addicionals per a la dotació de potència elèctrica.

En total, segons es calcula al document "E" d'estudi econòmic i financer, el cost de les obres d'urbanització de i dotació d'infraestructures serà de

Obres d'urbanització	2.618.925 €
Canon de sanejament	499.433 €
Adducció de potència elèctrica	400.000 €
TOTAL	3.518.358 €

13 SISTEMA D'ACTUACIÓ

D'acord amb l'article 137 de la normativa urbanística del POUM de Vilassar de Dalt, el pla parcial Can Reig es desenvoluparà pel sistema d'actuació de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica que despleguen els articles 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i 170 a 173 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

14 DIVISIÓ POLIGONAL

El present pla parcial, es desenvoluparà en un sol Polígon d'Actuació, adaptant-se les obres d'urbanització a les disposicions indicades en el Pla d'Etapes i a les preexistències del polígon existent.

15 QUADRES DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENT

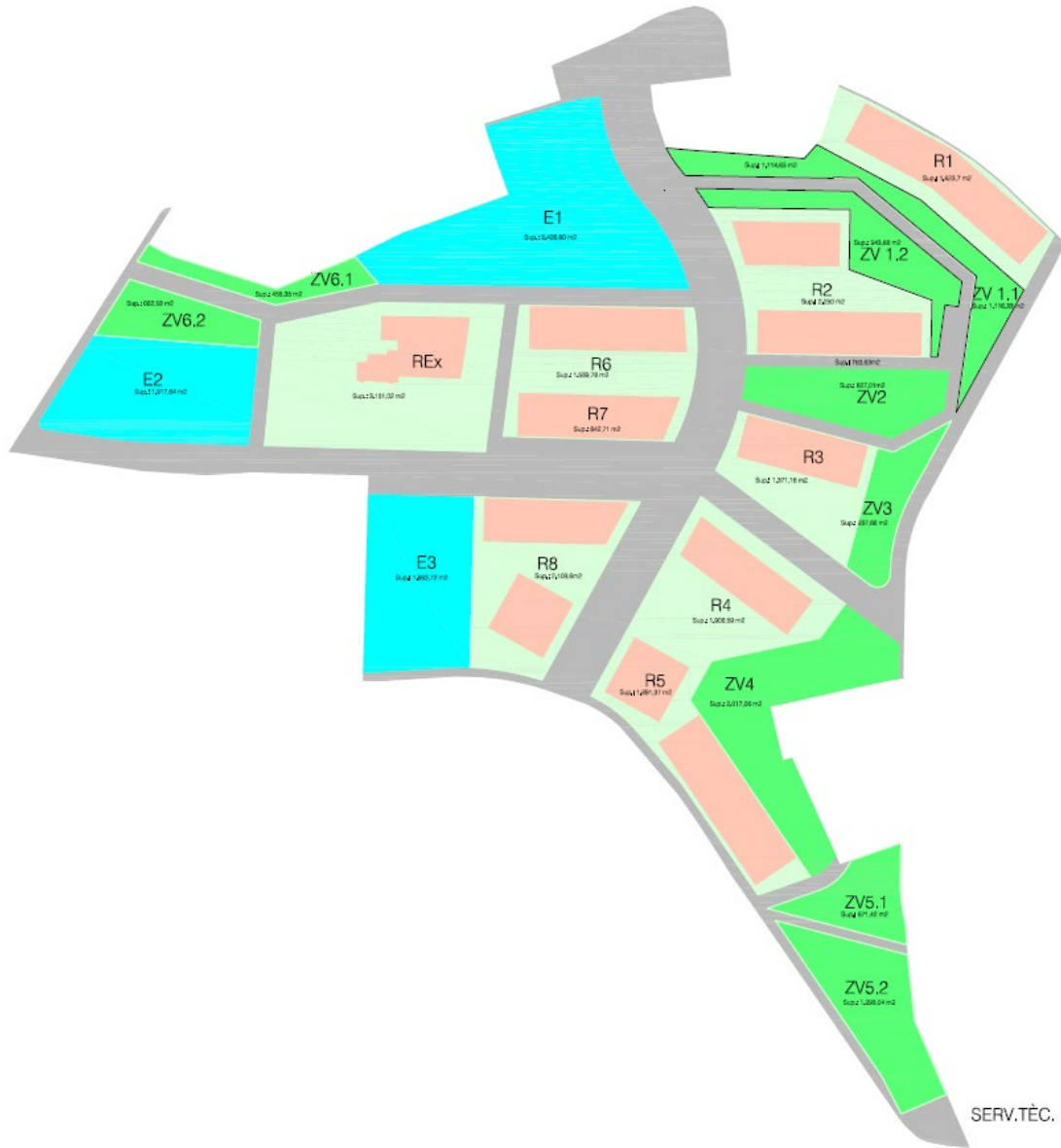
Les superfícies del pla es dedueixen de l'aplicació de les prescripcions del POUM de Vilassar de Dalt a la realitat topogràfica a escala 1:1000 amb que treballa el pla parcial. D'aquesta aplicació al model de la realitat se'n dedueixen les superfícies de la taula adjunta, en la que es comprova que es compleixen els estàndards mínims de cessions de sistemes fixats per la fitxa del pla.

CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	PLANEJAMENT			PLA PARCIAL	
		SUPERFÍCIE	%		SUPERFÍCIE	%
		43.464			43.341	
Reserves mínimes de sòl públic	Subsistemes de comunicacions vials	9.429	21%	22%	9.010,06	21%
	Subsistema d'aparcaments	1.533	3%	4%	1.381,67	3%
	Subsistema de parcs i jardins	8.457	19%	19%	8.892,54	21%
	Subsistema de dotacions comunitàries	7.180	16%	17%	7.188,16	17%
	Subsistema de serveis tècnics	177	1%	0%	183,18	0%
TOTAL PÚBLIC		26.776	62%	62%	26.655,61	62%
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (52)	1.984	5%	5%		
	Residencial (31)	5.942	13%	14%	6.968,28	16%
	Àmbit lliure d'edificació	6.793	15%	16%	6.565,89	15%
	Residencial (12)	1.969	5%	5%	3.151,02	7%
TOTAL PRIVAT		16.688	38%	34%	16.685,18	38%

Pel que fa a l'aprofitament privat:

- Sostre total: 23.837 m²
- Nombre màxim d'habitatges: 260 unitats

S O S T R E (m ²)						
Unitat edificació	Total	Lliure	HPO	HPC	Comercial	Clau
R1	2.764		2.764			31
R2.1	1.209		1.209			31
R2.2	1.986		1.986			31
R3	1.468		1.468			31
R4	2.332		2.332			31
R5.1	1.359			1.359		31
R5.2	3.142			3.142		31
R6	1.900		1.900			31
R7	2.461			934	497	31
R8.1	2.154		1.382			31
R8.2	1.459					31
REx-1	1.019	324			695	12
REx-1	585	585				12
	23.837	13.587	5.661	3.397	1.192	



Vilassar de Dalt, juny de 2019

El redactor del pla parcial,

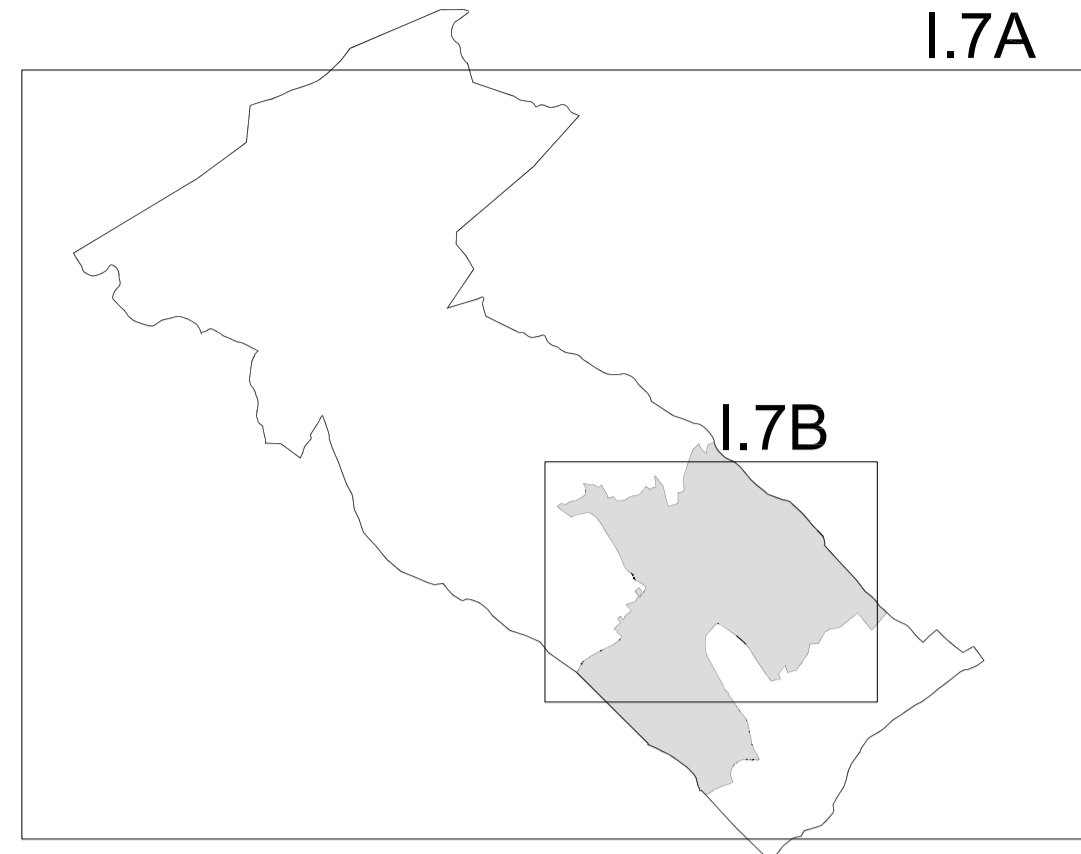
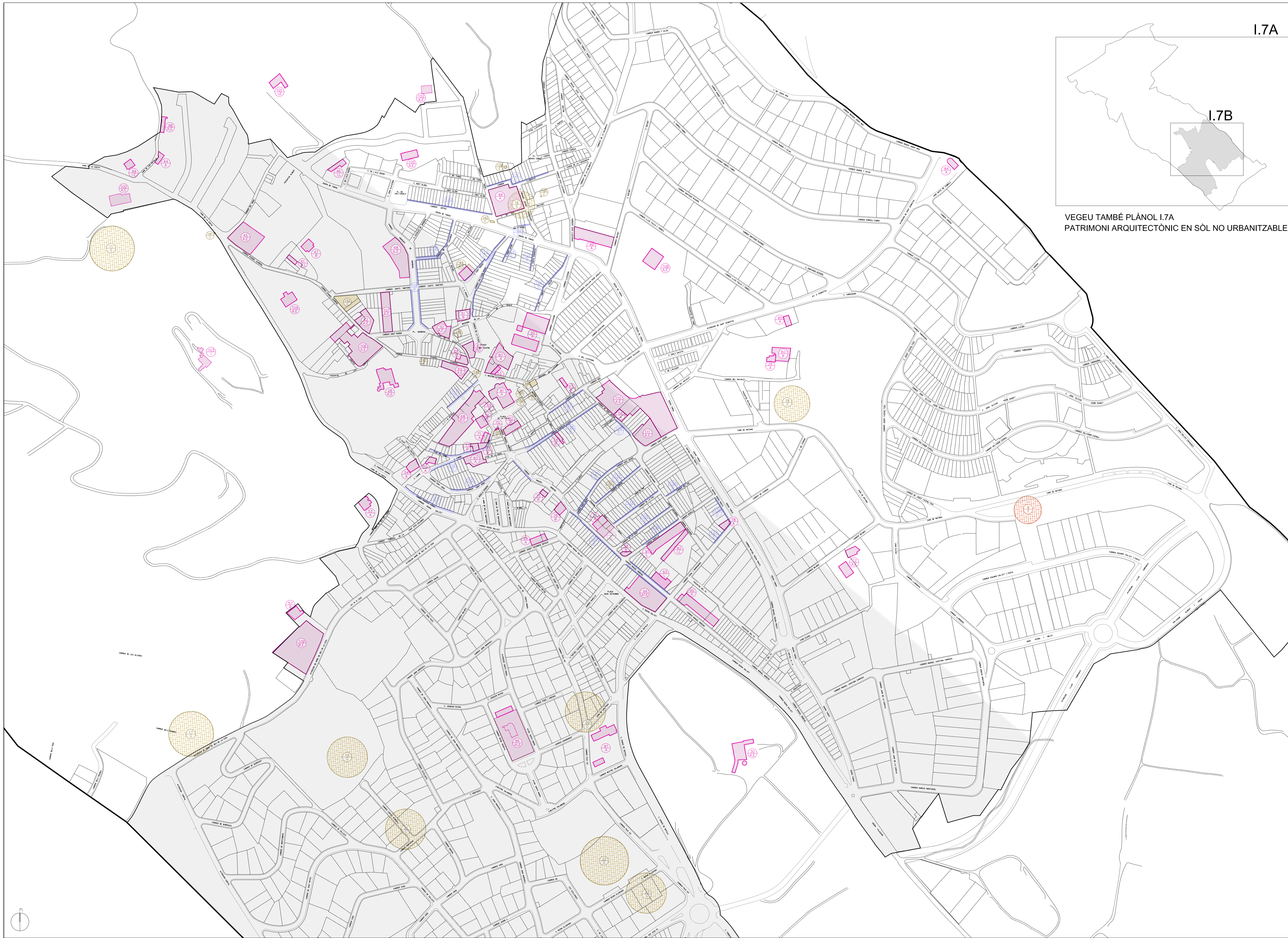
Josep Pinós i Alsedà

Enginyer d camins, canals i ports

el promotor del pla parcial

Fernando Reig Lavernia

Apèndix 1 – Fitxes d'arqueologia i patrimoni



VEGEU TAMBÉ PLÀNOL I.7A
PATRIMONI ARQUITECTÒNIC EN SÒL NO URBANITZABLE

I.7B

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(POUM) DE VILASSAR DE DALT
DOCUMENT TEXT REFÓS
NOVEMBRE 2012

REFÓS GRÀFIC DEL PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI
ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL.
SITUACIÓ DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC EN
SÒL URBANITZABLE
E: 1/2500

VEGEU MEMÒRIA
CAPÍTOL 2.5

RESTES SENSE ESTRUCTURA VISIBLE
PROT. DEL LLOC EDIFICAT
PROT. DOCUMENTAL

CONJUNT D'INTERÉS COMPOSITIU
JARDINS
RESTES ARQUEOLÒGIQUES

EXT. INT. DE L'EDIFICI
EXTERIOR DE L'EDIFICI
ELEMENTS AÏLLATS

I.7A

I.7B



NOM Bòbila Boatella o del Ravalet
EMPLAÇAMENT Zona urbana. Finca semi-urbana, al NE del poble de Vilassar de Dalt, dins de la propietat de Reilafior S.A., limitant al sud amb el camí de Mataró.

ÈPOCA
 -3500-2500

ESTAT DE CONSERVACIÓ
 dolent

PLANEJAMENT VIGENT (NN.SS. /1992)
 PP 5

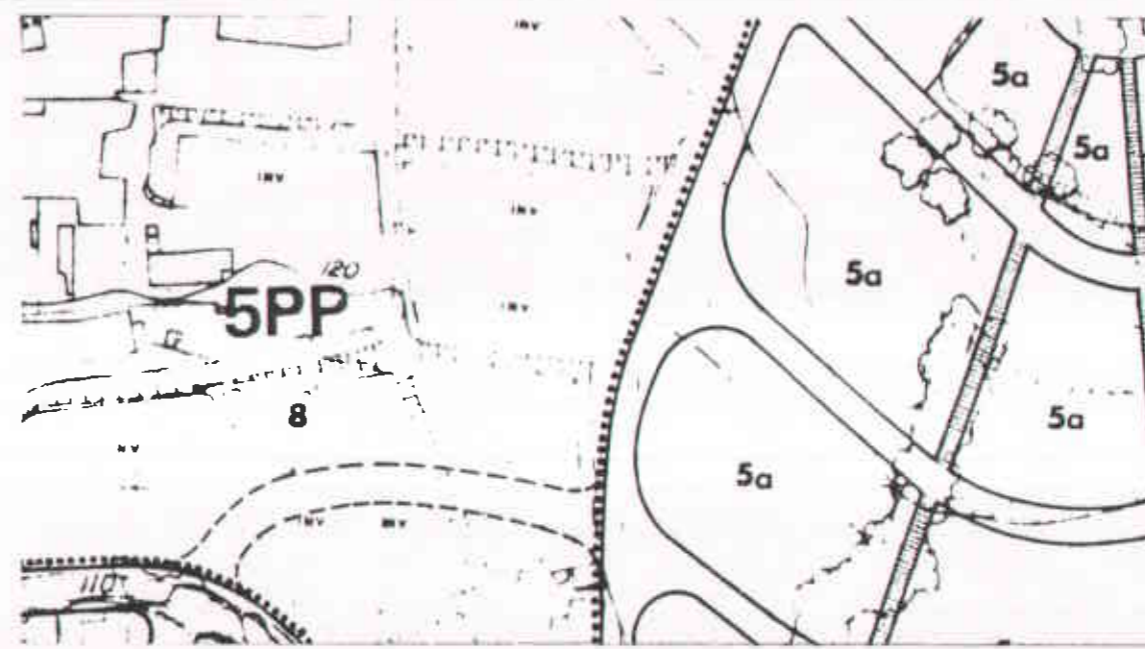
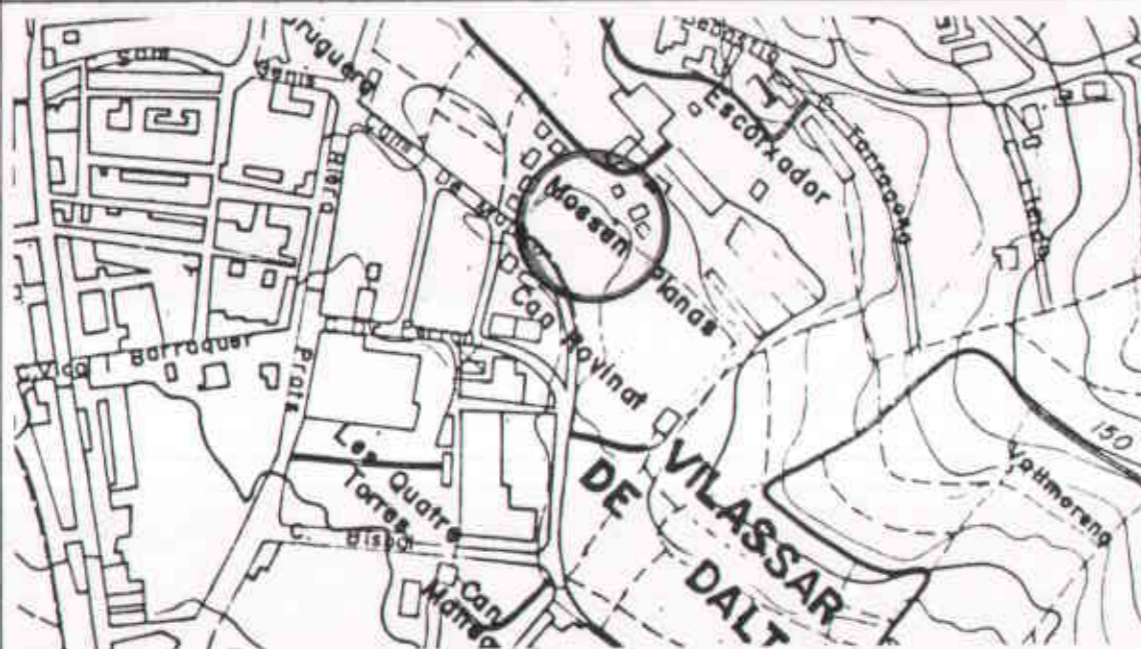
DESCRIPCIÓ
 Lloc d'enterrament. Inhumació col·lectiu. Necròpolis

NIVELL DE PROTECCIÓ (PLA ESPECIAL)
 Protecció G

BIBLIOGRAFIA
 Josep Domínguez/Benet Oliva. Vilassar de Dalt. Història gràfica. Els Orígens, per Ignasi Terrades i Saborit. pàgs. 20-22.

COORDENADES GREENWICH
 2 21' 52" / 41 31' 07"

ACCÉS
 fàcil



NOM Torre del Ravalet
CARRER Al NE de Vilassar de Dalt, dins la propietat de Reilaflor S.A.
ÈPOCA Documentada des del segle XIV.
AUTOR
ÚS Habitatge

PLANEJAMENT VIGENT (NN.SS/ 1992)
 PP 5 Ravalet-Can Reig.

NIVELL DE PROTECCIÓ (PLA ESPECIAL)
 Protecció A.
 Volumetria, façanes i estructura general.

DESCRIPCIÓ FÍSICA I VALORACIÓ

Assentament militar. Torre de planta quadrada, actualment estucada i pintada de blanc. Quan plou s'observen els carreus ben tallats i escairats, els quals transparenten per sota l'estucat blanc. L'original planta quadrada fou ampliada posteriorment per dos cantons, donant una forma pintoresca a la casa.

1147



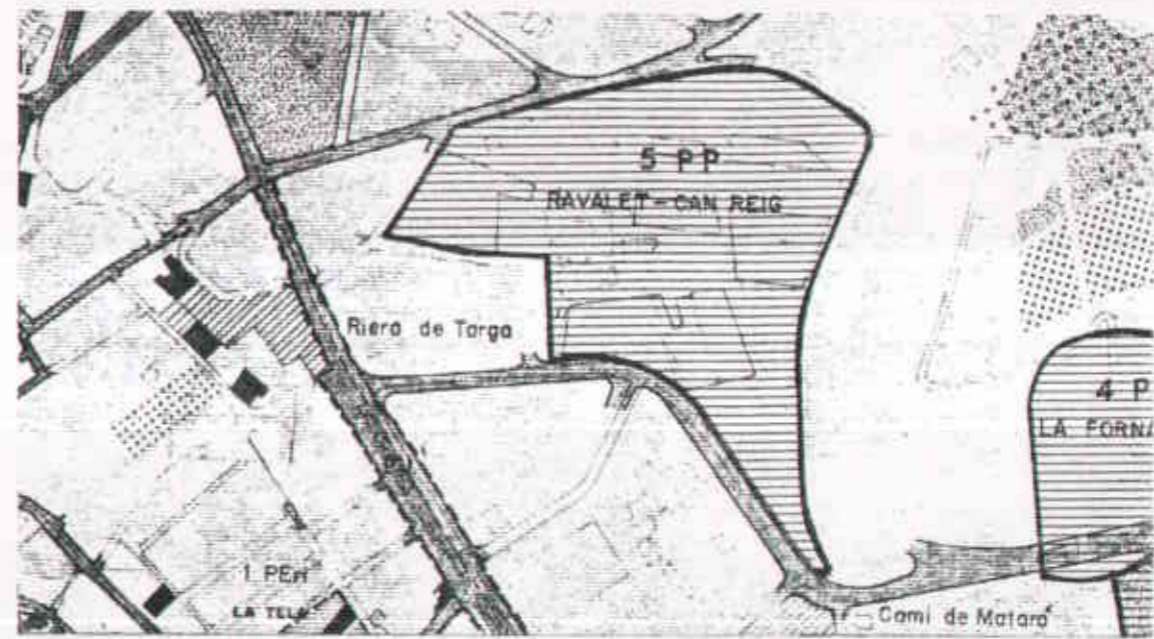
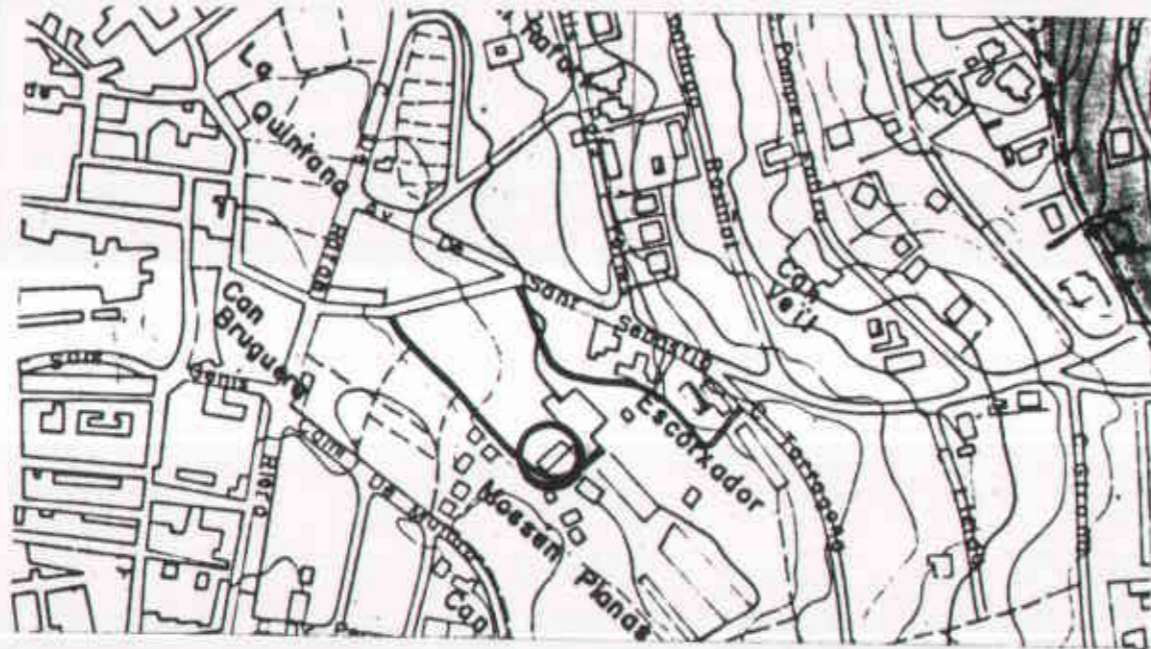
BIBLIOGRAFIA

Josep Domínguez/ Benet Oliva. *Vilassar de Dalt. Història gràfica*. Vilassar de Mar, Oikos-Tau, 1994.
 Josep Samon i Forgas.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Barcelona

NOTES HISTÒRIQUES

Torre de guaita de l'antic mas Perera, documentat des del segle XIV. Tenia una funció de vigilància de l'entrada al poble pel camí de Mataró. Al seu voltant sorgiren alguns masos que conformarien l'anomenat veïnat d'en Parera, conegut des del segle XIX amb el nom de Ravalet.
 L'aspecte que presenta la torre és el resultat de la restauració efectuada a tombants de segle, quan era propietat de la família Boatella de Premià de Dalt.



PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC
 I AMBIENTAL DE VILASSAR DE DALT. 1 9 9 7

NOM Masia del Ravalet
CARRER Carrer del Ravalet. La masia estava situada a l'entrada del poble pel camí de Mataró.
ÈPOCA Segle XVIII. (L'antic mas Perera està documentat des del segle XIV)
AUTOR
ÚS Habitatges

PLANEJAMENT VIGENT (NN.SS./1992)
 Sòl Urbanitzable. (5 PP)

NIVELL DE PROTECCIÓ (PLA ESPECIAL)
 Protecció (B) Façana i volumetria.

DESCRIPCIÓ FÍSICA I VALORACIÓ

Masia de planta baixa i pis. Coberta a dues aigües. La porta d'accés disposa d'un gran arc adovellat. Es conserven també els brancals de pedra d'algunes finestres. Tot i la divisió de la masia per la meitat, es manté bé la tipologia global de l'edifici.

Aquesta masia del Ravalet, situada junt a la torre de guaita de l'antic mas Perera, coincideix ben bé amb els dibuixos del Plànol de 1777, i ben bé podria tractar-se de la casa dels Perera.

1193



BIBLIOGRAFIA

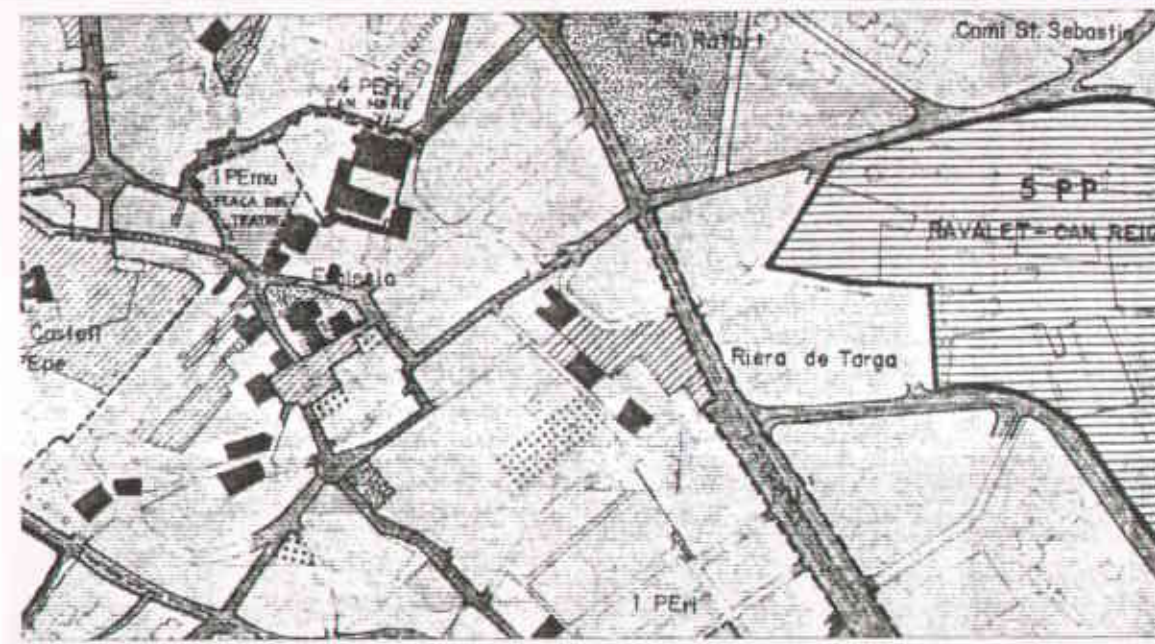
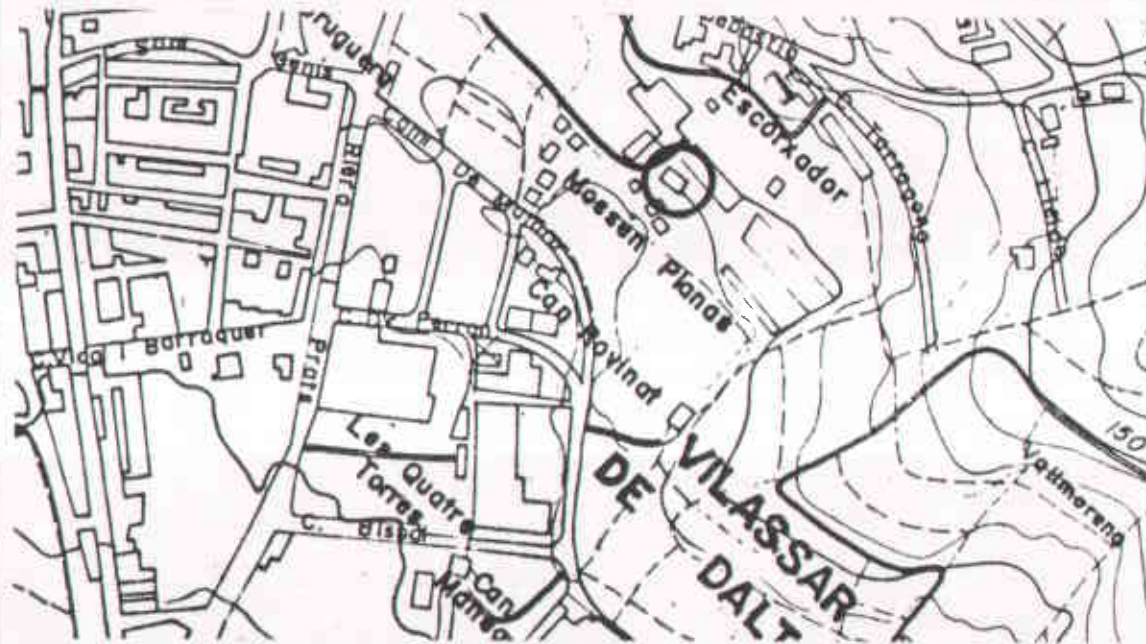
Josep Samon Forgas. *Notes Històriques entorn de les torres de defensa dels masos de Vilassar. Sessió d'estudis mataronins. (25 de novembre de 1995). Comunicacions presentades. Museu Arxiu de Santa Maria. Patronat de Cultura. Mataró 1996*

Pere Benito i Monclús. *Notes històriques dels elements del Patrimoni Arquitectònic del Pla Especial i Catàleg Artístic i ambiental de Vilassar de Dalt. 1996.*

NOTES HISTÒRIQUES

La torre de guaita de l'antic mas Perera, documentat des del segle XIV, tenia una funció de vigilància de l'entrada del poble pel camí de Mataró. Al seu voltant sorgiren alguns masos que conformarien l'anomenat veïnat d'en Perera, conegut des del segle XIX amb el nom de Ravalet.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Barcelona



PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC
 I AMBIENTAL DE VILASSAR DE DALT. 1 9 9 7

Apèndix 2 – Certificat de suficiència de recurs del concessionari del servei d'aigües



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG
VILASSAR DE DALT
B – NORMATIVA URBANÍSTICA

Juny 2019

Josep Pinós i Alsedà - Francesc Vidal i Roig / Enginyers de Camins, Canals i Ports

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU CAN REIG DE VILASSAR DE DALT

DOCUMENT B – NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDEX

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS	2
Article 1 – Definició, àmbit i objecte	2
Article 2 – Contingut del pla parcial	3
Article 3 – Marc legal	3
Article 4 – Qualificació del sòl	4
Article 5 – Quadre de característiques.....	5
CAPÍTOL SEGON –SISTEMES	5
Article 6 – Sistema viari. Clau C	5
Article 7 – Subsistema d’aparcaments. Clau P	5
Article 8 – Sistema d’espais lliures. Parcs i Jardins, Clau Vj.....	6
Article 9 – Sistema de dotacions comunitàries. Clau E.....	6
Article 10 – Sistema de serveis tècnics, Clau S.....	6
CAPÍTOL TERCER – ZONES	7
Article 11 – Zona Històric dispers. Clau 12	7
Torre del Ravalet.....	7
Masia del Ravalet.....	7
Article 12 – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31	8
Edificabilitat	8
Condicions de parcel·lació	9
Condicions de l’edificació	9
Usos.....	9
Condicions d’aparcament.....	10
Article 13- Àmbit lliure d’edificació. Clau 30	10
CAPÍTOL QUART - GESTIÓ.....	10

Article 14 – Sistema d'actuació.....	10
Article 15 – Vigència i modificació	10
Article 16 – Instruments de gestió.....	10
Article 17 – Cessió del 10% de l'aprofitament.....	11

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 – Definició, àmbit i objecte

El pla parcial urbanístic del PPU Can Reig constitueix l'instrument de planejament d'ordenació urbanística del territori inclòs dins del sector que es desenvolupa. L'àmbit es delimita en la documentació gràfica del pla.

El pla parcial es formula en desenvolupament de les determinacions previstes al pla d'ordenació urbanística municipal de Vilassar de Dalt.

El pla parcial ha estat redactat de conformitat amb la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

Les determinacions compreses dins la documentació d'aquest pla, vinculen tant a l'administració com als particulars, amb les limitacions establertes en l'art. 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2 – Contingut del pla parcial

El contingut del pla parcial es determina l'article 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i consisteix en:

Document A – Memòria de la informació i de l'ordenació

Document B – Normativa urbanística

Document C – Informe ambiental

Document D – Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Document E – Pla d'etapes, estudi econòmic i financer i estudi de sostenibilitat econòmica

Document F – Documentació gràfica

Article 3 – Marc legal

El marc legal és el següent:

- Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006 de 18 de juliol pel què s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Text refós de la "ley de suelo" 2/2008 de 20 de juny (estatal)
- Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la "ley de suelo".
- Decret 9/2003 de 13 de juny, pel què s'aprova la Llei de mobilitat
- Decret 8/2005 de 8 de juny pel què s'aprova la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge
- Llei 9/2006 de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient

- Decret 343/2006 de 19 de setembre de 2006 pel què s'aprova el reglament de la Llei del paisatge
- Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
- Decret 20/2009 de 4 de desembre pel què s'aprova la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.

Els plans parcials urbanístics, estan regulats pels articles 65 i 66 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel què s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 3 de febrer i pels articles 79 a 89 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel què s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per a tots els aspectes que no estiguin inclosos e la present normativa, s'aplicaran subsidiàriament les Normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt.

Article 4 – Qualificació del sòl

Aquest pla parcial qualifica el sòl d'acord amb el POUM de Vilassar de Dalt amb els següents sistemes i zones:

SISTEMES	
Subsistemes de comunicacions vials	C
Subsistema d'aparcaments	P
Subsistema de parcs i jardins	Vj
Subsistema de dotacions comunitàries	E
Subsistema de serveis tècnics	S
ZONES	
Zona històric dispers	12
Zona blocs amb alineació independent	31
Zona sòls no edificables	30

La delimitació dels diferents Sistemes i Zones s'estableix a la documentació gràfica d'aquest pla parcial.

Els sistemes són els que d'acord amb el que disposa l'article 44 de la llei d'urbanisme, es cediran a l'ajuntament de Vilassar de Dalt.

Article 5 – Quadre de característiques

CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	PLA PARCIAL	
		SUPERFÍCIE	%
SÒL TOTAL			43.341
Reserves mínimes de sòl públic	Subsistemes de comunicacions vials	9.010,06	20,8%
	Subsistema d'aparcaments	1.381,67	3,2%
	Subsistema de parcs i jardins	8.892,54	20,5%
	Subsistema de dotacions comunitàries	7.188,16	16,6%
	Subsistema de serveis tècnics	183,18	0,4%
TOTAL SÒL PÚBLIC			26.655,61
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (31)	6.968,28	16,1%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	6.565,89	15,1%
	Residencial (12)	3.151,02	7,3%
TOTAL SÒL PRIVAT			16.685,18
SOSTRE MÀXIM			23.837

CAPÍTOL SEGON –SISTEMES

Article 6 – Sistema viari. Clau C

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 175 a 181 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

El Sistema Viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament

Article 7 – Subsistema d'aparcaments. Clau P

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 183 a 189 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn els espais continus al sistema viari i en superfície, que complementen la mobilitat rodada dins el terme municipal, reservats a l'ús d'estacionament de vehicles tant de servei com privats.

Es permet la seva ocupació per altres elements constitutius de la via pública, com els carrils per a bicicletes o l'emplaçament de sistemes de recollida de residus sòlids urbans.

Article 8 – Sistema d'espais lliures. Parcs i Jardins, Clau V_j

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 198 a 202 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn tots els jardins, places i espais lliures amb la funció d'encabir les activitats de descans i esbarjo individual de proximitat dels ciutadans.

Les condicions d'ús, ordenació i edificació són les que recullen les normes del POUM de Vilassar de Dalt.

Article 9 – Sistema de dotacions comunitàries. Clau E

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 218 a 225 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn tots els sòls destinats a dotacions públiques o col·lectives i a dotacions d'interès públic o social, amb ús i ordenació a definir mitjançant un pla especial. En aquest pla parcial es defineixen tots els equipaments amb la subclau EI, com a equipament lliure, sense ús definit.

L'edificabilitat màxima es fixa en 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl, excepte que un pla especial de dotacions comunitàries redistribueixi l'edificabilitat per adaptar-la als usos previstos.

Article 10 – Sistema de serveis tècnics, Clau S

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 231 a 236 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Contenen les infraestructures de serveis tècnics de titularitat pública o privada necessaris per al desenvolupament dels usos urbans previstos pel pla parcial, principalment centres de transformació elèctrica, quadres de comandament de l'enllumenat públic i altres elements similars.

CAPÍTOL TERCER – ZONES

Article 11 – Zona Històric dispers. Clau 12

Comprèn els antics masos i cases històriques independents.

Es tracta en aquest pla parcial de dues unitats, ambdues incloses al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt (PEPPAA), pel que els correspon la subclau 12a.

Torre del Ravalet

Fitxa N.29 del PEPPAA, amb un nivell de protecció A, que afecta a la volumetria, les façanes i l'estructura general.

Es situa en una parcel·la de 2.433,29 m², a la que se li assigna el sostre d'ús residencial que conté actualment, 324 m² i una ampliació de fins a 695 m² addicionals per als següents usos:

Dominant, residencial unitari

Compatibles, residencial col·lectiu, hotel·ler, comerç petit, restauració, sanitari i assistencial.

El nombre màxim d'habitatges serà de 4 unitats.

La parcel·la definida al pla serà única, subdivisible en règim de divisió de la propietat horitzontal o bé per la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums.

Es respectaran les façanes i volumetria d'acord amb la fitxa del PEPPAA, pel que el sostre addicional s'integrarà en els cossos existents no protegits, o es justificarà l'ordenació mitjançant un PMU.

L'alçada màxima de l'edificació correspondrà a la dels edificis existents.

S'admeten els soterranis però per a locals amb usos no habitables.

S'admet l'ús d'estacionament de vehicles en superfície, de manera integrada a l'espai lliure de d'edificació que ha de ser preferentment enjardinada.

Masia del Ravalet

Fitxa N.60 del PEPPAA, amb un nivell de protecció B, que afecta a la volumetria i a les façanes.

Es situa en una parcel·la de 717,75 m², a la que se li assigna el sostre d'ús residencial que conté actualment, 585 m², i tres unitats d'habitatge. En quant als usos:

Dominant, residencial unitari - Compatibles, comerç petit, restauració.

La parcel·la definida al pla serà única, subdivisible en règim de divisió de la propietat horitzontal o bé per la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums.

Es respectaran les façanes i volumetria d'acord amb la fitxa del PEPPAA, pel que el sostre addicional s'integrarà en els cossos existents no protegits, o es justificarà l'ordenació mitjançant un PMU.

L'alçada màxima de l'edificació correspondrà a la dels edificis existents.

S'admeten els soterranis però per a locals amb usos no habitables.

S'admet l'ús d'estacionament de vehicles en superfície, de manera integrada a l'espai lliure de d'edificació que ha de ser preferentment enjardinada.

Article 12 – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31

Comprèn aquells sòls amb el tipus edificatori de bloc aïllat de caràcter plurifamiliar amb espais lliures privats disposats entre ells.

D'acord amb l'article 261.2 de les normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt, es defineix en aquest pla parcial una subzona específica amb la subclau 31f "Can Reig". Aquesta subzona es defineix amb els paràmetres següents.

Edificabilitat

L'edificabilitat màxima de cada unitat edificatòria s'indica al plànol O.2 "Ordenació de l'edificació. Gàlibs".

El quadre d'edificabilitat per unitat edificatòria és el següent, expressat en metres quadrats de sostre construït màxim i màxim nombre d'unitats d'habitatge:

S O S T R E					
	Total	Lliure	HPO	HPC	Complementari
R1	2.763,80	2.763,80			
R2.1	1.209,16	1.209,16			
R2.2	1.986,48	1.986,48			
R3	1.468,27	1.468,27			
R4	2.331,96	2.331,96			
R5.1	1.358,51		1.358,51		
R5.2	3.141,55		3.141,55		
R6	1.900,11	1.900,11			
R7	2.460,59		933,98	1.029,61	497,00
R8.1	2.154,11	1.381,90		772,21	
R8.2	1.458,61			1.458,61	
TOTAL	22.233,15	13.041,68	5.434,04	3.260,43	497,00

U N I T A T S				
	Total	Lliure	HPO	HPC
R1	32	32		
R2.1	14	14		
R2.2	23	23		
R3	17	17		
R4	27	27		
R5.1	16		16	
R5.2	37		37	
R6	22	22		
R7	23		11	12
R8.1	25	16		9
R8.2	17		0	17
TOTAL	253	151	64	38

Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima es fixa en 250 m², i el front mínim de parcel·la en 15 metres.

Condicions de l'edificació

Al plànol O.2 "Ordenació de l'edificació. Gàlibs" es fixen els gàlibs màxims que pot ocupar l'edificació i les plantes soterrani.

Les cotes de planta baixa es fixen als perfils del plànol O.2 "Ordenació de l'edificació. Gàlibs, detall", fulls 2, 3 i 4.

Es permet una variació de 60 cm en més o en menys respecte d'aquesta cota en la fixació de la planta baixa.

Les alçades màximes en plantes es defineixen al O.2 "Ordenació de l'edificació. Gàlibs". L'alçada de la planta baix serà de 3,5 metres com a mínim, i les de les plantes pis de 2,80 m.

Pel nombre de plantes permeses al pla parcial, les alçades màximes seran:

NOMBRE DE PLANTES	ALÇADA MÀXIMA
B+2	9,50 m
B+1	12,50 m

Usos

L'ús dominant és d'habitatge plurifamiliar, admetent-se l'ús d'habitatge unitari com a ús compatible.

Altres usos compatibles són el comerç petit en planta baixa i el d'oficines i despatxos i Restauració, amb condicionats a les ordenances municipals reguladores de cada activitat.

Condicions d'aparcament

Es dotarà un mínim d'una plaça per a cada habitatge a l'interior de cada parcel·la.

Article 13- Àmbit lliure d'edificació. Clau 30

Comprèn els sòls de titularitat privada i us privatiu, lligats a la clau 31, que han de romandre lliures d'edificació.

Es regulen segons l'article 260.4 de les normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt.

Aquests sòls queden delimitats al plànol d'ordenació, i incorporaran tots aquells espais en parcel·la privada que no estiguin ocupats per l'edificació definitiva, encara que formin part del gàlib màxim edificable indicat al mateix plànol.

El seu tractament serà preferentment enjardinat, tot i que s'hi admeten piscines i altres usos d'oci i estada. No s'hi admet l'estacionament de vehicles.

No es podrà construir cap edificació i restarà al servei dels usuaris dels immobles que en seran els propietaris. El manteniment i urbanització anirà al seu càrrec.

CAPÍTOL QUART - GESTIÓ

Article 14 – Sistema d'actuació

El Sistema d'actuació que regirà en el desenvolupament del present pla serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 15 – Vigència i modificació

La vigència del pla parcial és indefinida en virtut de l'article 94 de la llei d'urbanisme, amb les limitacions a que fa referència l'article 87.8 de la mateixa llei.

Qualsevol proposta de modificació del Pla Parcial haurà de tenir el seu mateix grau de precisió, i no podrà variar els paràmetres fixats pel POUM, sense tramitar la seva modificació prèvia.

Article 16 – Instruments de gestió

El desenvolupament del pla parcial requereix la tramitació del corresponent projecte d'urbanització, que podrà ser únic amb abasta a la totalitat de les obres

necessàries, o bé diversos si es tramita en primer lloc el projecte d'urbanització d'obres bàsiques i posteriorment altres projectes d'obres complementaris.

El desenvolupament del pla comporta també atès el sistema d'actuació, la formulació i tramitació del projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Article 17 – Cessió del 10% de l'aprofitament

El projecte de reparcel·lació a que es refereix l'article anterior fixarà la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament del sector, a partir del càlcul del valor de l'aprofitament total del mateix.

Vilassar de Dalt, juny de 2019

El redactor del pla parcial,

Josep Pinós i Alsedà

Enginyer de camins, canals i ports