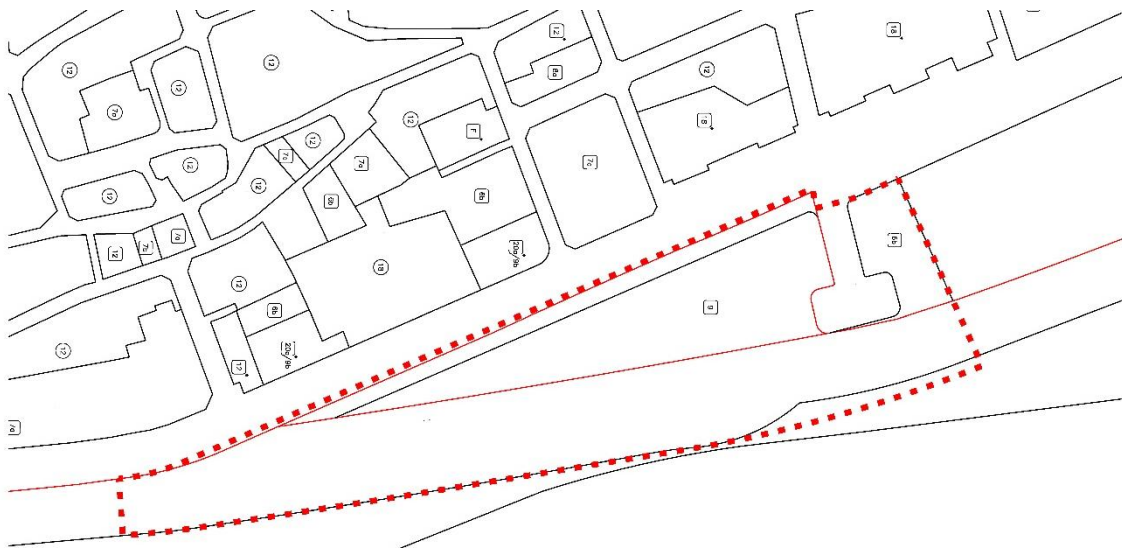


Pel que fa a la publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, per aquesta raó, en la informació pública cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu segons l'art.8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i les seves modificacions.

DOCUMENT COMPRESIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL SUD DE SANT VICENÇ DELS HORTS

1. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità (en endavant, MPGM) a l'àmbit del Front Fluvial Sud de Sant Vicenç dels Horts comporta la suspensió en els sòls inclosos en l'àmbit que s'identifiquen en el plànol adjunt, de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial (segons l'article 73 del TRLUC).



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT
Àmbit de la MPGM en vermell

Tanmateix, d'acord amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat inicialment, en el cas que, per la naturalesa dels canvis, no es posi en risc l'aplicació del planejament nou, un cop aprovat definitivament.

2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

L'objecte de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del "Front fluvial sud" consisteix en adequar l'ordenació de la vora fluvial a les noves necessitats i requeriments de la Vila, en coherència amb les propostes d'ordenació del territori metropolità i les sectorials concurrents.

Principalment, es concreta la compleció del teixit urbà sobre la BV-2002 al seu pas per Sant Vicenç dels Horts per tal de donar resposta a les necessitats municipals de generació d'habitatges assequibles, prenent en consideració la futura implantació de la via de vora (que hauria de concretar el contacte entre la Vila i el Parc agrari) i la transformació del tram central de l'actual carretera BV-2002, potenciant el seu caràcter cívic.

L'àmbit objecte de la modificació consta d'una superfície de 3,49ha de sòl, i es desenvolupa sobre el front fluvial de Sant Vicenç dels Horts. Els seus límits són el centre comercial la Vailet pel nord, terrenys agrícoles per l'est i el sud, i la BV-2002 per l'oest. És tracta d'uns sòls amb ús viari, de magatzem i agrícola, i qualificats de sistemes a excepció d'una part de sòl agrícola.

El nou planejament revisa i reformula el planejament vigent, amb una proposta real, viable i adequada a l'emplaçament, i en coherència amb les propostes territorials actuals i els projectes sectorials que hi conflueixen. Si bé l'ARE 'La Façana' de 2013 va reordenar tot el front de la Vila, la seva nul·litat ha fet que recuperi vigència la 'MPGM dels sectors SV-87, SV-88 i SV-89' de 1995. Així, el present treball de planejament reordena part del front fluvial, i per a fer-ho, dona continuïtat a l'estudi 'Vores de Sant Vicenç', que proposa el caràcter del perímetre de contacte entre la vila i el Parc agrari.

L'àmbit està classificat principalment com a sòl urbanitzable delimitat (SUD) i no urbanitzable (SNU), amb zones de sòl urbà, i la proposta manté, essencialment, la classificació del sòl vigent amb la introducció d'ajustos en la definició dels límits, per adaptar-se a la realitat existent i a la reserva per a la via de vora. Així, en benefici de l'interès públic, la proposta delimita un nou sector de planejament sobre el SUD, en el qual es generen sòls de sistemes per a equipaments i zones verdes que envolten les zones edificables.

La figura adequada per a dur a terme les propostes que a continuació es plantegen és la **Modificació puntual del Pla General Metropolità (MPGM)**, d'acord amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant, TRLU), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la seva versió consolidada que incorpora les darreres modificacions normatives, entre d'altres).

Es proposa una MPGM amb una ordenació detallada, tal com preveu l'article 58.7 del TRLUC, on en el cas de sectors en què és previst de desenvolupar de forma immediata, els plans d'ordenació urbanística municipal poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així es determina expressament. Aquesta ordenació detallada respon a l'interès general derivat de la necessitat de la Vila de generar habitatge assequible, definir el seu límit amb el Parc agrari i permetre la transformació del viari existent en aquest front.

3.ORDENACIÓ PROPOSADA. Objectius i directrius de la proposta d'ordenació.

L'objectiu principal de la proposta d'ordenació és l'actualització del planejament de l'àmbit d'acord amb les necessitats de la Vila (en relació amb la disponibilitat d'habitatge assequible) i l'estratègia global definida al model de les Vores de Sant Vicenç pel que fa al tractament dels espais de vora. Els criteris d'ordenació emprats són la millora de l'estructura d'espais oberts amb la incorporació d'un parc de vora sobre el front fluvial, la transformació de l'actual carretera BV-2002 i la compleció del teixit urbà en alguns punts concrets.

Per aconseguir els objectius esmentats i amb els criteris anteriors, s'opta per l'adopció de les directrius d'ordenació següents:

1. Reforç del potencial cívic del tram central de la BV-2002
2. Compatibilitat amb la implementació de la via de vora
3. Integració de la vora urbana i els espais del Parc Agrari dedicats a l'ús públic
4. Compleció del teixit i integració en el paisatge urbà
5. Intensificació residencial

Descripció de la proposta d'ordenació.

La proposta d'ordenació que es planteja en el present document de MPGM: 1. reconeix la posició singular de l'àmbit en relació amb l'estructura urbana i respecte el sistema d'espais oberts, situant espais singulars destinats a serveis i dotacions en posicions rellevants; 2. identifica espais estratègics per al sistema d'espais oberts, generant un parc d'accés al parc Agrari i potenciant la vora verda de la Vila, i 3. garanteix la permeabilitat entre la Vila i el Parc agrari, a través de les connexions transversals de l'espai públic (viari o verd) i la posició dels edificis, i afavorint la qualitat i el dinamisme dels espais intermedis privatis (d'ús públic o col·lectiu) que acompanyen l'espai públic actiu i de qualitat.

Amb les directrius anteriors es concreten les propostes que defineixen l'ordenació de l'àmbit, amb els sistemes públics i les zones edificables:

— SISTEMES PÚBLICS (viari, zones verdes, equipaments)

La definició dels sistemes públics de viari i de zones verdes situats al perímetre responen a criteris d'encaix de l'àmbit amb el seu entorn, i es complementen amb els equipaments, carrers i espais lliures transversals de connexió amb el centre i cap el parc agrari.

Es completa el **sistema viari** amb els sòls qualificats (clau 5 i clau 5b) que conformen:

- el contacte de la proposta d'ordenació amb la BV-2002, que la completen,
- el sòl de reserva per a la via de vora,
- el vial transversal que connecta les dues vies anteriors, a l'extrem nord de l'àmbit, i
- el carrer transversal de caràcter cívic entre les dues illes qualificades de zona.

El sistema de **zones verdes** està format pels sòls qualificats (clau 6b) que han de configurar:

- el parc d'accés i transició al Parc agrari, situat al nord,
- la zona verda pública que ha de garantir la permeabilitat des del teixit urbà, i
- la vora urbana cap el parc agrari (espais associats a la reserva viària).

A més, la proposta resultant opta per una configuració estratègica del **sistema d'equipaments**, que concreta la reserva de sòl de nova creació (clau 7b) posicionant-la als extrems (nord i sud) acompanyant les zones edificables, i activant l'espai públic de l'entorn.

Així, la reserva d'equipament més gran se situa a l'extrem sud del sector, en el punt d'entrada i en contacte amb l'espai corresponent a la reserva de vial que ha d'encabir l'enllaç viari/plaça entre la via de vora i la carretera BV-2002. Al nord, la reserva es localitza en les plantes baixes de l'edifici que està en contacte directe amb zona verda reservada per materialitzar i concretar l'espai d'accés al Parc agrari, acompanyant camí existent. A més, també s'ajusta el límit del sòl qualificat d'equipament del centre comercial La Vaillet, que permet recollir la realitat construïda i incloure els serveis tècnics, així com fer possible la situació de la zona verda en coherència amb el camí d'entrada al Parc agrari i aconseguir una configuració més qualitativa d'aquest espai públic.

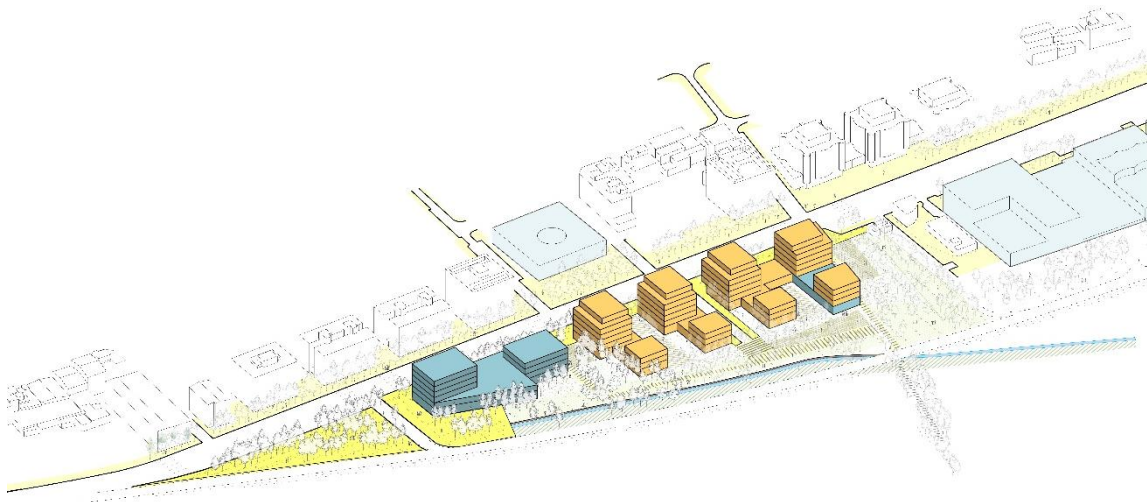
L'illa del sud destinada a equipament, de forma triangular, compta amb una configuració flexible a través d'un perímetre i un perfil regulador màxim. A la façana cap a la BV-2002, es podrà construir amb una alçada màxima de planta baixa i 5 plantes pis (PB+5) en una fondària màxima de 22 metres, i podrà esgotar la resta de fondària d'illa edificant en planta baixa i dues plantes pis.

— ZONES EDIFICABLES

L'ordenació de l'edificació segueix un esquema de pinta, prioritzant la façana cap a la BV-2002, i situant-se a la cota de l'esmentada via. La proposta aposta per crear un front de carrer amb més intensitat d'edificació, amb majors alçades i usos actius en planta baixa; mentre que redueix tant les alçades com la petjada edificada a mesura que s'apropa al parc agrari, permetent la implantació d'habitatge a les plantes baixes i fomentant la permeabilitat a través, amb la creació d'espais lliures tant públics com privats d'ús comunitari que fomenten les relacions i les xarxes de veïnatge.

Les dues illes qualificades, principalment, de zones edificables, estan destinades a l'ús residencial i incorporen l'ús comercial a les plantes baixes amb front a la carretera BV-2002 i la qualificació d'equipament a les plantes baixes situades al nord, donant front al parc d'entrada al parc agrari. Tenen una llargària similar, d'entre 58 i 62 metres, mentre que la fondària és de 48m. El tipus d'ordenació de l'edificació és amb volumetria específica -clau 18*- , amb configuració flexible, de forma que cada illa es concreta amb dues volumetries agregades perpendiculars a la BV-2002.

En totes elles, es prioritza la construcció en alçada cap a la BV-2002, amb planta baixa i 5 plantes pis (PB+5), de 18 metres de façana màxima cap a la via i 22 metres de fondària màxima. Més enllà d'aquesta fondària, l'edificació pren alçades més reduïdes (PB+2 o PB+3) per tal d'acomodar-se al paisatge del parc agrari.

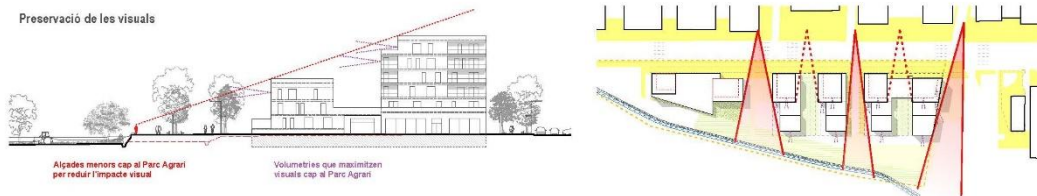


ESQUEMA VOLUMÈTRIC DE LA PROPOSTA

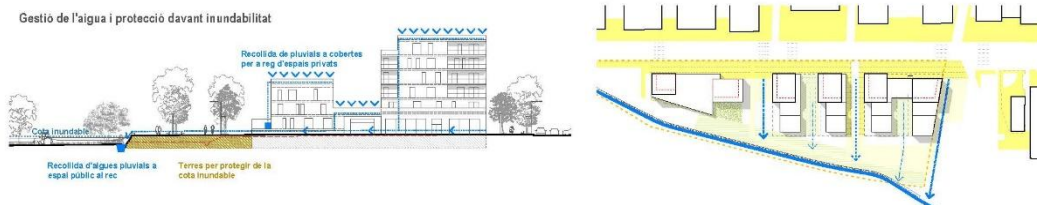
— Estratègies d'integració

La integració paisatgística s'aconsegueix amb la curosa adaptació de les volumetries a l'entorn en què se situen, entenent l'alta visibilitat de les edificacions des del parc agrari i les infraestructures viàries i ferroviàries, així com des de l'espai públic urbà i entorn proper. Per tant, s'adopten les estratègies següents:

— 1. Preservació de les visuals



— 2. Gestió de l'aigua i protecció davant la inundabilitat



— 3. Espai públic actiu i de qualitat

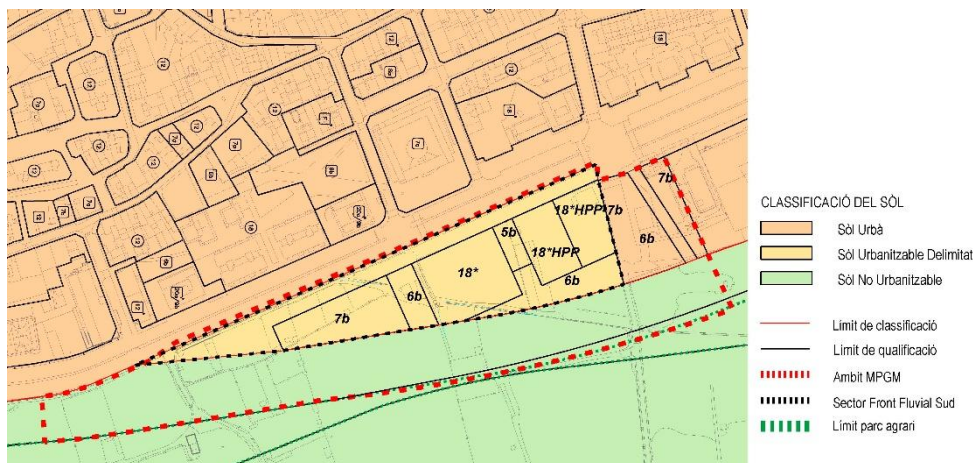


Justificació de les propostes urbanístiques

COMPARATIU ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT



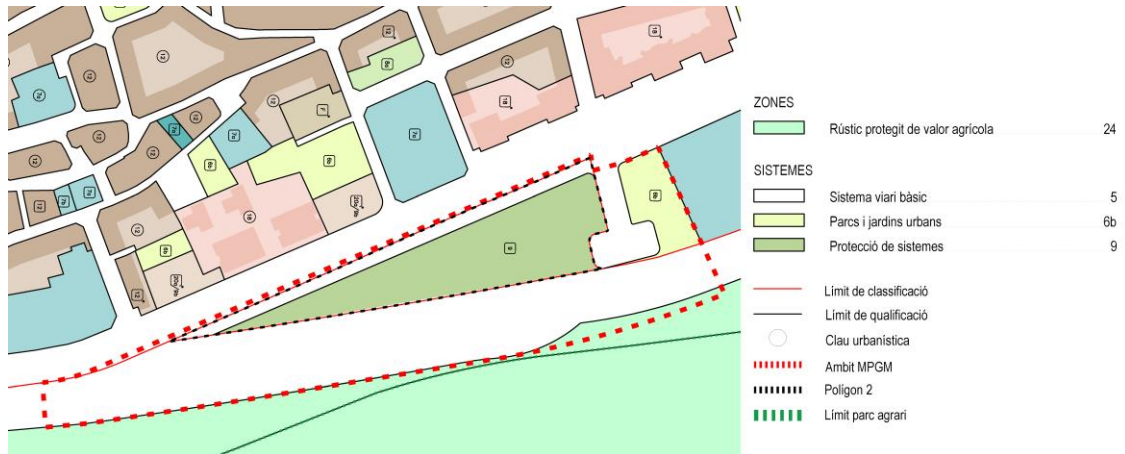
Classificació del sòl vigent



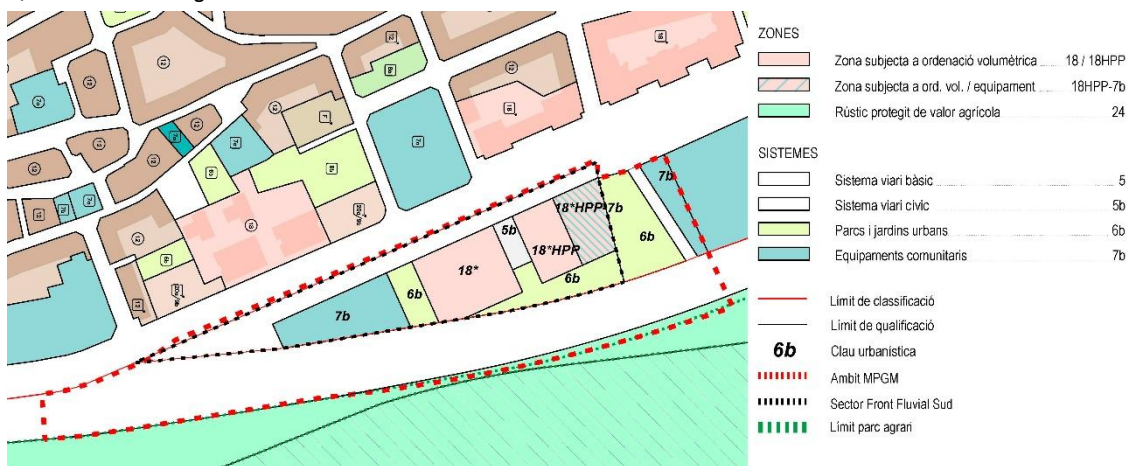
Classificació del sòl proposada

Pel que fa a la classificació del sòl la proposta manté, essencialment, la classificació del sòl vigent amb la introducció d'ajustos en la definició dels límits per garantir la correcta relació entre el sòl urbanitzable delimitat (SUD) i el sòl no urbanitzable (SNU), i en relació amb el sòl urbà del nord (SU). En concret, s'opta per regularitzar la reserva viària a la banda est donant resposta als requisits propis de la definició de la via de vora i els espais associats, d'una banda; i per adaptar l'ordenació a la realitat materialitzada de l'actual carretera BV-2002 a l'oest i espais públics al nord, d'altra banda.

La peça de SUD es correspon amb el sector de planejament que es proposa desenvolupar (línia negra discontinua). Aquesta peça s'incrementa en relació amb l'àmbit de SUD del planejament vigent, en conseqüència dels ajustos esmentats.



Qualificació del sòl vigent



Qualificació del sòl proposada

L'àmbit de la MPGM inclou sòls amb la qualificació del sòl vigent següent: una gran peça qualificada com a protecció de sistemes (clau 9), l'actual reserva viària de la variant prevista, el lateral de la BV-2002 i un vial transversal (clau 5), un fragment de terrenys agrícoles adjacents a la reserva de la variant (clau 24) i una petita peça qualificada de zona verda (clau 6), contigua a la reserva d'equipament sobre la que es troba el Centre Comercial la Vailet.

La proposta ajusta el sistema viari, d'equipament i de zones verdes fora del sector, i configura una nova ordenació del sòl dins el sector. En desenvolupament del mateix, es defineixen les connexions transversals qualificades de sistemes (clau 6 i 5), i la posició estratègica dels equipaments (clau 7b), situats als extrems. L'equipament al nord, situat a les plantes baixes, és un equipament excedentari en relació amb els requeriments exigibles pel desenvolupament del SUD, i s'hauran de desenvolupar en combinació amb usos de zona mitjançant la figura del complex immobiliari de caràcter urbanístic. Per tant, es tracta d'un sòl qualificat com a zona residencial i equipament (clau 18*HPP-7b), amb les limitacions volumètriques definides per l'ordenació.

Tots els sistemes generen l'estructura necessària que vincula i enllaça amb els espais públics existents a l'entorn i limita les zones edificables que es qualifiquen com a zona residencial (clau 18*), amb possibilitat d'incorporar usos diferents a les plantes baixes amb front a la carretera (comercial i/o serveis) i als espais lliures del nord (equipament). A més, es manté la superfície de zona corresponent al rústic protegit de valor agrícola (clau 24).

CLASSIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent		Proposta MPGM		Balanç
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]
SU	urbà	4.606,93	13,17%	3.596,76	10,28%	-1.010
SUD	urbanitzable delimitat	11.076,44	31,67%	14.508,60	41,49%	3.432
SNU	no urbanitzable	19.289,55	55,16%	16.867,56	48,23%	-2.422
total àmbit MPGM		34.972,92	100,00%	34.972,92	100,00%	0

QUALIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent		Proposta MPGM		Balanç
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]
SISTEMES						
5	xarxa viària	23.198,06	66,33%	20.436,77	58,44%	-2.761
5b	xarxa viària cívica	0	0,00%	448,00	1,28%	448
6b	zona verda	2.116,85	6,05%	4.433,50	12,68%	2.317
7b	equipament	0	0,00%	3.165,86	9,05%	3.166
9	protecció sistemes	8.673,37	24,80%	0	0,00%	-8.673
ZONES						
18*	volumetria específica (R)	0	0,00%	4.141,54	11,84%	4.142
18*-7b	volumetria específica (R i E)	0	0,00%	1.362,61	3,90%	1.363
24	agrícola	984,64	2,82%	984,64	2,82%	0
total sistemes		33.988,28	97,18%	28.484,13	81,45%	-5.504
total zones		984,64	2,82%	6.488,79	18,55%	5.504
total àmbit MPGM		34.972,92	100,00%	34.972,92	100,00%	0

SOSTRE EDIFICABLE i EDIFICABILITAT -SECTOR-					Proposta MPGM	
Sup. Sector: 14.508,60 m2s	[% ús R]	[m2st/hg]	[N Hg's]	[m2 st]	[%]	[UA]
SOSTRE EDIFICABLE						
R	residencial		139	11.050,00	90,57%	
	_Renda lliure (Hll)	50,00%	90	5.525,00		
	_Prot.púb. (HPP)	25,00%	70	2.762,50		
	_Prot.púb.llog.(HPPll)	25,00%	70	2.762,50		
C	terciari (comercial i/o oficines)			1.150,00	9,43%	
total				12.200,00	100,00%	
ÍNDEX EDIFICABILITAT						
IEb	bruta		IEbR	IEbC		
		0,76	0,08	0,84	m2st/m2sòl	
len	neta			2,22	m2st/m2sòl	
DENSITAT						
D	bruta			95,81	hg/Ha b	
D	neta			252,54	hg/Ha n	

En relació amb els sistemes de l'àmbit, es proposa un augment significatiu tant de zones verdes com de sistema d'equipaments comunitaris. En ambdós casos, es compleixen les reserves mínimes dins del sector proposat.

	ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS			BALANÇ incorporant requeriments TRLUC			
	Planejament vigent		Requeriment	Proposta MPGM		Balanç	
	dins MPGM	dins SECTOR	TRLUC	dins MPGM	dins SECTOR	dins MPGM	dins SECTOR
6	2.116,85	2,94	2.267,50	4.433,50	2.274,05	49,15	3,61
7	0	0,00	2.267,50	3.165,86	2.286,81	898,36	19,31
6 i 7	2.116,85	2,94	4.535,00	7.599,36	4.560,86	947,51	22,92