



**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS AL NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)**

NOVEMBRE 2024

AJUNTAMENT  DE VACARISSES

SERVEIS TÈCNICS AJUNTAMENT DE VACARISSES
ARQUITECTE REDACTOR: ORIOL MONFORT CASAS

ÍNDEX

<i>LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</i>	4
1 MEMÒRIA	6
1.1 INTRODUCCIÓ	6
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA	8
1.2.1 Situació	8
1.2.2 Àmbit i descripció del nucli urbà	9
1.2.3 Antecedents	12
1.2.4 Anàlisi estat actual i diagnosi	13
1.2.5 Reportatge fotogràfic	16
1.2.6 Iniciativa	22
1.2.7 Planejament vigent	22
1.2.8 Normativa urbanística PGO que es modifica	25
1.2.9 Normativa urbanística MPPGO 2015 que es modifica	28
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	37
1.3.1 Objectius	37
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	38
1.3.3 Altres ajustos al nucli urbà	42
1.3.4 Justificació no afectació inventari patrimonial	46
1.3.5 Memòria social	46
1.3.6 Justificació compliment condicions art. 99 i 100 TRLUC	53
1.3.7 Fonament legal	53
1.3.8 Justificació que no es tracta d'una revisió de planejament general	54
1.3.9 Justificació riscos i compatibilitat mesures de prevenció d'incendis	54
1.3.10 Justificació de mobilitat sostenible	55
1.3.11 Justificació ambiental	55
1.3.12 Programa de participació ciutadana i document comprensiu	57
1.3.13 Informe de sostenibilitat econòmica	57
1.3.14 Alineacions, rasants i definició geomètrica	62
2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	64
2.1 MODIFICACIONS NORMATIVA URBANÍSTICA PGO	64
2.2 MODIFICACIONS NORMATIVA URBANÍSTICA MPPGO 2015	76
3 PLA D'ETAPES	87
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	89

4.1	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA PAU MONTSERRAT	89
4.1.1	Càrregues urbanístiques.....	89
4.1.2	Repercussió dels costos d'urbanització.....	91
4.1.3	Valoració i justificació econòmica	92
4.2	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA PAU SALVADOR BADIA	97
4.2.1	Càrregues urbanístiques.....	97
4.2.2	Repercussió dels costos d'urbanització.....	100
4.2.3	Valoració i justificació econòmica	101
5	ANNEX 1. CARTA DE COLORS DE VACARISSES	105
6	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	107

ANNEX 2 DOCUMENT COMPRENSIU

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.03.3	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic.	1/2.500
I.03.3a	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic (a).	1/1.500
I.03.3b	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic (b).	1/1.500
I.03.3c	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic (c).	1/1.500
I.03.3d	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic (d).	1/1.500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.03.3	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic.	1/2.500
O.03.3a	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic (a).	1/1.500
O.03.3b	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic (b).	1/1.500
O.03.3c	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic (c).	1/1.500
O.0.33d	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic (d).	1/1.500
F-01	Verd públic existent darrere Ajuntament (clau 9)	1/500
F-02	Antic cementiri (NE)	1/500
F-03	Reformulació PAU Montserrat	1/750
F-04	Nou PAU Salvador Badia	1/750
F-05	HPO carrer Sant Josep (clau 1*)	1/500
F-06	Passatge privat	1/2.000
F-07	Actuació aïllada obtensió nou sistema viari	1/500

DOCUMENT COMPRESIU

I.03.3	Planejament Vigent. Ordenació de l'edificació nucli antic.	1/2.500
O.03.3	Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació nucli antic.	1/2.500
PSL	Plànol suspensió llicències	1/2.500

Introducció

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present document correspon a una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Municipal (PGO) de Vacarisses, concretament de la normativa urbanística de la clau 1 casc antic localitzada al nucli urbà del municipi.

La qualificació de casc antic (clau 1) es va delimitar al seu dia atenent a la similitud de la tipologia edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric. Es pretenia la conservació de l'estructura urbana i edificatòria així com la regulació tant de la possible substitució volumètrica d'edificacions antigues com la preservació dels àmbits d'arquitectura d'interès patrimonial.

Des de la data d'aprovació definitiva del PGO vigent, 31 d'octubre de 1984, es considera que alguns aspectes i paràmetres urbanístics de la regulació normativa vigent s'han de revisar i actualitzar i cal així mateix acabar de desenvolupar el marc normatiu actual. S'ha constatat al mateix temps que l'aplicació de l'actual normativa pot donar lloc a la transformació d'algunes edificacions existents vers un model que potencialment desvirtuï la unitat compositiva i la qualitat del paisatge urbà existents.

A tal efecte, el passat 20 de desembre de 2023 es va portar a terme una suspensió potestativa de tramitacions i de llicències sobre l'àmbit de la clau 1. Mitjançant el present document es dona ara continuïtat a la iniciativa amb la tramitació de la corresponent Modificació del PGO.

Complementàriament, la present Modificació inclou set ajustos puntuals que afecten la qualificació d'alguns sòls també localitzats al nucli urbà del municipi. Tres d'ells es corresponen amb errades materials identificades, dos d'ells amb ajustos vinculats amb Polígons d'Actuació Urbanística per resoldre incoherències identificades, un altre per millorar el sistema viari i un darrer per promoure el desenvolupament d'habitatge de protecció oficial al centre.

Memòria Descriptiva

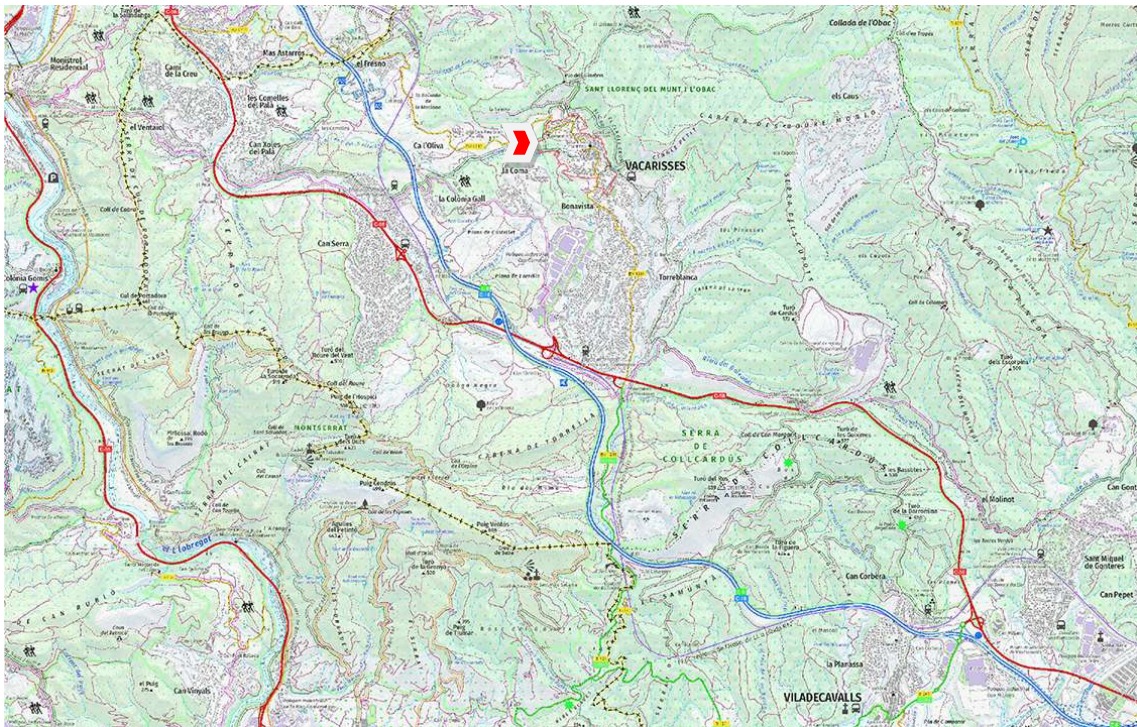
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació

Vacarisses és un municipi situat al Vallès Occidental, al límit amb el Bages i el Baix Llobregat, en un entorn natural privilegiat. Es troba entre el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac i el Parc Natural de Montserrat, i és un excel·lent mirador d'aquesta muntanya.

Té actualment al voltant de 7.453 habitants i una extensió de 40,54 km². El municipi es caracteritza per una estructura dispersa originada pel desenvolupament i consolidació d'un gran nombre d'urbanitzacions. Està format pel nucli urbà objecte de la Modificació i les urbanitzacions de Cal Pau Gran, Ca l'Oliva, El Ventayol, La Creu, El Palà, El Fresno, Can Serra, La Colònia Gall, La Coma, Bonavista, La Farinera, Torreblanca, Torreblanca II, La Carena Llarga, L'Eixample i Els Caus. El polígon industrial de Can Torrella és el nucli de l'activitat econòmica del municipi.

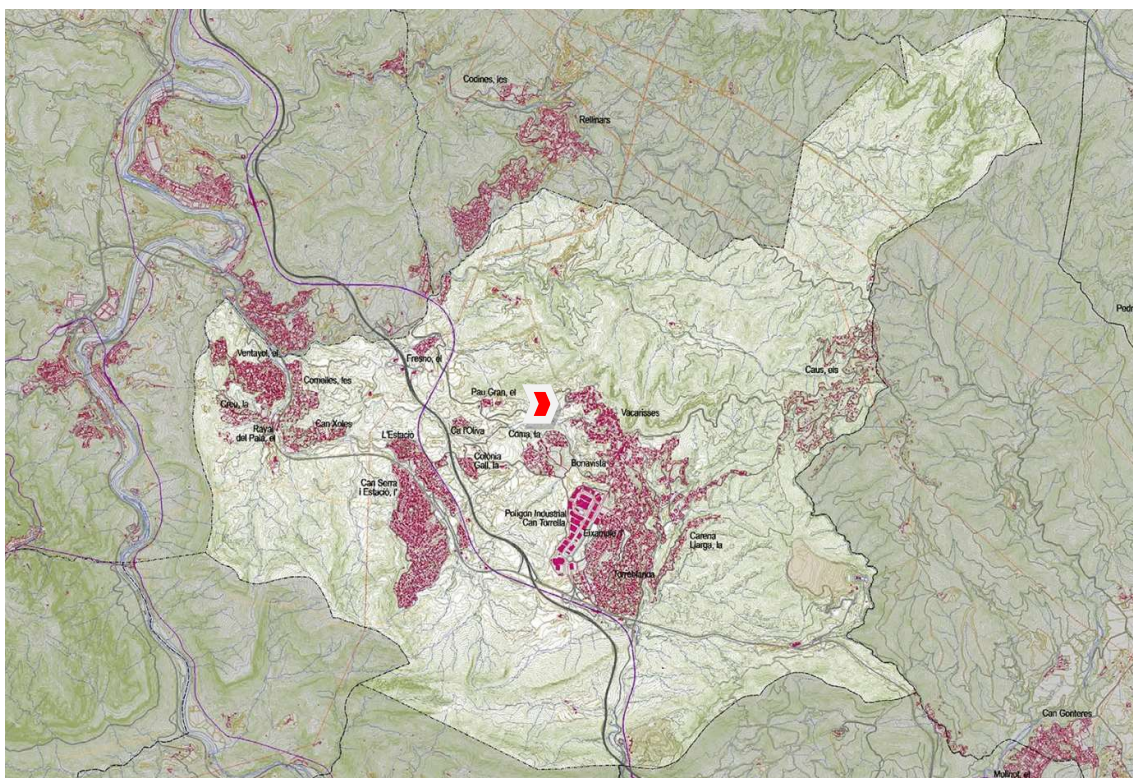


Extret del plànol cartogràfic 1:50.000 de l'entorn de Terrassa. La fletxa vermella assenjala la situació del nucli antic. Font. ICGC.

En destaca en els darrers decennis la transformació urbana des de la conformació originària d'un nucli rural històric vers una estructura més descentralitzada i caracteritzada per urbanitzacions disperses, primer de segona residència i posteriorment amb major predomini de primera residència.

Si ens fixem en la població i segons les dades de l'IDESCAT, aquesta creix des de 1981 fins l'any 1990 de forma lineal, tot passant, de 443 habitants a 789 habitants, per després ser objecte d'un creixement més intens passant a tenir 2.687 habitants l'any 2000 i 5.094 habitants el 2006. Aquest creixement va lligat a la consolidació de la segona residència a primera i la millora de la mobilitat en el sí de la conurbació metropolitana emergent.

L'àmbit de la modificació se situa a llevant del terme municipal que correspon a la part del terme amb major consolidació urbana. Efectivament, en aquest conjunt edificat se situa el nucli urbà històric i els seus petits creixements sobre la carretera d'Olesa de Montserrat



Extret del plànol de Vacarisses de la sèrie I.3.07 de l'àrea urbana de Terrassa del Pla Territorial Metropolità de Barcelona. La fletxa vermella assenya la situació del nucli antic . Font. ICGC.

1.2.2 Àmbit i descripció del nucli urbà

L'àmbit de la present Modificació inclou tots els sòls qualificats amb la clau 1 de Casc Antic d'acord al planejament vigent, així com d'altres sòls sobre els que es produeixen altres ajustos puntuals en diferents localitzacions del nucli antic.

Es relacionen a continuació els 7 espais comentats que conformen l'àmbit de la present Modificació amb una superfície total de 14.081,23 m² més enllà dels sòls de la clau 1:

- 1. Equipaments darrere Ajuntament. Superfície 1.269,00 m²
- 2. Espai de l'antic cementiri adjacent a l'església de Sant Pere. Superfície 248,00 m²
- 3. PAU Montserrat. Superfície 5.873,49 m²
- 4. Nou PAU Salvador Badia. Superfície 5.156,92 m²
- 5. Equipaments al carrer Sant Josep. Superfície 1.374,00 m².
- 6. Passatge privat al carrer de la Pau. Superfície 63,69 m².
- 7. Actuació aïllada obtenció nou sistema viari. Superfície 96,13 m².



Plànol de la zona central de Vacarisses on la fletxa vermella assenjala la situació del nucli antic sobre el que s'actua (esquerra) i detall de plànol anterior on es delimiten únicament els sòls de clau 1 en vermell (dreta). Font. pròpia.

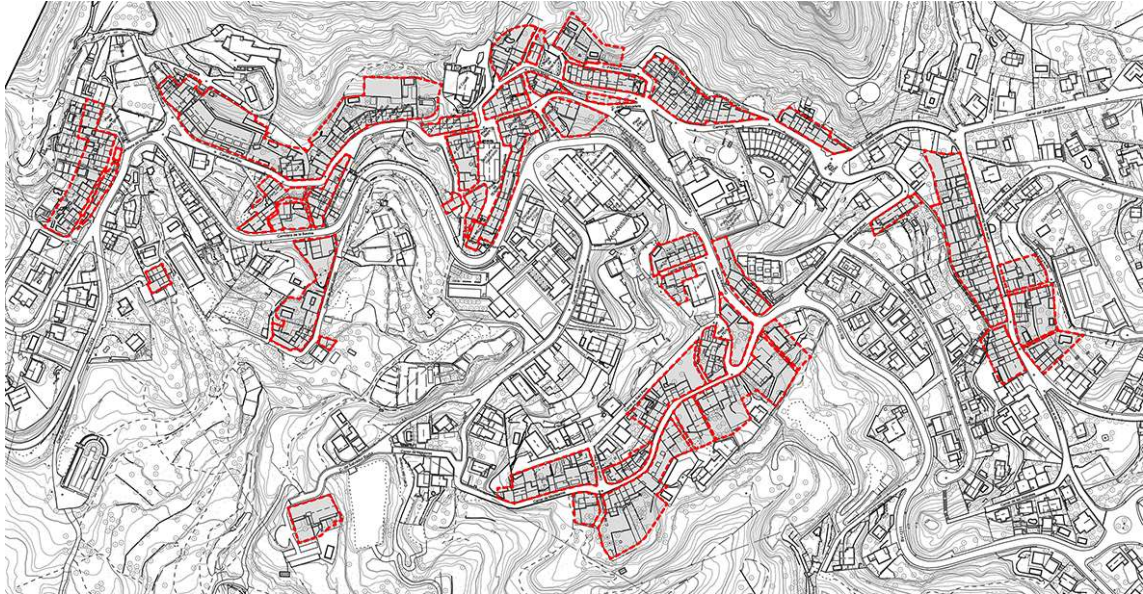
El nucli urbà correspon a l'àmbit sobre el qual es va redactar la Modificació de PGO del centre urbà l'any 1993. L'àmbit de forma irregular abasta els sòls delimitats pels terrenys a l'entorn del Parc del Single al nord, a llevant la urbanització de Torreblanca I, al sud per la carretera BV1211 i el sol rústec i a ponent pels sòls no urbanitzables a l'entorn de la carretera d'Olesa.

L'estructura urbana d'aquest àmbit s'ordena a partir de l'eix de la carretera BV-1211 d'Olesa de Montserrat i un seguit de vies amb una estructura en espina de peix. El planejament preveu relligar aquestes vies en cul de sac mitjançant dos vies una al nord i una altra al sud de la carretera que generin un petit creixement del nucli en eixample. En concret:

- El sistema dels carrers del Pou, Plaça Major, carrer Major, Plaça de la Creu i carrer Barceloneta genera una estructura històrica al nord de la carretera.
- El sistema carrer Montserrat, Salvador Badia i la vialitat interna a desenvolupar en el PPU Rectoria, una estructura de nova implantació al sud de la carretera.

Aquests dos sistemes viaris es tanquen sobre la mateixa carretera.

S'acompanya a continuació plànol del nucli antic del municipi amb la base topogràfica i cartogràfica en la que es marquen els sòls qualificats amb la clau 1 Casc Antic.



Exret del plànol PSL-02 del decret de suspensió de llicències vinculat a la present Modificació. Font. Pròpia.

La reserva de sistemes d'espais lliures es concreta en dues línies d'actuació força diferenciades:

- a) La protecció de les visuals i de les parts mes aparents del nucli es protegeixen amb la qualificació de parc dins del regim de sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació de petites places i jardins dins d'un nucli urbà que reconeixen les petites ampliacions de l'espai públic en un nucli urbà força compacte.

La reserva de sistemes d'equipaments públics es preveu concentrat en diversos àmbits:

- a) A l'accés del nucli històric des de l'accés des de Terrassa se situen els equipaments destinats a Ajuntament, l'antiga fàbrica adquirida per l'ajuntament i destinada a usos d'equipaments i l'escola.
- b) A l'entorn del sector Montserrat.
- c) A l'entorn del Cementiri com a reserva del sector Rectoria.
- d) Així mateix es reconeix dins d'aquesta qualificació terrenys destinats aquest ús corresponents a edificis emblemàtics per a la població com el Castell i l'Església, entre d'altres.

L'ordenació de l'edificació residencial es caracteritza per una tipologia de casa de cos de caràcter unifamiliar on s'hi poden trobar tipologies basades en alçades de PB+PP, PB+1 PP+PG, PB+2PP i PB+2PP+PG, amb una definició normativa basada en l'alçada màxima i la línia de coronament de

l'edificació a fi de garantir les visuals del poble i de la cinglera. Aquesta tipologia ja molt consolidada confereix al nucli històric una imatge molt integrada al paisatge natural de l'entorn.

El planejament vigent possibilita la implantació d'habitatge protegit en àrees de fort pendent situades a les urbanitzacions, mentre que al nucli no es preveu cap reserva rellevant a aquest destí.

1.2.3 Antecedents

Un dels punts de partida del present projecte parteix de la voluntat identificada a través de diferents iniciatives i propostes de portar a terme intervencions de densificació mitjançant la transformació d'antigues cases tradicionals de poble en blocs plurifamiliars de petits apartaments. Això es produeix sobre un conjunt més o menys homogeni del casc antic (clau 1) i sobre una xarxa viària que no està concebuda ni preparada per assumir un increment significatiu de trànsit ni de places d'estacionament.

En relació amb això, el passat 20 de desembre de 2023 es va portar a terme una suspensió potestativa de tramitacions i de llicències que es va emmarcar com a acte preparatori per l'inici dels treballs de redacció d'una Modificació puntual del PGO per valorar, revisar i si correspon ajustar la regulació normativa i d'altres aspectes relacionats. Aquesta es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 4 de gener de 2024.

L'àmbit de la suspensió de tramitacions i llicències va ser el previst a l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010 i afecta la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació de nova construcció i gran rehabilitació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, que comportin modificacions de volum, façana o coberta i variació o increment en el nombre d'habitatges, així com obres d'edificació de nova construcció que comportin la implantació de més d'un habitatge en una parcel·la o solar, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. No s'admetrà l'enderrocament de les construccions existents.

L'àmbit territorial de la suspensió es va produir únicament sobre el nucli urbà clau 1 (casc antic) del municipi.

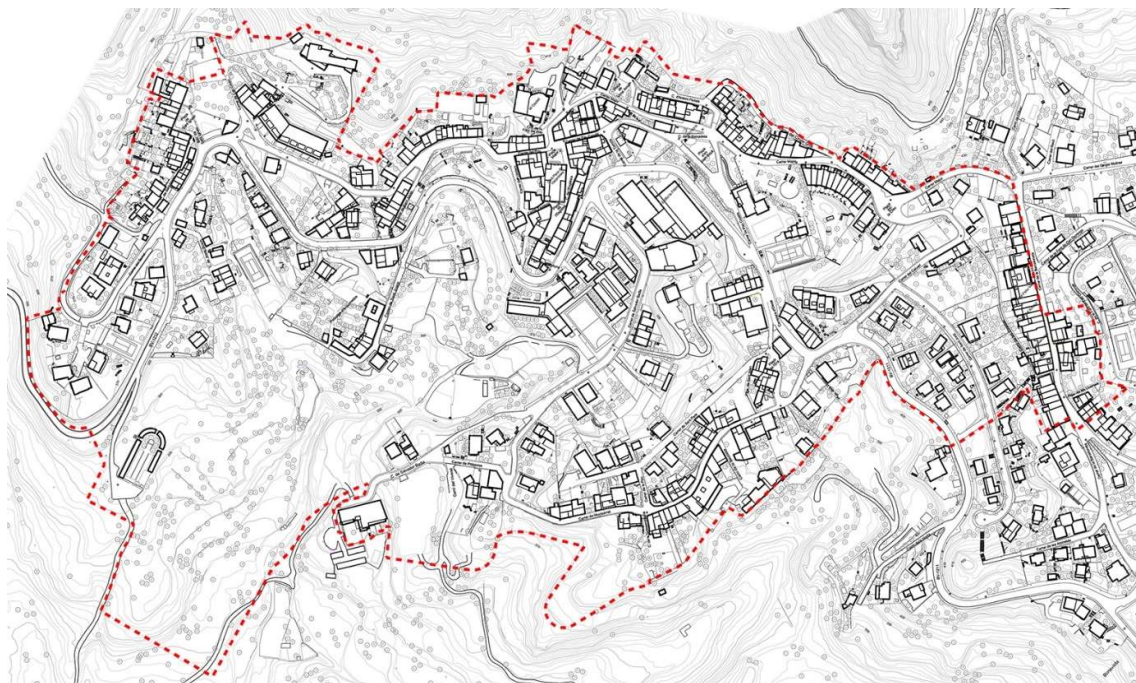
1.2.4 Anàlisi estat actual i diagnosi

TOPOGRAFIA

El casc antic de Vacarisses s'ubica en una vessant del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac i per tant la major part d'aquest es troba emplaçat en terrenys amb un pendent considerable.

La trama s'estructura a l'entorn de la carretera d'Olesa que presenta un traçat descendent de sud a nord. Al seu costat est i en perpendicular a aquesta, el terreny és ascendent i a l'altra banda, l'oest, és descendent. Aquesta trama organitzada entorn de la carretera d'Olesa conforma una vall en forma de "U" amb el sistema del carrer Montserrat sobre una de les estribacions de la muntanya. És el carrer Salvador Badia principalment (i en d'altres casos com el carrer Sant Pere també) que conforma la canal a cota inferior de la vall i que tanca la connexió amb els vials comentats.

Aquesta condició de l'orografia, igual que passa per exemple a gran part dels nuclis del Maresme, fa que històricament la trama viària de nucli antic es caracteritzi per ser una xarxa de carrers estrets i corbats, amb un pendent pronunciat i de reduïdes dimensions.



Plànol cartogràfic de l'àmbit del nucli antic amb l'edificació i les corbes de nivell. Font. Pròpia.

ESTAT ACTUAL

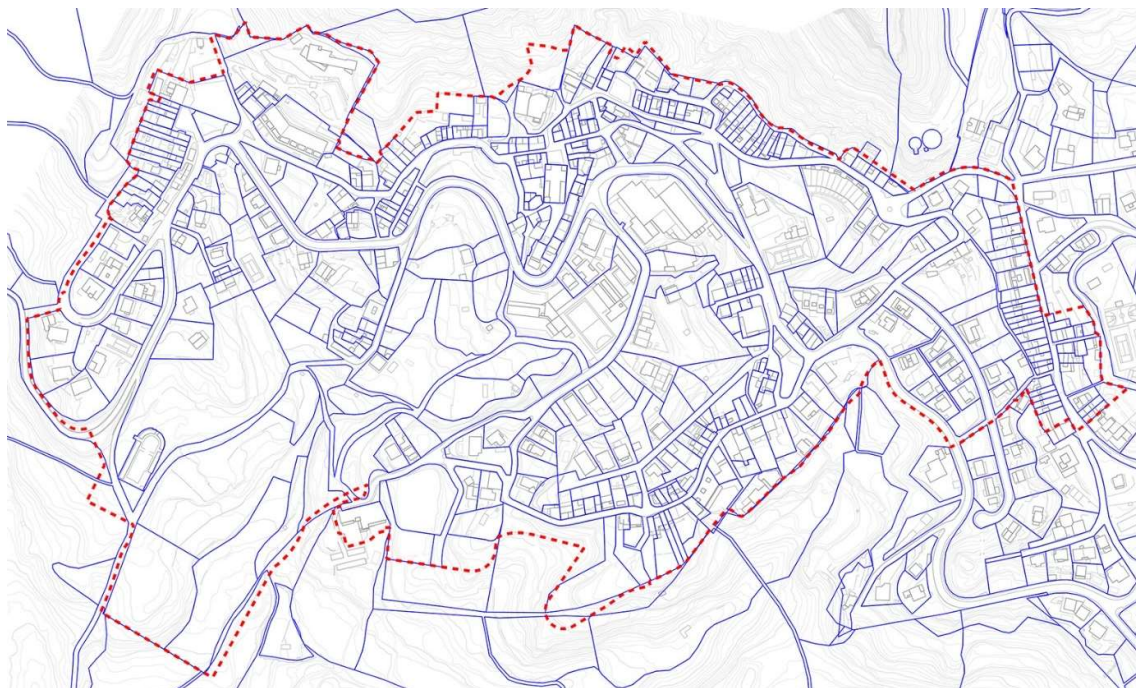
Amb caràcter general el nucli urbà de Vacarisses es caracteritza per un bon estat de conservació així com per tenir poc sòl vacant al mateix temps que la major part de les edificacions es troben ocupades.

Com s'ha comentat hi predomina la tipologia de casa de cos de caràcter unifamiliar amb una certa variació en alçades des de PB fins a PB+2PP+G (de 4 fins a 10 metres aproximadament), que confereix al nucli històric una imatge molt integrada al paisatge natural de l'entorn.

Al mateix temps trobem una mida del gra fina amb predomini de parcel·les i façanes petites en força casos entre els 5 i els 10 metres d'amplada i en d'altres per sota dels 20 metres.

ESTRUCTURA PARCEL·LARIA

D'una banda i amb caràcter general s'identifica una casuística de parcel·les per sota dels 500 m² de superfície amb fronts de façana entre els 5 i 10 metres i per altra parcel·les de major superfície amb fronts corbats que arriben habitualment fins als 20 metres. Les profunditats edificables actuals no superen els 16 metres amb caràcter general.



Extret de la base cartogràfica sobreposant el parcel·lari cadastral. Font. Pròpia i Oficina virtual del cadastre.

ANÀLISI I DIAGNOSI

Ens trobem actualment amb una regulació normativa de la Clau 1 molt oberta i en alguns aspectes molt poc definida o indefinida. La seva implementació pot portar a la transformació de les edificacions tradicionals actuals donant lloc a un model desendreçat que podria portar a la construcció de grans

blocs plurifamiliars amb densitats elevades que potencialment desvirtuessin el caràcter del paisatge urbà.

Complementàriament la regulació actual no estableix un topall en relació a la densitat d'habitatges ni aporta criteris en relació a l'agrupació de parcel·les, el que podria donar lloc a agrupacions amb conjunts edificats fora de l'escala pròpia i característica de nucli urbà de Vacarisses.

Si mirem a les principals amenaces i debilitats de la clau 1 actual caldria esmentar entre d'altres el dèficit d'habitatge plurifamiliar al municipi i en particular al nucli urbà en el que precisament s'hi detecten una demanda i interès incipients. Tot plegat en un marc on de per sí l'accés a l'habitatge per certs col·lectius s'ha convertit en els darrers anys en una preocupació de primer ordre. Es podria considerar una amenaça en el sentit que certes operacions o promocions edificatòries podrien potencialment desvirtuar el caràcter urbà del nucli històric al mateix temps suposar un increment excessiu de les necessitats de mobilitat en vehicle privat.

Si això es llegeix des de l'òptica de l'oportunitat, la implantació d'habitatge plurifamiliar al nucli històric no hauria de ser necessàriament incompatible amb la preservació del caràcter de l'espai públic i el conjunt del nucli urbà. Resulta pertinent per tant identificar un marc normatiu que compatibilitzi tots aquests aspectes.

D'altra banda cal no perdre de vista l'actual problemàtica de la mobilitat i dels aparcaments al centre urbà. Ens trobem en alguns casos amb carrers i radis de gir estrets que porten associats un certa complexitat en la circulació. Si bé la Modificació únicament té per objecte incidir en la regulació de la clau 1, cal reflexionar segurament en aquest sentit sobre les dotacions mínimes d'aparcament privat que es demanen a les promocions d'obra nova i grans rehabilitacions.

Es considera fonamental així mateix fer una lectura del centre antic com a un espai públic i un entorn edificat que present un certa coherència en base a una unitat compositiva determinada que queda integrada amb l'entorn natural en el que s'emplaça. Resulta imperatiu en aquest sentit reforçar i desenvolupar els criteris normatius relatiu a la composició dels edificis, els materials a utilitzar i el criteris d'estètica que es volen.

Paral·lelament si bé ens trobem amb una tipologia entre mitgeres amb alineació a vial tradicional, la normativa permet actualment no respectar les alineacions establertes obrint la possibilitat sense massa criteri d'establir retirades de l'edificació. Es tracta d'un aspecte més sobre el que cal reflexionar i incidir en l'actual marc de revisió de la normativa de la clau 1 que planteja la present modificació.

Comentar així mateix que a nivell d'usos i activitats econòmiques el nucli urbà presenta plantes baixes amb usos no residencials (petit comerç, restauració, serveis, etc. entre d'altres) però que potser en

podria tenir més per tal de consolidar-ne el seu atractius. Es podria plantejar una aposta vers una major complexitat de la trama tot aprofitant el fet que es tracta d'un punt del municipi ben equipat i amb bones connexions per accedir-hi. Una aposta en aquesta direcció podria incidir en una reducció moderada de la mobilitat obligada, especialment pensant amb la franja de població d'edat més elevada.

Posar de relleu així mateix la manca d'habitatge de protecció pública o oficial (HPO) al nucli urbà, més enllà de l'actual previsió al PAU Rectoria. Es tracta d'un debat i un repte molt present a la societat actual i que no és només un aspecte destacat de Vacarisses. Aquest projecte pot suposar en qualsevol cas una oportunitat per mirar d'identificar i mobilitzar sòls aptes o propicis per aquest tipus d'actuacions dins de les limitacions inherents que presenta el marc d'una modificació de normes com la que ens ocupa.

En definitiva, la redacció de la present Modificació suposa una oportunitat interessant per obrir una certa reflexió sobre com es podria regular urbanísticament el nucli urbà de forma que s'afrontin els reptes identificats vinculats a la seva conservació al mateix temps que se'n propicia la seva dinamització i vitalitat urbanes.

1.2.5 Reportatge fotogràfic

Als efectes de complementar l'anàlisi del capítol anterior s'inclouen algunes fotos representatives de l'estat actual del nucli antic i es comenten als peus de foto alguns dels aspectes que es busca preservar o millorar.



Presència d'usos no residencials en planta baixa per generar una trama més complexa. Dificultat d'aparcament en certs punts del nucli antic. Font. Pròpia.



Imatge de conjunt harmònic i integrat a l'entorn malgrat les diferències en l'època de construcció i els materials concrets utilitzats. Mida del gra i façana mínima coherent en el conjunt. Font. Pròpia.



Coexistència de diferents alçades i fronts de façana en el sí d'una arquitectura de caràcter més tradicional. Font. Pròpia.



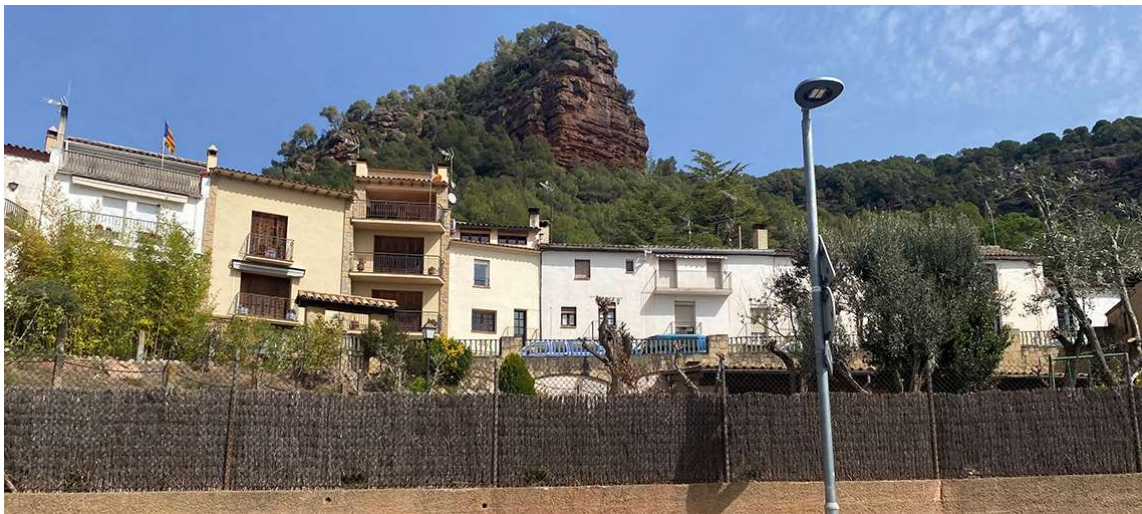
Escala humana i sensació de domesticitat. Adaptació de l'arquitectura als desnivells topogràfics. Prioritat del vianant respecte del vehicle privat. Font. Pròpia.



Adaptació de l'arquitectura als desnivells topogràfics, manteniment de les alineacions a carrer. Ràfecs de coberta integrats als canvis de nivell. Font. Pròpia.



Adaptació de l'arquitectura als desnivells topogràfics i predomini del ple sobre el buit. Homogeneïtat en les tonalitats dels acabats de façana. Font. Pròpia.



Façana i front mínim de parcel·la reduït que genera una imatge de conjunt de petites peces integrades en una trama de gra més fi. Font. Pròpia.



Promocions d'obra nova de recent construcció que s'implanten tot respectant els paràmetres de l'edificació tradicional que conforma el conjunt del nucli antic. Font. Pròpia.



Predomini del ple sobre el buit en la composició de les façanes. Font. Pròpia.

1.2.6 Iniciativa

La iniciativa i promoció de la present modificació puntual és del propi Ajuntament de Vacarisses, i ha estat redactada per l'arquitecte Oriol Monfort Casas, tècnic competent d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC. Aquest ha comptat amb el recolzament dels serveis tècnics de l'Ajuntament i en particular de l'arquitecta i cap dels serveis tècnics Isabel Blasco Borja.

S'estarà al que estableix l'apartat 3 de l'article 101 i l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

L'Ajuntament de Vacarisses n'assumeix expressament la iniciativa pública per a formular-la.

1.2.7 Planejament vigent

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

PGO VACARISSES

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació de Vacarisses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió 31 d'octubre de 1984 i publicat l'acord al DOGC de 3 d'abril de 1985.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals del planejament general amb efectes sobre el nucli antic així com el PERI del casc antic, totes elles aprovades definitivament i que queden reflectides al llistat següent:

1. Pla Especial de Reforma interior del sector "casc antic" (expedient 1989/241), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 10 de desembre de 1986. Publicació DOGC 18/02/1987.

2. Revisió del Pla general de Vacarisses (expedient 1989/24, RPUC 1989/000241/B), aprovada definitivament en la sessió de 7 de març de 1990. Publicació DOGC 16/05/1990.

3. Modificacions puntuals del Pla general al centre urbà (expedient 1993/2657), aprovada definitivament en la sessió de 9 de desembre de 1993. Publicació DOGC 09/02/1994.

4. Text refós de les normes urbanístiques del planejament general amb conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de maig de 2005 (DOGC 4463 06/09/2005).

5. Modificació de PGO a l'àmbit del nucli urbà, Eixample, Torreblanca i La Coma (expedient RPUC 2012/049586/B) verificada en el Ple de l'Ajuntament a 27 de novembre de 2014 i aprovada definitivament el 27 de gener de 2015. (DOGC 23/06/2015).

6. Modificació puntual del PGO a diversos àmbits (expedient RPUC 2019/069131/B) aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en de 25 d'abril de 2022. (DOGC 12/05/2022).

No hi ha un document refós que no és l'objecte de la present Modificació i per tant es plantejaran les modificacions de diferents documents si correspon. De banda del PERI del casc antic s'han aprovat d'altres planejaments derivats que han quedat refosos al planejament general (PPU sector Rectoria, PPU sector Montserrat i PERI sector Ajuntament).



Text Refós del planejament vigent al nucli antic. Font: pròpia.

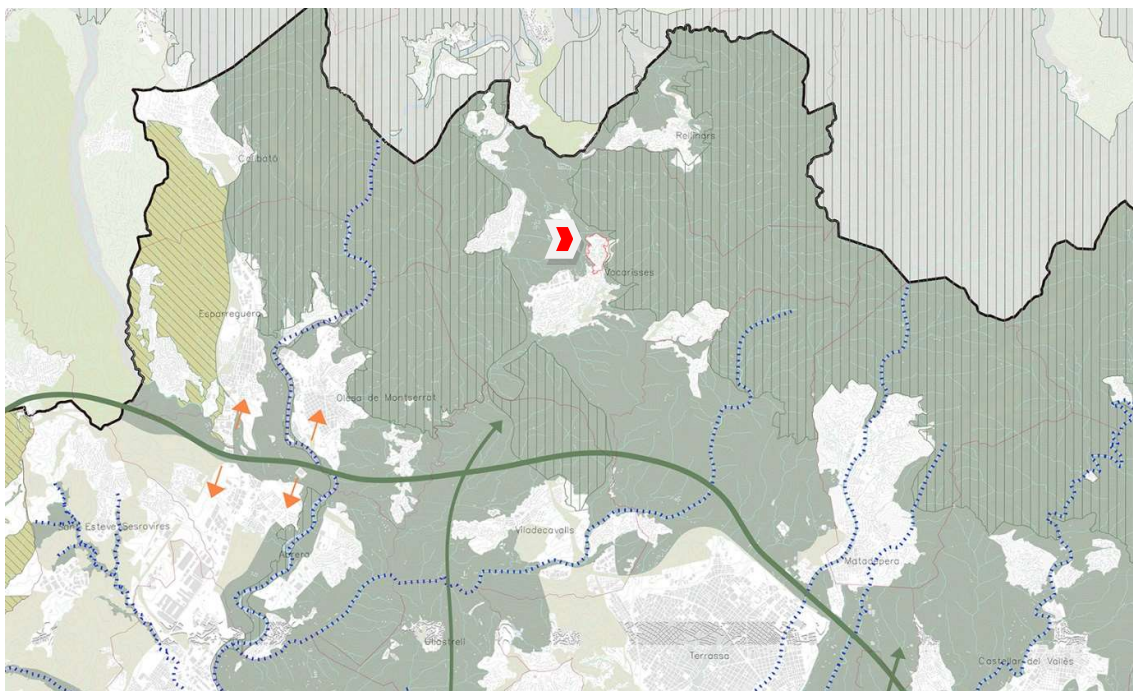
PLANEJAMENT TERRITORIAL

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

La Llei 1/1995, de 16 de març, per la que s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya, mitjançant la modificació operada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, preveu set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials de Catalunya, entre els quals figura l'àmbit metropolità que comprèn les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

El Pla territorial metropolità de Barcelona es va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya (GOV/77/2010) en data 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010).

D'acord amb el PTMB esmentat, l'àmbit objecte d'aquest projecte s'inclou dins el Sistema d'assentaments com sòl a nuclis urbans i les seves extensions. Es recullen a continuació els articles de les normes del PTMB esmentat que es refereixen a aquest tipus de sòl:



Emplaçament de l'àmbit sobre el plànol 01.2 del PTM Espais Oberts. La fletxa vermella identifica l'àmbit. Font: Web Gencat

Article 3.6 Centres urbans

1. El Pla assenyalava regulacions per a les àrees centrals de les ciutats metropolitanes incloses en continus urbans intermunicipals dels quals són referents urbans i prestadores de serveis.

2. Els Plans urbanístics han de preservar el caràcter i les funcions urbanes d'aquestes àrees i els han de potenciar, especialment en aquells casos en què siguin referents urbans d'àrees especialitzades de caràcter residencial i/o d'activitat econòmica, d'acord amb els següents objectius:

- *Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.*
- *Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.*
- *Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.*
- *Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.*
- *Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.*
- *Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*
- *Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*

3. *En els casos en què sigui necessària l'ampliació física d'aquests espais de centralitat urbana per tal d'incrementar el seu nivell de servei i les limitacions dimensionals o morfològiques de la trama urbana existent no ho permetin, els plans urbanístics establiran els mecanismes d'aquesta ampliació optant per les següents estratègies segons aquest ordre de preferència:*

- *Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.*
- *Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.*
- *Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.*

1.2.8 Normativa urbanística PGO que es modifica

Es relacionen a continuació les disposicions de la normativa vigent del PGOM vigent que fan referència a la regulació del casc antic i que en base a l'objecte definits, el present document preveu revisar i si s'escau modificar:

Article 67. Abast de les condicions d'edificació de les zones

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat, es regulen per les Disposicions Transitòries que els hi corresponen

Disposició transitòria primera

Les construccions emparades per llicència municipal, anteriors a l'aprovació inicial del Pla, el volum o situació de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació aplicables a les noves construccions segons el Pla no resultaran fora d'ordenació en els termes i condicions regulats en l'article 60 de la Llei del sòl (actualitzar regulació).

En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació i àdhuc d'ampliació quan aquesta es realitzi d'acord amb els paràmetres d'edificació de la zona i el conjunt de l'edificació no superi l'índex d'edificabilitat màxim admès.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incurses en les condicions de fora d'ordenació establertes en la Llei, per quant dificulten l'execució dels objectius públics del Pla.

SECCIÓ SEGONA: CASC ANTIC (CLAU 1)

Article 77. Definició

1. Es denomina casc antic a tot el sòl del centre tradicional de la població de Vacarisses excepte a les zones de Ciutat Jardí veïnes.

Aquesta determinació ve donada per la similitud de la tipologia a edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric.

2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interès artístic o típic.

Article 78. Tipus ordenació

Serà el d'edificació segons alineacions de vial. Les alineacions seran les definides per les línies de façana i es mantindran encara que originin reculades excepte que es rectifiquin o modifiquin per Pla Especial o Estudi de detall d'alineacions. La Corporació definirà aquelles alineacions anteriors amb fins de rectificació i eixampla que es mantenen, tenint en compte la seva funció viària, consolidació, avantatges pels vianants i estat d'edificació.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se de l'edificació veïna, sempre que resolgui les obertures i el tractament de les mitgeres com façanes. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis obrint sobre el carrer que és obligat conservar. En aquest supòsit la nova edificació podrà ajustar-se al volum de l'edificació anterior.

Les separacions als límits vetllaran les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació mixtes.

Els murs mitjaners al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist, els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie

Article 79. Condicions d'edificació

1. Front mínim de parcel·la a la via pública (longitud mínima de façana)

En el cas de substitució de l'edificació la parcel·la és invariable, per tant el front serà el mateix que l'existent i la nova edificació seguirà l'antiga alineació amb l'excepció dels casos en què, l'ordenació física del sol urbà ho indiqui.

2. Alçada reguladora.

L'alçada reguladora en un tram de vial es determinarà segons la mitja de les edificacions en el tram sense que hi contin les alçades i les longituds de façana dels solars adjacents no edificats, o edificats solament en planta baixa. El número de plantes pis admès serà en funció de la distribució fixada amb un mínim de tres coma trenta metres (3,30 m) de planta baixa. En les cases de menys de 5 metres de longitud de façana o casal, l'alçada de la planta baixa podrà disminuir-se fins a 2,70 m (dos coma setanta metres). L'alçada reguladora en tot cas, no serà superior a 10,50 metres, i no superarà PB + 2 més golfes no habitables.

3. Espai lliure interior d'illa

Els espais interiors d'illa hauran de quedar lliures d'edificació i ser objecte de preservació i a ser possible enjardinar-se o cultivar-se com horts.

En els edificis existents que siguin objecte d'obres de reforma es permetrà la construcció d'un cos annex destinat a millorar les condicions higièniques de l'habitable, prèvia justificació. La superfície màxima de la construcció esmentada serà de 8 metres i l'alçada 2,75 metres estant obligada a situar-se adossada a partir de la línia de profunditat edificable que ocupa l'edificació existent.

A la planta baixa haurà de deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, a tot l'ample de la parcel·la i fins el seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable.

4. Profunditat edificable

En el cas d'edificacions de nova planta, la profunditat edificable serà l'assenyalada en el plànol corresponent. En tot cas, mai podrà ésser superior als 16 metres.

5. Cossos i elements d'ocupació exterior

Estan prohibits els cossos d'ocupació exterior, tancats o semitancats, en carrers d'amplada inferior als 10 metres. Es permeten els balcons que no sobrepassin els cinquanta centímetres (50 cm) de volada, amb els laterals ortogonals a la façana i amb la barana de barrots verticals de ferro, sense floritures.

L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la tercera part de l'amplada de la façana i mai superior a 2 metres.

6. Característiques estètiques i de composició

- a) *Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, disposant els buits no com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern sinó de condicions de composició de la façana*
- b) *En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés, els següents materials i mètodes o elements constructius:*

- *obra de fàbrica vista tant amb totxo manual com el mecànic*

- murs-cortina de vidre
 - plafó de plàstic
 - pissarra
 - caixes de persianes marcades en façana
 - entregues de forjat vistes en façana
- c) La coberta serà de teula àrab amb pendent a dues vessants, excepte en el cas d'edificacions auxiliars que podran tenir-la en diferent direcció.
- d) Les sol·licituds de llicència d'edificació, millora o reforma, s'acompanyaran dels alçats de les cases veïnes

Article 80. Condicions d'ús (2)

1. *Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge que serà unifamiliar o plurifamiliar*
2. *Residencial Es permet l'ús de residència comunitària d'hotels.*
3. *Comercial: Es permet solament a planta baixa i sense superar el cent cinquanta metres (150 m²).*
4. *Oficines Es permeten sense superar els 100 metres (100 m²).*
5. *Indústria: L'ús industrial serà admès a tallers o indústries artesanals sense molèsties pels restants usos en situacions A i B, 1^a categoria.*
6. *Assistència sanitària: Es permet.*
7. *Cultural: Es permet.*
8. *Recreatiu: Es prohibeix. tolerant-se només bars i restaurants amb una superfície màxima de 250 m². La resta d'usos com bars musicals, discoteques i similars queda totalment prohibit.*
9. *Esportiu: Es permet en parcel·les superiors a 2000 m²*
10. *Religiós: Es permet.*

TÍTOL III

ORDENANCES DE VOLUM I USOS

CAPÍTOL I - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

(ordenació aïllada)

Article 184. Tanques

L'altura de les tanques en material opac no superarà un metre (1m) de promig amb un màxim absolut d'1,60 metres. Aquesta tanca es podrà complementar amb material no opac fins a una alçada de 2 metres. Aquestes alçades es mesuraran des de la cota natural del terreny, en cada punt del límit prèvia a la realització de qualsevol adaptació topogràfica.

No es permetrà incrementar l'altura de les tanques amb instal·lacions tipus frontons o similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquest tipus d'us, encara que se situïn a l'interior de la parcel·la, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les veïnes una ombra no superior a la determinada per la tanca opaca col·locada a la major altura que permet aquest article.

CAPÍTOL II. REGIM DELS USOS

SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS

Article 191. Ús de garatge aparcament

1. *Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.*
2. *El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure són les següents:*
 - a) *Edificis d'habitatges:*
 - 1 lloc (12-15 m²) d'aparcaments per habitatge de més de 130 m².
 - 1 lloc (15 m²) d'aparcament per cada 2 habitatges de menys de 130 m².

- b) *Edificis públics o privats per a oficines, bancs, etc.:*
1 lloc (15 m²) per cada 100 m².
 - c) *Locals comercials.*
Si tenen mes de 400 m² lloc (15 m²) per cada 100 m² de superfície construïda.
 - d) *Indústries*
1 lloc per cada 100 m² de superfície útil
 - e) *Sales d'espectacles privades.*
1 lloc per cada 15 localitats
 - f) *Hotels:*
1 lloc per cada 10 places
 - g) *Clíniques i sanatoris:*
1 lloc per cada 10 llits
3. *Excepció a les regles anteriors.*

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers (màxim a 50 metres), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.

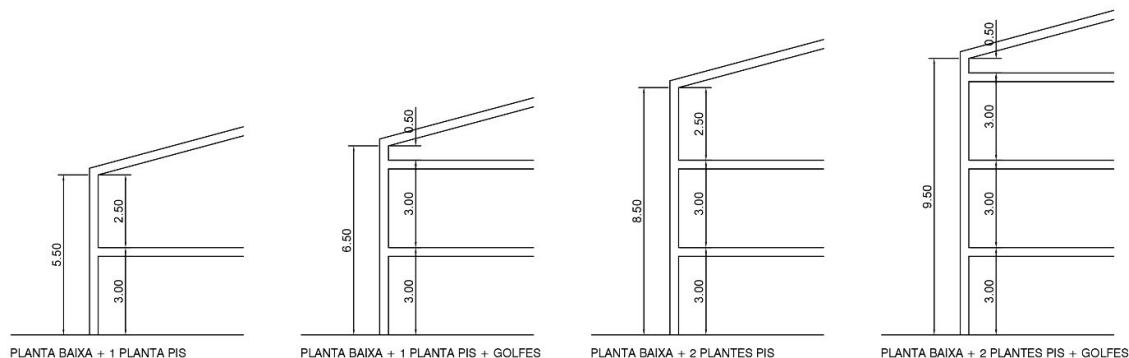
1.2.9 Normativa urbanística MPPGO 2015 que es modifica

Es relacionen a continuació els preceptes de la normativa del "Modificació de PGO en l'àmbit del nucli urbà, Eixample, Torreblanca i La Coma" aprovada definitivament el 27 de gener de 2015 i vigent que el present document preveu revisar:

Article 11 (NB). Zona de Nucli Antic (clau 1).

Correspon a les zones de nucli antic definides pel PGO i el PERI de nucli. Les alçades màximes, nombre de plantes i punt d'aplicació de l'ARM venen definides pel quadre següent i les determinacions del plànol 03 Ordenació de l'edificació.

L'ARM de cada parcel·la, s'aplicarà en el punt mig de la mateixa, en el front principal indicat en el plànol 03 Ordenació de l'edificació..



S'incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE*). Aquesta zona permet l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt mes alt

de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl per a aparcament.

Article 12 (NB). Zona Residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a habitatge protegit (clau 1*)

Correspon a zones residencials destinades a la implantació d'habitatge destinat algun tipus de protecció ordenades segons volumetria flexible on es determina una ocupació màxima del 50% en planta baixa i pis i 100% en subsòl, un sostre màxim de 2.859 m²st i una densitat de 70m²st/hab de renda protegida general o especial i 80m²st per habitatge de regim concertat.

La planta o parts d'ella que sobresurtin més d'un metre de la rasant del terreny definitiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

Així mateix l'ordenació de l'edificació tindrà en compte les seccions normatives incloses en la fitxa del PAU. L'alçada màxima es fixa en 9,50m corresponent a PB+2PP+PG, en cap cas per adaptació topogràfica es podrà incrementar l'alçada aparent de l'edificació.

Mitjançant un PMU es podrà modificar els paràmetres d'ordenació de la zona.

Art. 13 (NB) Zona Ciutat Jardí semiintensiva aparionada en condomini (clau 2d)

1.1 Definició

1. Compren els sols urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar, on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal.

2. En aquesta Modificació de Pla General la Zona Ciutat Jardí semiintensiva aparionada en condomini (clau 2d) s'estableix en els àmbits següents:

- PAU Montserrat
- PAU Masia La Torre

3. Mitjançant planejament derivat es podrà ordenar aquesta zona amb els criteris generals d'ordenació que estableixi la fitxa del PGO i les condicions generals de la zona.

1.2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable a totes les zones i subzones es el d'edificació aïllada, admetent la possibilitat d'edificacions d'habitatge unifamiliar agrupades.

1.3 Edificabilitat

La intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones es resumeix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

PAU	m ² st/m ² p
- PAU Montserrat	0,48
- PAU Masia La Torre	0,12

1.4 Condicions de parcel·lació i edificació

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal és la que s'estableix en la taula següent per a cada subzona :

Àmbits	Parcel·la mínima (m ²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)
- PAU Montserrat	2.500	20	25%
- PAU Masia La Torre	5.000	40	15%

2. No obstant això, les fitxes dels PAU estableixen els criteris d'implantació de la volumetria.

L'alçada màxima, s'amidarà tal i com regulen les disposicions pels tipus d'ordenació en edificació aïllada i, serà de sis metres amb cinquanta centímetres (6,5 m) d'alçada que corresponen a planta baixa més una planta pis i planta golfes (PB + PP+G). Si per efecte de la implantació és necessari l'esglaonament de l'edificació l'alçada màxima aparent no superarà la corresponent a PB+2PP+PG, garantint-se en cada punt que no es supera l'alçada màxima establerta de 6.50m.

Alçada lliure interior mínima:

- Pisos	2,50 m (en general)
- Plantes baixes comercials o altres usos no residencials	3,30 m
- Plantes baixes, ús habitatge	2,70 m

L'espai de sota coberta computarà en tot aquell espai que tinguin una alçada lliure d'1,90 m. El pendent màxim de la teulada serà del 30%.

3. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i les separacions entre edificació en una mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents per cada una de les zones i subzones:

PAU	Separació façana (m)	Mínima partions (m)	Mínima edificis (m)
- Montserrat	5	3	4
- Masia La Torre	6	3	5

4. Edificacions auxiliars. Es permet l'edificació auxiliar, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta metres (3,30). L'edificació auxiliar es construirà obligatòriament respectant les separacions definides en l'apartat anterior, excepte en el cas que el pendent natural del terreny, amidat en la normal al centre de la façana de l'edificació auxiliar, presenti, com a mínim, un desnivell respecte al carrer de dos metres i mig (2,5 m) a sis metres (6 m) de la façana. En aquest supòsit s'admetrà el cos auxiliar adossat al carrer i sempre que la llargària a la façana sigui menor a sis metres (6), i estigui acabat amb materials propis de façana o mur de contenció de terres tal com pedra natural o be aplacada, etc. S'admet adossar l'edificació auxiliar a la parcel·la veïna, sempre previ acord amb la propietat d'aquesta, acord que s'ha de fer constar en la concessió de la llicència d'obres corresponent. En tant que la mitgera resti al descobert, s'haurà de tractar amb materials de façana.

En qualsevol altre cas, pel que fa a la franja de separació al vial, s'haurà de complir la regulació general establerta al paràgraf anterior.

1.5 Règim en condomini

1. Correspon a terrenys on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal. Això significa que dins d'una única parcel·la poden implantar-se un seguit d'habitatges ordenats de forma aporionada on els espais d'accés i jardins de l'entorn són comuns als habitatges implantats. Això suposa que la parcel·la te la condició d'indivisible.

2. Els plànols de les fitxes on es preveu aquesta zona estableixen de forma orientativa la posició de les edificacions. El projecte constructiu podrà ajustar la posició de l'edificació en un projecte global de la zona, això no obsta que el projecte es pugui desenvolupar en diverses fases.

En funció de la topografia de la zona s'estableixen les plataformes d'implantació de l'edificació que es podran reajustar en el moment de l'obtenció de la llicència amb variacions +/- 1 m. També s'estableix

l'alçada màxima dels murs que limiten la parcel·la en 4m que caldrà resoldre amb acabat de pedra natural. En qualsevol cas, els moviments de terra per a adaptació topogràfica de la parcel·la hauran de tenir en compte els criteris següents:

- *Murs interiors d'alçada màxima 2,5m.*
- *Talussos en la proporció 2/3.*
- *Per agregació de mur i talús l'alçada màxima no podrà ser superior a 4m*

A fi i efecte de que els talussos d'adaptació topogràfica de la parcel·la no afectin sols destinats a sistemes i sol no urbanitzable protegit caldrà resoldre el límit de la parcel·la amb murs de contenció acabats en pedra natural o talussos que el seu peu coincideix amb el límit de la parcel·la.

La planta o parts d'ella que sobresurtin mes d'un metre de la rasant del terreny definiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

3. El projecte haurà d'establir la implantació, accés i serveis dels habitatges a construir. L'accés als habitatges s'haurà de fer a través dels espais comuns o carrers privats que compleixin la normativa contra-incendis vigent, i la superfície dels quals no computarà a cap efecte de les condicions edificatòries aquí establertes.

4. L'agrupació màxima d'habitatges es fixa en 24m. Corresponent a una agrupació màxima de 4 habitatges de 6 metres o d'altra equivalent, d'acord amb les determinacions de l'article 85 de les NNUU del PGO.

1.6 Condicions d'us

S'admeten els usos següents:

- 1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.*
- 2. Residencial. S'admet únicament l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m².*
- 3. Comercial. S'admet.*
- 4. Oficines. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació, amb una superfície màxima de 200 m², únicament en edificacions confrontants a vials públics.*
- 5. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment, limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m².*
- 6. Religiós i cultural: s'admet únicament en edificacions confrontants a vials públics.*
- 7. Recreatiu: S'admet amb un límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació. A la subzona intensiva només s'admetran els bars i restaurants amb una superfície màxima de 200 m², únicament en edificacions confrontants a vials públics. Es prohibeix altres establiments com bars musicals, discoteques, etc. a aquesta subzona.*
- 8. Esportiu: S'admet sempre i quan tingui accés directe des de la vialitat pública.*
- 9. Industrial: S'admet només per a indústries de 1a. categoria i a les situacions A i B sense molèsties pels restants usos, únicament en edificacions confrontants a vials públics.*

Art. 18 Sectors i Polígons d'Actuació

Pel desenvolupament de les determinacions de la MPGO es delimiten els sectors i figures de gestió següents:

(...)

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MONTSERRAT

- 0.- Objectiu* *Protegir les visuals cap al sol no urbanitzable des del carrer Montserrat i preveure una àrea d'aparcament al servei de la població.*

1.- Tipus de sòl Sòl urbà No consolidat

2.- Qualificacions zonals Zona 2d. Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini
Zona 2P. Semi intensiva I amb habitatge protegit A

3.- Aprofitament urbanístic

SUPERFICIE TOTAL	5.870 m ²
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	1.716,6 m ² st
Nº Habitatges unifamiliars	9 habitatges
Nº Habitatges protegits	1 habitatge / 70m ² st

- Cessió a l'administració local del 10% de l'apu del sector.
- La reserva d'habitatge protegit, es fixa en 231,60 m² a fi d'adequar-lo a les característiques tipològiques de l'entorn i la dimensió del PAU. En aplicació de la legislació vigent, s'estableix un mínim de 20% d'habitatge protegit de règim general o especial i un 10% d'habitatge de protecció de preu concertat.
- En aplicació dels paràmetres normatius de l'article 8a del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, els habitatges amb protecció oficial hauran de resultar en general amb unes superfícies màximes de 90 m²

4.- Percentatges de sòl destinats a cada ús

SUPERFICIE ESPAIS PUBLICS	2.397 m ²	(40,83%)	
Viari	608 m ²	(10,38%)	
Espais lliures (clau 9)	1.277 m ²	(21,81%)	
Equipament (clau E)	512 m ²	(8,72%)	
SUPERFICIE DE SOL PRIVAT	3.473 m ²	(59,17%)	
Zona 2d	3.087 m ²	(52,59%)	Sostre 1.485,0 m ² st
Zona 2P	386 m ²	(6,58%)	Sostre 231,6 m ² st

5.- Usos permesos Habitatge unifamiliar aparionada en condomini habitatge plurifamiliar protegit

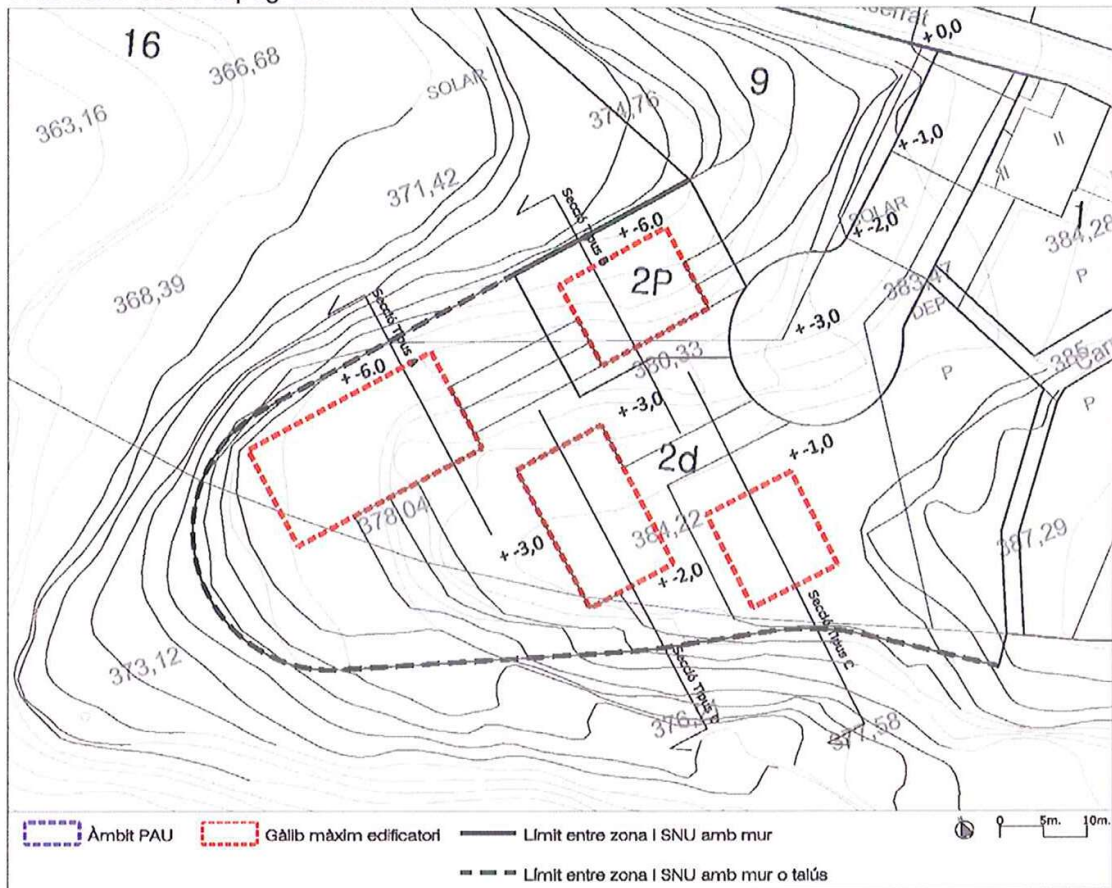
6.- Determinacions a fixar pel Polígon D'actuació Urbanística

- Gestionar, efectuar i costejar totes les obres d'urbanització derivades de portar a terme l'ordenació del sector. Això suposa la urbanització del tram de carrer inclòs dins l'àmbit.
- L'equipament s'explana a fi de poder destinar-lo a aparcament.
- L'ordenació de l'edificació s'adequarà a les distàncies de protecció amb la línia elèctrica que passa per l'àmbit.

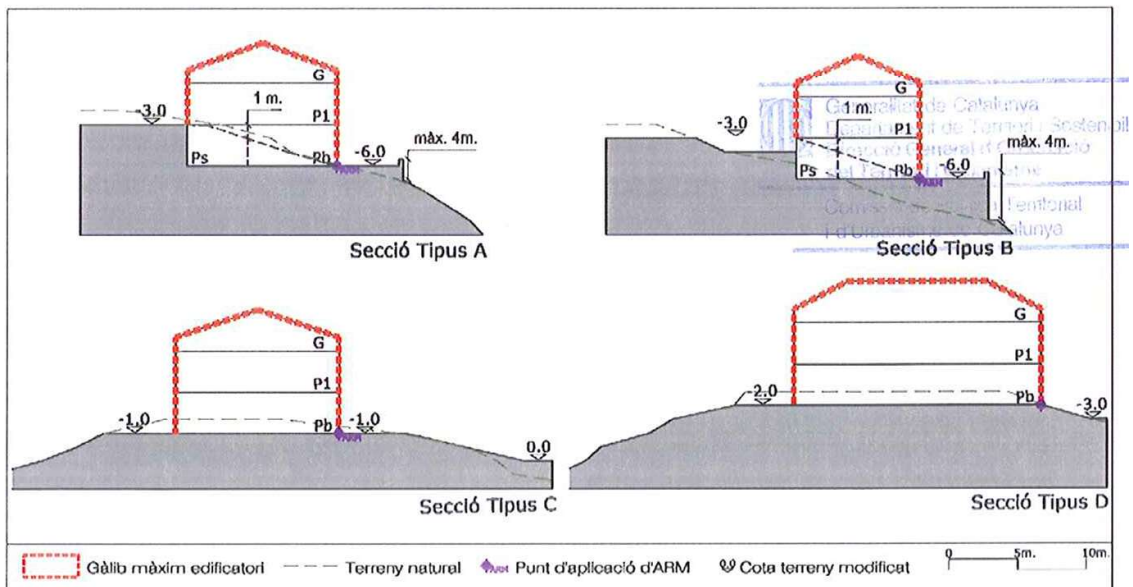
7.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació

- El desenvolupament del sector es preveu en el primer sexenni de desenvolupament del pla.
- El Sistema d'Actuació serà el de parcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica.

Ordenació sobre topografia modificada



Seccions normatives



Memòria Justificativa

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

La present modificació de PGO pretén fonamentalment revisar, modificar i actualitzar la regulació normativa de la qualificació de Casc Antic, clau 1 que configura el teixit històric del nucli urbà de Vacarisses. De banda d'això, s'inclouen set ajustos que afecten puntualment la qualificació d'alguns sòls també localitzats al nucli històric.

Si bé la qualificació de casc antic (clau 1) pretenia la conservació de l'estructura urbana i edificatòria del nucli històric així com la regulació de la substitució volumètrica d'edificacions antigues, des de l'aprovació definitiva del PGO vigent, el 31 d'octubre de 1984, les dinàmiques urbanes i les necessitats del municipi i del nucli urbà en particular han evolucionat de manera significativa. Tot i això, durant els anys de vigència, si bé sobre la regulació de la clau 1 s'ha efectuat alguna actualització puntual no ha estat objecte d'una revisió en profunditat.

L'atractiu del nucli històric, ben equipat i comunicat, així com la necessitat de disposar de més habitatge plurifamiliar al municipi, particularment per a gent jove i gran, han introduït recentment noves dinàmiques urbanes de transformació i promoció immobiliària que cal incentivar i al mateix temps regular als efectes d'evitar la transformació de les edificacions actuals vers un model que desvirtuï la unitat compositiva i la qualitat del paisatge urbà existents.

Apuntar així mateix que, si bé la mobilitat i l'estacionament de vehicles al nucli històric presenta reptes i mancances que caldrà abordar, des de l'actual Modificació s'introdueix la regulació de la densitat per evitar la saturació d'algunes vies per part del vehicle privat.

D'altra banda, s'ha identificat que el nucli antic de Vacarisses, a excepció de les reserves d'HPO no materialitzades del PAU Rectoria, PAU Montserrat (que la present Modificació desplaça a una nova implantació) i PAU Pitàgores, no disposa actualment de més sòls previstos per a la promoció de l'habitatge de protecció pública a curt termini.

D'acord amb tot allò comentat, els objectius concrets que preveu assolir la present Modificació són:

- a) Revisar la regulació normativa de la clau 1 i modificar-ne els aspectes que correspongui per tal d'evitar transformacions urbanes que puguin desvirtuar la qualitat de la trama del centre històric.
- b) Actualitzar i adaptar la normativa a les pràctiques urbanístiques, les necessitats actuals i al marc legal vigent.
- c) Completar i ampliar una normativa que és ja és d'origen força reduïda i limitada.

- d) Promoure el desenvolupament d'habitatge de protecció oficial (HPO) al centre amb la previsió de més sòl públic previst per a aquest ús.
- e) Preservar l'àmbit de l'antic cementiri i l'entorn de l'església de Sant Pere
- f) Esmenar l'errada material en la qualificació del parc públic existent darrera de l'Ajuntament
- g) Esmenar l'errada material d'un passatge privat al carrer de de la Pau que el PGO qualifica com a sòl públic.
- h) Preveure una actuació aïllada per obtenir sòls de sistema viari per millorar la intersecció entre la carretera BV-1211 i el carrer Salvador Badia
- i) Ajustar la regulació del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) Montserrat en resposta a les necessitats de desenvolupament dels titulars del sòl i la voluntat municipal.
- j) Delimitar el nou Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) Salvador Badia per resoldre diferents aspectes d'interès general relatius a infraestructures, mobilitat i equipaments i al mateix temps donar resposta a les necessitats de desenvolupament dels titulars del sòl.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

D'acord a allò que preveu l'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), la conveniència i oportunitat de la present modificació es justifica d'una banda pels interessos públics i privats concurrents dins de l'àmbit d'actuació previst.

A més a més, ja s'ha comentat al capítol anterior la conveniència i necessitat de modificar la regulació de la clau 1 Casc Antic des de la iniciativa pública. Ens trobem amb una normativa per a la clau 1 antiga i poc desenvolupada en un marc on, des de l'aprovació definitiva del PGO vigent el 31 d'octubre de 1984, les dinàmiques urbanes i les necessitats del municipi i del nucli urbà en particular han evolucionat de manera significativa sense que la normativa hagi estat objecte d'una revisió en profunditat.

En relació amb això resulta especialment convenient i oportú abordar en particular la regulació de la densitat, actualment totalment oberta, tant per prevenir actuacions de promoció d'habitatge inadequades urbanísticament que puguin desvirtuar el teixit històric com per mirar de no incrementar la problemàtica de la mobilitat identificada en certs àmbits i vials. La limitació de densitat esdevé així doncs necessària per mantenir les característiques del teixit històric, per reduir la mobilitat i reservar aparcaments suficients.

La present Modificació presenta així mateix l'oportunitat per esmenar algunes errades materials detectades com la qualificació actual d'equipaments que trobem sobre el parc públic existent darrera de l'Ajuntament, o el passatge privat perpendicular al carrer de la Pau. També resulta de l'interès públic la preservació de l'àmbit no edificat de l'antic cementiri i l'entorn de l'església de Sant Pere.

Complementàriament resulta convenient plantejar la millora de la funcionalitat i de la seguretat viària de la intersecció de la carretera BV-1211 i el carrer Salvador Badia mitjançant una petita ampliació del sòls de sistema viari.

Comentar també la oportunitat per portar a terme el desenvolupament de l'àmbit del PAU Montserrat de comú acord amb el propietaris. Es tracta d'un àmbit ja previst al PGO i sobre el qual els propietaris han presentat propostes per al seu desenvolupament que en aquest cas porten a una reducció de sostre i densitat.

Ressaltar així mateix la conveniència i l'interès públic d'esmenar diferents aspectes mitjançant la delimitació del nou PAU Salvador Badia. Aquesta permetrà resoldre la problemàtica del sòls de sistemes d'infraestructures vinculats a la xarxa de sanejament existent, al mateix temps que millorar la mobilitat de l'entorn de la Casa de la Cultura i del carrer de Sant Pere i concretar la cessió de la totalitat del sòl d'equipaments. La iniciativa privada podrà consolidar el sostre unifamiliar pendent de desenvolupar a l'àmbit.

En relació als dos PAU exposats ens trobem amb un escenari d'oportunitat considerant l'entesa entre les parts (propietats dels dos àmbits i administració actuant) en relació al desenvolupament d'aquesta Modificació.

Destacar finalment la conveniència i oportunitat per qualificar més sòl a destinar a polítiques públiques de promoció de l'habitatge de protecció oficial (HPO) al centre que esperem es puguin materialitzar en els propers anys.

D'acord amb tot allò comentat, l'oportunitat i la conveniència de la present Modificació puntual del PGO garanteix l'interès públic, la justa distribució de beneficis i càrregues i la viabilitat econòmica de l'àmbit.

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

D'altra banda i d'acord a l'article 97 del TRLUC:

"1. 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. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

"2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

"a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

"b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

"c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

"d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

S'aporta a continuació justificació per a cadascun dels supòsits esmentats anteriorment:

a) No ens trobem en un supòsit d'increment del sostre edificable i no es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) La present Modificació és coherent amb el model d'ordenació establert al PGO, de fet aquest no es veu alterat, i al mateix temps preveu precisament la conservació i millora del nucli antic. La proposta no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

Ens trobem amb una intervenció fonamentada en base a criteris de la rehabilitació i la renovació en sòl urbà en una trama compacta i complexa. Disposa de les diferents xarxes de subministrament i d'accés al seu entorn. Complementàriament la proposta, afavoreix la cohesió social atès que introdueix diferents tipologies d'habitatges de les existents i inclou reserves de sostre d'habitatge de protecció pública.

c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) Ens trobem amb una projecció adequada dels interessos públics en el moment que es tracta d'una proposta desenvolupada des de la pròpia administració municipal amb la voluntat de preservar la coherència i trama urbana del nucli antic al mateix temps que es revisen puntualment incoherències identificades al planejament vigent.

En relació a la projecció adequada dels interessos públics i l'apartat 2.bis:

a) La proposta incrementa la superfície d'espais lliures i zones verdes (veure fitxa 1) i no inclou equipaments esportius.

La present proposta no té per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius actualment existents i considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i d'aquesta forma no resulta d'aplicació allò que estableix l'article 98.1.

b) No es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) La present modificació no consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública. No es pretén per tant compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

d) La modificació preveu en dos àmbits concrets una reducció de superfície dels sòls públics qualificats d'equipaments públics en coherència amb els objectius exposats a la present proposta de Modificació.

D'una banda en relació al verd públic existent darrere ajuntament es tracta de resoldre una incoherència atès que d'acord a la realitat física ens trobem davant d'un espai destinat a parc urbà o espai verd públic.

En relació als sòls del carrer Sant Josep de titularitat pública es tracta d'una oportunitat per preveure la promoció d'habitatge de protecció pública en un sòls d'equipaments sense ús i programa assignat i sobre els que es prioritza la voluntat de consolidar l'oferta d'habitatge plurifamiliar al centre, consolidar la trama urbana existent al voltant i afavorir la cohesió social.

Dit això i amb les dotacions actuals de sòls d'equipaments de les que disposa l'Ajuntament al nucli urbà de Vacarisses es garanteix sobradament la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

D'altra banda ja s'ha exposat en aquest capítol i als precedents l'interès públic prevalent d'assignar als sòls darrere l'Ajuntament la qualificació de sistema urbanístic d'espais lliures públics en coherència a la realitat física i també al fet que actualment existeixen poques dotacions de verd públic en el sí del nucli urbà

e) No es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

1.3.3 Altres ajustos al nucli urbà

S'exposen a continuació els ajustos puntuals que també inclou la present Modificació de banda de la clau 1 i que afecten la qualificació d'alguns sòls també localitzats al nucli urbà del municipi. Es corresponen amb errades materials, ajustos vinculats amb Polígons d'Actuació Urbanística per resoldre incoherències identificades, millores de la vialitat i a la promoció de l'habitatge de protecció oficial al centre. Les diferents propostes es troben sistematitzades mitjançant les fitxes que s'indiquen a continuació i que s'inclouen a la documentació gràfica d'ordenació:

- F-01. Verd públic existent darrere Ajuntament (clau 9)
- F-02. Antic cementiri (NE)
- F-03. Ajust PAU Montserrat
- F-04. Nou PAU Salvador Badia
- F-05. HPO carrer Sant Josep (clau 1*)
- F-06. Passatge privat al carrer de la Pau
- F-07. Actuació aïllada obtenció nou sistema viari.

F-01. VERD PÚBLIC EXISTENT DARRERE AJUNTAMENT (CLAU 9)

Es tracta de resoldre una incoherència atès que d'acord a la realitat física ens trobem davant d'un espai destinat i urbanitzat com parc urbà o espai verd públic. S'ajusta d'aquesta manera la qualificació transformant l'actual previsió del PGO de sistema d'equipaments públics (clau E) en sòls qualificats com a sistemes de verd públic (clau 9).

Es tracta de sòls de titularitat pública.

D'acord a les condicions d'edificació de l'article 55.2.b de les normes del PGO implicaria una reducció d'un sostre d'equipaments de 1.269 m² considerant una superfície de l'àmbit de 1.269 m². No es produeix cap modificació en relació a la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos.

F-02. ANTIC CEMENTIRI (NE)

Correspon a un antic pati de titularitat privada adjacent als murs i contraforts laterals de l'antiga església de Vacarisses (Parròquia de Sant Pere i Sant Feliu) i que antigament havia destinat a l'ús de cementiri. Es tracta d'un espai a una cota superior respecte la del carrer Lladern i que per tant actualment resulta de difícil accés respecte d'aquest.

L'espai es troba envoltat d'antigues edificacions amb façana i obertures sobre aquest. D'acord amb això no resulta coherent preveure'n la seva edificació i a tal efecte la present Modificació manté la qualificació de clau 1 però com a espai no susceptible de ser edificat (NE).

D'acord a les condicions d'edificació de les normes del PGO que preveu un volum de B+2 implicaria una reducció d'un sostre residencial de 744 m² considerant una superfície de l'àmbit de 248 m². Estaríem davant d'un supòsit de reducció de la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos. Es podria estimar la reducció de densitat en 8 unitats considerant una ràtio de 85 m²/habitatge.

F-03. AJUST PAU MONTSERRAT

Àmbit de gestió de sòl privat sobre el que es pretén reduir el sostre en base a la voluntat de desenvolupament dels titulars

Es planteja un lleuger increment de la cessió d'espais lliures públics de 183,99 m² (dels actuals 1.277,00 m² passa a 1.460,99 m²) i també un lleuger increment equipaments de 235,21 m² (dels actuals 512,00 m² passa a 747,21 m²). Es resol l'accés viari d'acord amb la instrucció tècnica complementària de bombers SP-113 amb una petita dotació d'aparcament i es respectes les obertures de les edificacions adjacents.

Es proposa així mateix desplaçar la reserva d'HPO a l'àmbit del carrer Sant Josep atès que no en resulta massa factibles la seva implantació i no resulta viable econòmicament una previsió tant reduïda de sostre HPO.

Es preveu el 10% de cessió d'aprofitament i el sistema de gestió per compensació bàsica.

D'acord a les condicions d'edificació de les normes del PGO per a l'àmbit de gestió PAU Montserrat implicaria una reducció d'un sostre residencial de 1.012,60 m² (dels actuals 1.716,60 m² incloent HPO passa a 704,00 m²) considerant una superfície de l'àmbit de 5.873,49 m². Estaríem davant d'un supòsit de reducció de la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos. La reducció es concreta en 10 unitats (dels actuals 12 habitatges incloent HPO passa a 2 habitatges).

F-04. NOU PAU SALVADOR BADIA

Crear un nou PAU per resoldre diferents aspectes

Resoldre la problemàtica de la servitud de la línia de sanejament a la banda sud en relació a l'estructura de finques. Eliminar la qualificació de serveis però mantenir la servitud amb efectes registrals.

Obrir la xarxa viària a la connexió del carrer de Sant Pere amb l'entorn de la placeta que conforma la intersecció amb el carrer dels Oms i eliminar l'actual estretament. Garantir la cessió i urbanització d'aquesta nova xarxa viària.

Garantir la cessió de la finca de titularitat privada adjacent a l'edifici públic d'equipaments del Casal de Cultura de Vacarisses.

Garantir la cessió i urbanització d'un passatge viari al darrera de l'equipament i que doni sortida al carrer dels Oms i enllaci amb la vialitat anteriorment comentada del carrer Sant Pere.

Incrementar l'aprofitament per establir un equilibri beneficis càrregues que resulti viable econòmicament. Increment de sostre de 454,50 m² i increment d'una nova unitat d'habitatge.

Els propietaris de l'actual comunitat que no es vegin afectats podran quedar exclosos del posterior projecte de reparcel·lació.

Sistema de gestió per cooperació.

F-05. HPO CARRER SANT JOSEP (CLAU 1*)

Transformar el sòl de titularitat pública d'equipaments en una qualificació de clau 1 nucli antic però per destinar exclusivament a sostre d'habitatge de protecció oficial (HPO).

Promoure l'habitatge de protecció des de la iniciativa municipal. Destinar la totalitat del sostre a la construcció d'habitatge protegit, especialment necessari per la gent jove i la gent gran del poble.

Volumetria específica amb gàlib a 3 metres de llindes. Alçada de B+2+g

Increment de sostre 426 m² (dels actuals 1.374 m² de sostre d'equipaments passa a 1.800 m² d'habitatge HPO) i densitat de 21 unitats. Una part es compensa amb el sostre anteriorment assignat al PAU Montserrat. L'àmbit d'actuació presenta una superfície de 1.374 m².

F-06. PASSATGE PRIVAT AL CARRER DE LA PAU

Resoldre la incoherència d'un passatge de caràcter privat que actualment es troba qualificat com a sistema viari públic.

No implica increment d'aprofitament. Es qualifica com a clau 1 però sense opció d'edificar-hi amb la identificació NE.

No es produeix cap modificació de sostre ni tampoc en relació a la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos. L'àmbit d'actuació presenta una superfície de 63,69 m².

F-07. ACTUACIÓ AÏLLADA OBTENCIÓ NOU SISTEMA VIARI

Si bé no fa gaires anys es va portar a terme la millora de la pavimentació d'acord a l'execució del Projecte constructiu de reordenació de la cruïlla de la travessera BV-1212 i el carrer Salvador Badia elaborat per la Diputació de Barcelona, això no ha anat acompanyat d'una millora de la mobilitat en aquest punt considerant que algun dels girs es troben actualment limitats i que ens trobem en els dos principals eixos estructurants del nucli urbà. El titular de la BV-1212 és la Diputació de Barcelona i per tant correspondrà recaptar informe favorable, si s'escau, al respecte d'aquesta iniciativa.

Arran d'això l'Ajuntament valora la idoneïtat d'introduir un giratori o petita rotonda a la intersecció per tal de gestionar millor els fluxos així com per millorar-ne la seguretat viària. A tal efecte es preveu la present proposta per tal qualificar els sòls com a sistema viari fins a les façanes de les edificacions (actualment aquests es troben qualificats com a verd privat). Atesa la naturalesa de la intervenció es delimita un àmbit d'actuació aïllada per poder obtenir la titularitat pública dels sòls a gestionar pel sistema d'expropiació i poder procedir posteriorment a la seva urbanització.

No es produeix cap modificació de sostre ni tampoc en relació a la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos. L'àmbit d'actuació presenta una superfície de 96,13 m².

En el conjunt de totes les 7 actuacions presentades es produeix una reducció de sostre de 2.145,10 m² si considerem el sostre potencial d'equipaments. En relació a la densitat es produeix una increment de 4 habitatges en el conjunt de les 7 actuacions si bé cal prendre en consideració la dràstica reducció potencial de densitat que porta implícita la present Modificació sobre la clau 1 mitjançant l'establiment d'un topall de densitat en contraposició a la normativa actual que no regula la densitat.

1.3.4 Justificació no afectació inventari patrimonial

En relació al patrimoni cultural, la present Modificació no afecta restes arqueològiques d'interès declarat ni d'altres elements de valor patrimonial del municipi. La Modificació introdueix ajustos normatius sobre la regulació de la clau 1 precisament amb la idea de preservar i reforçar la coherència i unitat compositiva de la trama del nucli antic.

Sobre els altres ajustos al nucli urbà i en relació la preservació del patrimoni existent ressaltar únicament la proposta F-02. ANTIC CEMENTIRI en la que precisament es planteja preservar de l'edificació un pati interior d'illa adjacent a l'antiga església de Vacarisses i que antigament havia destinat a l'ús de cementiri.

Així mateix, no s'ha identificat l'existència d'un catàleg de patrimoni o pla especial de patrimoni pròpiament dit al municipi si bé s'ha consultat el document de l'Inventari Patrimoni Cultural de Vacarisses (octubre 2010) així com el Mapa de Patrimoni Cultural en tant que suposa un inventari exhaustiu que recull tots els elements del patrimoni immoble, moble, documental, immaterial i natural del municipi (SITMUN). Els esmentats documents han redactats a iniciativa de la Diputació de Barcelona.

En qualsevol cas s'estarà a tot allò que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (DOGC núm. 1807, d'11 d'octubre de 1993) i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594, de 13 de març de 2002).

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb l'afectació al patrimoni cultural.

1.3.5 Memòria social

Pel que fa la memòria social, el seu contingut es la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, que en res queda alterada per la present modificació atès que el propi PGO vigent no inclou una memòria social. Actualment trobem les següents reserves o previsions d'HPO introduïdes fonamentalment mitjançant la Modificació del PGO de 2015 amb un sostre total conjunt de 4.832,05 m²: PAU Rectoria, c/Cingle Moliner 5, PAU Montserrat (que la present Modificació desplaça a una nova implantació), PAU Pitàgores, PAU Masia la Torre i PAU Institut La Coma .

És amb l'objectiu de promoure l'HPO que la present modificació mitjançant l'actuació F-05. HPO CARRER SANT JOSEP (CLAU 1*) transforma el sòl de titularitat pública d'equipaments en una qualificació de clau 1 nucli antic per destinar exclusivament a sostre d'habitatge de protecció oficial.

Es busca promoure l'habitatge de protecció des de la iniciativa municipal, especialment necessari per la gent jove i la gent gran del poble d'acord al que es comenta a continuació.

Per tal d'entendre millor la situació actual es recullen diferents consideracions i dades extretes d'estudis i documents existents sobre la situació de l'habitatge al municipi de Vacarisses.

PLA LOCAL DE JOVENTUT 2024-2027 (febrer 2024)

El Pla Local de Joventut (PLJ) 2024-2027 de Vacarisses és un document redactat per la Fundació Ferrer i Guàrdia sota encàrrec del propi Ajuntament de Vacarisses que pretén marcar les línies estratègiques i indica el full de ruta de les polítiques públiques de joventut al municipi.

Al capítol 2 de conclusions del PLJ i dins l'apartat d'habitatge s'exposa:

El preu mitjà del lloguer de Vacarisses actual és de 759,21 € mensuals. S'observa com des del 2012 els preus han augmentat (concretament un 76,7%). A diferència d'altres municipis, la pandèmia ha contribuït a l'augment de preus. Tanmateix, al comparar el municipi amb els municipis de l'entorn, Vacarisses té uns preus de lloguer mitjans en relació a l'entorn.

Els grups de discussió destaquen la dificultat d'accés a l'habitatge del jovent de Vacarisses. N'assenyalen quatre raons principals: En primer lloc, l'escassa i efímera oferta d'habitatge de lloguer a Vacarisses. En segon lloc, s'assenyala que la tipologia d'habitatges unifamiliars de Vacarisses implica que els preus estiguin fora de l'abast de la majoria del jovent. En tercer lloc, es destaquen els prejudicis a l'hora de llogar habitatges a joves. Per últim, es considera que hi ha pocs recursos públics destinats a l'habitatge.

Es conclou que, tot i existir un fort sentiment de pertinença entre el jovent de Vacarisses, la gran majoria dels i de les joves es veuen obligades a marxar a viure fora del municipi. Paral·lelament, també es considera que l'ocupació està esdevenint una alternativa habitacional cada vegada més normalitzada i també està en augment els casos de joves vivint en habitatges en condicions precàries.

Com a orientacions en matèria d'habitatge el PSJ planteja:

- Crear una oficina d'Habitatge i destinar-hi una figura tècnica que pugui desenvolupar polítiques d'habitatge jove.
- Desenvolupar Habitatge de Protecció Oficial per a joves. [Les estadístiques públiques i els grups de discussió revelen que l'accés a l'habitatge jove és una de les principals problemàtiques del municipi i que Vacarisses no compta amb cap promoció d'HPO]

- Fomentar la coordinació entre el Servei de Joventut en el Servei d'Habitatge. [Els grups de discussió reconeixen que darrerament s'estan engegant polítiques públiques d'habitatge]
- Habilitar ajuts i subvencions per a l'emancipació jove i difondre als ajuts supramunicipals existents. [Els grups de discussió afirmen que manquen ajuts i subvencions per a l'emancipació jove]
- Facilitar models alternatius d'habitatge com ara masoveria o cohabitatge intergeneracional. [Els grups de discussió constaten que a Vacarisses hi ha força habitatges buits i que s'està treballant en desenvolupar un cens]
- Habilitar un servei de mediació entre propietat i llogaters/es. [Els grups de discussió consideren que la precarietat habitacional està normalitzada entre els i les joves que lloguen habitatges al municipi]

PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE (Setembre 2022)

Elaborat per la Diputació de Barcelona és un instrument que dona resposta a les necessitats de planificació tàctica i operativa de la política d'habitatge del municipi.

El PAMH es defineix a partir d'un procés d'acompanyament en la presa de decisions de l'ajuntament, en la detecció de necessitats, definició objectius i concreció de les actuacions necessàries en matèria d'habitatge.

El Programa dona resposta a diferents objectius del municipi de Vacarisses vinculats a l'habitatge, com la generació d'habitatge de lloguer que permeti a les persones joves l'emancipació per fer front a la quasi inexistència d'habitatge de lloguer al municipi. En vista a estratègies a més llarg termini, es preveu facilitar la generació d'habitatge assequible a través del planejament, treballant les modificacions pertinents per generar habitatge assequible i protegit.

Igualment es vol garantir el manteniment al municipi de les persones grans, impulsant la millora dels habitatges actuals i la seva accessibilitat i proporcionar l'accés a altres habitatges del nucli urbà del municipi amb més facilitats per accedir a equipaments i serveis.

A més, a través del PAMH, l'ajuntament vol donar continuïtat a la estratègia de mobilització d'habitatges buits al municipi iniciada ja fa més d'una any. Així doncs, el pla d'acció preveu actuacions per captar habitatge en desús i impulsar mecanismes per tal que entrin al circuit del mercat de lloguer.

Finalment, la rehabilitació és un altre dels objectius a abordar, amb actuacions per fomentar la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica. Per impulsar-ho al conjunt del municipi, s'activaran

mecanismes de suport a les persones propietàries que puguin facilitar l'accés als ajuts supramunicipals que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Fons Next Generation.

MEMÒRIA SOCIAL MPPGO 2015 (PLH)

Es tracta d'un document elaborat en base al document inicial del Pla Local d'Habitatge (PLH) que no es va arribar a tancar com a tal. S'aporten algun extrets de diferents temàtiques que ajuden a comprendre la situació actual i les problemàtiques en relació a les necessitats d'HPO.

- Tipus de trames urbanes

La característica dominant es la trama dispersa de baixa densitat crescuda a l'empara del fenomen de les urbanitzacions. S'estructura en conglomerats que en ocasions com ja hem indicat s'enllacen les unes amb les altres sense solució de continuïtat, de manera que es difícil reconèixer on comença una i acaba l'altra.

El nucli antic presenta una agrupació més compacta amb barreja de trames però amb predomini per l'alineació a carrer dels edificis.

El polígon industrial de dimensions reduïdes, segueix els esquemes clàssics d'aquest tipus d'implantacions.

- Tipologies d'edificació

La característica que més destaca dels teixits residencials es que són tots ells de baixa densitat amb una preponderància clara de les tipologies unifamiliars aïllades en detriment de les altres a excepció del nucli antic on s'aprecien trams urbans amb construcció alineada a carrer en tipologia entre mitgeres.

- Parc d'habitatges existent

El parc d'habitatges de Vacarisses era al 2001 de 3.044 unitats mentre que al 2009, després d'un període de força activitat constructiva, que en els darrers 3 anys ha anat decaient molt, va créixer fins les 3.697 unitats.

- Habitatges segons tipus

D'aquest model de desenvolupament en resulta que a l'any 2001 el 93% dels habitatges fossin unifamiliars i només el 6% bifamiliar, altrament un "monocultiu" d'habitatge unifamiliar aïllat sobre parcel·la, en general, de petites dimensions (400m²). En relació l'habitatge plurifamiliar, el 3% restant, s'ha de matisar que de manera majoritària són edificis de 3 habitatges (70%).

- *Accessibilitat*

En general no hi ha problemes en l'accessibilitat dels habitatges, tot i que la duresa topogràfica fa aparèixer nombroses escales i desnivells tant en l'entrada de la parcel·la com en el seu interior. Tanmateix les problemàtiques concretes es resolen individualment o amb la venda de l'habitatge. L'altra cosa que succeeix es quan la gent es fa gran i té dificultats per a desplaçar-se en vehicle privat perquè llavors no queda altra alternativa que deixar la residència i anar a ciutat, on l'oferta de serveis assistencials es més propera al lloc de residència i el transport públic esta més desenvolupat.

- *Antiguitat del parc d'habitatges*

Donat que Vacarisses ha crescut sobretot a partir dels anys 80 es caracteritza per tenir un parc d'habitatges força nou: una mica mes del 59% dels habitatges principals a l'any 2001 van ser construïts entre el 1991 i el 2001, període de màxima activitat constructiva que es seguit pel decenni 1971-80 amb el 21 % del parc d'habitatges de l'any 2001.

- *Habitatges buits*

La combinació de segona residència amb residència principal condueixen a creure que Vacarisses no deu tenir massa habitatge buit.

Els censos de població i habitatges del 1991 i el 2001 així ho indiquen: al 1991 el 0'2% de l'habitatge estava vacant; al 2001 ja havia incremental lleugerament, ja que ho era el 3'1 % del parc.

- *Evolució de la població*

Vacarisses ha experimental un important creixement de població en els darrers 11 anys, passant dels 2.084 habitants de l'any 1998 als 6.377 del 2009; això es, en 11 anys el municipi ha multiplicat per 3 la seva població.

El municipi ha presentat uns índexs de creixement notablement superiors als de la seva comarca i malgrat que aquests han estat irregulars en el temps, sempre han estat molt elevats destacant molt especialment el creixement que es produí entre els anys 2003 i 2004 punta de màxim creixement del municipi amb un 17%.

A partir d'aquell any l'índex de creixement ha anat davallant però segueix sent força elevat inclús en un moment com l'actual en que la crisi econòmica, financera i immobiliària han aturat força les dinàmiques de mobilitat residencial d'una forma força generalitzada: entre el 2008 i el 2009 l'increment anual de població a Vacarisses ha estat del 10%.

En conseqüència, l'important guany de població es produeix a causa de la mobilitat residencial, que en el cas de Vacarisses significa la transformació progressiva de la segona residència a primera.

En definitiva, Vacarisses es caracteritza per tenir una població força jove amb un important pes dels infants però que comparant les piràmides del 2001 i del 2008 indiquen un cert augment de la població jove-adulta.

- *L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública*

L'habitatge de promoció pública al municipi no ha existit fins època molt recent en que per iniciativa municipal es va propiciar una modificació puntual de pla general per a permetre passar de la qualificació unifamiliar a la plurifamiliar en una parcel·la propietat municipal sobre la que es va tramitar la construcció d'uns habitatges i apartaments en règim de divisió horitzontal.

Cal dir que actualment disposa de 30 habitatges que poden ser considerats socials, 26 que es correspondrien al parc de lloguer anterior a l'any 1985 i 4 habitatges protegits acabats no desqualificats.

Cal dir que el nombre d'habitatges socials entre el 2007 (data de la font) i el 2010 no ha variat amb el que els 30 habitatges socials del 2007 poden ser assimilats el 2010. És cert que l'Ajuntament de Vacarisses ja ha començat a actuar en la promoció d'habitatge social i així en data 2 de desembre de 2009 es va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU en els sectors de Torreblanca I, Torreblanca II i Bonavista creant una sub-zona de la zona Ciutat extensiva I, amb el nom "ciutat extensiva i habitatge protegit c, clau 5p, per acollir habitatge protegit però la promoció encara no ha estat iniciada amb el que no es computen en el càlcul de l'OSU.

Vacarisses pertany a la zona geogràfica B de preu dels habitatges amb protecció oficial amb preus màxims de venda.

- *Les dades de partida i referència del pla*

El PLH a Vacarisses té la pretensió de plantejar una estratègia d'intervenció general en front de la problemàtica de l'habitatge al municipi pel que fa al període 2011-2016.

Aquests objectius es basen en l'ajustat dimensionat de les necessitats ja que es a partir d'aquestes premisses que s'estructura tot el PLH.

1. El teixit predominant a tot el municipi és de baixa densitat. El casc antic té poca entitat respecte les grans extensions d'urbanitzacions i en qualsevol cas també té una densitat baixa.
2. Els creixements històric i recent han fet que hi hagi un elevat grau de consolidació, entorn del 84% al municipi (excepte la part més exterior de la urbanització del Ventayol i la urbanització dels Caus, en que convé contenir el creixement a l'estar inclosa en un entorn de parc).
3. El pla territorial preveu que no es produeixin noves extensions ni nous creixements residencials al municipi de forma que només es poden pensar formes de creixement sobre la base d'una major

densificació d'alguns dels teixits més propers a les estacions i millor comunicats. En aquest sentit en paral·lel encetem un estudi complementari per analitzar en quines condicions i amb quines possibilitats seria possible pensar en algun procés de transformació en el temps que permetés crear habitatge bifamiliar o plurifamiliar (augment de la densitat) sense modificar substancialment l'edificabilitat dels sectors ni alterar el paisatge urbà de l'entorn.

4. L'estudi social ens mostra que hi ha una necessitat real d'habitatge social al municipi i que serà necessari en el sexenni 2010-2016 preveure la construcció de 198 unitats per a evitar situacions de demanda exclosa.

Els motius que la provoquen són variats i entre ells destacarem els següents:

- Habitatge jove (48%) Una part important dels joves del municipi tenen dificultats per accedir a un habitatge de manera que o no es poden emancipar del nucli familiar o es produeix una expulsió a altres entorns de la comarca
- Problemes econòmics (36'6%) Una part important de les famílies no poden accedir a un habitatge per les dificultats econòmiques que els suposa, de forma que hi ha risc d'expulsió del municipi.
- Persones grans (7'3%). Hi ha gent gran amb dificultats per a poder fer front a les despeses econòmiques que suposa l'habitatge i requereixen un suport per a poder continuar.
- Exclusió social (8'1%) Una part dels veïns del municipi presenten problemàtiques particulars que de no resoldre-les derivarien en una exclusió social.

Vacarisses no ha portat a terme polítiques en matèria d'habitatge de manera que hi ha un dèficit històric que suposa un 65% de l'esforç social necessari.

5. Una dada positiva es que hi ha poc habitatge en mal estat de conservació. La tipologia dominant d'habitatge unifamiliar permet que sobre l'edificació es plantegin obres de conservació i millora de forma molt continuada perquè augmenta la qualitat de vida als seus ocupants i fa que el promotor-propietari capitalitzi l'esforç i la inversió de manera molt directa.

6. Existeix una demanda latent d'habitatge unifamiliar a la nostra cultura. La tipologia dominant comporta uns elevats costos d'implantació dels serveis i infraestructures bàsics necessaris i unes despeses notables de manteniment. Malgrat l'anterior i que la mobilitat obligada fa incrementar els costos de reposició, hi ha un segment social que continua demanant aquest tipus de producte i no sembla que els temps del xalet hagin acabat. Per tant hem de comptar que hi haurà una demanda continuada, més ajustada es de suposar, però real sobre aquest tipus de producte.

1.3.6 Justificació compliment condicions art. 99 i 100 TRLUC

La present Modificació no comporta un increment del sostre edificable ni tampoc de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, per la qual cosa no resulta d'aplicació allò establert a l'article 99 del TRLUC. En el cas que ens ocupa de fet es produeix una reducció de la densitat potencial.

D'acord amb els objectius i el contingut de la present Modificació tampoc resulten d'aplicació els diferents supòsits previstes per l'article 100 del TRLUC..

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del TRLUC. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats contingudes a l'article esmentat.

D'altra banda, l'article 97 del TRLUC sobre la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic, determina 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 i estableix els supòsits en els quals correspon fer una valoració negativa i denegar-la. La justificació esmentada ha quedat inclosa al capítol 1.3.2 d'aquesta memòria justificativa.

A efectes del que estableixen els articles 96, 99 i 100 del TRLUC la present modificació puntual no comporta un increment de sostre edificable o de la densitat, ni la transformació d'un àmbit i no ens trobem per tant davant la modificació d'una figura de planejament urbanístic que requereix garantir una certa superfície de reserves per a sistemes urbanístics.

L'objecte de la present Modificació puntual del POUM d'Alella s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del TRLUC. Per altra banda, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents i incorpora la documentació que requereix l'article 59 del TRLUC.

D'acord amb l'article 118.4 del RLUC, la present Modificació s'integra per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLUC i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei. S'ajustarà també als articles 110 i 111 del RLUC, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

1.3.8 Justificació que no es tracta d'una revisió de planejament general

La proposta plantejada, consistent en la modificació de la regulació de la normativa de la clau 1 i d'altres ajustos al nucli urbà, representa una modificació puntual del planejament general i no una revisió.

La present proposta no representa cap alteració de l'estructura general i orgànica del territori, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc es donen els condicionants previstos a l'article 5 de les normes del PGO ni es dona cap de les circumstàncies previstes als apartats 2, 4 o 5 de l'article 95 del TRLUC.

Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes als articles 116 i 117 del RLUC.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC i 117 del seu Reglament, qualsevol canvi en les determinacions del PGO, sempre que no comportin la seva revisió, se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les exempcions que es preveuen a l'apartat tercer de l'article 117 del RLUC.

D'acord amb els criteris establerts en l'art. 95.5 del TRLU i els articles 116 i 117.1 del RLUC, la present modificació del PGO no suposa la seva revisió.

1.3.9 Justificació riscos i compatibilitat mesures de prevenció d'incendis

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

No hi ha riscos a destacar atès que fonamentalment es tracta d'una modificació únicament normativa amb ajustos puntuals que no impliquen increment de sostre o densitat.

1.3.10 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, la present Modificació no requereix d'un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

Atès que ens trobem en un supòsit de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions i en relació a l'apartat 3.1.b de l'article, la Modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. A efectes de l'apartat 3.3 no es tracta d'una implantació singular.

L'àmbit objecte de la Modificació contempla únicament la modificació de la regulació de la normativa de la clau 1 als efectes de preservar la unitat compositiva del nucli urbà així com d'altres ajustos puntual al nucli urbà que responen majoritàriament a millores puntuals i incoherències identificades.

1.3.11 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que projecta la present Modificació no altera les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i es situa en una zona completament urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament.

Es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin de forma significativa l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

El desenvolupament urbanístic que projecta la present modificació de planejament segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Article 5. Definicions.

1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:

- i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.
- ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.

Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

(...)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Així mateix i d'acord a l'article 59 del TRLUC correspon incloure:

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà

(...)

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatis.

Entenem que el cas de la modificació que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa íntegrament en sòl urbà, atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat se sol·licita a l'òrgan ambiental l'emissió de resolució expressa de no subjecció a l'avaluació ambiental.

1.3.12 Programa de participació ciutadana i document comprensiu

En aplicació de l'article 8. "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics" del TRLUC, caldrà exposar públicament la present Modificació del PGO.

D'acord amb la legislació d'urbanisme vigent es procedirà a la publicitat del pla de tal manera que l'aprovació inicial de la Modificació del PGO es publicarà: al web municipal, a un diari oficial de la província, a dos diaris de màxima audiència i mitjançant un Edicte municipal s'exposarà al tauler d'anuncis municipal.

Per altra banda, en aplicació de l'article 8.5.a) és preceptiu adjuntar al document de la Modificació del PGO un document comprensiu per la ciutadania que de manera resumida exposi les dades principals de la modificació, tal i com es determina als punts Primer i segon d'aquest apartat 8.5.a).

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

1.3.13 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIO

L'article 59.3.d del TRLUC estableix que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit informe.

En aquest cas, el present document no comporta amb caràcter general la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública i per tant no correspon valorar la sostenibilitat econòmica. No cal portar a terme així mateix obres d'urbanització complementàries.

De banda de les modificacions normatives de la clau 1, les actuacions d'ajust comentades i recollides a les fitxes corresponen a ajustos o errades que no porten associades noves despeses. Aquest és el cas de la fitxa F-01 de verd públic darrera l'Ajuntament que de fet ja és un parc amb el manteniment internalitzat i on únicament s'esmena la qualificació. La fitxa F-06 també inclou una errada material que en aquest cas implica una reducció del sistema viari que es compensa aproximadament amb la nova previsió de sistema viari de la fitxa F-07 si bé aquest és de titularitat de la Diputació de Barcelona. En els casos de les fitxes F-02 i F-05 no es generen nous espais de sistemes de cessió per suposin un increment de les despeses de la hisenda pública.

En les dues actuacions vinculades a polígons d'actuació (F-03. Ajust PAU Montserrat i F-04. Nou PAU Salvador Badia) sí que es generen noves cessions i variacions que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública i per tant correspondria valorar-ne la sostenibilitat econòmica. Es determina a més a més l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació. Cal portar a terme així mateix obres d'urbanització complementàries. La sostenibilitat econòmica s'exposa en conjunt per als dos polígons a continuació:

FONAMENT DE DRET

Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana

Article 22.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així como la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 59.3. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels 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."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

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

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament de l'àmbit en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial unifamiliar.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació baixa, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

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

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Vacarisses.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures i connexions es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vacarisses 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

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquesta Modificació i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva addicional per a la xarxa viària urbana de 1.010,81 m² de superfície (491,66 m² al PAU Montserrat i 519,15 m² al Nou Pau Salvador Badia).

El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 5,75 €/m², considerant que en el cas que ens ocupa no presenta calçades amb trànsit rodat i que es tracta d'un àmbit reduït, el que suposa:

$$1.010,81 \text{ m}^2 \times 5,75 \text{ €/m}^2 = 5.812,16 \text{ € /any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària.

B.2.4 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 per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No té despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'ens gestor i l'usuari. Aquest servei és de gestió directa municipal.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

No té despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'ens gestor i l'usuari. Aquest servei és de gestió directa municipal.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No hi ha xarxa de subministrament de gas.

B.2.8 Sistema d'espais lliures o zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Vacarisses. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector. D'acord al que preveu el present projecte trobem una reserva addicional destinada a espais lliures públics de 1.460,99 m² al PAU Montserrat.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les diferents extensions de zones verdes, per aquesta raó, s'estima una ràtio anual mitjana de 5,25 €/m², el que suposa:

$$1.460,99 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ €/m}^2 = 7.670,20 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat	5.812,16 € / any
Total cost manteniment de les zones verdes	7.670,20 € / any
TOTAL COST MANTENIMENT	13.482,36 € / any

3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització dels 7 habitatges previstos (2 al PAU Montserrat i 5 al nou PAU Salvador Badia), suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada. Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció (ICIO), el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa 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 establím un preu mig de 900 €/m².

$$2.166,50 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 4 \text{ anys} = 18.377,34 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles (IBI)

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor

densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m², s'estima que la recaptació en aquest cas pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².

Quota total anual estimada:

2.166,50 m² sostre x 6 €/m² = 12.999,00 €/any

TOTAL INGRESSOS

31.376,34 €/any

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació

13.482,36 € / any

Ingressos derivats de l'actuació

31.376,34 € / any

Saldo resultant

+ 17.893,98 € / any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

1.3.14 Alineacions, rasants i definició geomètrica

El present treball no planteja modificacions en relació a les alineacions i rasants existents. Pel que fa al PAU que es modifica i al PAU de nova creació correspondrà als corresponents projectes d'urbanització la concreció de la definició geomètrica i les alineacions i rasants de la nova xarxa viària.

Barcelona, 26 de novembre de 2024

Oriol Monfort Casas
Arquitecte consultor
Nº col·legiat (COAC): 37457-1

Normativa Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

2.1 MODIFICACIONS NORMATIVA URBANÍSTICA PGO

Es relacionen a continuació els articles continguts a les normes urbanístiques del Pla General Vigent que són objecte de modificació. Es ressalten en text blau les modificacions introduïdes.

Article 67. Abast de les condicions d'edificació de les zones

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat, es regulen per les Disposicions Transitòries que els hi corresponen.

Les condicions d'edificació també seran aplicables a actuacions de reforma o rehabilitació que comportin modificacions de volum, façana o coberta i variació o increment en el nombre d'habitatges.

Disposició transitòria primera

Les construccions emparades per llicència municipal, anteriors a l'aprovació inicial del Pla, el volum o situació de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació aplicables a les noves construccions segons el Pla no resultaran fora d'ordenació en els termes i condicions regulats en l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació i àdhuc d'ampliació quan aquesta es realitzi d'acord amb els paràmetres d'edificació de la zona i el conjunt de l'edificació no superi l'índex d'edificabilitat màxim admès.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incurses en les condicions de fora d'ordenació establertes en la Llei, per quant dificulten l'execució dels objectius públics del Pla.

SECCIÓ SEGONA: NUCLI ANTIC (CLAU 1)

Article 77. Definició, objectius i àmbit

*1. Es denomina **nucli antic** a tot et sòl del centre tradicional de la població de Vacarisses excepte a les zones de Ciutat Jardí veïnes.*

Aquesta determinació ve donada per la similitud de la tipologia a edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric.

*2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen **principalment la reforma, la rehabilitació, la substitució i la reconstrucció de l'edificació antiga, i a més, la construcció de nova planta de parcel·les buides.***

Els sòls objecte d'aplicació d'aquesta qualificació estan regulats a la sèrie de plànols d'ordenació O.03

Article 78. Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació predominant dins la qualificació "Nucli antic" clau 1, és el d'edificació amb alineació a vial entre mitgeres i la d'edificació específica o singular amb una important presència d'espai lliure de parcel·la que es vol respectar i mantenir per evitar la densificació del nucli històric. Aquests models d'ordenació combinen els edificis d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars, conjuntament amb altres usos, majoritàriament el comercial en planta baixa.

L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge. En planta baixa també s'admet l'ús comercial i el d'oficines, limitats a 300 m² de superfície per establiment.

La regulació gràfica d'alineacions serà la definida per les línies de façana establertes a la sèrie de plànols d'ordenació O.03

Article 78 bis. Condicions de parcel·lació

Paràmetres particulars de parcel·lació de la zona "Nucli antic" clau 1, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació:

Edificació amb alineació a vial interna al nucli antic on s'admet l'agrupació i segregació de parcel·les. Quan es produeixi l'addició de tres parcel·les o més, o quan l'addició superi els 10 metres de façana, el projecte d'edificació resultant de l'addició haurà de ser unitari i haurà de mantenir el caràcter de l'estructura parcel·laria actual amb les característiques de l'edificació tradicional del nucli històric i del carrer, les longituds de façana de la parcel·la resultant es compondran amb trams de longituds entre 5 i 7 metres. Admet l'edificació unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar

2. Parcel·la mínima:

Ateses les condicions de diversitat i fraccionament del parcel·lari del nucli antic no s'estableix una parcel·la mínima. Les noves parcel·les fruit de reparcel·lacions o segregacions d'existents en cap cas tindran una superfície inferior a 60 m², per tal de garantir unes condicions objectives d'habitabilitat mínimes.

Les parcel·les existents de superfície inferior a 60 m² s'han d'agrupar amb d'altres de veïnes si l'objectiu és destinar-les a un edifici plurifamiliar de 2 o més habitatges o, de 2 o més entitats registrals, sempre i quan no siguin preexistents.

S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 31 d'octubre de 1984, data d'aprovació definitiva del PGO.

3. Front o façana mínima de parcel·la:

En el cas de substitució de l'edificació la nova edificació seguirà l'antiga alineació amb l'excepció dels casos en què, l'ordenació física del sol urbà ho indiqui.

L'amplada mínima de parcel·la amidada a la línia de façana serà de 4,50 metres per a les edificacions destinades exclusivament a habitatge unifamiliar o bifamiliar entre mitgeres, i de 5 metres per a les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar entre mitgeres.

Les parcel·les resultants d'una agrupació han de respectar la tipologia del nucli antic i les característiques de seu teixit. Per tant, quan la longitud de façana d'un solar ja existent o bé resultat de l'agrupació de diverses parcel·les sigui més gran de 10 metres, l'edificació s'haurà de dividir en unitats mínimes de façanes no inferiors a 5,00 metres ni superiors a 7,00 metres introduint si correspon salts en la coronació de façana i canvis de textura o materials d'acabat.

S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 31 d'octubre de 1984, data d'aprovació definitiva del PGO.

Article 79. Condicions d'edificació

Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l'edificació de la zona amb la qualificació "Nucli antic" clau 1, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Títol III "Ordenances de volums i usos".

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de la zona "Nucli antic" clau 1, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, són els següents:

1. Alçada reguladora referida al carrer:

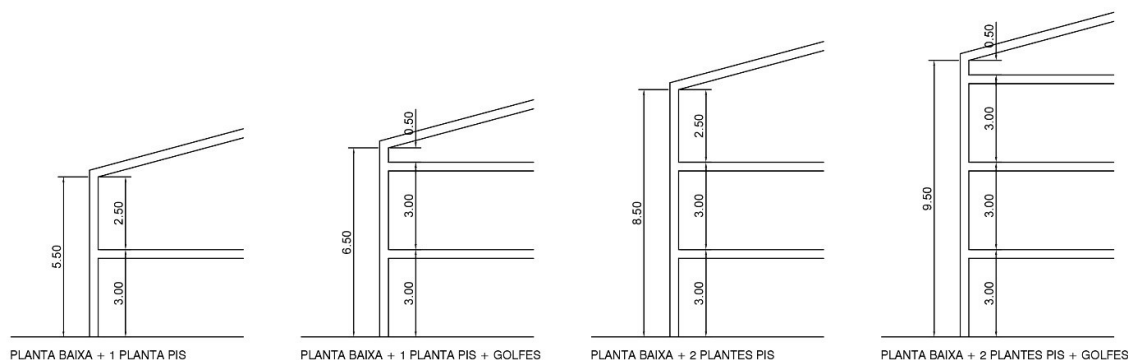
La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03. En base a aquest nombre de plantes determinat a la documentació gràfica, s'estableix que l'alçada reguladora màxima respecte la rasant del carrer, és:

Planta baixa i 1 pis – PB+1	5,50 m
Planta baixa i 1 pis – PB+1 + golfes	6,50 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2	8,50 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2 +golfes	9,50 m

S'admet incrementar l'alçada reguladora en un màxim de 50 cm per assolir l'alçada de les edificacions veïnes i amb la finalitat de millorar la integració i composició del conjunt. Aquest increment de l'alçada reguladora en cap cas comportarà un increment del nombre de plantes de l'edifici.

Les alçades màximes, nombre de plantes i punt d'aplicació de l'ARM venen definides pel esquemes següents i les determinacions de la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

L'ARM de cada parcel·la, s'aplicarà en el punt mig de la mateixa, en el front principal indicat a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació. En el supòsit de fronts de parcel·la més grans de 10 metres en els que l'edificació s'hagi de dividir en unitats mínimes de façanes, s'aplicarà l'ARM al punt mig de cada una d'aquestes unitats mínimes.



2. Punt d'aplicació alçada reguladora referida al carrer:

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació la zona i l'alçada reguladora es prendrà referida al carrer.

A la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació s'especifica en alguns casos el front respecte del qual s'aplica l'Alçada Reguladora Màxima (ARM).

3. Nombre de plantes referides al carrer:

La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03.

4. Front principal i front secundari:

La regulació de les fondàries edificables respecte dels carrers determina quins són els fronts principals i els fons secundaris que estan determinats conjuntament amb espais lliures de parcel·la, d'acord amb la regulació general.

5. Fondària edificable:

La regulació de la fondària edificable de l'edificació per la zona es determina en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, mitjançant la regulació gràfica tot indicant la línia de profunditat edificable que defineix els espais lliures de parcel·la.

Els espais interiors d'illa més enllà de la fondària edificable i sense detriment del que preveu l'apartat 12 d'aquest article en relació a les edificacions auxiliars hauran de quedar lliures d'edificació i ser objecte de preservació, mantenint amb caràcter general la coberta del sòl permeable o amb paviments drenants per facilitar la infiltració d'aigua de pluja. Aquests espais s'hauran d'enjardinar o cultivar com horts.

La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt mes alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió de l'aprofitament comentat al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.

En tots els casos s'admetrà la implantació al subsòl de dipòsits de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials d'acord al que preveu l'Ordenança Sostenible de Vacarisses.

6. Edificabilitat màxima de parcel·la:

L'edificabilitat màxima admesa és la resultant de sumar la superfície del gàlib d'ocupació en planta baixa pel nombre de plantes admès.

L'ocupació en planta baixa ve definida en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

7. Ocupació màxima de la parcel·la:

El gàlib màxim d'ocupació de la parcel·la s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

8. Densitat màxima d'habitatges neta:

La densitat màxima neta admesa serà la d'1 habitatge cada 80 m² de sostre construït si es destina a una màxim de 2 habitatges.

Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) inferior a 600 m², la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 90 m² de sostre construït destinat a habitatge.

Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) superior a 600 m² i fins a 800 m², la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 110 m² de sostre construït destinat a habitatge.

Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) superior a 800 m², la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 140 m² de sostre construït destinat a habitatge.

En el supòsit de preveure altres usos en PB diferents dels d'habitatge i garatge aparcament es podran minorar els mòduls de superfície que determinen la densitat per als diferents casos en un percentatge del 15%.

Per tal de garantir bones condicions d'habitabilitat no s'admeten habitatges que no tinguin com a mínim, façana amb front a vial o façana a pati de parcel·la o celobert de 9 m² de superfície mínima on es pugui inscriure un cercle de mínim 3 metres de diàmetre o, façana a pati d'illa. Tot això sense detriment del que preveu l'article 168 d'aquesta normativa.

9. Tanques:

Les tanques massisses tindran una alçada màxima de 2 metres d'alçada el carrer, excepte les tanques de pedra existents que s'hauran de mantenir obligatòriament.

10. Adaptació topogràfica i moviments de terres:

A la qualificació "Nucli antic" clau 1, en l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres que estableixin el nivell del pati en un interval de més o menys 60 centímetres, respecte de la rasant original del terreny i la rasant de les finques veïnes.

11. Unitat mínima de projecte:

Cada parcel·la constituirà una unitat mínima de projecte.

12. Edificació principal i auxiliar:

A l'espai lliure de parcel·la es poden construir edificacions auxiliars en planta baixa adossades al cos principal destinades a serveis de l'habitatge, com cuines, safareigs i banys, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quan ocupin com a màxim, el 30% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La superfície màxima de la construcció auxiliar serà de 20 m².

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars per a altres usos que no siguin complementaris o vinculats al d'habitatge.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal grafiada a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, per obtenir l'ocupació màxima admesa. El sostre de l'edificació auxiliar és complementari al de l'edificació principal.

L'alçada màxima total dels edificis auxiliars serà de 3,30 metres i en cap cas no pot superar l'alçada de la planta baixa a la qual s'adossa.

La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El volum de l'edificació auxiliar s'integrarà amb la resta de l'edificació a nivell formal i d'acabats; amb aquesta finalitat, els Serveis tècnics municipals podran admetre la coberta inclinada sempre i quan s'integrin amb les edificacions adjacents o adossades al nou edifici auxiliar.

13. Planta baixa:

La planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,30 metres si es destina a local amb ús diferent d'habitatge o de 2,70 metres si es destina a l'ús d'habitatge d'acord al que preveu l'article 160.2 i màxima de 4,50 metres sempre i quan no es desdoblí amb un altell.

Solament s'admet la construcció d'altell si no se supera l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes admès per aquesta zona

14. Planta soterrani:

La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable

sempre i quan el coronament del punt més alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió de l'aprofitament comentat al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.

La primera planta soterrani es pot destinar als usos admesos d'acord a la regulació de l'article 161.3 d'aquesta normativa, sempre i quan formin part de la propietat de la planta baixa des de la qual s'hi accedeixi pel seu interior.

Les plantes soterrani no computen a efectes de sostre o edificabilitat en el cas que es destinin a cellers, magatzem, serveis tècnics o aparcament. En la resta de supòsits amb usos iguals als de la planta baixa han de computar.

La resta de plantes soterrani i el primer soterrani es podran destinar a serveis tècnics de l'ús principal o a aparcament.

En tots els casos s'admetrà la implantació en planta soterrani de dipòsits de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials d'acord al que preveu l'Ordenança Sostenible de Vacarisses.

15. Planta pis:

En les actuacions d'obra nova o rehabilitació integral, l'alçada lliure mínima de les plantes pis sobre rasant destinades a habitatge serà de 2,70 metres.

16. Planta coberta:

La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30%.

Les cobertes es construiran en la modalitat d'inclinada o plana. Els materials d'acabat de les cobertes seran els tradicionals, ceràmics o similars.

En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes o finestres incorporades al pla de la coberta superiors a 1,60 m² de superfície en el total de cada vessant de la coberta.

Per damunt de la planta coberta solament s'hi admeten badalots i elements tècnics, fumerals, antenes o altres elements necessaris.

17. Planta sota coberta o Golfes:

La planta sota coberta o golfes sempre estarà vinculada a una entitat o habitatge de la planta inferior des del qual s'hi haurà d'accedir. En cap cas s'admet que formi part d'entitat o propietat amb accés independent.

18. Volum màxim d'un edifici:

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació, a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, s'hi estableix la fondària edificable i el nombre màxim de plantes sobre rasant que en determinaran el volum màxim.

A la qualificació "Nucli antic" clau 1, el volum màxim serà el resultant de l'aplicació de tots els paràmetres de la normativa general i particular.

19. Regles sobre mitgeres:

A totes les subzones, les separacions entre terrats veïns podran ser massisses o opaques si no superen els 1,00 metres d'alçada respecte el forjat sobre el que es recolzen i de 2,50 metres si són transparents, reixes o similars.

20. Cossos sortints:

Es prohibeixen els cossos sortints tancats i semitancats de l'alineació de façana cap al carrer.

Els balcons o elements oberts a tres cares estan admesos si tenen les baranes calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. Els balcons no sobrepassaran els 20 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada inferior a 6 metres, i no sobrepassaran els 50 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada superior a 6 metres

L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la tercera part de l'amplada de la façana i mai superior a 2 metres.

En relació al vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa s'estarà a tot allò previst amb caràcter general per l'article 165 d'aquestes normes.

21. Elements sortints:

Es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises, gàrgoles i els ràfecs que podran sobresortir un màxim de 45 cm.

22. Composició de la façana:

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació, però caldrà tenir en consideració els paràgrafs següents d'aquest article i allò regulat als articles 78 bis i 80 bis.

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les façanes veïnes existents, la tipologia i la composició de la façana seguirà el mateix ritme i proporció de buits i plens que les edificacions històriques contigües o pròximes situades al nucli antic.

Les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta es realitzaran en la mateixa coberta. Únicament s'autoritzaran en façana petits forats de ventilació amb una superfície màxima de ventilació de 0,10 m² per ventilar terrats a la catalana.

Els materials i acabats de les façanes es regulen a l'article 80 bis.

23. Alineació de l'edificació:

És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint amb l'alineació de carrer o vial, excepte que s'indiqui altrament en la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació o excepte que es rectifiquin o modifiquin les alineacions mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums.

L'edificació s'haurà de reular de l'alineació de carrer o vial prevista quan existeixin jardins i patis obrint sobre el carrer que és obligat conservar. En aquest supòsit la nova edificació podrà ajustar-se al volum de l'edificació anterior.

Les separacions als límits vetllaran les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació mixtes i els condicionats del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació i les seves modificacions.

Article 79 bis. Condicions d'ús i aparcament

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i compatibles de la zona amb la qualificació "Nucli antic" clau 1, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol II Règim dels usos del Títol III "Ordenances de Volum i usos".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a la zona "Nucli antic" clau 1 més enllà dels previstos a l'article 191 d'aquesta normativa. Les edificacions de nova planta o rehabilitació que no

puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius al mateix edifici o solar faran les reserves segons es detalla a l'article 191 de la normativa.

Article 80. Usos admesos

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i compatibles de la zona "Nucli antic" clau 1, del sòl urbà:

1. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. S'admeten, a més, els usos següents com a principals o complementaris:

- Assistència sanitària: Es permet.
- Comercial, superfície màxima 300 m².
- Garatge i aparcament
- Indústria. L'ús industrial serà admès a tallers o indústries artesanes sense molèsties pels restants usos en situacions A i B, 1^a categoria. *Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009.*
- Oficines i administratiu, superfície màxima 300 m².
- Recreatiu: Es prohibeix amb caràcter general, admetent-se només bars i restaurants amb una superfície màxima de 300 m². La resta d'usos com bars musicals, discoteques i similars queden prohibits.
- Residencial en general. Es permet l'ús de residència comunitària d'hotels.
- Cultural: Es permet.
- Religios i associatiu: Es permet
- Esportiu: Es permet en parcel·les superiors a 2000 m²

Article 80 bis. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los d'acord amb els emprats a les edificacions contigües.
2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que hi desentonin i que no s'adaptin al caràcter de l'entorn.

Els elements decoratius i informatius, com ara els rètols, es col·locaran dins els forats de l'arquitectura.

3. En la realització dels elements que formen l'estructura externa es consideren com a materials no aptes:
 - Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.
 - Gelosies.
 - Mur cortina.
 - Plafó de plàstic.
 - Pissarra.
 - Tancaments metàl·lics sense pintar, llevat de l'acer oxidat tipus CORTEN o similar.
 - Ceràmica vidriada.
 - Obra vista.
 - caixes de persianes marcades en façana
 - entregues de forjat vistes en façana

- *Tots aquells materials el tractament i implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del barri.*
- 4. *La coberta serà plana, tipus terrat, o teulada de teula àrab, a dues o tres vessants, excepte en el cas d'edificacions auxiliars que podran tenir-la en diferent direcció.. En totes les solucions s'utilitzaran materials ceràmics.*
- 5. *Les sol·licituds de llicència d'edificació, millora o reforma, s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes*
- 6. *Tractament general de la façana.*

- Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit i el mur sobre el forat, amb una proporció màxima de forat del 40% de la superfície total de façana.

Les portes de garatge dels edificis inferiors a 9 metres de façana no superaran els 5,00 metres d'amplada.

- Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2-3, respectivament. A la superfície de façana predominarà el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.

- Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 50 cm, àdhuc els de la planta baixa.

- 7. *Tractament de la planta baixa.*

- Material i colors.

En les obres de reforma, rehabilitació, ampliació i obra nova, el tractament del material i el color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats o altres acabats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

En relació a l'ús del color s'estarà a la carta de colors de Vacarisses inclosa a l'Annex 1 d'aquesta normativa.

Quan una actuació permessa representi una alteració substancial del tractament de la textura i el color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana d'acord amb el mateix tipus d'acabat.

- Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma en el supòsit que es justifiqui tècnicament en el projecte per motius d'antiguitat, qualitat i/o funcionalitat i viabilitat. Cada cas serà estudiat per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament als efectes de determinar el nivell de compliment i les actuacions a incloure si s'escau.

- Marquesines i tendals.

No s'admeten les marquesines fixes.

S'admeten tendals en els carrer de més de 6 metres d'amplada, sempre i quan siguin plegables i no sobresortin més d'un quart de l'amplada del carrer (amb una extensió màxima de 3 metres). Els tendals en cap cas sortiran de la vorera cap a la calçada respecte l'edifici on es subjecten.

- Aparadors.

Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior s'hauran de tractar de manera que s'integrin amb l'arquitectura i l'entorn on estan ubicats.

Als edificis de façana inferior a 9 metres, l'ample màxim del conjunt format per l'aparador i l'accés no superarà els 5,00 metres, aquesta amplada es reduirà en la mateixa proporció de l'amplada de façana.

8. Balcons i finestres.

Els forats a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm.

Les baranes seran calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. No s'admeten baranes d'obra massissa.

9. Coronació.

S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, això no obstant, haurà d'enllaçar sempre a clavegueram d'aigües netes quan existeixi, sí no és així, es podrà abocar les aigües de pluja al vial o bé enllaçar al dipòsit particular de recollida de pluvials

S'admet la barana de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.

10. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color igual que la façana.

11. Materials.

Seràn d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat a la calç dels colors exposats al punt 12, no s'admet l'acabat amb àrid projectat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, en cap cas tindran acabat polit i brillant.

La fusteria, les persianes i els detalls d'acabat o d'ornamentació poden ser de material lliure però justificadament integrat amb el conjunt, tot mantenint l'homogeneïtat formal i compositiva amb tots els elements de façana.

Els materials no aptes seran:

Aplacat de pedra d'aparell irregular, gelosies, murs cortina, plafons de plàstic, pissarra, tancaments metàl·lics sense pintar, ceràmica vidriada, obra vista, i tots aquells materials que no responguin a les característiques tradicionals del nucli antic.

12. Color.

En relació a l'ús del color s'estarà a la carta de colors de Vacarisses inclosa a l'Annex 1 d'aquesta normativa. El nombre total de colors que componen la carta de colors de Vacarisses és de 24, distribuïts de la manera següent:

<i>Paraments/Ornaments</i>	<i>16 colors</i>
<i>Fusteria</i>	<i>5 colors</i>
<i>Serralleria</i>	<i>3 colors</i>

Es correspon amb una codificació de colors ACC (Acoat Color Codification) basada en to, saturació i lluminositat i extreta de l'estudi cromàtic i pla de colors de Vacarisses elaborat per Procolor i Barna Sik.

En els carrers de menys de 6 metres d'amplada s'hauran d'adoptar tonalitats més clares de la carta de colors per millorar la lluminositat de l'ambient.

13. Recomanacions de composició.

Es recomana compondre la façana d'acord amb eixos de simetria que la dividiran en trams equidistants. El nombre d'eixos seria:

Façanes de 4 fins a 6 m. 2 eixos - 3 eixos

Façanes de 6 fins a 9 m. 3 eixos - 4 eixos

Les amplades màximes de forats seran de 1,40 metres i les mínimes de 0,40 metres, respectant, com a mínim, una proporció entre la dimensió vertical i la horitzontal igual o superior a 1,40 metres.

A la planta baixa es permeten obertures de fins a 2 metres, que podran ser de 2,60 metres per a accessos a garatge

TÍTOL III

ORDENANCES DE VOLUM I USOS

CAPÍTOL I - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

(ordenació aïllada)

Article 184. Tanques

L'altura de les tanques en material opac no superarà un metre de promig amb un màxim absolut d'1,60 metres. Aquesta tanca es podrà complementar amb material no opac fins a una alçada de 2 metres. Aquestes alçades es mesuraran des de la cota natural del terreny, en cada punt del límit prèvia a la realització de qualsevol adaptació topogràfica.

No es permetrà incrementar l'altura de les tanques amb instal·lacions tipus frontons o similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquest tipus d'us, encara que se situïn a l'interior de la parcel·la, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les veïnes una ombra no superior a la determinada per la tanca opaca col·locada a la major altura que permet aquest article.

A les qualificacions dins el nucli urbà resultaran d'aplicació pel tractament de les tanques a carrer, les disposicions previstes a l'article 80 bis referents a materials, colors i altres elements de composició

CAPÍTOL II. REGIM DELS USOS

SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS

Article 191. Ús de garatge aparcament

1. *Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys del mateix solar.*

2. *El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure són les següents:*

a) *Habitatges plurifamiliars i unifamiliars*

A la qualificacions "Nucli antic" clau 1, quan es realitzin actuacions per construcció d'edificacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o rehabilitació integral, caldrà reservar les places d'aparcament preceptives per als nous usos projectats, excepcionalment, s'admetrà unificar registralment places d'aparcament situades en un altre immoble proper a les noves entitats registrals resultants de les actuacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o de rehabilitació integral, sempre i quan es justifiqui la impossibilitat de disposar de les places d'aparcament al mateix edifici nou o transformat de forma integral.

En la resta de situacions caldrà incorporar les places d'aparcament al mateix solar on s'emplacin les noves entitats registrals o usos transformats.

Al nucli antic, clau 1, es preveu l'excepció de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament, dins al mateix solar sempre i quan siguin edificacions preexistents d'un màxim de 3 habitatges o menys de 300 m² construïts.

En general, els edificis d'habitatges de nova planta i els resultants d'una gran rehabilitació integral han de disposar d'aparcaments a l'interior de l'edifici del mateix solar, per a turismes, motocicletes i bicicletes. Les dimensions mínimes de les places de turismes seran a raó d'un mínim de 4,60 x 2,30 m útils per plaça.

La ratio mínima de dotació d'aparcaments per a les tipologies d'alineació a vial i edificacions entre mitgeres serà la resultant del major dels següents valors:

- 1,25 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

La ratio mínima de dotació d'aparcaments per a les tipologies d'edificació aïllada o en parcel·les urbanitzables serà:

- 2 places d'aparcament per habitatge ja sigui com a garatge dintre de la construcció o bé dintre de la parcel·la.

b) *Edificis públics o privats per ús d'oficines i administratiu:*
1 lloc (15 m²) per cada 100 m².

c) *Comercial.*
Si tenen mes de 400 m², 1 lloc (15 m²) per cada 100 m² de superfície construïda.

d) *Indústries*
1 lloc per cada 100 m² de superfície útil

e) *Sales d'espectacles privades.*
1 lloc per cada 15 localitats

f) *Hotels:*
1 lloc per cada 10 places

g) *Clíniques i sanatoris:*
1 lloc per cada 10 llits

3. *Altres supòsits d'exempció de previsions d'aparcament en el mateix edifici.*

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers (màxim a 50 metres), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.

Complementàriament, quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament en el mateix edifici aquells edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

1. *Causas de mida.*

Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 6 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà adquirir-les en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel PGO. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin.

Quan per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per tractar-se d'un edifici d'alt valor patrimonial hi hagi impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes pel PGO.

2. Causes tècniques.

Quan per raons tècniques acreditables i acreditades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, estintolaments de terres exagerats, etc.) no es pugui satisfer el nombre de places exigides, es podran adquirir en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel PGO. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin..

En aquests casos d'exempció d'aparcament al mateix solar de l'edifici projectat el propietari o promotor haurà de presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, l'informe sobre les opcions de compra materialitzades en una finca propera. Al finalitzar les obres caldrà presentar còpia registral de la titularitat de les places vinculades als nous usos corresponents al final d'obra, de tal manera que aquestes places d'aparcament s'hauran de vincular a la finca registral o finques registrals resultants.

La regulació i el procediment aplicats per la vinculació de les places d'aparcament mínimes requerides als habitatges seran els mateixos per als edificis mixtes o amb altres usos que també requereixen dotacions d'aparcament mínimes a les noves entitats registrals projectades, tant si les places d'aparcament mínimes estan situades dins o fora del solar de l'edifici objecte de llicència Urbanística.

Al final de l'actual normativa del PGO s'afegeix una Disposició final primera en relació a la incorporació d'un Annex 1 a la normativa amb la Carta de Colors de Vacarisses que es compon de la documentació que s'acompanya a l'Annex 1 del present projecte de Modificació del PGO.

Disposició final primera

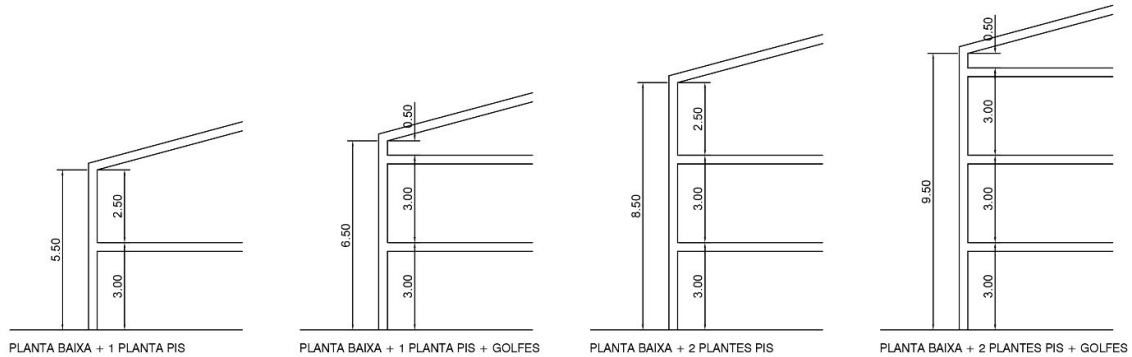
S'inclou com a Annex 1 a la present normativa la Carta de Colors de Vacarisses que regula els colors a utilitzar en projectes i actuacions que afectin a la qualificació zona "Nucli antic" clau 1 d'acord al que preveu l'article 80bis de la normativa.

2.2 MODIFICACIONS NORMATIVA URBANÍSTICA MPPGO 2015

Article 11 (NB). Zona de Nucli Antic (clau 1).

Les alçades màximes, nombre de plantes i punt d'aplicació de l'ARM venen definides pel quadre següent i les determinacions de la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

L'ARM de cada parcel·la, s'aplicarà en el punt mig de la mateixa, en el front principal indicat la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.



La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt més alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió d'aparcament al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.

Article 12 (NB). Casc antic segons volumetria específica destinada a HPO (CLAU 1*)

Correspon a zones residencials destinades a la implantació d'habitatge de protecció oficial o pública (HPO) ordenades segons volumetria flexible on es determina una ocupació màxima del 50% en planta baixa i pis i 100% en subsòl. D'acord als gàlibos d'edificació de la documentació gràfica les separacions mínimes a carrer i partions seran de 3,00 m.

La planta o parts d'ella que sobresurtin més d'un metre de la rasant del terreny definitiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

L'alçada màxima es fixa en 9,50m corresponent a PB+2PP+PG, en cap cas per adaptació topogràfica es podrà incrementar l'alçada aparent de l'edificació.

Mitjançant un PMU es podrà modificar els paràmetres d'ordenació de la zona.

Trobem aquesta zona en dos àmbits del nucli antic, les condicions d'ordenació dels quals es detallen a continuació:

HPO PAU RECTORIA

Sòl	2.859,00 m ²
Sostre	2.859 m ² st.
Habitatges	40 ut (densitat de 70 m ² st/habitatge)
Aparcament mínim	0,5 places d'aparcament per habitatge

Així mateix l'ordenació de l'edificació tindrà en compte les seccions normatives incloses en la fitxa del PAU.

HPO CARRER SANT JOSEP

Sòl	1.374,00 m ²
Sostre	1800 m ² st.
Habitatges	21 ut (densitat de 85 m ² st/habitatge)
Aparcament mínim	0,5 places d'aparcament per habitatge

Art. 13 (NB) Zona Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (clau 2d)

13.1 Definició

1. Compren els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar, on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal.

2. En aquesta Modificació de Pla General la Zona Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (clau 2d) s'estableix en els àmbits següents:

- PAU Montserrat
- PAU Masia La Torre

3. Mitjançant planejament derivat es podrà ordenar aquesta zona amb els criteris generals d'ordenació que estableixi la fitxa del PGO i les condicions generals de la zona.

13.2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable a totes les zones i subzones és el d'edificació aïllada, admetent la possibilitat d'edificacions d'habitatge unifamiliar agrupades.

13.3 Edificabilitat

La intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones es resumeix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

PAU	m ² st/m ² p
- PAU Montserrat	0,222
- PAU Masia La Torre	0,12

13.4 Condicions de parcel·lació i edificació

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal és la que s'estableix en la taula següent per a cada subzona :

Àmbits	Parcel·la mínima (m ²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)
- PAU Montserrat	1.200	10	25%
- PAU Masia La Torre	5.000	40	15%

2. No obstant això, les fitxes dels PAU estableixen els criteris d'implantació de la volumetria.

L'alçada màxima, s'amidarà tal i com regulen les disposicions pels tipus d'ordenació en edificació aïllada i, serà de sis metres amb cinquanta centímetres (6,5 m) d'alçada que corresponen a planta baixa més una planta pis i planta golfes (PB + PP+G). Si per efecte de la implantació és necessari l'esglaonament de l'edificació l'alçada màxima aparent no superarà la corresponent a PB+2PP+PG, garantint-se en cada punt que no es supera l'alçada màxima establerta de 6.50m.

Alçada lliure interior mínima:

- Pisos 2,50 m (en general)
- Plantes baixes comercials o altres usos no residencials 3,30 m
- Plantes baixes, ús habitatge 2,70 m

L'espai de sota coberta computarà en tot aquell espai que tinguin una alçada lliure d'1,90 m. El pendent màxim de la teulada serà del 30%.

3. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i les separacions entre edificació en una mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents per cada una de les zones i subzones:

PAU	Separació façana (m)	Mínima partions (m)	Mínima edificis (m)
- Montserrat	5	3	4
- Masia La Torre	6	3	5

4. Edificacions auxiliars. Es permet l'edificació auxiliar, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta metres (3,30). L'edificació auxiliar es construirà obligatòriament respectant les separacions definides en l'apartat anterior, excepte en el cas que el pendent natural del terreny, amidat en la normal al centre de la façana de l'edificació auxiliar, presenti, com a mínim, un desnivell respecte al carrer de dos metres i mig (2,5 m) a sis metres (6 m) de la façana. En aquest supòsit s'admetrà el cos auxiliar adossat al carrer i sempre que la llargària a la façana sigui menor a sis metres (6), i estigui acabat amb materials propis de façana o mur de contenció de terres tal com pedra natural o be aplacada, etc.

En qualsevol altre cas, pel que fa a la franja de separació al vial, s'haurà de complir la regulació general establerta al paràgraf anterior.

13.5 Règim en condomini

1. Correspon a terrenys on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal. Això significa que dins d'una única parcel·la poden implantar-se un seguit d'habitatges ordenats de forma apartada on els espais d'accés i jardins de l'entorn són comuns als habitatges implantats. Això suposa que la parcel·la té la condició d'indivisible.

2. Els plànols de les fitxes on es preveu aquesta zona estableixen de forma orientativa la posició de les edificacions. El projecte constructiu podrà ajustar la posició de l'edificació en un projecte global de la zona, això no obsta que el projecte es pugui desenvolupar en diverses fases.

En funció de la topografia de la zona s'estableixen les plataformes d'implantació de l'edificació que es podran reajustar en el moment de l'obtenció de la llicència amb variacions +/- 1 m. També s'estableix l'alçada màxima dels murs que limiten la parcel·la en 4m que caldrà resoldre amb acabat de pedra natural. En qualsevol cas, els moviments de terra per a adaptació topogràfica de la parcel·la hauran de tenir en compte els criteris següents:

- Murs interiors d'alçada màxima 2,5m.
- Talussos en la proporció 2/3.
- Per agregació de mur i talús l'alçada màxima no podrà ser superior a 4m

A fi i efecte de que els talussos d'adaptació topogràfica de la parcel·la no afectin sols destinats a sistemes i sol no urbanitzable protegit caldrà resoldre el límit de la parcel·la amb murs de contenció acabats en pedra natural o talussos que el seu peu coincideix amb el límit de la parcel·la.

La planta o parts d'ella que sobresurtin més d'un metre de la rasant del terreny definitiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

3. El projecte haurà d'establir la implantació, accés i serveis dels habitatges a construir. L'accés als habitatges s'haurà de fer a través dels espais comuns o carrers privats que compleixin la normativa contra-incendis vigent, i la superfície dels quals no computarà a cap efecte de les condicions edificatòries aquí establertes.

4. L'agrupació màxima d'habitatges es fixa en 24m. Corresponent a una agrupació màxima de 4 habitatges de 6 metres o d'altra equivalent, d'acord amb les determinacions de l'article 85 de les NNUU del PGO.

13.6 Condicions d'us

S'admeten els usos següents:

1. *Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.*
2. *Residencial. S'admet únicament l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m².*
3. *Comercial. S'admet.*
4. *Oficines. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació, amb una superfície màxima de 200 m², únicament en edificacions confrontants a vials públics.*
5. *Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment, limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m².*
6. *Religiós i cultural: s'admet únicament en edificacions confrontants a vials públics.*
7. *Recreatiu: S'admet amb un límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació. A la subzona intensiva només s'admetran els bars i restaurants amb una superfície màxima de 200 m², únicament en edificacions confrontants a vials públics. Es prohibeix altres establiments com bars musicals, discoteques, etc. a aquesta subzona.*
8. *Esportiu: S'admet sempre i quan tingui accés directe des de la vialitat pública.*
9. *Industrial: S'admet només per a indústries de 1a. categoria i a les situacions A i B sense molèsties pels restants usos, únicament en edificacions confrontants a vials públics.*

Art. 18 Sectors i Polígons d'Actuació

Pel desenvolupament de les determinacions de la MPGO es delimiten els sectors i figures de gestió següents:

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-03

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) MONTSERRAT

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar en edificació aïllada

1.- Àmbit:

L'àmbit té una superfície de 5.873,49 m² d'acord a la delimitació gràfica d'aquest projecte (sense detriment de la precisió de límits prevista a l'article 18)

2.- Objectius:

Protegir les visuals cap al sòl no urbanitzable des del carrer Montserrat i preveure una àrea d'aparcament i d'equipaments al servei de la població.

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat dels espais lliures i la vialitat. Obtenir la cessió de la totalitat dels sòls d'equipaments.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.03.3, O.03.3c, O.03.3d i la fitxa F-03 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu, excepte la definició concreta de l'edificació que és indicativa. L'ordenació de l'edificació s'adequarà a les distàncies de protecció amb la línia elèctrica que passa per l'àmbit.

Superfície: 5.873,49 m²

Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,12 m ² st/m ² s
Sostre màxim habitatge:	704 m ²
Nombre màxim habitatges:	2 unitats

4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 45,97 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 9:	1.460,99 m ² (24,88 % a urbanitzar i cedir)
Equipament:	Clau E:	747,21 m ² (12,72 % a cedir)
Vuari local:	Clau VL:	491,66 m ² (8,37 % a urbanitzar i cedir)

5.- Regulació de zones, edificació i usos:

Qualificació:	Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (Clau 2d).
Parcel·la mínima:	1.200 m ² .
Nombre de plantes:	PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	10,50 metres
Ocupació:	30 %
Separacions límits parcel·la	3 m a façana i 2 m a espais lliures i veïns
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

6.- Cessió d'aprofitament:

La cessió a l'Ajuntament corresponent al 10% de l'aprofitament que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

7.- Reserves d'habitatge protegit:

No s'estableixen reserves d'habitatge protegit.

8.- Gestió del sector:

El polígon es gestionarà pel sistema de compensació bàsica.

Gestionar, efectuar i costejar totes les obres d'urbanització derivades de portar a terme l'ordenació del sector. Això suposa la urbanització del tram de carrer inclòs dins l'àmbit i els serveis públics associats.

9.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis i connexions necessàries per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els espais lliures previstos i els respectius cànons i elements de connexió que siguin necessaris o resultin d'aplicació.

10.- Agenda:

Projecte d'urbanització

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Projecte de reparcel·lació

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Obres d'urbanització

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 12 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.



POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) SALVADOR BADIA

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aparellat

1.- Àmbit:

L'àmbit té una superfície de 5.156,92 m² d'acord a la delimitació gràfica d'aquest projecte (sense detriment de la precisió de límits prevista a l'article 18)

2.- Objectius:

Millora de la vialitat local en el tram d'enllaç entre el carrer de Sant Pere i el carrer dels Oms.

Supressió de la qualificació del sistema d'infraestructures de serveis tècnics i creació de servitud de pas per mantenir el traçat de la canonada de sanejament.

Obtenció del sòl d'equipament de titularitat privada adjacent a la Casa de Cultura de Vacarisses als efectes de consolidar-ne l'equipament i millorar-ne la funcionalitat.

Creació d'un nou espai viari que permeti donar continuïtat al carrer dels OMS i permeti millorar-ne la seguretat i l'accessibilitat.

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat de la nova vialitat. Obtenir la cessió de la totalitat dels sòls d'equipaments.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.03.3, O.03.3b, O.03.3d i la fitxa F-04 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu.

Superfície:	5.156,92 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,509 m ² st/m ² s
Sostre màxim habitatge:	2.624,55 m ² (dels quals 1.162,05 m ² ja edificats)
Nombre màxim habitatges:	9 unitats

4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 15,47 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Equipament:	Clau E:	279,07 m ² (5,41 % a cedir)
Viari local:	Clau VL:	519,15 m ² (10,06 % a urbanitzar i cedir)

5.- Regulació de zones, edificació i usos:

Qualificació:	Ciutat Jardí semi intensiva (Clau 2)
Parcel·la mínima:	400 m ² .

Nombre de plantes:	PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	10,50 metres
Ocupació:	30 %
Separacions límits parcel·la	3 m a façana i 2 m a partions
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

6.- Cessió d'aprofitament:

La cessió a l'Ajuntament corresponent al 10% de l'aprofitament que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

7.- Reserves d'habitatge protegit:

No s'estableixen reserves d'habitatge protegit.

8.- Gestió del sector:

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

Les edificacions preexistents dins del PAU que no vegin incrementat el seu sostre restaran compatibles amb l'ordenació prevista pel planejament. Respecte d'aquestes serà d'aplicació tot allò previst als articles 133 i 134 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les limitacions de l'article 134.2.a): *"El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit"*

9.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis i connexions necessàries per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els espais lliures previstos i els respectius cànons i elements de connexió que siguin necessaris o resultin d'aplicació.

10.- Agenda:

Projecte d'urbanització

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Projecte de reparcel·lació

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Obres d'urbanització

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 12 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.

Pla d'Etapes

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

3 PLA D'ETAPES

La present Modificació no altera el pla d'etapes del PGO vigent i tan sols introdueix modificacions puntuals en relació als paràmetres urbanístics que regulen la clau 1 del casc antic, així com en relació a 6 àmbits de sòl urbà també situats al nucli urbà. Així doncs atesa la finalitat de la modificació esdevindria innecessària la previsió d'un nou pla d'etapes.

Les actuacions F-03. Ajust PAU Montserrat i F-04. Nou PAU Salvador Badia en tant que polígons de gestió que es modifiquen o es creen ja incorporen el seu propi pla d'etapes a la fitxa de paràmetres de cadascun d'ells.

Avaluació econòmica i financera

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

S'inclou el present capítol d'acord a la documentació que requereix l'article 59.e del TRLUC per al·lusió a l'article 96 del TRLUC que s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació:

(...)

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Com a criteri general la present Modificació no comporta cap actuació amb repercussió directa a les finances municipals diferent a la ja prevista al PGO que es modifica. Es tracta fonamentalment d'esmenes d'errades i incoherència així com d'un ajust d'aspectes normatius de la clau 1 Casc Antic. En base a això i atesa la finalitat de la modificació, esdevé innecessària l'avaluació econòmica i financera.

D'acord a tot allò comentat anteriorment, no se'n desprèn un increment de sostre o de la intensitat dels usos ja admesos actualment al PGO per tant no resulta d'aplicació ja justificació que preveu l'article 99.1 del TRLUC

En relació als ajustos sobre els PAU si que es produeixen variacions de sostre, densitat i càrregues i beneficis i per tant correspon justificar-ne la viabilitat econòmica en base al que preveu l'article 96 comentat. S'inclouen a continuació dos sub-capítols en el que s'avalua el PAU Montserrat i el nou PAU Salvador Badia proposats.

4.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA PAU MONTSERRAT

4.1.1 Càrregues urbanístiques

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió resultant del desenvolupament es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les

determinacions establertes pel PAU, per la qual cosa és una valoració de aproximada que pretén arribar a unes dades de repercussió €/m².

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de l'àmbit PAU Montserrat comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels instruments de gestió urbanística i de definició de les obres complementàries d'urbanització
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització a l'àmbit del PAU Montserrat es refereix (totes les xifres expressades en aquest estudi tenen exclòs l'IVA):

- Compleció de la urbanització de la xarxa viària de nova creació
- Adequació dels nous espais lliures previstos en l'ordenació (clau 9)

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial:

Xarxa viària: 120 €/m²

Espais lliures: 30 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 1.952,65 m² (inclosos vialitat i espais lliures) dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 102.828,90 €.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de subministrament, aquestes es podrien incloure als valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa ja existent als carrers perimetrals de l'actuació d'aquest PMU.

En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars de connexió que convingués preveure per valor de 5.000 €.

COSTOS D'ENDERROCS

No hi ha elements a enderrocar.

INDEMNITZACIONS

No hi ha instal·lacions o activitats a indemnitzar.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: treballs de topografia, projectes d'urbanització i de reparcel·lació, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es calculen aproximadament en base als criteris d'honoraris habituals, el conjunts dels quals es poden quantificar al voltant d'un 12% de l'import de les obres d'urbanització (incloent connexions externes i enderrocs) sense incloure les indemnitzacions. En el nostre cas aplicat un 12% sobre 107.828,90 € resultaria un valor de 12.939,47 €.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 120.768,37 €.

4.1.2 Repercussió dels costos d'urbanització

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 704 m² de sostre.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 171,55 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$120.768,37 \text{ €} / 704 \text{ m}^2 \text{ st.} = 171,55 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 1: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CÀRREGUES (*)	m²	€/m²	120.768,37 €
Obres d'urbanització			120.768,37 €
Urbanització			102.828,90 €
Viari / aparcament	491,66	120,00	58.999,20 €
Espais lliures	1.460,99	30,00	43.829,70 €
Connexions externes serveis			5.000,00 €
Enderrocs			0,00 €
Indemnitzacions			0,00 €
Gestió i projectes de les obres		12,00%	12.939,47 €

REPERCUSSIONS	
Superfície de sòl brut (m²s)	5.873,49
Superfície de sostre edificable (m²st)	704,000
Repercussió sobre sòl brut (€/m²s)	20,56
Repercussió sobre sostre edificable (€/m²st)	171,55

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.1.3 Valoració i justificació econòmica

D'acord a l'article 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'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, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). $K= 1,4$
- Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses 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 i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge unifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 2.358,60 €/m² de superfície construïda a l'habitatge unifamiliar lliure d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

QUADRE 2: VALOR DE VENDA HABITATGE UNIFAMILIAR DE RENDA LLIURE

Valor en venda de mercat, Vv									
HLL									
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font			
1	315.000,00 €	145,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es			
2	279.900,00 €	119,00 m²	1,00	1994	API	habitaclia.es			
3	320.000,00 €	110,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es			
4	267.000,00 €	135,00 m²	1,00	1980	API	habitaclia.es			
5	335.000,00 €	177,00 m²	1,00	1996	API	habitaclia.es			
6	335.000,00 €	200,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es			
Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat		
1	2.172,41 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,20	1,0000	2.476,55 €/m²st		
2	2.352,10 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1095	2.609,68 €/m²st		
3	2.909,09 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,20	1,0000	3.490,91 €/m²st		
4	1.977,78 €/m²	1,00	1,00	1,00	0,80	1,1965	1.893,17 €/m²st		
5	1.892,66 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0992	1.872,31 €/m²st		
6	1.675,00 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,20	1,0000	1.809,00 €/m²st		
Valor en venda resultant							2.358,603 €/m²st		
Coeficients:									
1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.									
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
4. Qualitat de l'edificació									
Categories 1 i 2 1,20									
Categories 3, 4, 5 i 6 1,00									
Categories 7, 8 i 9 0,80									
5. Antiguitat i estat de conservació.									
				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-βx_F)/(1-β_ix_F)				1,0000	1,1095	1,0000	1,1965	1,0992	1,0000
F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.									0,550792588
β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.									
β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				0,0000					
a Antiguitat				0%					
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2023					
Fc Data de construcció o implantació				2023					
Fr Data de reforma o rehabilitació				2023					
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1					
Any valoració				2023					
Vida útil màxima				anys100					
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00					
Estat de conservació				Normal					
Normal									
Regular									
Deficient									
Ruïnós									
β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra									
β_i = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				0,0000	0,1792	0,0000	0,2982	0,1638	0,0000
a Antiguitat				0%	28%	0%	42%	26%	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2023	1994	2023	1980	1996	2023
Fc Data de construcció o implantació				2023	1994	2023	1980	1996	2023
Fr Data de reforma o rehabilitació				2023	1994	2023	1980	1996	2023
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1	1	1	1	1	1
Any valoració				2023	2023	2023	2023	2023	2023
Vida útil màxima				anys100	anys100	anys100	anys100	anys100	anys100
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ I VALORS REPERCUSSIÓ DEL SÒL

S'aporta a continuació per a les diferents tipologies incloses al projecte i considerades per l'estudi, l'estimació del cost de construcció (valor de la construcció Vc) i els corresponents valors de repercussió del sòl (VRS). Els costos de construcció s'obtenen a partir de la consideració de diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades per la revista de la

	sostre	sostre (-10% cessió)	valor sol (-10% cessió)
HLL Unifamiliar	704,00	633,60	264.775,10 €

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1.1. per un total de 120.768,37 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	264.775 €
Despeses pendents:	120.768 €
Valor dels terrenys:	144.007 €

El valor de taxació dels terrenys és de **144.007 €**, resultant una repercussió global de **227,28 €/m²st**.

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ		171,55 €/m²st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		
	HLL unifamiliar	1.266,82 €/m²st
VALOR DE VENDA		
	HLL unifamiliar	2.358,60 €/m²st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		
	HLL unifamiliar	417,89 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		227,28 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ SENSE URBANITZAR		417,89 €/m²st
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ TOTAL		120.768 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		144.007 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		264.775 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

CONCLUSIONS

D'acord amb els càlculs realitzats és conclou que el polígon d'actuació és viable atès que el valor residual del sòl genera un benefici superior al 18% per habitatge.

4.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA PAU SALVADOR BADIA

4.2.1 Càrregues urbanístiques

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió resultant del desenvolupament es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes pel PAU, per la qual cosa és una valoració de aproximada que pretén arribar a unes dades de repercussió €/m².

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de l'àmbit del PAU Salvador Badia comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels instruments de gestió urbanística i de definició de les obres complementàries d'urbanització
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització a l'àmbit del PAU Salvador Badia es refereix (totes les xifres expressades en aquest estudi tenen exclòs l'IVA):

- Compleció de la urbanització de la xarxa viària de nova creació

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial:

Xarxa viària: 200 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 519,15 m² de xarxa viària dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 103.830,00 €.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de subministrament, aquestes es podrien incloure als valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa ja existent als carrers perimetrals de l'actuació d'aquest PMU.

En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars de connexió que convingués preveure per valor de 5.000 €.

COSTOS D'ENDERROCS

Sense considerar excavacions, terraplenats i moviment de terres inclosos en les obres d'urbanització descrites anteriorment, cal incloure el cost en concepte l'enderroc del magatzem agrícola existent dins l'àmbit.

S'ha calculat mitjançant una ràtio mitjana de 180 €/m², resultant un valor de 3.780 € (considerant sostre d'edificació a enderrocar de 21 m² i d'acord a l'aixecament topogràfic).

INDEMNITZACIONS

Cal considerar el valor d'aquelles edificacions o instal·lacions no incloses en l'ordenació d'aquest pla i que cal enderrocar per tal de permetre'n el seu desenvolupament. En aquest apartat s'indiquen els valors aproximats d'aquestes a considerar que seran valorades amb major rigor i detall al posterior projecte de reparcel·lació.

Correspon indemnitzar aquelles construccions amb llicència urbanística i adequades a l'ordenació urbanística. Les construccions implantades il·legalment en canvi, no es patrimonialitzen encara que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística i per tant no en correspon la seva valoració a efectes d'indemnització excepte aquelles edificacions existents abans del dia 17 agost 1990, en sòl urbà o sòl urbanitzable, respecte de les que no es puguin adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística, que s'entenen incorporades al patrimoni i que per tant s'han de valorar.

Així mateix les edificacions en situació de ruïna física tampoc es valoren i no poden ser objecte d'indemnització d'acord a la legislació urbanística. Igualment els edificis, construccions i instal·lacions

en situació de fora d'ordenació es valoren, però el seu valor es reduirà en proporció al temps que ha transcorregut de la seva vida útil.

BASES LEGALS

Segons el títol III de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, es valoraran les edificacions incloses en aquest àmbit, ja que han quedat en situació de fora d'ordenació, reduint el seu valor en funció del temps transcorregut de la seva vida útil.

METODE DE VALORACIÓ

Per a la següent valoració, s'ha optat el mètode de Reposició Net, consistent en determinar el cost actual de les construccions, corregint amb coeficients en funció dels diferents paràmetres de conservació, ús etc..

El cost actual de les construccions es la suma del cost d'execució material (PEM), més el marge industrial del contractista, que correspon a les despeses generals de l'empresa i al benefici industrial, afegint a la suma dels valors anteriors l'impost sobre el valor afegit (IVA).

El cost d'execució material, s'ha obtingut mitjançant la utilització del mòdul del COAC, per a l'obtenció del preu de referència d'aquest any 2024. Amb aquest mòdul s'obté un preu global per m² construït (€/m²), d'acord amb l'ús a que estava destinada l'edificació.

Per tal de determinar el valor de les edificacions, aquestes s'han considerat com a edificacions no residencials (magatzems no residencials).

D'acord amb tot allò comentat s'estableix una valoració a efectes d'indemnització per a les següents construccions d'acord al que s'indica.

- Magatzem finca parcel.la cadastral 9867616DG0096N0001EI. Es tracta d'una conjunt edificat de 21,00 m², amb una sola planta, que resta afectada per xarxa viària. El seu valor indemnitzable és el següent:

Valor de reposició a nou: $21 \text{ m}^2 \times 556 \text{ €/m}^2 = 11.676,00 \text{ €}$

Coefficient corrector antiguitat (antiguitat 34 anys): 0,66

Coefficient corrector per estat de conservació: 0,85

Coefficient depreciació funcional o inadequació: 0,60

Coefficient afectació situacions especials de caràcter extrínsec: 0,50

Valor indemnització: $11.676,00 \text{ €} \times 0,66 \times 0,85 \times 0,60 \times 0,50 = 1.965,07 \text{ €}$

D'acord amb tot allò comentat s'estableix una valoració estimativa a efectes d'indemnització aproximada, de forma que en relació al capítol d'indemnitzacions en resulta un valor de 1.965,07 € per a tot el sector.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: treballs de topografia, projectes d'urbanització i de reparcel·lació, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es calculen aproximadament en base als criteris d'honoraris habituals, el conjunts dels quals es poden quantificar al voltant d'un 12% de l'import de les obres d'urbanització (incloent connexions externes i enderroc) sense incloure les indemnitzacions. En el nostre cas aplicat un 12% sobre 112.610,00 € resultaria un valor de 13.513,20 €.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 128.088,27 €.

4.2.2 Repercussió dels costos d'urbanització

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 1.462,50 m² de sostre.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 87,58 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$128.088,27 \text{ €} / 1.462,50 \text{ m}^2 \text{ st.} = 87,58 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 4: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CÀRREGUES (*)	m²	€/m²	128.088,27 €
Obres d'urbanització			128.088,27 €
Urbanització			103.830,00 €
Viari / aparcament	519,15	200,00	103.830,00 €
Connexions externes serveis			5.000,00 €
Enderrocs			3.780,00 €
Indemnitzacions			1.965,07 €
Gestió i projectes de les obres		12,00%	13.513,20 €

REPERCUSSIONS	
Superfície de sòl brut (m ² s)	5.156,92
Superfície de sostre edificable (m ² st)	1.462,500
Repercussió sobre sòl brut (€/m ² s)	24,84
Repercussió sobre sostre edificable (€/m ² st)	87,58

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.2.3 Valoració i justificació econòmica

D'acord a l'article 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'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, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4
- Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses 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 i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge unifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 2.358,60 €/m² de superfície construïda a l'habitatge unifamiliar lliure d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

QUADRE 2: VALOR DE VENDA HABITATGE UNIFAMILIAR DE RENDA LLIURE

Valor en venda de mercat, Vv						
HLL						
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	315.000,00 €	145,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es
2	279.900,00 €	119,00 m²	1,00	1994	API	habitaclia.es
3	320.000,00 €	110,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es
4	267.000,00 €	135,00 m²	1,00	1980	API	habitaclia.es
5	335.000,00 €	177,00 m²	1,00	1996	API	habitaclia.es
6	335.000,00 €	200,00 m²	1,00	2023	Promotor obra nova	habitaclia.es

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.172,41 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,20	1,0000	2.476,55 €/m²st
2	2.352,10 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1095	2.609,68 €/m²st
3	2.909,09 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,20	1,0000	3.490,91 €/m²st
4	1.977,78 €/m²	1,00	1,00	1,00	0,80	1,1965	1.893,17 €/m²st
5	1.892,66 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0992	1.872,31 €/m²st
6	1.675,00 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,20	1,0000	1.809,00 €/m²st
Valor en venda resultant							2.358,603 €/m²st

Coeficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació
 - Categories 1 i 2: 1,20
 - Categories 3, 4, 5 i 6: 1,00
 - Categories 7, 8 i 9: 0,80
- Antiguitat i estat de conservació.

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-βx_F)/(1-β_ix_F)	1,0000	1,1095	1,0000	1,1965	1,0992	1,0000

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u. **0,550792588**

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C	0,0000					
a Antiguitat	0%					
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2023					
Fc Data de construcció o implantació	2023					
Fr Data de reforma o rehabilitació	2023					
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1					
Any valoració	2023					
Vida útil màxima	anys100					
C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00					
Estat de conservació	Normal					
Normal						
Regular						
Deficient						
Ruïnós						

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
β_i = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C	0,0000	0,1792	0,0000	0,2982	0,1638	0,0000
a Antiguitat	0%	28%	0%	42%	26%	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2023	1994	2023	1980	1996	2023
Fc Data de construcció o implantació	2023	1994	2023	1980	1996	2023
Fr Data de reforma o rehabilitació	2023	1994	2023	1980	1996	2023
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1
Any valoració	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Vida útil màxima	anys100	anys100	anys100	anys100	anys100	anys100
C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ I VALORS REPERCUSSIÓ DEL SÒL

S'aporta a continuació per a les diferents tipologies incloses al projecte i considerades per l'estudi, l'estimació del cost de construcció (valor de la construcció Vc) i els corresponents valors de repercussió del sòl (VRS). Els costos de construcció s'obtenen a partir de la consideració de diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades per la revista de la construcció EMEDOS, aquestes s'han contrastat amb les dades disponibles publicades per la guia per

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.2.1. per un total de 128.088,27 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	550.047 €
Despeses pendents:	128.088 €
Valor dels terrenys:	421.959 €

El valor de taxació dels terrenys és de **421.959 €**, resultant una repercussió global de **320,57 €/m²st**.

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ		87,58 €/m ² st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		
	HLL unifamiliar	1.266,82 €/m ² st
VALOR DE VENDA		
	HLL unifamiliar	2.358,60 €/m ² st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		
	HLL unifamiliar	417,89 €/m ² st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		320,57 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ SENSE URBANITZAR		417,89 €/m²st
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ TOTAL		128.088 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		421.959 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		550.047 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

CONCLUSIONS

D'acord amb els càlculs realitzats és conclou que el polígon d'actuació és viable atès que el valor residual del sòl genera un benefici superior al 18% per habitatge.

5 ANNEX 1. CARTA DE COLORS DE VACARISSES

Carta de colors de Vacarisses

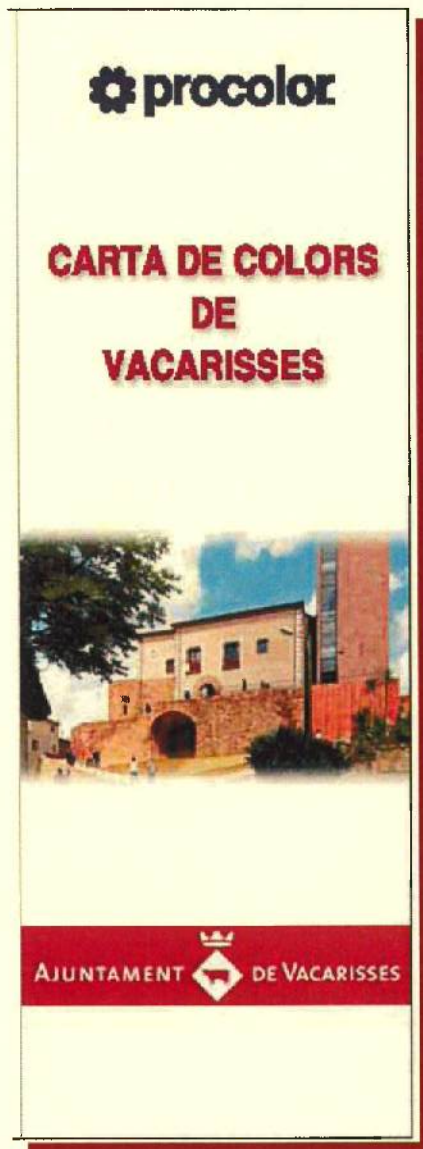
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

Estudi Cromàtic i Pla del Color de Vacarisses

5.3.- Carta de colors de Vacarisses

El nombre total de colors que componen la carta de colors de Vacarisses és de 24, distribuïts de la manera següent:

Parament/Ornaments	16 colors
Fusteria	5 colors
Serralleria	3 colors



Estudi Cromàtic i Pla del Color de Vacarisses

5.3.1.- CARTA COLORS PARAMENTS I ORNAMENTS



C8.20.50



C8.30.40



C8.30.50



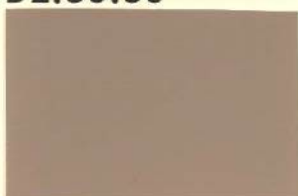
D2.30.50



D6.07.77



D6.20.60



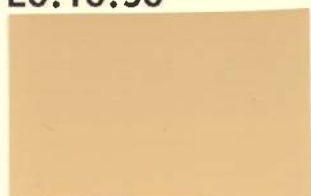
E0.10.50



E0.30.60



E4.30.60R



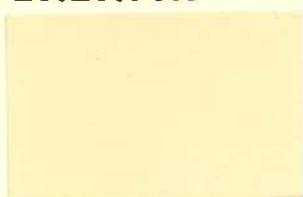
E8.20.70R



F2.10.80



F2.15.75R



F2.15.85



G0.10.70R



ON.00.81



T0.10.70

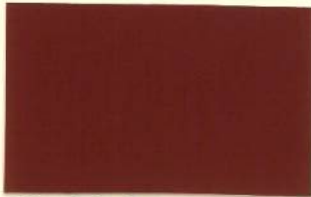
Els colors que resulten de la impressió són aproximats. Per veure els colors reals, consulteu la carta de colors de Vacarisses .



Estudi Cromàtic i Pla del Color de Vacarisses

5.3.2.- CARTA COLORS DE FUSTERIA I SERRALLERIA

Colors de Fusteria



C3.29.21



E4.20.40



H2.20.50



L0.15.15

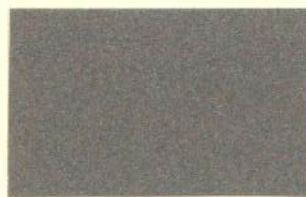


SN.02.57

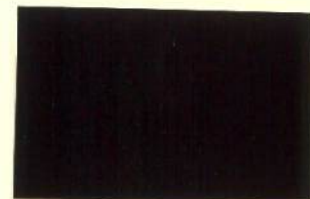
Colors de Serralleria



NEGRE GRAFIT



GRIS ACER



NEGRE BRILLANT

Els colors que resulten de la impressió són aproximats. Per veure els colors reals, consulteu la carta de colors de Vacarisses .



Plànols d'Informació Urbanística
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



**AJUNTAMENT
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitud de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

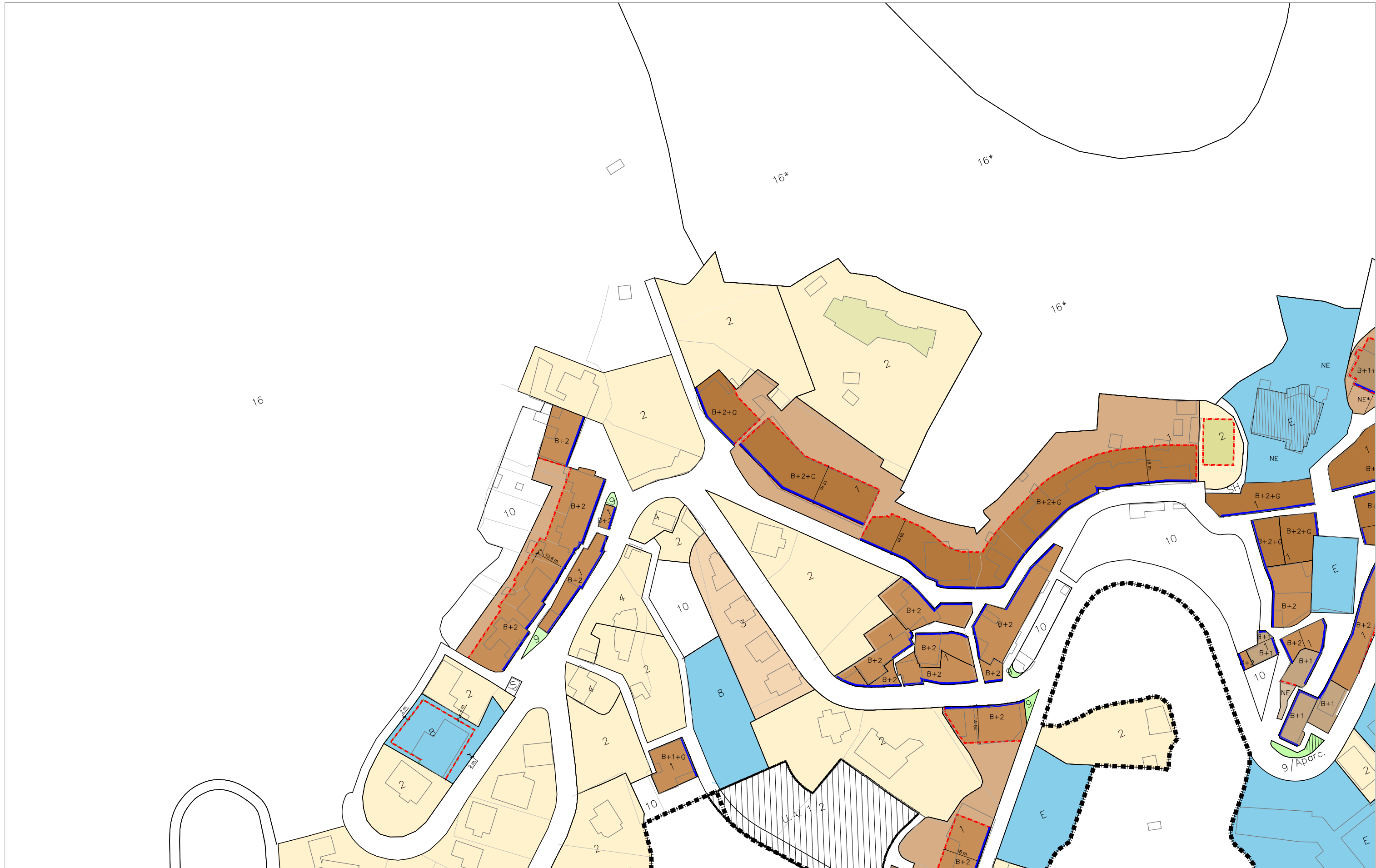
I.03.3a	I.03.3b
I.03.3c	I.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC
PLÀNOL O.3 VIGENT**

Escala 1:2500



I.03.3



AJUNTAMENT DE VACARISSES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústec Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

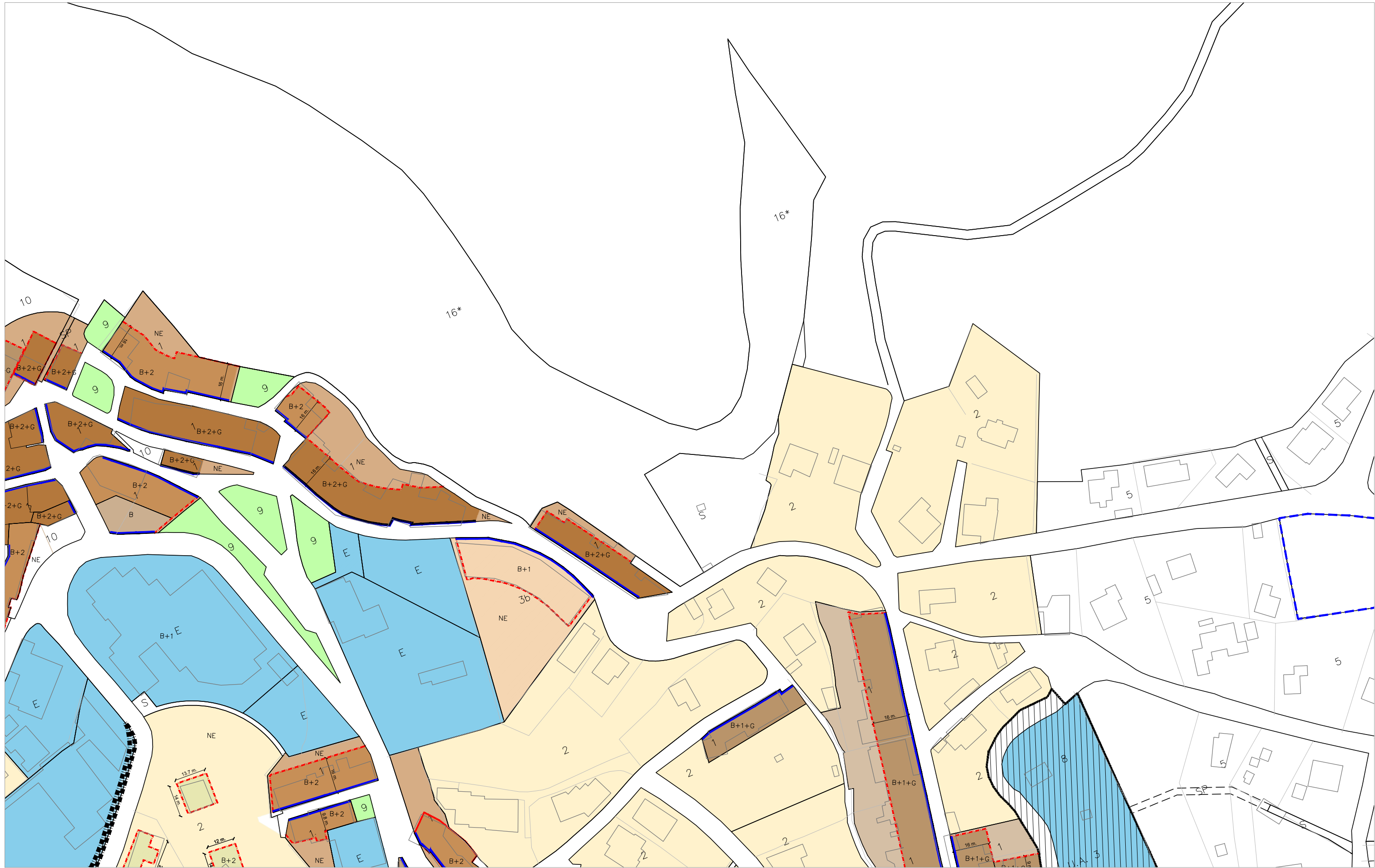
1.03.3a	1.03.3b
1.03.3c	1.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500



1.03.3a



**AJUNTAMENT
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - Ic Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - Sv Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

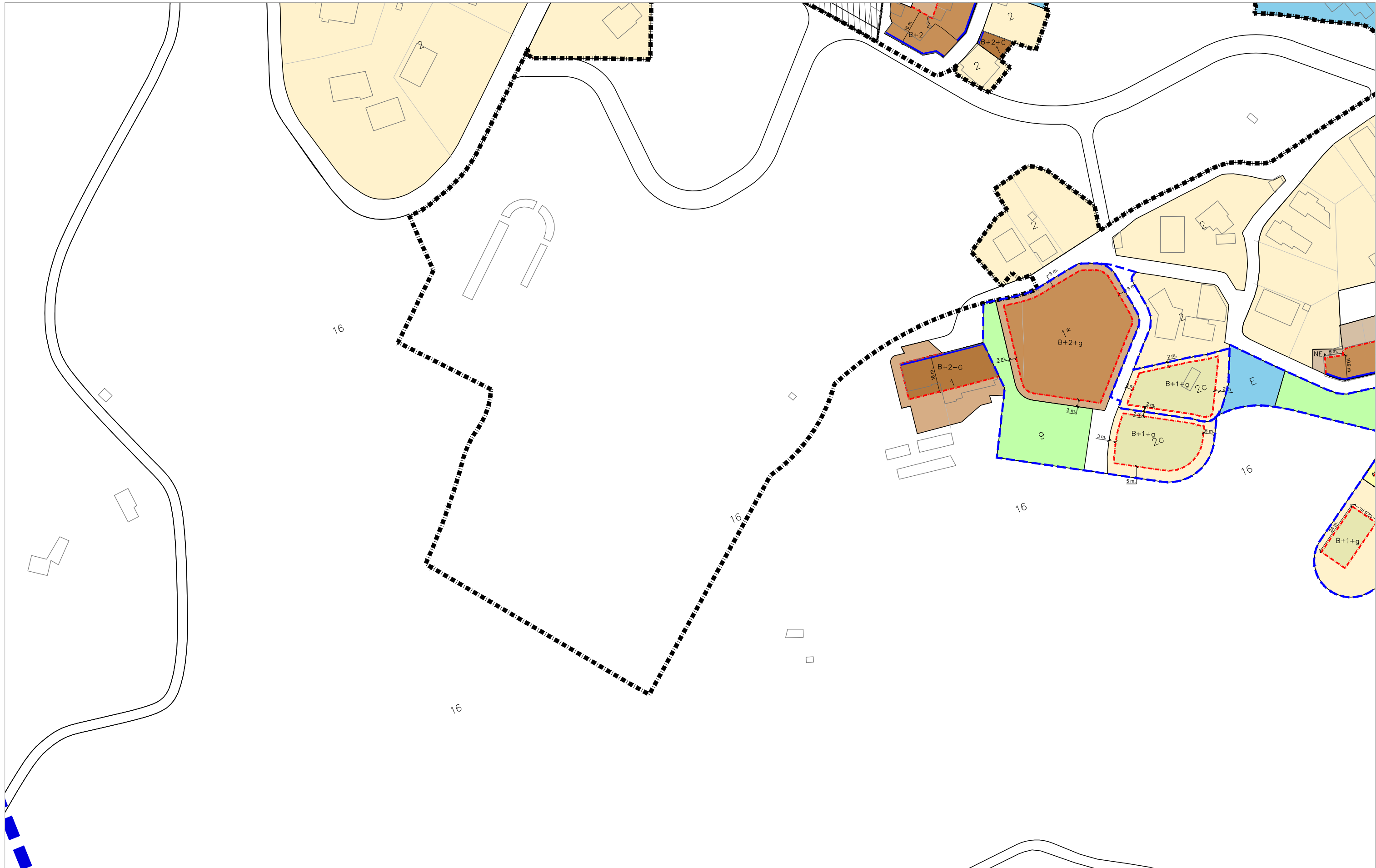
I.03.3a	I.03.3b
I.03.3c	I.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500



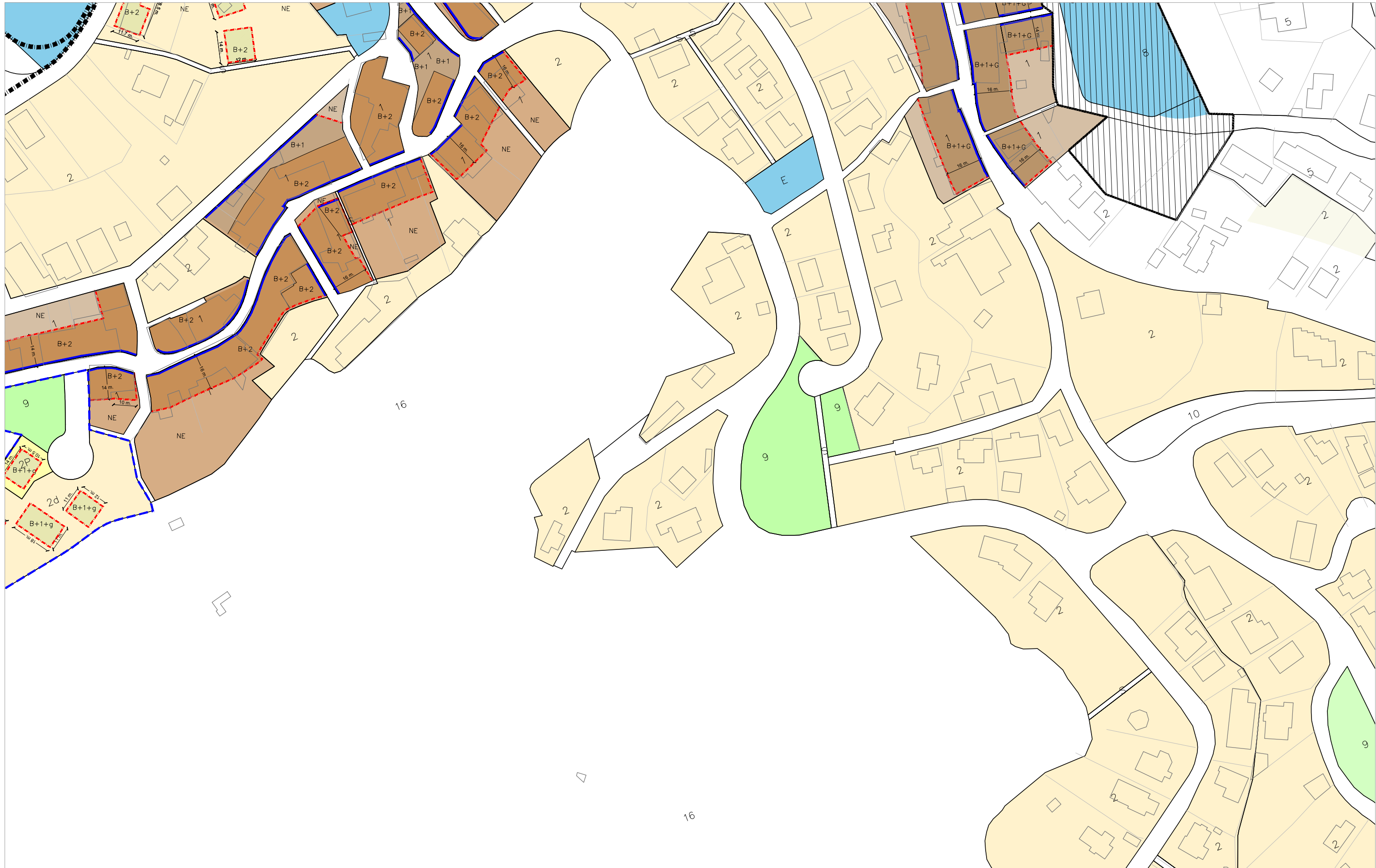
I.03.3b



SISTEMES		ZONES SÒL URBÀ	
9	Verd públic	1	Casc antic
9b	Bosc públic	1*	Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
P	Parcs i jardins urbans	2	Ciutat jardí semi intensiva I
S	Serveis tècnics	2c	Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
SP	Servitut de pas	2p	Habitatge protegit A
SH	Sistema Hidràulic	2d	Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
E	Equipaments públics	3	Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
SF	Sistema viari	3b	Ciutat jardí unifamiliar intensiva
SF	Sistema ferroviari	4	Ciutat jardí semi intensiva II

5	Ciutat jardí extensiva I	---	Línia d'edificació
5p	Habitatge protegit C	---	Profunditat edificable
8	Equipament privat	---	Front sobre el qual s'aplica l'ARM
10	Verd privat	---	Zona edificable
I	Indústria	---	Zona no edificable
Ic	Indústria compartimentada	---	Àmbit PAU
Ib	Indústria mitjana	---	Àmbit Unitat d'Actuació
SV	Serveis		
ZONES SÒL NO URBANITZABLE			
16	Rústic Agrícola i Forestal		

I.03.3a	I.03.3b
I.03.3c	I.03.3d

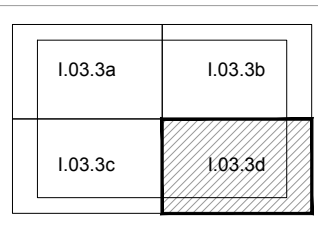


**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES		ZONES SÒL URBÀ	
9	Verd públic	1	Casc antic
9b	Bosc públic	1*	Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
P	Parcs i jardins urbans	2	Ciutat jardí semi intensiva I
S	Serveis tècnics	2c	Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
SP	Servitut de pas	2d	Habitatge protegit A
SH	Sistema Hidràulic	2d	Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
E	Equipaments públics	3	Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
S	Sistema viari	3b	Ciutat jardí unifamiliar intensiva
SF	Sistema ferroviari	4	Ciutat jardí semi intensiva II

5	Ciutat jardí extensiva I	---	Línia d'edificació
5p	Habitatge protegit C	---	Profunditat edificable
8	Equipament privat	---	Front sobre el qual s'aplica l'ARM
10	Verd privat	---	Zona no edificable
I	Indústria	---	Àmbit PAU
Ic	Indústria compartimentada	---	Àmbit Unitat d'Actuació
Ib	Indústria mitjana	---	
SV	Serveis	---	
ZONES SÒL NO URBANITZABLE		---	
16	Rústic Agrícola i Forestal	---	



**PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500
0 10m 80m

I.03.3d

Plànols d'Ordenació Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)



**AJUNTAMENT
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2d Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
- 5p Habitatge protegit C
- 8 Equipament privat
- 10 Verd privat
- I Indústria
- Ic Indústria compartimentada
- Ib Indústria mitjana
- SV Serveis

ZONES SÒL NO URBANITZABLE

- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit AA (Actuació Aïllada)
- Àmbit Unitat d'Actuació

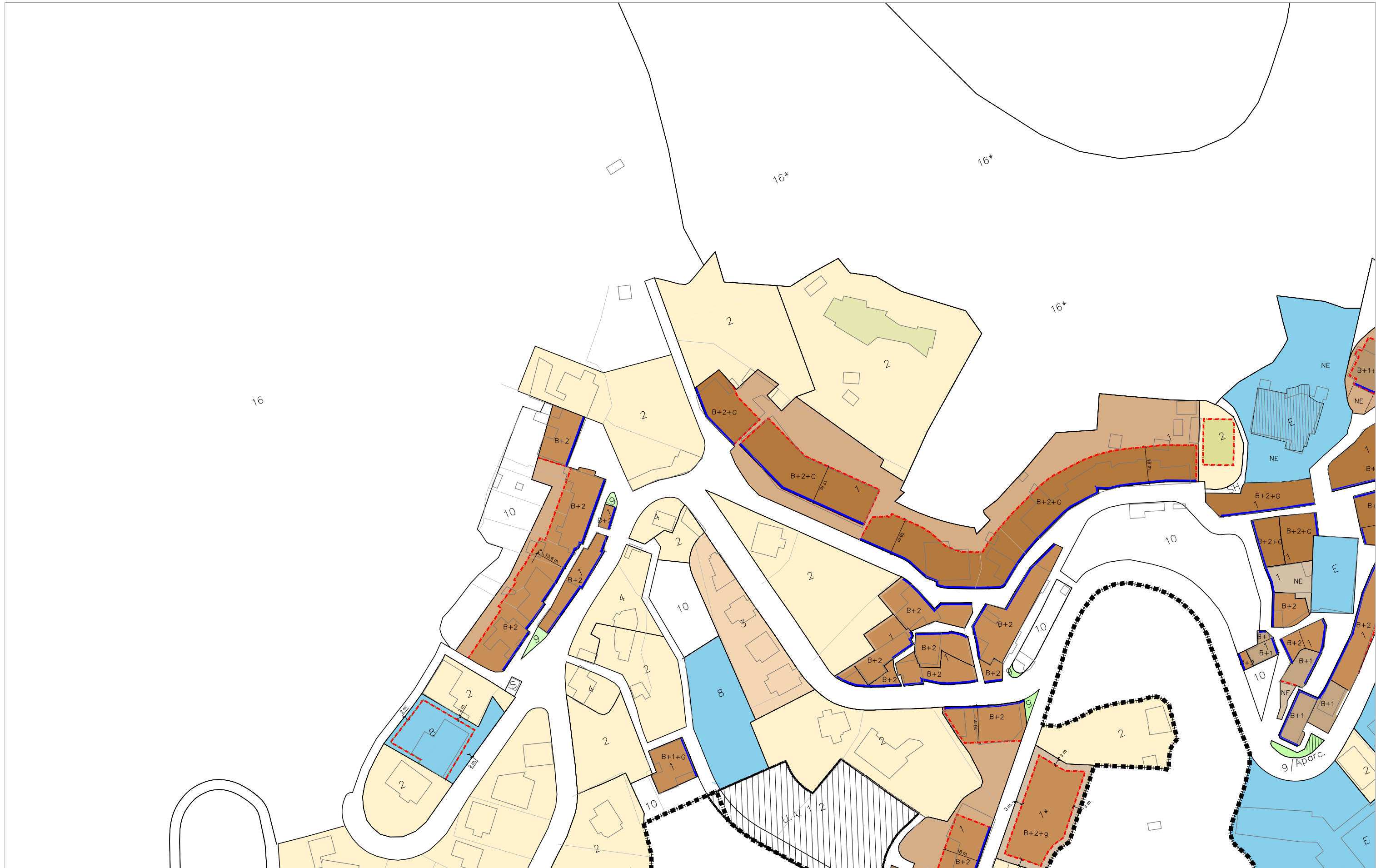
O.03.3a	O.03.3b
O.03.3c	O.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC
PLÀNOL O.3 VIGENT**

Escala 1:2500



O.03.3



AJUNTAMENT DE VACARISSES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit AA (Actuació Aïllada)
- Àmbit Unitat d'Actuació

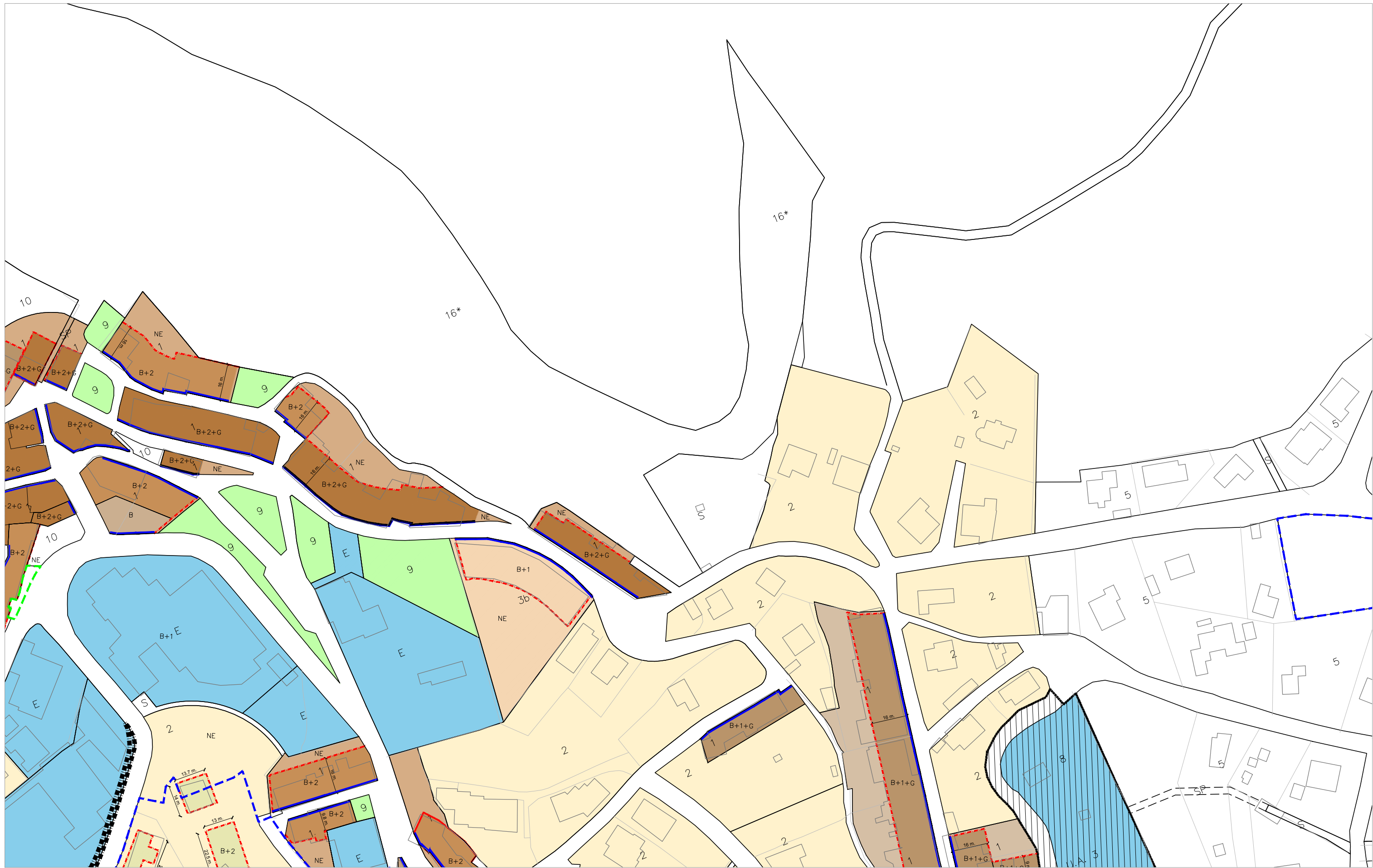
O.03.3a	O.03.3b
O.03.3c	O.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500
0 10m 80m



O.03.3a



**AJUNTAMENT
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- S Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 6 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- - - Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit AA (Actuació Aïllada)
- Àmbit Unitat d'Actuació

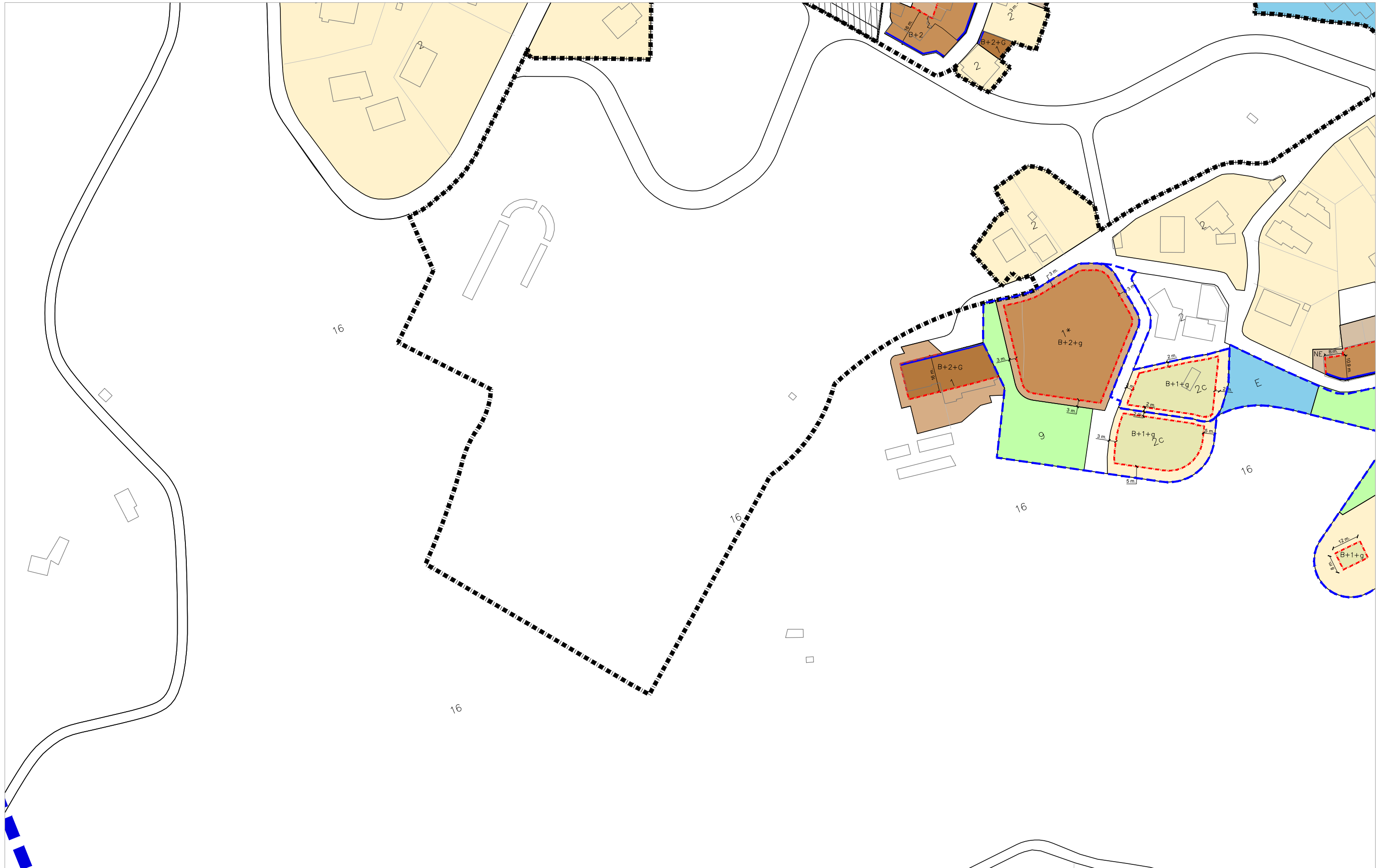
O.03.3a	O.03.3b
O.03.3c	O.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500



O.03.3b



SISTEMES		ZONES SÒL URBÀ	
9	Verd públic	1	Casc antic
9b	Bosc públic	1*	Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
P	Parcs i jardins urbans	2	Ciutat jardí semi intensiva I
S	Serveis tècnics	2c	Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
SP	Servitut de pas	2p	Habitatge protegit A
SH	Sistema Hidràulic	2d	Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
E	Equipaments públics	3	Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
SF	Sistema viari	3b	Ciutat jardí unifamiliar intensiva
SF	Sistema ferroviari	4	Ciutat jardí semi intensiva II


5	Ciutat jardí extensiva I	---	Línia d'edificació
5p	Habitatge protegit C	---	Profunditat edificable
6	Equipament privat	---	Front sobre el qual s'aplica l'ARM
10	Verd privat	---	Zona edificable
I	Indústria	---	Zona no edificable
Ic	Indústria compartimentada	---	Àmbit PAU
Ib	Indústria mitjana	---	Àmbit AA (Actuació Aïllada)
SV	Serveis	---	Àmbit Unitat d'Actuació
ZONES SÒL NO URBANITZABLE			
16	Rústic Agrícola i Forestal		

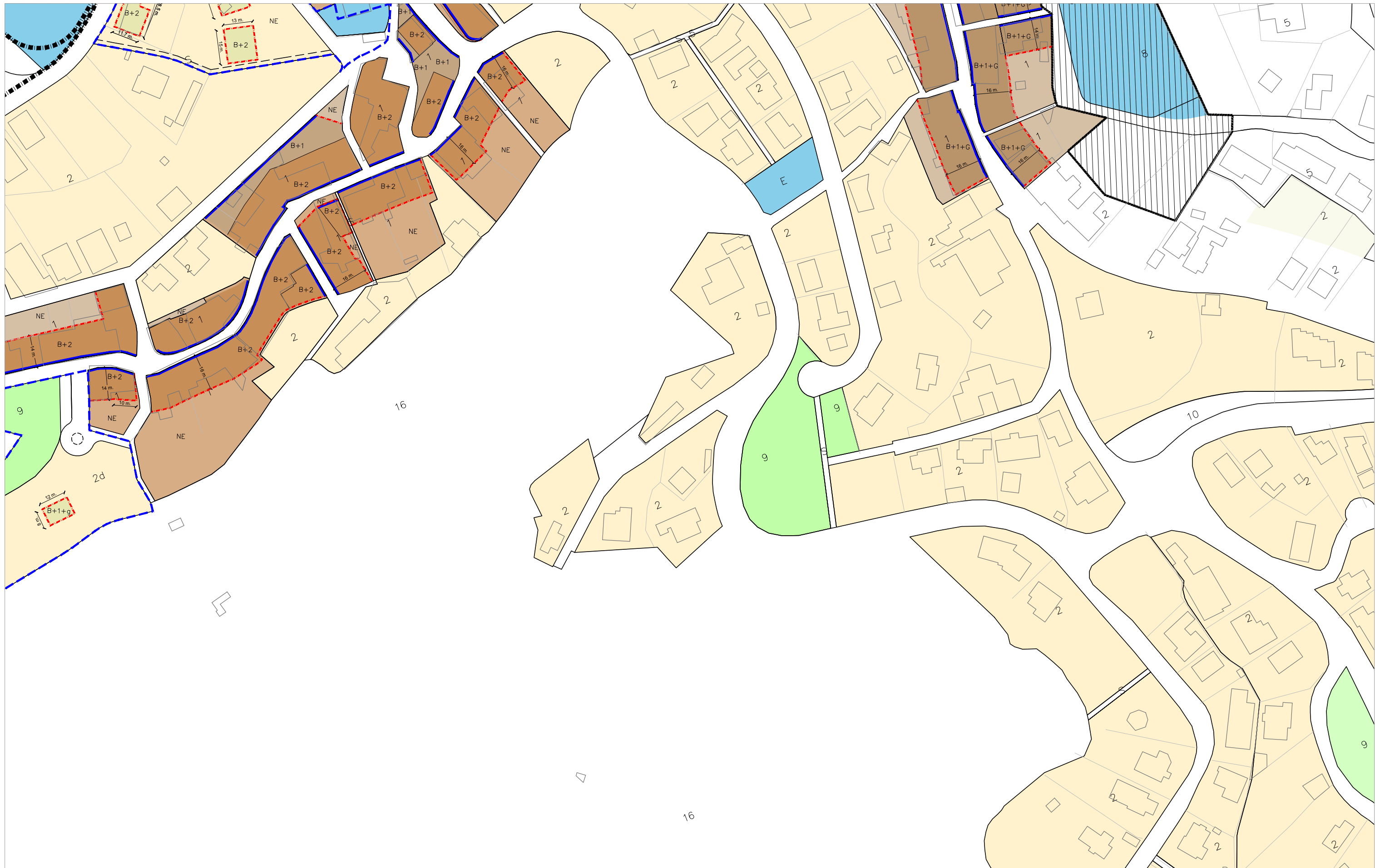
O.03.3a	O.03.3b
O.03.3c	O.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

Escala 1:1500

0 10m 80m



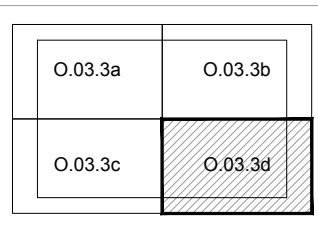


**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES		ZONES SÒL URBÀ	
9	Verd públic	1	Casc antic
9b	Bosc públic	1*	Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
P	Parcs i jardins urbans	2	Ciutat jardí semi intensiva I
S	Serveis tècnics	2c	Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
SP	Servitut de pas	2d	Habitatge protegit A
SH	Sistema Hidràulic	2d	Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
E	Equipaments públics	3	Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
Sv	Sistema viari	3b	Ciutat jardí unifamiliar intensiva
SF	Sistema ferroviari	4	Ciutat jardí semi intensiva II

5	Ciutat jardí extensiva I	---	Línia d'edificació
5p	Habitatge protegit C	---	Profunditat edificable
8	Equipament privat	---	Front sobre el qual s'aplica l'ARM
10	Verd privat	---	Zona edificable
I	Indústria	---	Zona no edificable
Ic	Indústria compartimentada	---	Àmbit PAU
Ib	Indústria mitjana	---	Àmbit AA (Actuació Aïllada)
SV	Serveis	---	Àmbit Unitat d'Actuació
ZONES SÒL NO URBANITZABLE			
16	Rústic Agrícola i Forestal		



**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC**

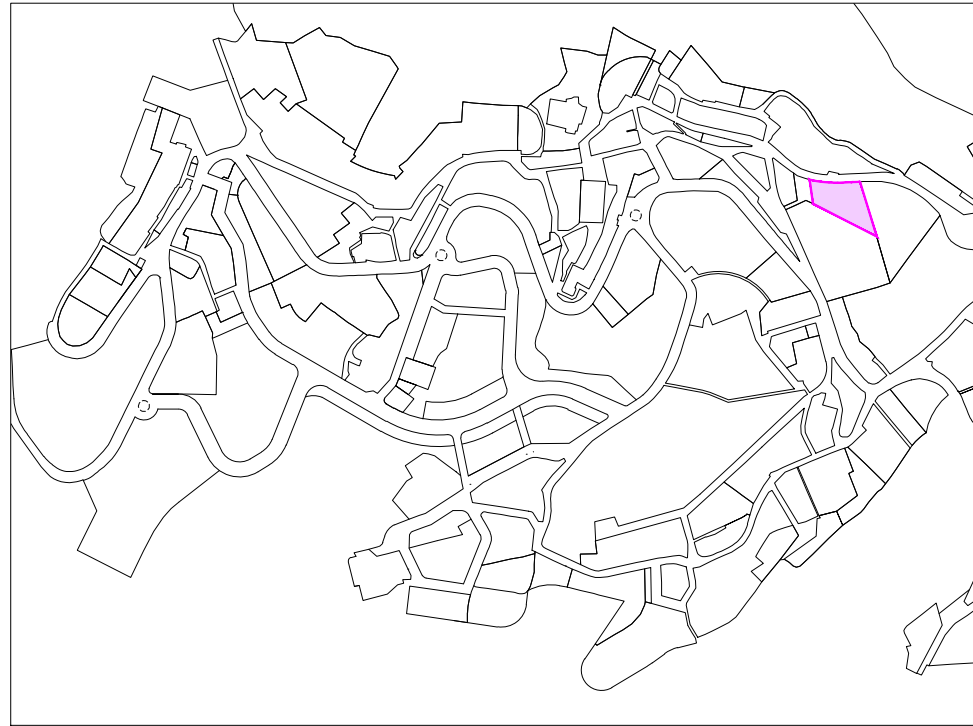
Escala 1:1500
0 10m 80m

O.03.3d

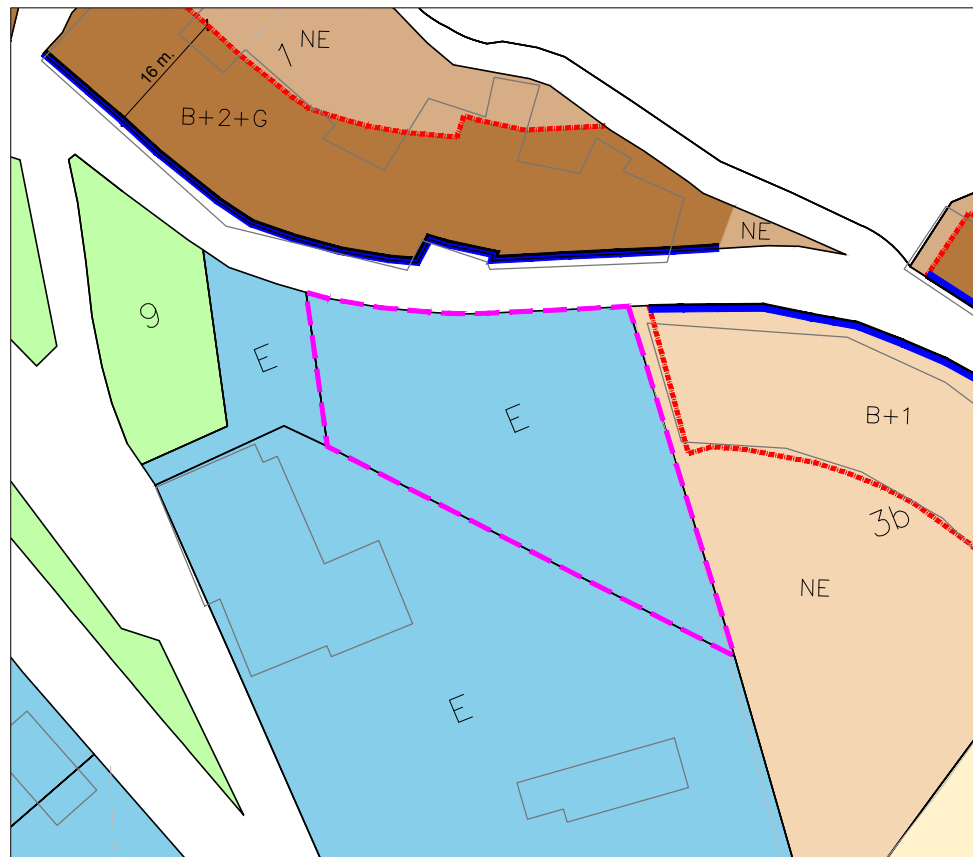
Fitxes altres ajustos

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS NUCLI
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)

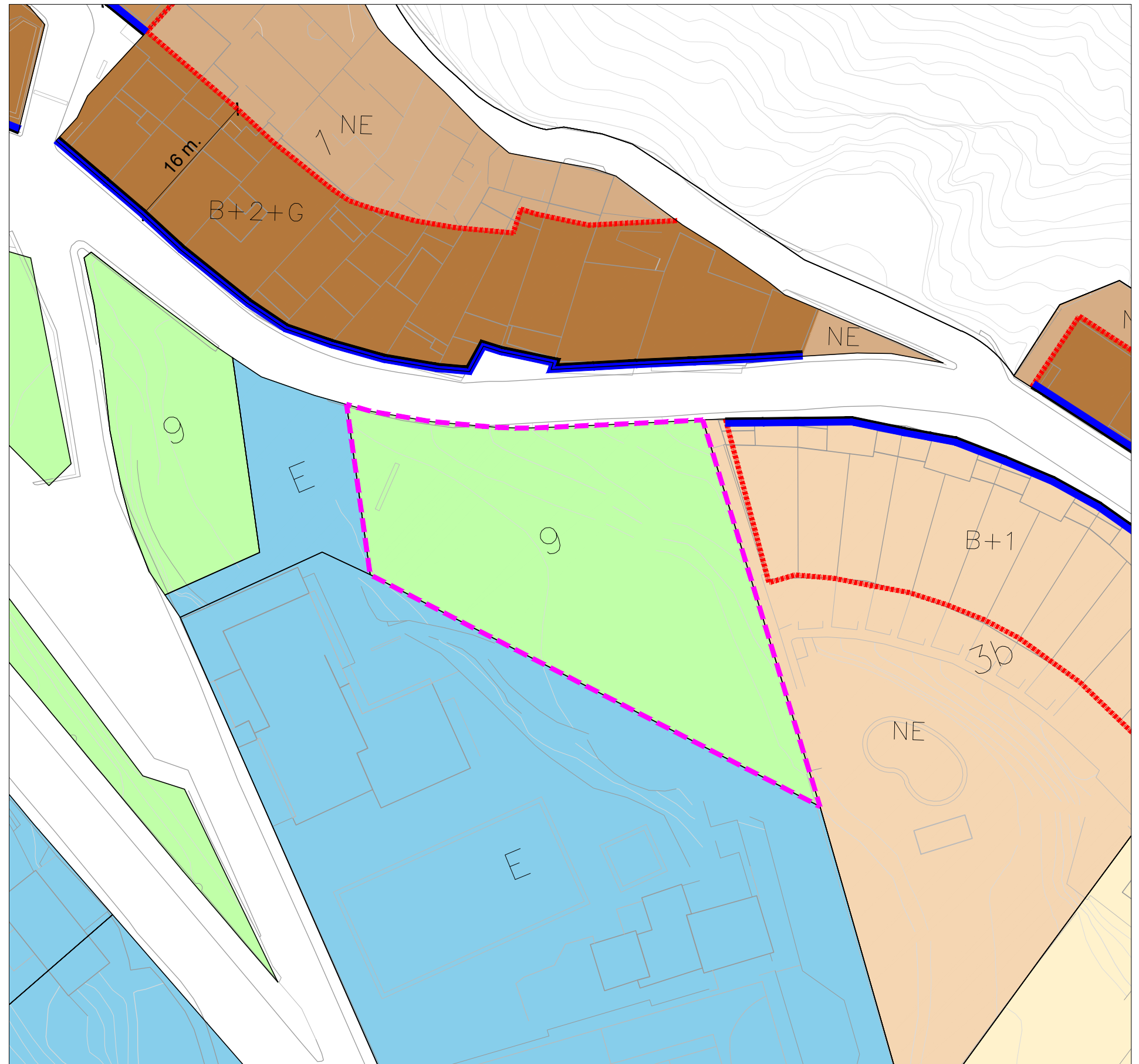
Verd públic existent darrere ajuntament



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

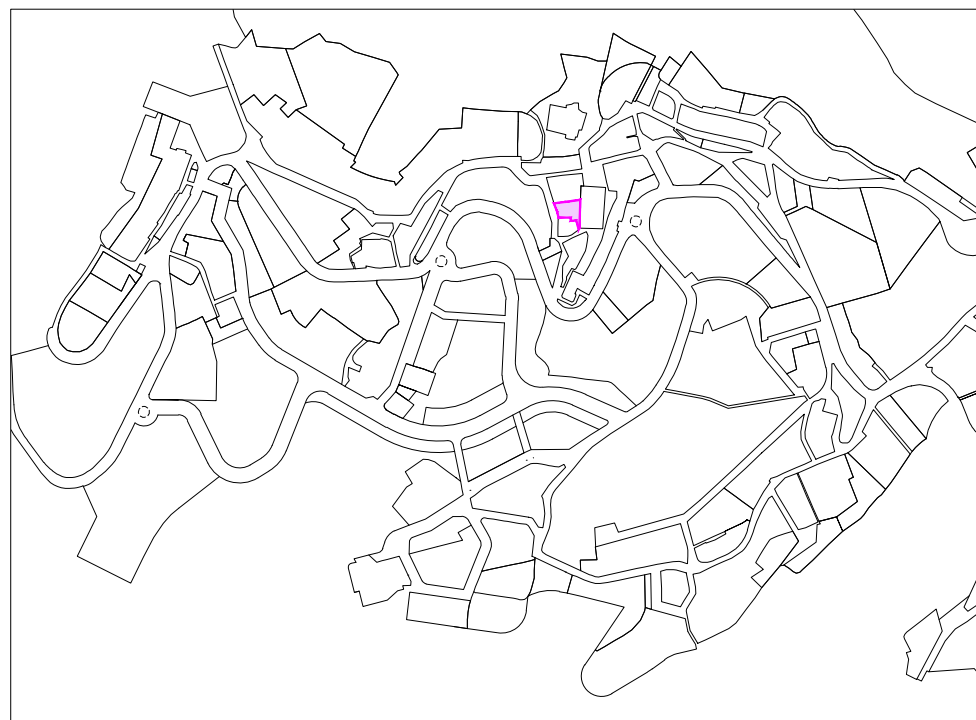
- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

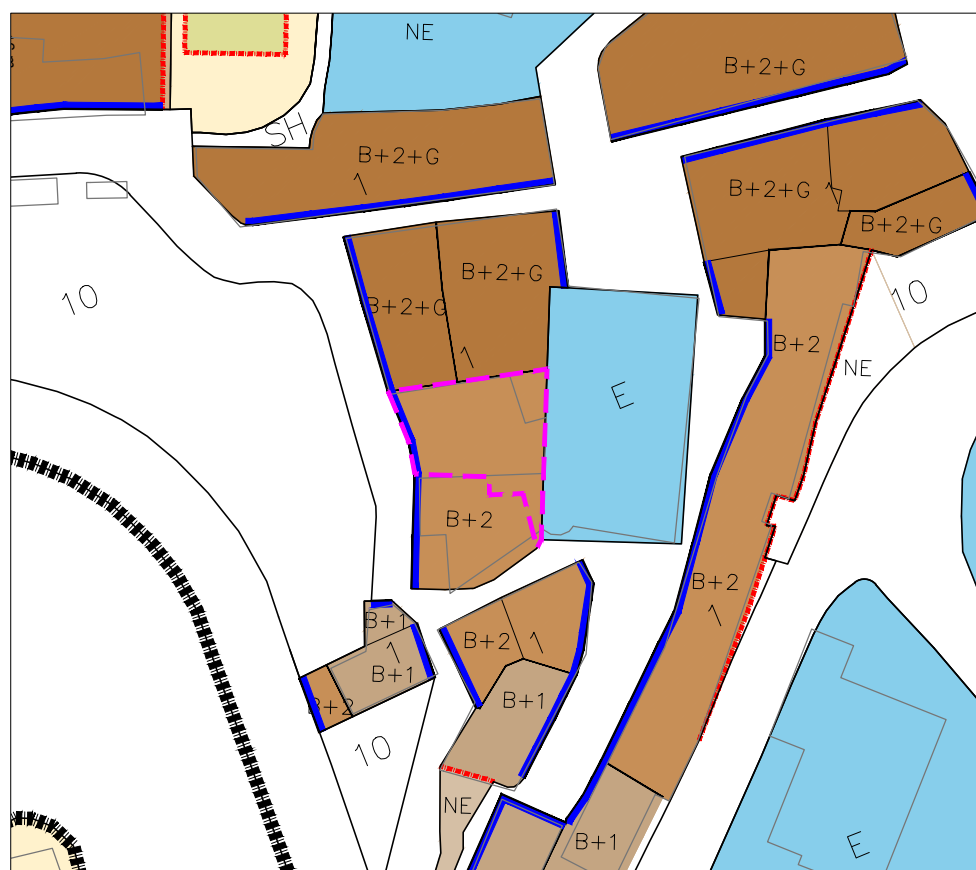
- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació



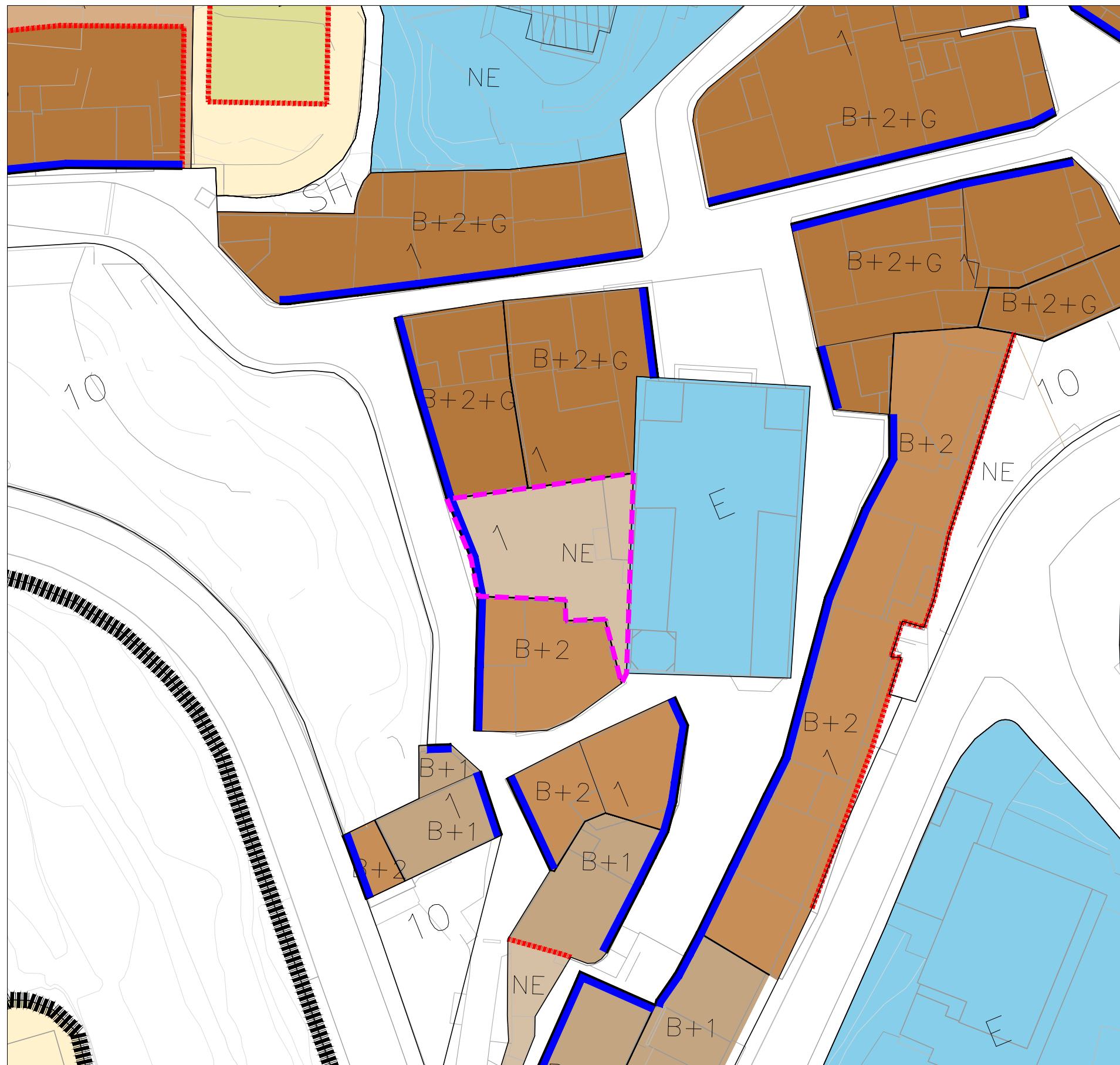
Antic cementiri



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

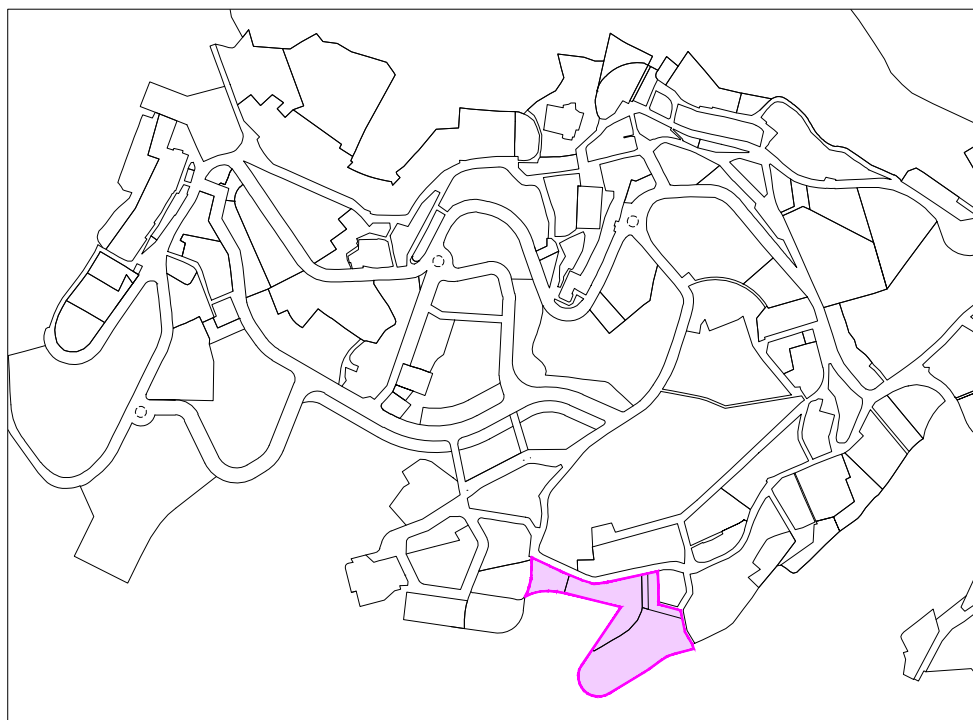
- Linia d'edificació
- - - Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
ANTIC CEMENTIRI**

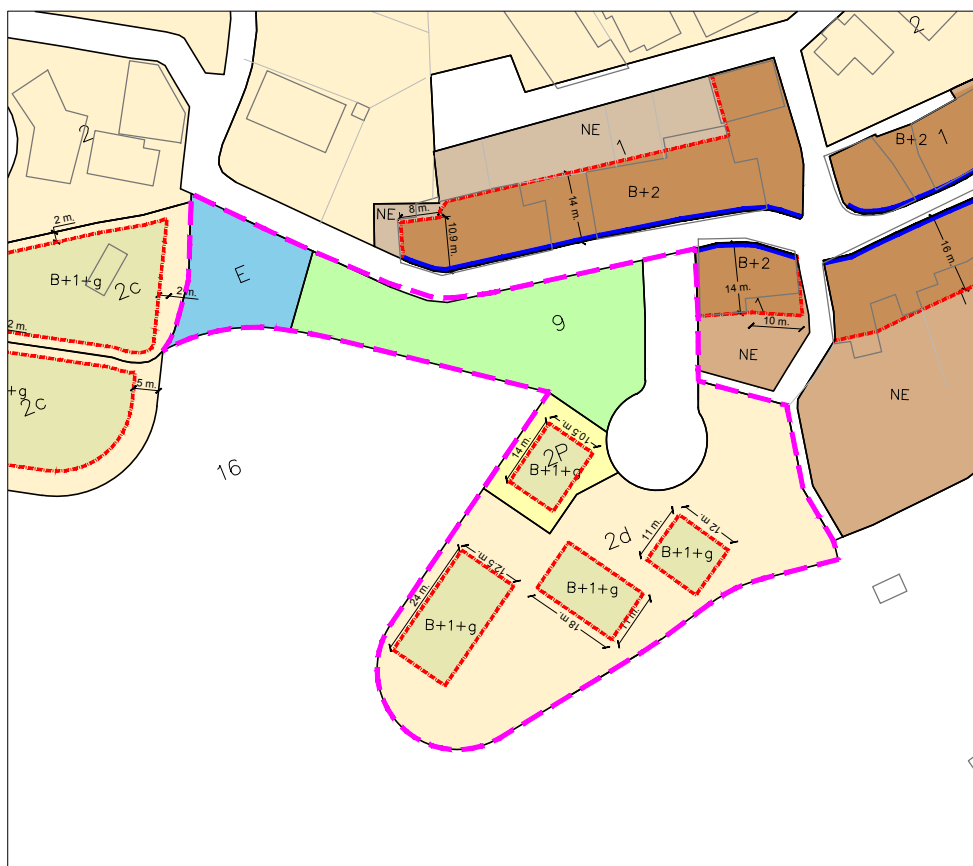
Escala 1:500



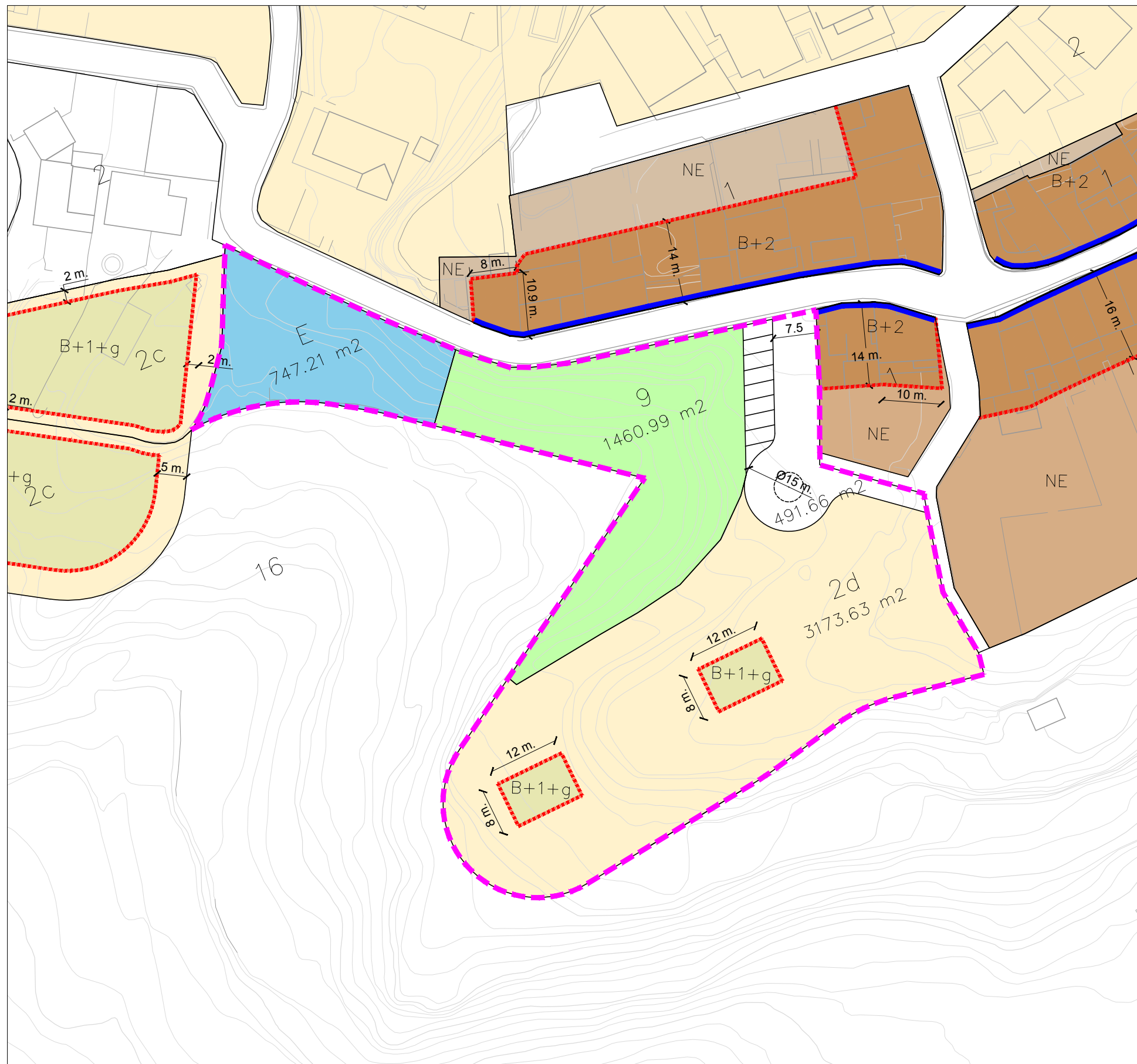
Reformulació PAU Montserrat



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat



MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ

Vacarisses · Barcelona
Octubre 2024

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Linia d'edificació
- - - Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

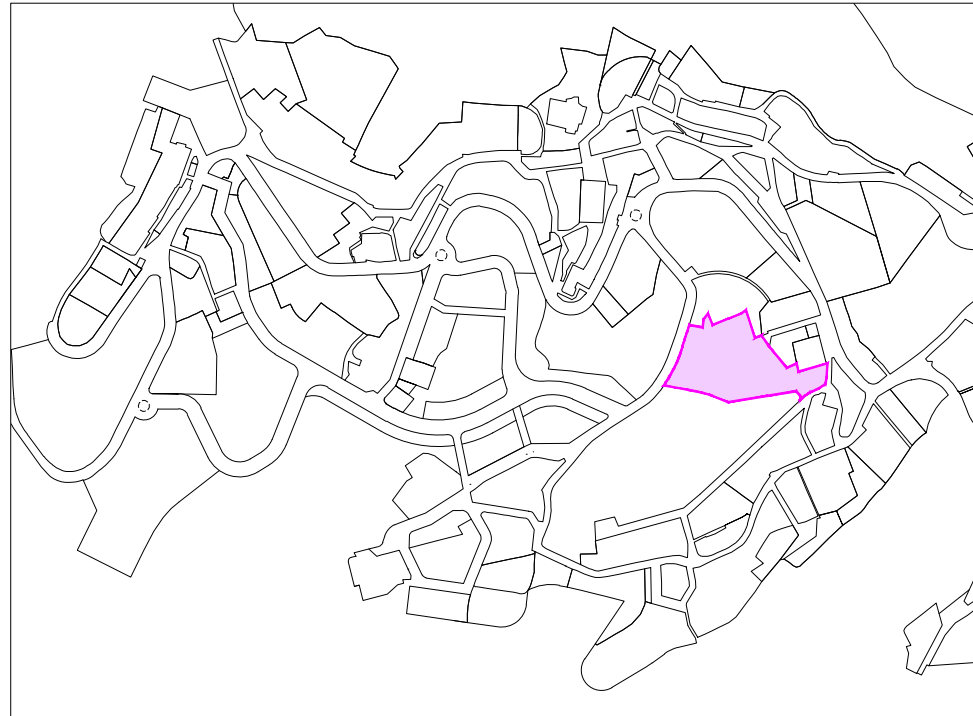
PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT REFORMULACIÓ PAU MONTSERRAT

Escala 1:750

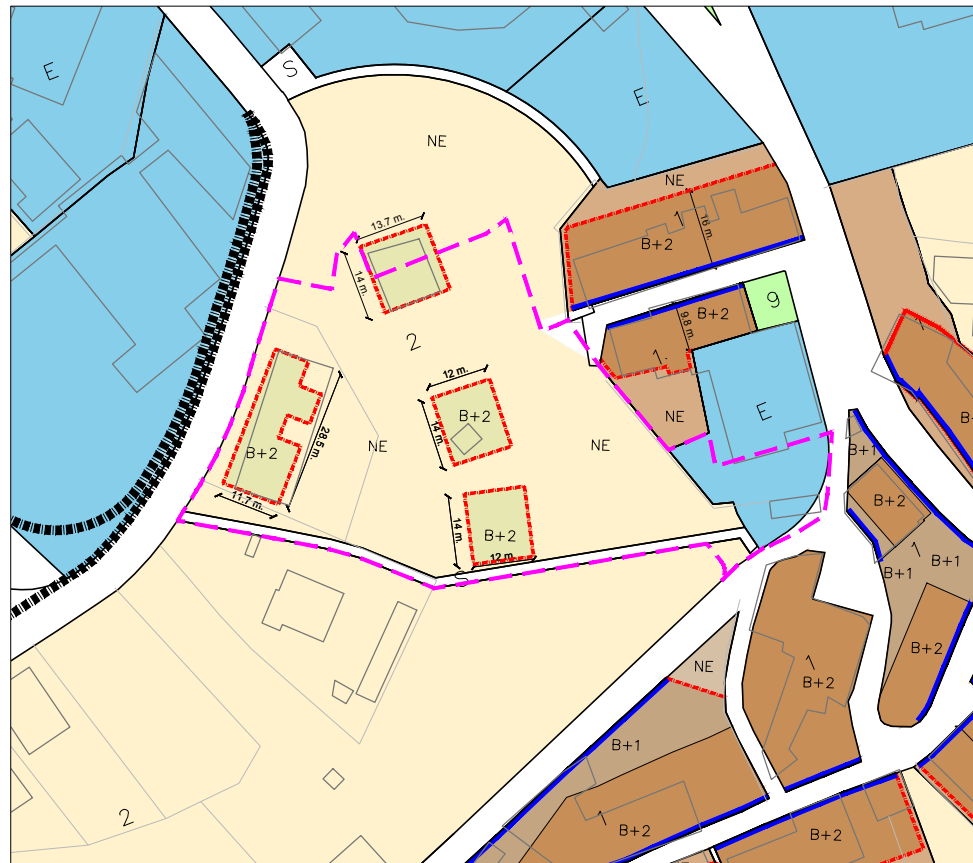


F-03

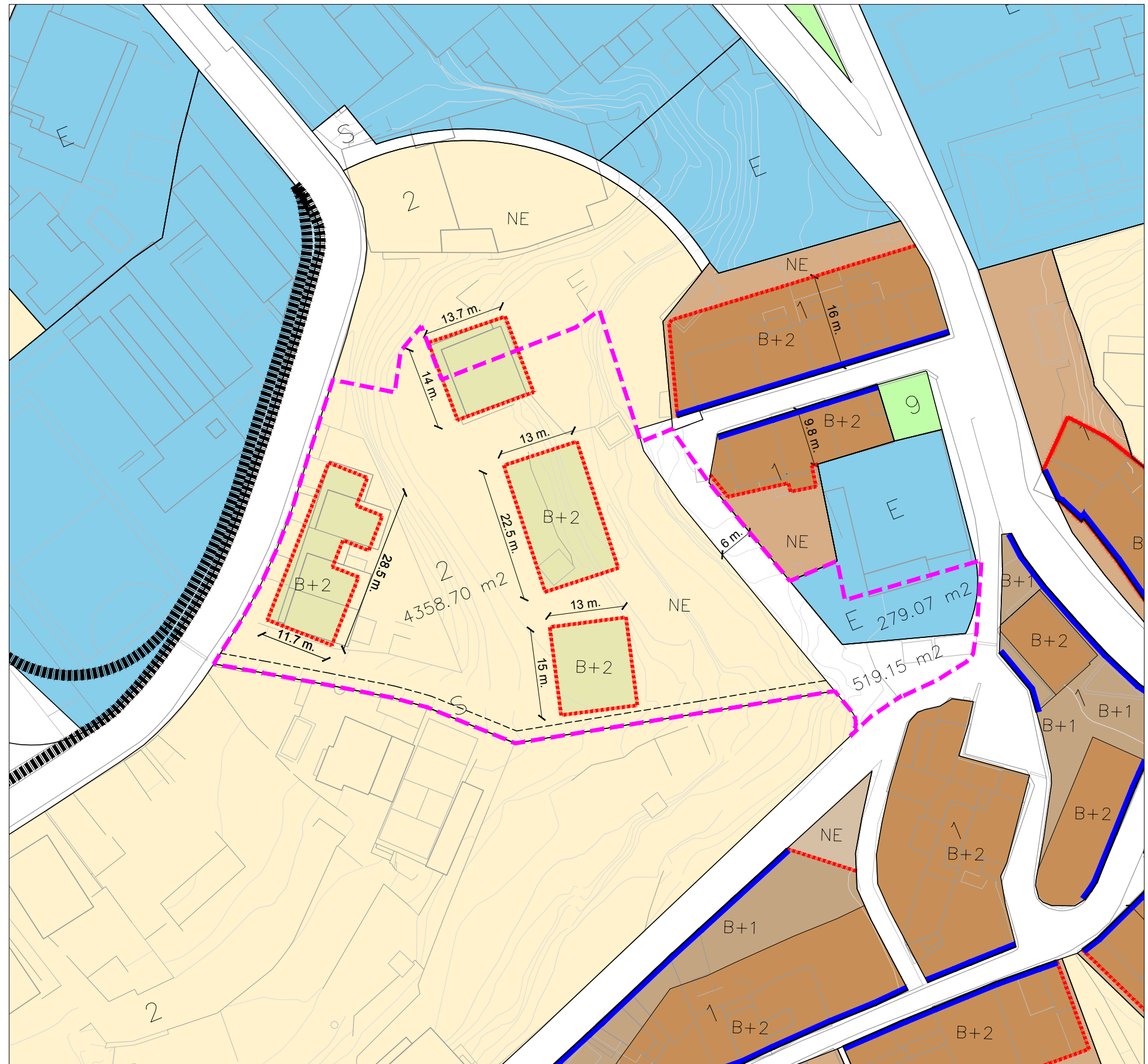
Nou PAU Salvador Badia



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

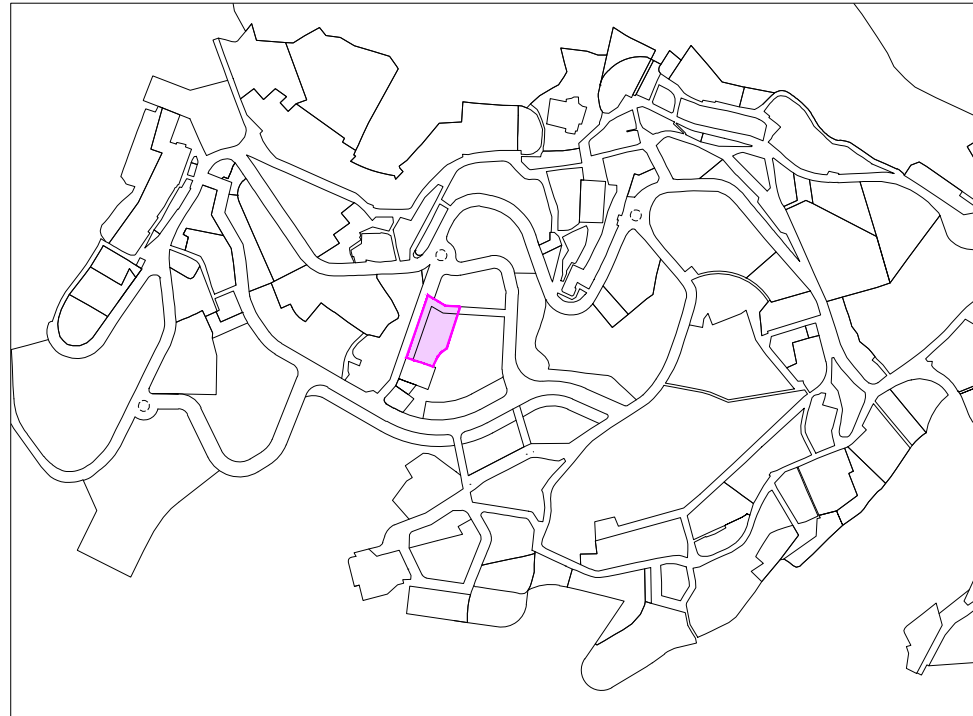
- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2d Habitatge protegit A
- 2e Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

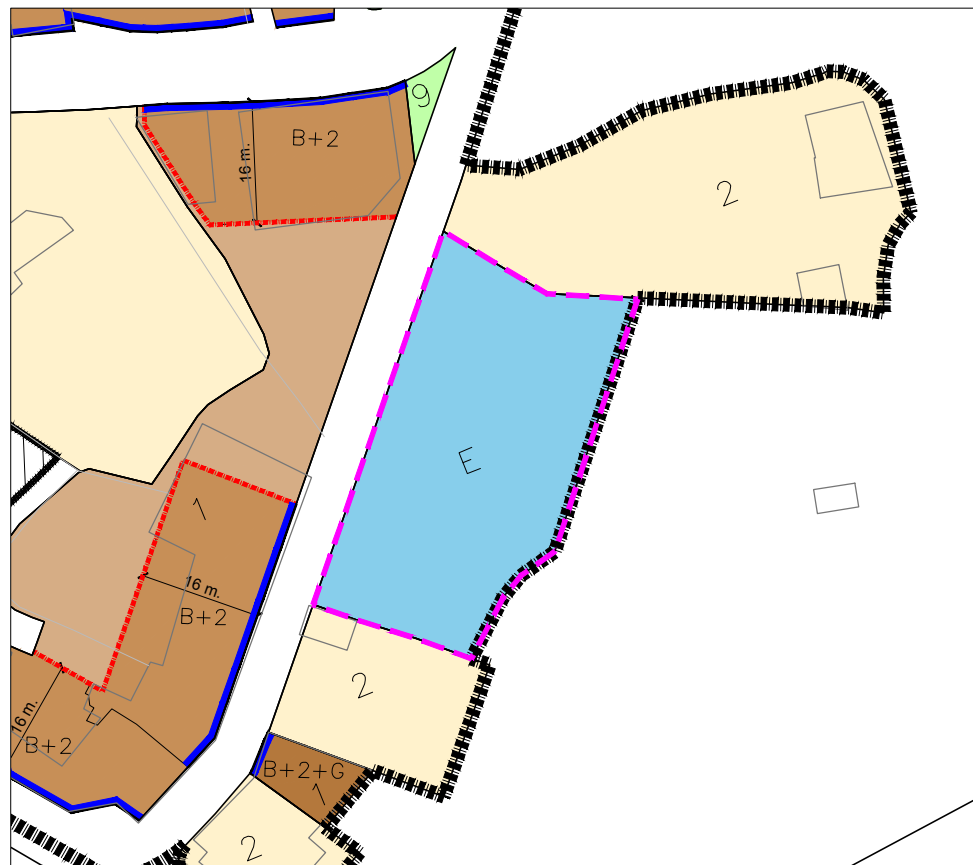
- Línies d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació



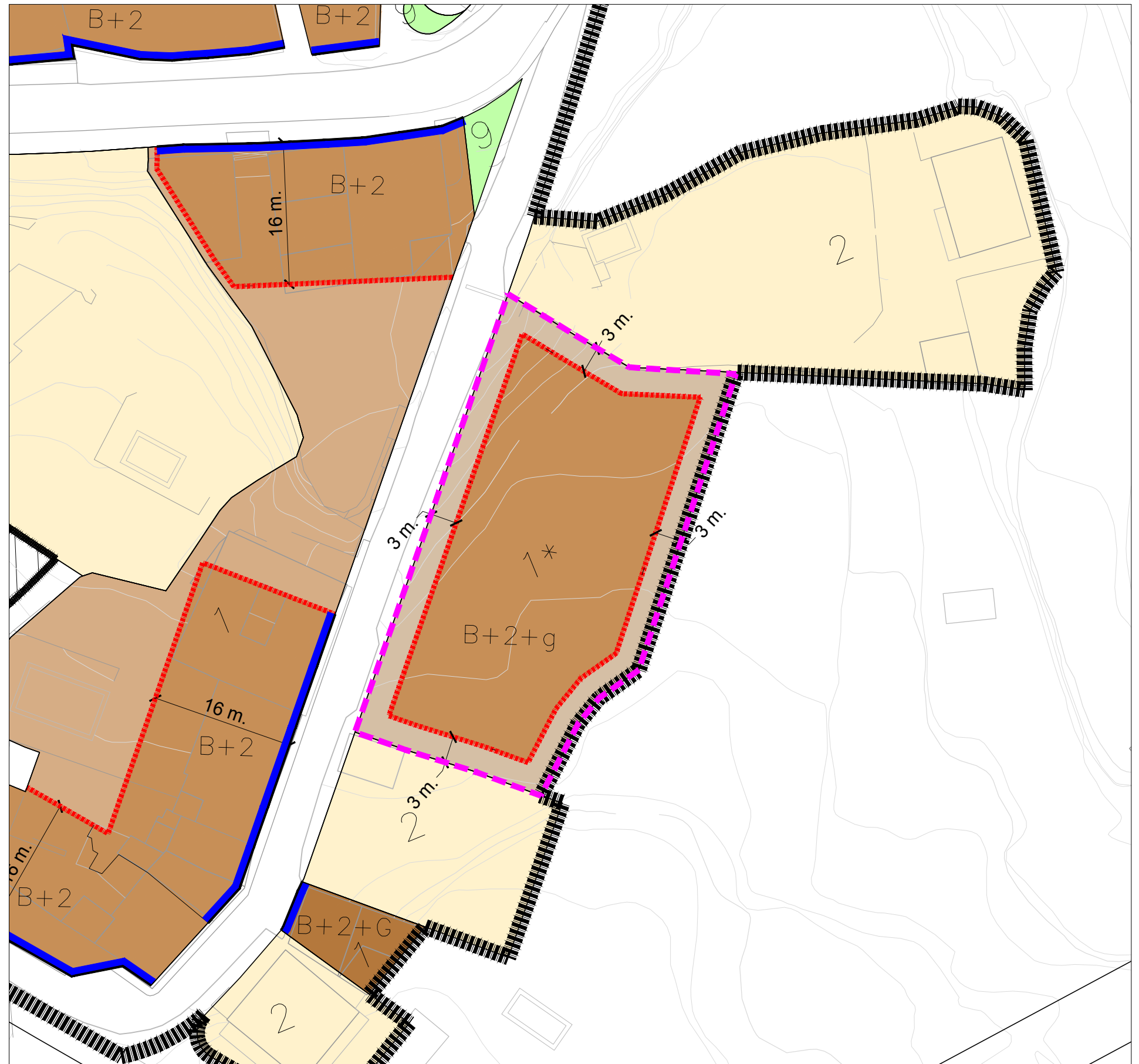
HPO carrer Sant Josep (clau 1*)



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

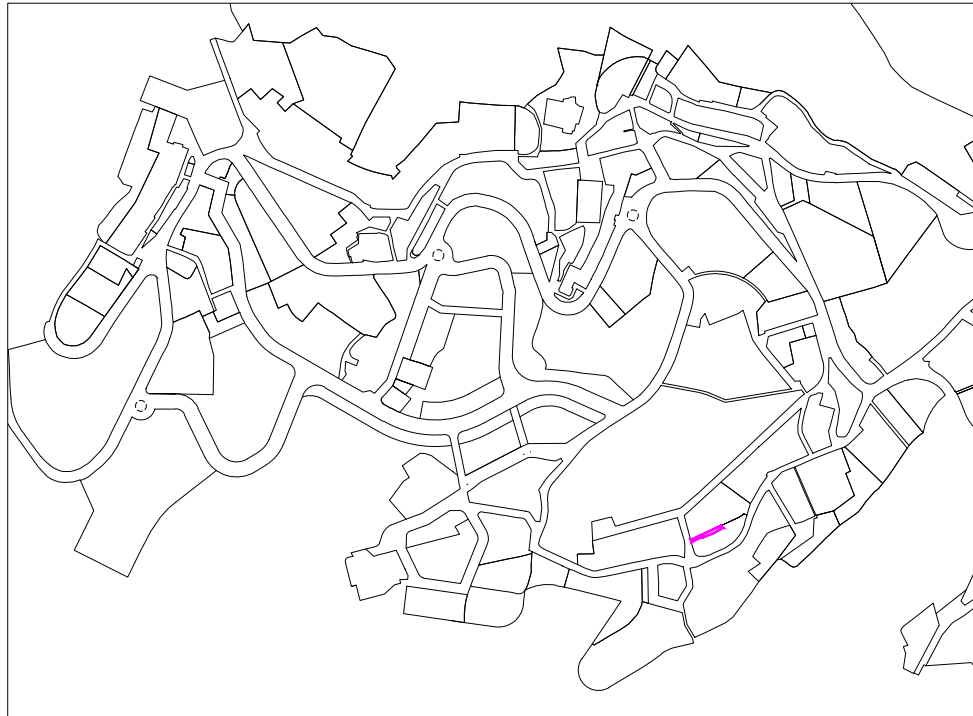
- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

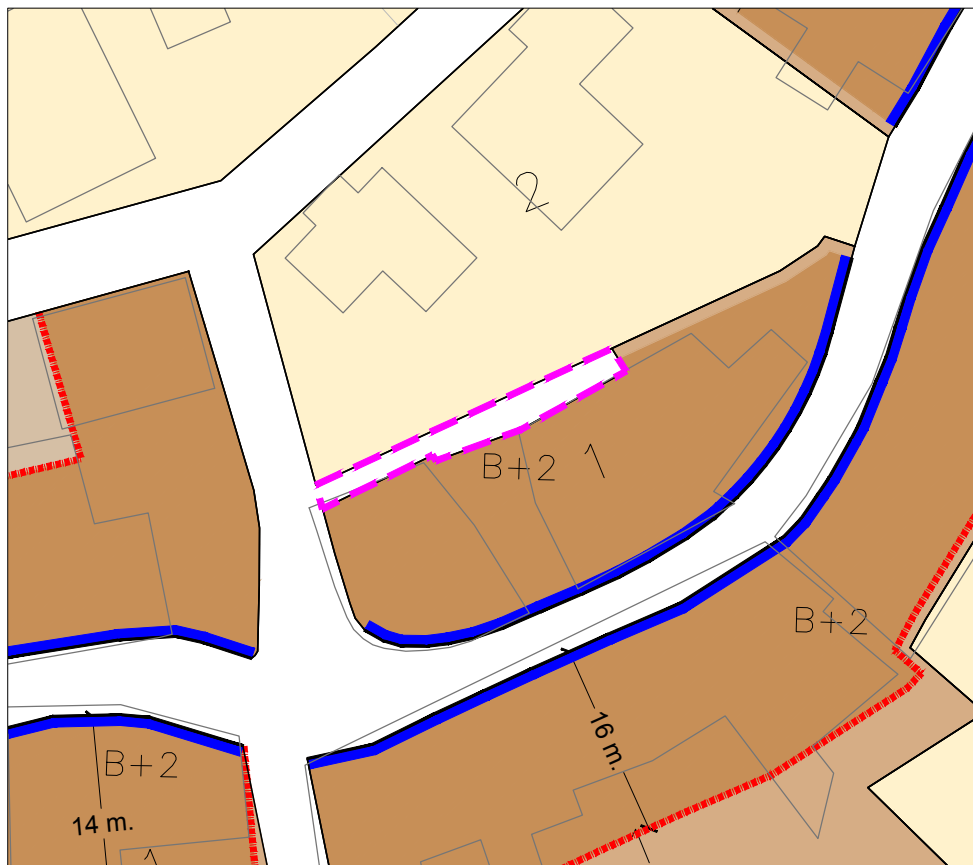
- Línies d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació



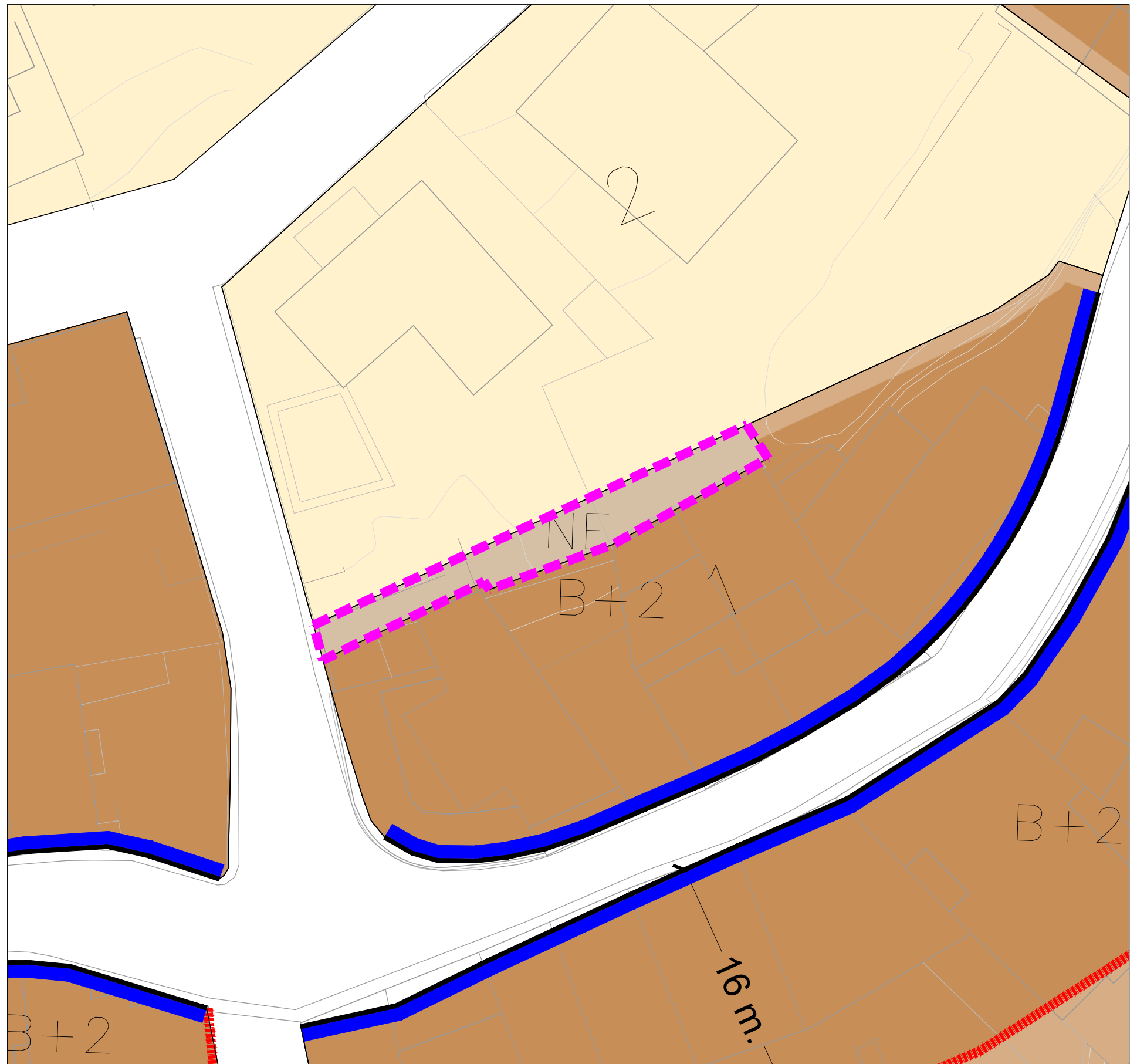
Passatge privat



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
- 5p Habitatge protegit C
- 8 Equipament privat
- 10 Verd privat
- I Indústria
- Ic Indústria compartimentada
- Ib Indústria mitjana
- SV Serveis

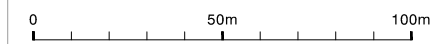
ZONES SÒL NO URBANITZABLE

- 16 Rústic Agrícola i Forestal

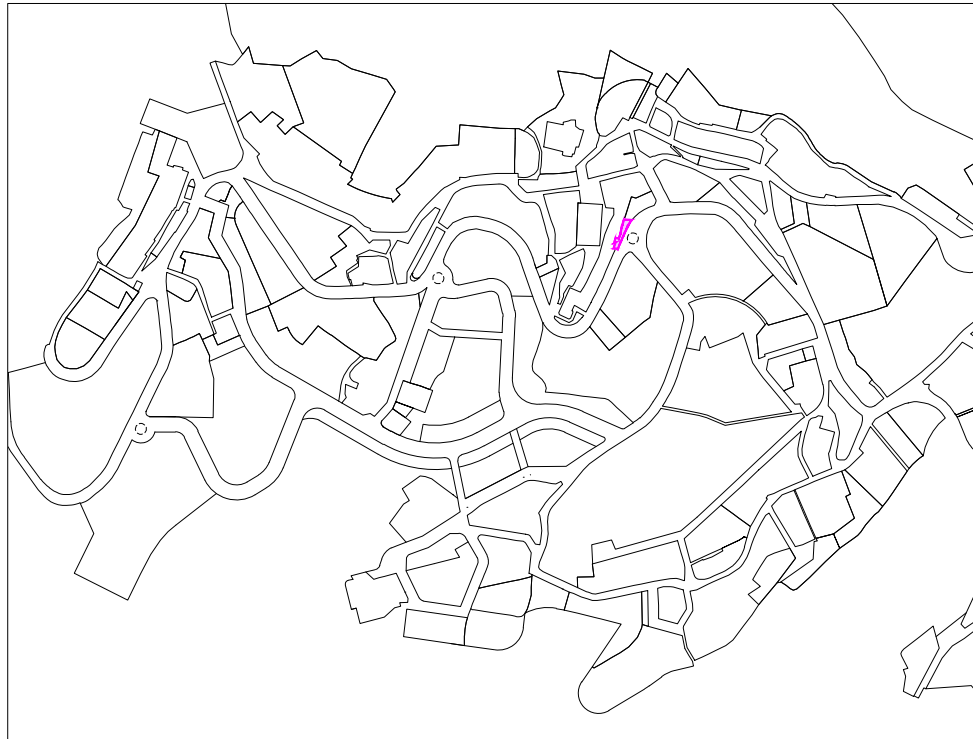
- Línies d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT
PASSATGE PRIVAT**

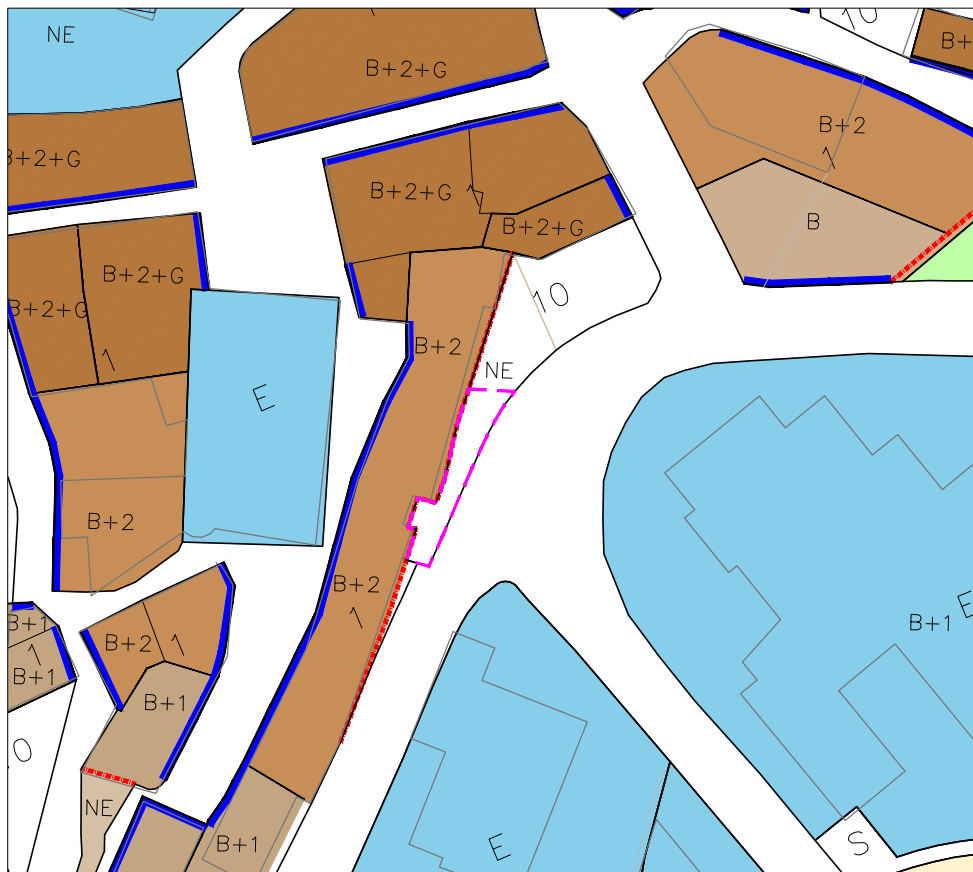
Escala 1:2000



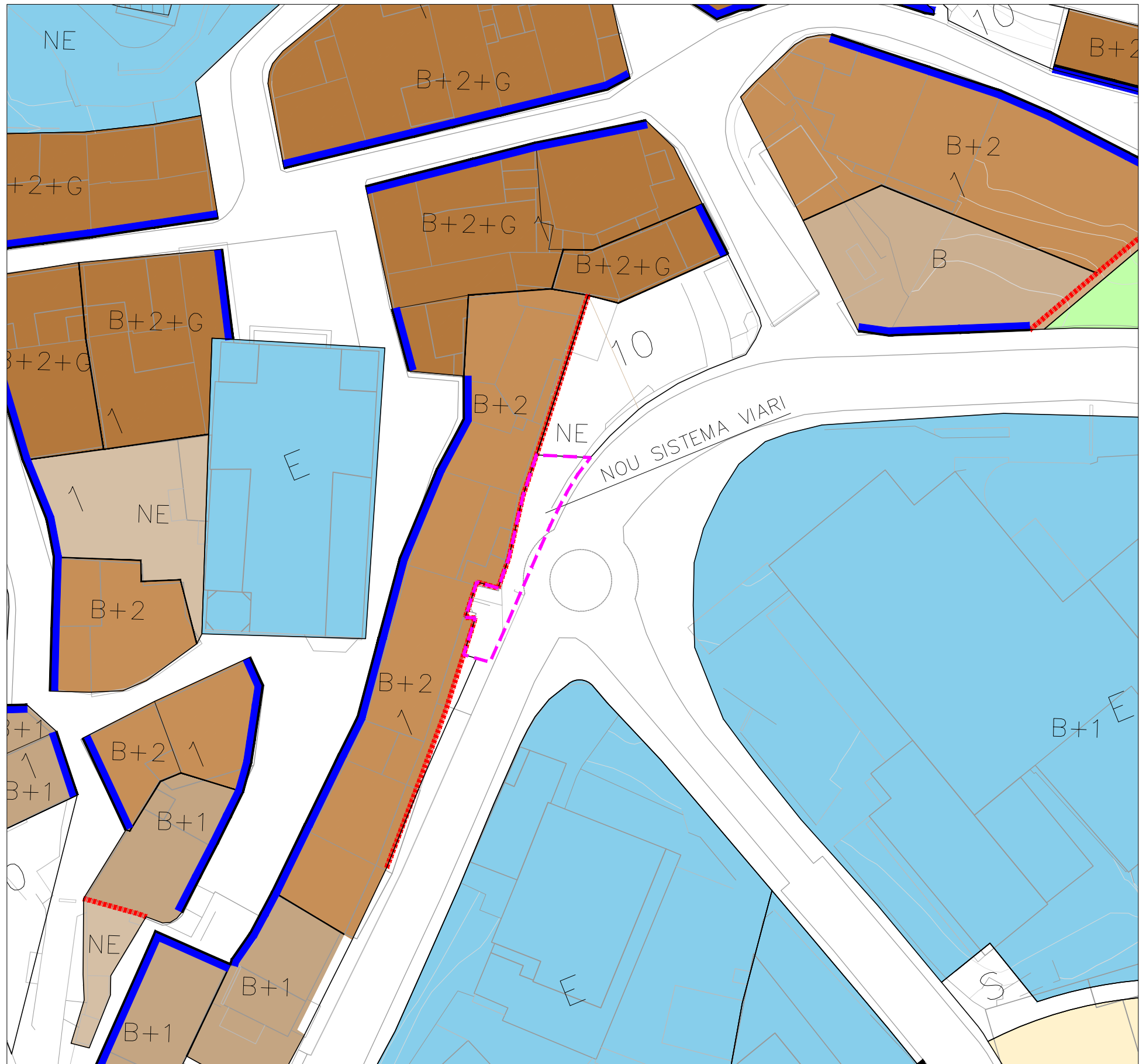
Actuació aïllada obtenció nou sistema viari
(gestió pel sistema d'expropiació)



Situació



Planejament vigent



Planejament proposat

SISTEMES

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- S Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

ZONES SÒL URBÀ

- 1 Casc antic
- 1* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
 - 5p Habitatge protegit C
 - 8 Equipament privat
 - 10 Verd privat
 - I Indústria
 - Ic Indústria compartimentada
 - Ib Indústria mitjana
 - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línies d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

