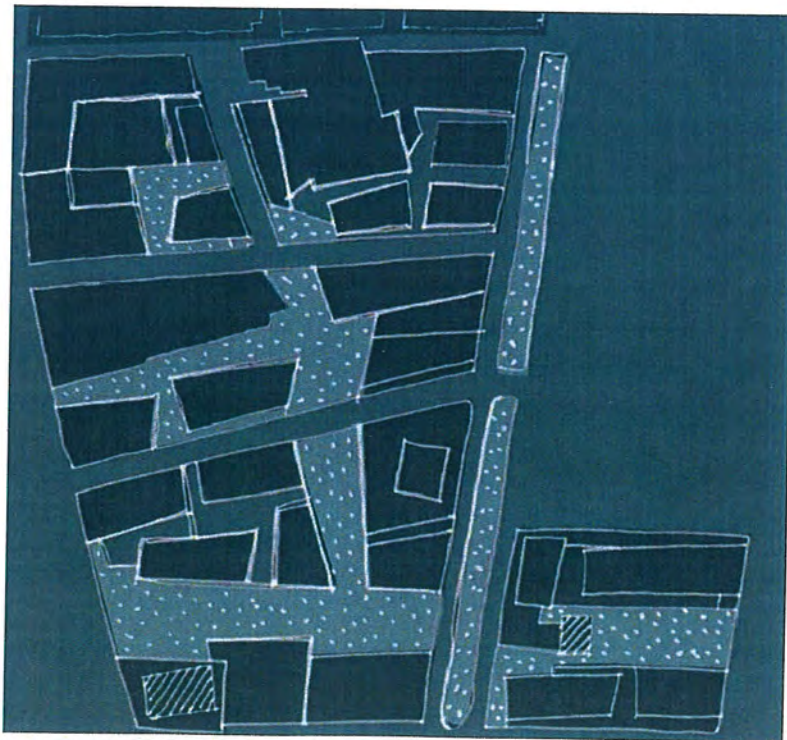


NORMES URBANÍSTIQUES  
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA  
AGENDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS L'AREA PULLIGAN CENTRE  
SETEMBRE 2007 CANET DE MAR



JORNET-LLOP-PASTOR arquitectes

ALONSO BALAGUER arquitectes

JUNTAMENT DE  
CANET DE MAR  
REGISTRE GRAL.

18 APR. 2008

Entrada núm. 2156  
Sortida núm.



**NORMES URBANÍSTIQUES**



<b>NORMES URBANÍSTIQUES</b> .....	
<b>TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	4
<b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	4
article 1. Marc legal i objecte de la modificació .....	4
article 2. Àmbit territorial .....	4
article 3. Marc Normatiu .....	5
article 4. Contingut de la modificació puntual .....	5
article 5. Vigència .....	6
article 6. Determinacions gràfiques .....	6
<b>CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	7
article 7. Desenvolupament de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries .....	7
article 8. Delimitació i contingut del Pla de Millora .....	7
article 9. Pla de Millora Urbana Pulligan-Centre .....	8
article 10. Adequació del planejament de desenvolupament a la modificació puntual del POUM .....	12
article 11. Supressió de barreres arquitectòniques .....	12
<b>CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	12
article 12. Projecte de reparcel·lació .....	12
article 13. Reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats .....	13
article 14. Projectes d'urbanització .....	13
article 15. Reserves per habitatges de protecció pública .....	13
<b>TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL</b> .....	14
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	14
article 16. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic .....	14
article 17. Qualificació del sòl .....	14
<b>CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DELS SISTEMES I LES ZONES</b> .....	15
article 18. Regulació dels sistemes .....	15
article 19. Zones .....	16
<b>TÍTOL TERCER.- DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT</b> .....	16
<b>CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ PEL PLA DE MILLORA URBANA</b> .....	17
article 20. Paràmetres d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació. ....	17

## TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

#### article 1. Marc legal i objecte de la modificació

1.- Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar, té per objecte ordenar l'àmbit Pulligan – Centre, tot delimitant un sector a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana, que comportarà la transformació dels actuals sòls industrials i la reordenació general d'aquest espai central de Canet, constituint una àrea de nova centralitat a l'escala d'aquest municipi del Maresme. Altrament la modificació té per objecte el reajustament de l'alineació del carrer del Ravalet, per la preservació de les edificacions existents que formen part del nucli antic de Canet de Mar.

2. Finalment, la present modificació puntual ajusta el contingut de les determinacions derivades del vigent Pla Especial del Catàleg del Patrimoni de Canet de Mar, en el sentit de definir el marc general d'intervenció previst respecte les edificacions patrimonials catalogades. No obstant haurà de ser el document de desenvolupament del Pla de Millora Pulligan – Centre, previst en aquesta modificació puntual, el que haurà de concretar i precisar les intervencions arquitectòniques potencials, ajustant-se sempre a les determinacions contingudes en l'esmentat Pla Especial del Patrimoni de Canet de Mar.

3. Aquesta modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, i d'allò establert pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com d'acord amb el que preveu l'article 3 de les NNUU de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar.

4.- En tot allò no previst en aquesta modificació, seran d'aplicació supletòria les determinacions de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar vigent.

#### article 2. Àmbit territorial

1 L'àmbit objecte de la modificació és el que ve reflectit en els plànols d'informació i proposta, que té una superfície de 30.748 m<sup>2</sup> .

2. L'àmbit geogràfic de la present modificació puntual, es troba ubicat al centre del terme municipal de Canet de Mar i està delimitat per:

- Al nord, pel carrer Ravalet, i per un solar
- Al sud, pel carrer Josep Mora.
- A l'est, pel Torrent dels Lledoners.
- A l'oest, per la Riera del Pinar.

3. Aquest àmbit està format per un conjunt de parcel·les industrials i una minoria residencial. Inclou la part sud del passeig de la Misericòrdia, que actualment divideix l'àmbit en dues zones est i oest.

**article 3. Marc Normatiu.**

1. La modificació puntual de les Normes Subsidiàries s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.

2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

3. Aquesta modificació puntual de les NNSS és pública, executiva i de compliment obligatori per a les administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions del NNSS ni les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

**article 4. Contingut de la modificació puntual**

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries a l'àrea Pulligan – Centre de Canet de Mar està integrada pels següents documents:

1. Documents escrits:

Volum I. DIN A-3

1. Memòria descriptiva. Documents d'informació
2. Documentació mediambiental. Informe mediambiental
3. Memòria social
4. Memòria justificativa. Documents d'ordenació

Volum II. DIN A-4

5. Normes urbanístiques
6. Avaluació econòmica i financera
7. Agenda

2. Documents gràfics:

Plànols d'informació urbanística

- Són els que conformen la memòria informativa d'aquesta modificació puntual en el document DIN A-3

## Plànols d'ordenació

01. Règim del sòl	e: 1/1000
02. Gestió del sòl	e: 1/1000
03. Gestió, unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament	e: 1/1000
04. Qualificació del sòl	e: 1/1000
05. Xarxa viària. Mobilitat, rasants i localització de l'aparcament	e: 1/1000
06. Condicions de la planta baixa i planta soterrani	e: 1/1000
07. Condicions de la planta pis i planta terminal	e: 1/1000
08. Alçats longitudinals	e: 1/500
09. Alçats transversals 1	e: 1/500
10. Alçats transversals 2	e: 1/500
11. Ordenació física indicativa	e: 1/1000
12. Directori de l'ordenació proposada	e: 1/1000

**article 5. Vigència**

La vigència d'aquesta modificació s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió, d'acord amb el regulat en els articles 2 i 3 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar.

**article 6. Determinacions gràfiques.**

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual de les Normes Subsidiàries, vigents, de Canet de Mar.

2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau que la identifica. Les qualificacions incloses en el sòl subjecte al Pla de Millora Urbana Pulligan – Centre tenen valor indicatiu, excepte en aquelles determinacions que expressament s'assenyalen a la fitxa corresponent del mateix Pla de Millora Urbana.

3. En els sòls qualificats de sistema establerts en el desenvolupament del planejament derivat que en aquesta modificació es determina seran d'aplicació els supòsits establerts a l'article 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D 305/2006 respecte la compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, ja que aquesta condició es necessària per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivada de la cessió del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública. Altrament i tal com determina l'apartat 4 del mateix article, el planejament derivat podrà qualificar com sistema de

titularitat pública part de les edificacions existents, de les noves construccions, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat de la implantació dels equipaments comunitaris, així com facilitar l'accessibilitat als vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades.

## CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

### article 7. Desenvolupament de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries

Amb la finalitat de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per aquesta modificació puntual, es delimita un sector subjecte a la formulació d'un pla de millora urbana que s'anomena "Pla de Millora Pulligan-Centre", el desenvolupament del qual haurà de subjectar-se a les determinacions establertes en aquestes Normes.

### article 8. Delimitació i contingut del Pla de Millora

1. La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries delimita un sector subjecte a la formulació d'un Pla de Millora Urbana, el PMU Pulligan-Centre, que abasta les illes compreses entre l'eix del carrer Josep Mora, l'eix de la Riera del Pinar, l'eix del Ravalet, l'eix del Torrent dels Lledoners, el carrer Enric Jover i la part sud del Passeig de la Misericòrdia. L'àmbit descrit té la consideració de sòl urbà no consolidat.

2. El Pla de Millora ve regulat en l'article següent d'aquesta modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el pla de millora. Dins de l'àmbit es relaciona la superfície total del sector així com el sòl computable, que es el que correspon al sòl privat inicial sobre el que caldrà adjudicar l'aprofitament determinat en el Pla de Millora

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en el Pla de Millora Urbana.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima del pla de millora i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a la fitxa normativa, corresponen als mínims que d'acord amb la legislació vigent ha de complir el Pla de Millora Urbana. Altrament s'adjunta el quadre que correspon a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública i que serveix per justificar el compliment de les dades anteriors que el Pla de Millora Urbana haurà de justificar.

d. Distribució de l'aprofitament. S'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge



lliure. Tant mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit en règim concertat i habitatge protegit en règim general. En el quadre referent a l'aprofitament, la fitxa diferencia entre el coeficient d'edificabilitat brut del sector i el coeficient d'edificabilitat brut d'aprofitament. El primer correspon a la divisió de l'edificabilitat total per la superfície total del sector i dona una referència sobre el teixit urbanístic-arquitectònic finalment resultant de l'ordenació. El segon, correspon a la divisió de l'edificabilitat total per la superfície total del sòl aportat, i dona una referència sobre l'aprofitament, en termes de sostre, respecte el sòl privat que s'aporta al conjunt de la transformació urbanística que es proposa.

e. Condicions de gestió i execució: s'estableix les càrregues que hauran de ser assumides pel Pla de Millora, ja siguin les internes del propi sector com les externes que aquesta modificació puntual determina:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i compren tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, són considerades únicament les actuacions de millora en la xarxa viària colindant que afavoreixin la mobilitat peatonal en l'entorn del sector, com l'elevació del nivell de la calçada fins el nivell de la vorera en la cruïlla Josep Mora i Riera del Pinar.

S'estableix igualment la cessió del 10% del l'aprofitament urbanístic, tal i com assenyala la legislació vigent.

f. Sistema d'actuació. S'estableix el sistema d'actuació previst i la seva modalitat corresponent, definint preferentment el de compensació bàsica.

g. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges inclosos en el pla de millora delimitat.

h. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos actualment existents.

3. L'esmentat Pla de millora urbana ha de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 68 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 i els establerts a l'article 91 del Reglament de la Llei d'UrbanismeD 305/2006).

## **article 9. Pla de Millora Urbana Pulligan-Centre**

### **1. Àmbit**

Comprèn tots els sòls industrials i els solars que formen part d'aquesta modificació i que es delimiten en els plànols d'ordenació. La superfície total del Pla de millora és de 29.046 m<sup>2</sup>, dels que 22.141 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls privats aportats i per tant constitueixen el sòl

computable del sector i la resta són sòls públics que no generen aprofitament urbanístic.

## 2. Objectius

Ordenar el sector de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència amb l'ordenació general i als criteris i objectius que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic.

## 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació del Pla de Millora Urbana s'ajustarà substancialment al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual, i en aquest sentit s'estableix expressament que l'ordenació resultant del Pla de Millora urbana haurà de precisar i detallar les condicions d'ordenació següents:

- La definició d'una plaça cívica en part més baixa del sector presidida per l'edificació patrimonial de Can Jover que es destina a equipament, així com la seva potencial ampliació en el subsòl de la plaça que es situaria a nivell d'accés per la rasant que dona el carrer Josep Mora. Les arquitectures de la plaça es resoldran amb porxos a les plantes baixes per augmentar la dimensió d'aquest espai central.
- La formalització del saló verd enfront de Can Carbonell, respectant els criteris d'intervenció que s'assenyalen en el vigent Pla Especial del Catàleg del Patrimoni de Canet de Mar.
- La formalització d'una illa verda, amb edificacions envoltades d'espais lliures, en l'espai central entre el carrer Pirineus i el carrer de nova creació. Aquest espai per la seva configuració es considera idoni per la localització principal de la reserva del habitatges protegits.
- El manteniment de les condicions de passatge urbà en la part superior del carrer del Ravalet, constituint un passatge amb edificacions en baixa alçada, en coherència al conjunt d'edificacions que envolten aquesta part del nucli central de Canet.
- La disposició de les arquitectures que fan front al Passeig de la Misericòrdia, amb una alternança de buits i plens en coherència a la configuració oberta d'aquest passeig central de la vila de Canet de Mar.
- En la proposta s'integrarà la rehabilitació i el manteniment de les edificacions patrimonials que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual i d'acord amb la normativa que s'estableix al Pla Especial del Catàleg del Patrimoni de Canet de Mar.
- Es mantindran la proporció i els criteris respecte les alçades i el nombre màxim de plantes que s'assenyalen en la present modificació puntual, cercant una alternança i variació de les mateixes amb alçades de planta baixa i dues o tres plantes pis. Sobre les plantes pis es podrà disposar d'una planta terminal en forma de àtic, que en cap cas distorsionarà la imatge d'intervenció en edificacions en baixa alçada que es planteja en aquesta modificació puntual.

- La memòria del Pla de Millora Urbana, justificarà expressament el compliment dels criteris detallats anteriorment.

#### 1. Quadre des superfícies pel compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments (art 94 TRLU)

D'acord amb el que estableix l'article 94.3 del TRLU, el Pla de Millora Urbana haurà de reserva el mínim de sòl per espais lliures, zones verdes i equipaments que resulta d'aplicar l'estàndar de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i 7,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> destinats a altres usos. L'aplicació d'aquestes dades sobre el total del sostre de la present modificació (ja que els sòls d'ordenació directa no aporten reserves d'espais públics) quantifiquen la mínima reserva en el següent:

Sòl mínim per espais lliures, zones verdes i equipaments                      8.156 m<sup>2</sup> sòl

Altrament, i d'acord amb el mateix article, de la reserva anterior el Pla de Millora urbana haurà de garantir un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl destinats a espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial, de forma que la reserva mínima per espais lliures i zones verdes s'ajustarà al següent:

Sòl mínim espais lliures i zones verdes    5.216 m<sup>2</sup> sòl

Altrament s'estableix a continuació el quadre normatiu, que haurà de complir el Pla de Millora Urbana i el quadre de superfícies de referència, que correspon a la transcripció numèrica de l'ordenació gràfica que s'adjunta en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual i que substancialment hauran de ser respectats en el document del Pla de Millora. Els valors normatius són d'obligat compliment i els valors de referència són indicatius i sobre aquests s'acceptaran ajustos que no suposin una alteració significativa de l'ordenació que en aquest document es proposa i que es considera vinculant:

#### 2. Quadres normatiu i referència dels estàndards de reserva dels sòls públics i privats

	<u>Quadre normatiu</u>		<u>Quadre de referència</u>	
Espais lliures	6.971 m <sup>2</sup> sòl	24,00%	7.715 m <sup>2</sup> sòl	26,56%
Equipaments	654 m <sup>2</sup> sòl	2,25%	654 m <sup>2</sup> sòl	2,25%
Equipaments (espai lliure en coberta)	705 m <sup>2</sup> sòl	2,43%	705 m <sup>2</sup> sòl	2,43%
Total sistemes espais lliures i equipaments	8.330 m <sup>2</sup> sòl	28,68%	9.074 m <sup>2</sup> sòl	31,24%
Total sistemes públics (inclou viari)	14.523 m <sup>2</sup> sòl	50,00%	15.898 m <sup>2</sup> sòl	54,73%
Total sòl privat	14.523 m <sup>2</sup> sòl	50,00%	13.148 m <sup>2</sup> sòl	45,27%

#### 4. Distribució de l'aprofitament

Coeficient d'edificabilitat brut de sector	1,30 m2 st m2 sòl	
Coeficient d'edificabilitat brut d'aprofitament	1,70 m2 st m2 sòl	
Coeficient d'edificabilitat brut d'aprofitament residencial	1,50 m2 st m2 sòl	
Coeficient d'edificabilitat brut d'aprofitament no residencial	0.20 m2 st m2 sòl	
Edificabilitat màxima	37.640 m2 st	
Edificabilitat màxima residencial	33.212 m2 st	
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	6.642 m2 st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	3.321 m2 st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	23.248 m2 st	70%
Edificabilitat no residencial	4.428 m2 st	
Nombre total d'unitats d'habitatge	418 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	84 hbtg	20%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	42 hbtg	10%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	293 hbtg	70%

El nombre total d'habitatges és el que resulta d'aplicar el criteri dividir el sostre total de l'actuació per 90m2 per unitat d'habitatge.

#### 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del sector, que inclou les despeses d'honoraris de planejament i gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del sector inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Pla de millora, assumirà la despesa d'urbanització externa de la millora dels passos de vianants que s'assenyala en els plànols d'ordenació

Els propietaris inclosos en el pla de millora cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005.

#### 6. Sistema d'actuació

El Pla de Millora Urbana delimitarà un únic Polígon d'Actuació el qual s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

#### 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'inici de les obres d'urbanització d'aquest pla de millora serà el comprès dins dels dos anys, a partir de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana i que indicativament s'estableix en el període 2009-2011. L'acabament de les obres d'urbanització serà dins del quatre anys a partir de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.

Les obres d'edificació dels habitatges protegits s'iniciaran en el termini màxim a comptar, dins dels dos anys següents a l'acabament de les obres d'urbanització i la seva execució s'allargarà per un període no superior a dos anys. No obstant l'anterior i amb el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització aprovats es podran realitzar simultàniament les obres d'urbanització i edificació, sempre i quan es consideri oportú i viable pel conjunt de l'operació econòmica.

#### 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Pla de Millora.

#### **article 10. Adequació del planejament de desenvolupament a la modificació puntual del POUM.**

El Pla de Millora Urbana que es redacti en desenvolupament de la present modificació puntual del POUM, ha de mantenir amb aquesta i amb el POUM les relacions que es deriven de l'article 68 del Decret Legislatiu 1/2005 i de l'article 90 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **article 11. Supressió de barreres arquitectòniques**

El Pla de Millora Urbana com qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament, de gestió i d'execució de les previsions d'aquesta modificació puntual del POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, i cossos normatius vigents en el moment de la seva formulació.

### CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

#### **article 12. Projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o desconstrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al

reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 Decret legislatiu 1/2005 i article 28 del Decret 305/2006).

2. Així mateix el Projecte de Reparcel·lació determinarà i concretarà la ubicació del sostre destinat a habitatges de protecció oficial en la quantitat i tipus establerts en aquesta modificació.

**article 13. Reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats.**

1. L'execució del polígon d'actuació garantirà el dret de reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats per l'execució de la nova ordenació. El dret de reallotjament s'atorgarà exclusivament als ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual i que acreditin mitjançant documentació fefaent l'ocupació de l'habitatge amb data anterior a l'aprovació inicial del present planejament.

2. Als efectes de garantir aquest dret de reallotjament, el projecte de reparcel·lació que es formuli contindrà les oportunes reserves de sòl amb destí a les modalitats d'habitatge protegit que sigui més oportuna en cada cas, les quals en cap cas podran ser inferiors a les detallades per aquestes Normes Urbanístiques.

**article 14. Projectes d'urbanització.**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries i en els instruments de planejament que la desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, s'han de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent i de conformitat amb el que es determina en aquestes Normes que estableix que, previ a l'execució del Pla de Millora Pulligan - Centre, l'Ajuntament de Canet de Mar (Junta de Govern Local) aprovarà els criteris i pautes generals que hauran de servir per la urbanització de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats en aquestes normes (carrers i espais lliures). Aquests criteris i pautes d'urbanització tindran naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i pautes generals d'urbanització seran d'obligat compliment per l'execució del Pla de Millora Urbana delimitat en la present modificació puntual

2. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització han de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

**article 15. Reserves per habitatges de protecció pública**

1. D'acord amb l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005 i el contingut de la memòria social d'aquesta modificació puntual, s'estableix que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública serà el sòl on poder edificar el 20% del sostre destinat a l'ús residencial pels habitatges protegits en règim general i el 10% del sostre destinat a l'ús residencial pels habitatges protegits en règim concertat.

2. La ubicació concreta del sostre corresponent a aquestes reserves es determinarà en el Pla de Millora Urbana Pulligan-Centre.

## **TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL.**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **article 16. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic**

1. El sòl objecte d'aquesta modificació puntual es troba classificat per les Normes Subsidiàries de Canet de Mar com a sòl urbà. D'acord amb els articles 30 i 31 del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i amb l'article 31 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el sòl urbà objecte d'aquesta modificació puntual es categoritza entre sòl urbà no consolidat (SUnc) i sòl urbà consolidat(SUc).
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.
3. Constitueix sòl urbà no consolidat, aquell sòl inclòs en l'àmbit del Pla de Millora Urbana que té per objecte l'operació de transformació urbana, i que estan destinats en part a vialitat, equipaments i espais lliures objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta de sòl adquireixi la condició de solar.
4. Constitueix sòl urbà consolidat, aquell sòl que té la condició de solar, o que per adquirir aquesta condició només els manca assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització .
5. En aquest sentit es classifica com a sòl urbà consolidat les parcel·les que fan front al carrer Ravalet i incloses en la present modificació puntual i per les que s'estableix la seva ordenació en coherència amb el planejament actual de la vila de Canet.

#### **article 17. Qualificació del sòl**

1. La present modificació puntual qualifica el sòl en zones i sistemes.
2. La qualificació del sòl dins del sector de planejament del Pla de Millora Urbana cal que s'entengui com indicativa entenent que el Pla de Millora Urbana precisarà i ajustarà les determinacions que en aquesta modificació puntual s'estableixen.

3. La localització indicativa de les zones i els sistemes inclosos en el sector de planejament es grafien en les corresponents plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. Les condicions d'obligat compliment respecte la localització de les zones i sistemes, s'estableixen en la fitxa corresponent del Pla de Millora Urbana d'aquest articulat

## CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DELS SISTEMES I LES ZONES.

### article 18. Regulació dels sistemes

1. Els sistemes previstos en la present modificació puntual tenen, en funció de la seva classificació de sòl urbà consolidat o sòl urbà no consolidat, una primera divisió en el sentit que els sistemes en el sòl urbà consolidat són ja determinats per la present modificació i els segons hauran de ser precisats en el document del Pla de Millora Urbana que desenvolupi les determinacions aquí contemplades i per aquesta raó s'identifiquen amb la clau entreparèntesi.

#### 2. Sistemes en sòl urbà consolidat

Sistema viari.	Clau A
----------------	--------

#### 3. Sistemes en sòl urbà no consolidat

Sistema viari.	Clau (A)
----------------	----------

Sistema d'espais lliures.	Clau (C2)
---------------------------	-----------

Sistema d'equipaments.	Clau (B2)
------------------------	-----------

Aquests sistemes urbanístics en sòl urbà no consolidat, s'estableixen amb caràcter didàctic d'acord amb els codis identificatius de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar. Tanmateix, en els sòls qualificats de sistema establerts en el desenvolupament del planejament derivat que en aquesta modificació es determina seran d'aplicació els supòsits establerts a l'article 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D 305/2006 respecte la compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, ja que aquesta condició es necessària per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivada de la cessió del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública. Altrament i tal com determina l'apartat 4 del mateix article, el planejament derivat podrà qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les noves construccions, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat de la implantació dels equipaments comunitaris, així com facilitar l'accessibilitat als vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades.

4. Pel que fa a la compatibilitat dels sistemes amb altres qualificacions o a la coincidència de qualificacions en un mateix espai, en la present modificació puntual, amb la potencial capacitat de desenvolupar en el planejament derivat altres situacions, es preveuen les situacions següents:



- Espai lliure amb aparcament a la part del subsòl. S'identifica en els plànols amb la clau (C2/E). Sobre aquests sòls i amb l'objecte d'optimitzar la racionalitat dels aparcaments en el subsòl es podran construir aparcaments, públics o privats, tal i com s'estableix a l'article 34.2 del RLU.

- Equipament amb espai lliure en la coberta. S'identifica en els plànols amb la clau (C2/B2). En aquest sòls es preveu la potencial ampliació de l'equipament situat sobre l'edificació de Can Jover, de forma que disposant l'accés pel carrer Josep Mora i aprofitant el desnivell entre aquest carrer i la plaça central superior, es pugui donar cabuda a una major edificabilitat del programa d'activitats a desenvolupar en la qualificació de l'equipament esmentat.

5. Els sòls qualificats de sistemes per aquesta modificació seran adquirits en virtut del sistema d'actuació previst en cada cas per aquestes Normes.

6. Pel que fa a la regulació dels diferents sistemes s'estarà al que es disposa en les Normes Subsidiàries de Canet de Mar.

#### article 19. Zones.

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.

2. Zones en sòl urbà consolidat

Zona 1a. Carrers tradicionals.	Clau 1a
--------------------------------	---------

3. Zones en sòl urbà no consolidat

Zona de blocs aïllats. Ordenació singular.	Clau (3)
--	----------

Zona terciària de serveis i dotacions privades.	Clau (6)
---	----------

4. Les zones del sòl urbà consolidat es regularan directament pel que s'estableix a les Normes Subsidiàries de Canet de Mar.

5. Les zones del sòl urbà no consolidat es regularan pel que s'estableixi al Pla de Millora Urbana que adaptarà i ajustarà els paràmetres normatius establert en la present normativa. Altrament en la zona de blocs aïllats, clau (3) d'aquesta modificació puntual, el Pla de Millora Urbana localitzarà indicativament els sòls en els que s'haurà de realitzar la reserva d'habitatges de protecció en els règims general i concertat, d'acord amb les reserves que s'estableixen en aquesta modificació puntual. La zona de serveis i dotacions privades clau (6), s'utilitzarà per la identificació dels sòls que el Pla de Millora Urbana estableixi per aquest destí.

### TÍTOL TERCER.- DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.

## CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ PEL PLA DE MILLORA URBANA

**article 20. Paràmetres d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació.**

1. La present modificació puntual es subjecta a les determinacions regulades pel Capítol Tercer de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar pel que fa als paràmetres d'ordenació i els sistemes d'ordenació de l'edificació.
2. No obstant l'anterior i per la complexitat de l'ordenació proposada en aquest document urbanístic, el Pla de Millora Urbana que es desenvolupi, podrà desenvolupar, adaptar i ajustar les determinacions de l'ordenació als paràmetres i conceptes urbanístics previstos en aquesta modificació puntual, que garanteixin una correcta intervenció urbanística, coherent amb la importància de l'espai central que ocupa la present modificació puntual
3. Els paràmetres i conceptes urbanístics a desenvolupar en el Pla de Millora Urbana i previstos en aquesta modificació puntual, es relacionen en els articles que segueixen a continuació.

**article 21. Sistemes d'ordenació**

1. El sistema d'ordenació previst pel conjunt de les zones del Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual, d'acord amb allò establert a les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de canet de Mar, és el d'edificació segons volumetria específica, en la modalitat de configuració unívoca o flexible segons el que s'estableixi al Pla de Millora Urbana
2. Donades les condicions específiques de l'ordenació dels sòls inclosos en la present modificació puntual, la regulació de la volumetria específica, en configuració flexible, s'estableix en la present modificació, pel seu desenvolupament en el Pla de Millora Urbana, a través del següent conjunt de condicions:
  - a.- Condicions bàsiques de distribució de l'aprofitament. Contindrà els paràmetres principals de distribució de l'aprofitament. En particular a cada porció de sòl qualificada se li assignaran els següents paràmetres: edificabilitat màxima total, edificabilitat màxima destinada a usos diferents del d'habitatge, edificabilitat màxima destinada a activitat, nombre màxim d'habitatges per illa i determinació de la Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA).
  - b.- Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació. Inclourà el conjunt de condicions derivades dels diferents elements urbans que s'estableixen en aquesta modificació puntual: - La plaça cívica central, el saló verd de Can Carbonell, el passeig de la Misericòrdia, la illa verda i la resta de carrers i espais lliures
  - c.- Condicions de regulació de l'edificació. Contindrà el conjunt de condicions que han de servir per regular de forma flexible l'ordenació plantejada en la present modificació puntual i que fan referència a: les condicions de la planta baixa, les condicions de l'ocupació de les plantes pis i les condicions del perfil regulador.
  - d.- Condicions particulars dels edificis: Contindrà aquelles determinacions que de forma més

directa afecten a la regulació de la forma, la pell i acabats dels edificis: Cossos i elements sortints, terrasses, i composició volumètrica de l'edifici.

3. La resta de paràmetres i condicions d'edificació que, no estiguin descrits en l'anterior relació i no siguin contradictoris amb els mateixos, es regularan d'acord amb el que s'estableix als articles 77 i següents de les Normes Subsidiàries de Canet de Mar sobre disposicions comunes als sistemes d'ordenació, i als articles 107 i següents del mateix POUM sobre els sistemes d'ordenació segons volumetria específica, dins dels marges establerts pel planejament derivat.

## **article 22. Condicions bàsiques de distribució de l'aprofitament**

Les condicions bàsiques de l'edificabilitat que es definiran en les diferents porcions de sòl són:

- Edificabilitat màxima total. En el sòl urbà no consolidat, és el que aquesta modificació determina pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual.
- Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat. S'entén per activitat, en general el conjunt d'usos permesos diferents de l'habitatge, segons es detallen a les NNUU de les NNSS de Canet de Mar. En el sòl urbà no consolidat és la que s'estableix en aquestes Normes pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual.
- Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge. En el sòl urbà no consolidat del Pla de Millora Urbana és la que aquesta modificació. Atrament, s'estableix la reserva de sostre destinat a habitatge protegit, en les diferents modalitats, que ha de respectar-se del Pla de Millora Urbana.
- Nombre màxim d'unitats d'habitatge. El nombre màxim d'unitats d'habitatge en el sòl urbà no consolidat és el que aquesta modificació estableix pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual. El nombre d'habitatges s'estableix, amb el caràcter de màxims, excepte en el cas que, voluntàriament, es vulgui destinar una quantitat major del sostre, de l'establert per a un tipus d'habitatge de major aprofitament econòmic, a un tipus de sostre de menor aprofitament econòmic.
- Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA): És la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del projecte de reparcel·lació establert en aquesta modificació puntual. S'establirà al Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual. Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament es podran subdividir en parcel·les de dimensió inferior tan sols en el cas que, mitjançant llicència d'edificació, es concreti la localització de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA. Correspondrà al projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que estableix l'article 130 del Decret 305/2006 del Reglament d'Urbanisme, determinar la ubicació de l'aprofitament sobre les diferents UMAA.

## **article 23. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació**

L'ordenació i regulació dels usos i construccions admesos en la modificació puntual es determinarà

a través de l'establiment d'una classificació primària dels diferents elements bàsics inclosos en l'àmbit de la modificació puntual:

- La plaça cívica central
- El saló verd de Can Carbonell
- El passeig de la Misericòrdia
- La illa verda
- La resta de carrers i espais lliures

#### **article 24. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes soterrani**

##### 1. Alçada de les plantes soterrani

L'alçada de les plantes soterrani s'ajustaran al que s'estableix de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Canet de Mar, excepte en les edificacions patrimonials, on l'alçada existent ja es considera ajustada.

##### 2. Ocupació de les plantes soterrani

De forma general l'ocupació de les plantes soterrani podrà ser del 100%.

##### 3. Condicions d'ús de les plantes soterrani

L'ús dels soterranis en general resta restringit a l'ús d'aparcament, magatzem i garatge, excepte en els edificis patrimonials que s'admetran altres usos sempre i quan es garanteixin les condicions de seguretat i evacuació, que estableixi la legislació sectorial vigent. No obstant l'anterior, i per la configuració topogràfica dels sòls inclosos en la present modificació puntual s'admetran altres usos en les plantes soterrani diferents dels anteriors, sempre i quan es garanteixin les condicions de seguretat i habitabilitat establertes en la legislació vigent. En aquest cas el sostre computarà als efectes de l'edificabilitat màxima permesa en la present modificació puntual.

#### **article 25. Condicions de regulació de l'edificació. La planta baixa**

##### 1. Alineació de la planta baixa.

L'alineació de l'edificació a la planta baixa, definirà els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte el límit de la qualificació. L'alineació de l'edificació a la planta baixa podrà ser:

- Fixa o obligatòria, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia i ocupar-la en la seva totalitat.
- Flexible o lliçant, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però que s'admet un marge de flexibilitat respecte la seva ocupació.

- Lliure, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició.

## 2. Alçada de la planta baixa

1. S'ajustarà a les condicions generals definides als articles de les NNSS de Canet de Mar
2. L'alçada de la planta baixa s'establirà de forma obligatòria o flexible en els diferents plànols d'ordenació de la forma següent:
  - Obligatòria. Aquesta alçada s'establirà per cada edifici (no inclou els patrimonials) en els plànols d'ordenació.
  - Flexible. S'establirà en funció de dues condicions: l'alçada lliure de la planta baixa i l'alçada màxima incloent forjat. Aquestes condicions s'establiran en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 3,70 mts d'alçada lliure mínima i 4,50 mts d'alçada màxima inclòs forjat.

## 3. Ocupació de la planta baixa

1. Respecte la forma i posició de l'ocupació de la planta baixa:
  - en general es procurarà, que a cada illa, la planta baixa s'agruparà en una sola peça, a excepció d'aquelles parts de la mateixa que estiguin situades sota edificis independents
  - la coberta de les plantes baixes serà obligatòriament plana excepte en els edificis patrimonials
2. L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa es determinarà els plànols d'ordenació i en cada illa.
3. L'ocupació que es regula en el present article cal que s'entengui referida a l'ocupació física de la pròpia planta baixa, mentre que la regulació sobre l'ocupació de les plantes pis, s'establirà en els articles corresponents del Pla de Millora Urbana.
4. El sòl lliure de l'edificació de la planta baixa, dels edificis, s'adequarà a alguna de les tres situacions següents:
  - a.- S'incorporarà total o parcialment a la resta de l'espai públic, podent mantenir però la seva condició de titularitat privada i establint sobre el mateix una servitud d'ús públic, i per tant podent ser edificats en la planta soterrani, en els següents casos:
    - Quan s'estableixi una servitud de pas.
    - Quan per la seva dimensió, forma i perímetre, estigui en una posició evident de complementaritat de l'espai públic, més que de servei de l'espai interior de mançana. En general, no s'admetran espais lliures d'illa, que estableixin de forma majoritària una tanca o paret de separació entre aquest espai i el carrer

Les condicions d'urbanització i acabat d'aquest espai serà similar al carrer o espai lliure al que complementen.

b.- Podrà ser ocupat parcialment pel vol de les plantes pis, sempre i quan aquest vol es resolgui garantint que l'espai en qüestió sigui d'ús públic i que a la vegada compleixi alguna de les condicions següents:

- Que es situï en forma de porxo respecte el carrer i amb una fondària mínima de 3mts.
- Que es situï en forma de pas o filtre entre dos espais públics o de servitud d'ús públic i que tingui una amplada mínima de 10mts i una fondària no superior a 15mts.
- Les situacions de porxo o filtre, d'acord amb l'assenyalat anteriorment, no computaran a l'efecte d'edificabilitat. En la resta dels casos es computarà aquest espai dintre de l'edificabilitat màxima.

c.- La resta de sòl no edificat en la planta baixa es destinarà a sòl lliure el servei de l'edificació o edificacions aixecades en l'illa o parcel·la i s'estarà al que disposa a les NNUU de les NNSS de Canet de Mar.

#### 4. Condicions d'ús de la planta baixa

a. Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes del front de la plaça cívica central i en el front de la riera del Pinar. Les plantes baixes del saló verd de Can Carbonell seran majoritàriament destinades a usos diferents de l'habitatge, encara que s'acceptaran situacions mixtes en les que es puguin compartir usos i activitats de diferent naturalesa.

b. En els plànols d'ordenació s'assenyalarà l'espai que preferentment ha de quedar lliure de les entrades de parking i que normalment es situaran en l'espai proper a les cantonades de les edificacions.

### article 26. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes pis.

#### 1. Alineació de les plantes pis.

L'alineació de l'edificació a les plantes pis definirà els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte el límit de la qualificació. L'alineació de l'edificació a les plantes pis podrà ser:

- Fixa o obligatòria, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia i ocupar-la en la seva totalitat. Quan així es determina, es grafiarà en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.
- Flexible o lliscant, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però que s'admet un marge de flexibilitat respecte la seva ocupació. Quan així es determina, es grafiarà en els plànols d'ordenació i serà vinculant per a la posició de l'edificació
- Lliure, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafiarà en els plànols d'ordenació.

#### 2. Alçada de les plantes pis

1. S'ajustarà a les condicions generals definides a les NNUU de les NNSS de Canet de Mar

2. L'alçada de la plantes pis s'establirà de forma obligatòria o flexible en els diferents plànols d'ordenació de la forma següent:

- Obligatòria. Aquesta alçada s'establirà per cada edifici en els plànols d'ordenació.
- Flexible. S'establirà en funció de dues condicions: l'alçada lliure de la planta pis i l'alçada màxima incloent forjat. Aquestes condicions s'estableixen en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 2,50 mts d'alçada lliure mínima i 3,05 mts d'alçada màxima inclòs forjat.

### 3. Ocupació de les plantes pis

1. L'ocupació màxima de la parcel·la en plantes pis es determinarà els plànols d'ordenació i en cada illa del Pla de Millora Urbana.

2. L'ocupació de l'edificació a les plantes pis definirà els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte la superfície de la qualificació. L'ocupació de l'edificació a les plantes pis podrà ser:

- Compacta, que suposa que l'edificació s'ha de situar dins dels gàlils que s'estableixen a través de la determinació d'una fondària mínima i una fondària màxima que s'estableix per cada front d'edifici. Les fondàries mínimes i màximes s'estableixen als diferents plànols d'ordenació.

- Esponjada, que suposa que l'edificació s'ha de situar respectant una fondària màxima i que sobre aquest volum delimitat s'estableix una ocupació màxima que correspon al que s'identifica com a coeficient d'esponjament de planta pis. L'ocupació esponjada comporta la construcció d'un tipus d'edificació amb una volumetria que presenta un conjunt d'espais no edificats o forats (com si es tractés d'una esponja). Els espais no edificats o forats, no computaran a efectes d'edificabilitat, i per tant poder formar part del percentatge de "no ocupació", sempre i quan compleixin amb les dues següents condicions:

- \* hauran d'estar en contacte amb l'espai exterior de l'edificació (per dalt, per davant, per darrera o pels costats de l'edifici)

- \* s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 6mts de diàmetre. Els espais amb una separació inferior entre les façanes interiors a aquesta, no es comptabilitzaran dins de l'espai de l'esponjament

### 4. Condicions d'ús de les plantes pis

No s'establiran altres limitacions per les plantes pis que les que es puguin establir de forma general a cada zona d'aquesta modificació.

## article 27. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals.

### 1. Definició

La planta terminal es la que s'admet per sobre de les plantes pis que s'estableixen en els plànols d'ordenació

## 2. Alineació de la planta terminal.

La planta terminal es separarà de l'alineació de les plantes pis la distància que es fixi en el paràmetre corresponent a l'ocupació de la planta terminal.

## 3. Alçada de la planta terminal

- Quan s'admetin plantes terminals s'assenyalaran en el plànol d'ordenació. El nombre màxim de plantes terminal serà de una planta per cada edifici
- L'alçada de la planta terminal, s'establiran en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 2,50 mts d'alçada lliure mínima i 3,05 mts d'alçada màxima inclòs forjat.

## 4. Ocupació de la planta terminal

L'ocupació màxima de la planta terminal s'establiran a partir de garantir una separació mínima respecte els plans de façana de les plantes pis que s'assenyalarà en els plànols d'ordenació i que en general correspon a 3 mts. No obstant l'anterior s'admetran de forma puntual ocupacions de les plantes terminals en el pla de façana de les plantes pis sempre i quan la mateixa no comporti una distorsió substancial de les arquitectures i de la lògica de la implantació que en aquesta modificació puntual es proposen.

## 5. Condicions d'ús de la planta terminal

No s'estableixen altres limitacions per la planta terminal que les que es puguin establir de forma general a cada zona d'aquesta modificació.

### article 28. Condicions de regulació de l'edificació. El perfil regulador

1. El perfil regulador, segons el que s'estableix a les NNUU de les NNSS de Canet de Mar, es correspon amb les limitacions que s'estableixin per determinar la màxima envoltant del volum de les noves edificacions. Les condicions principals del perfil regulador són: el tipus d'alçades, l'alçada màxima i la planta terminal.

2. El perfil regulador s'establirà en cada qualificació de les establertes en aquesta modificació puntual i a través de les següents condicions:

#### Tipus d'alçades màximes

Les alçades màximes de les edificacions que es definiran en cada qualificació podran ser:

- Constants, que suposa que l'edificació ha de mantenir un cos fix principal de les plantes pis en cada edifici per sobre del qual es podran aixecar en el seu cas les plantes terminals del mateix si així es determina en els plànols d'ordenació. Hi ha alçada constant, quan en un mateix front d'una qualificació urbanística s'estableix un mateix nombre de plantes màxim.
- Variables, que suposa que l'edificació podrà mantenir en la seva longitud una configuració d'alçada canviant. Hi ha alçada variable, quan en un mateix front s'estableixen alçades diferents



## Alçada màxima i nombre de plantes

1. El nombre màxim de plantes, es defineix en relació a cada edifici i s'establirà en cada illa i en els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana, referides en cada cas a la cota de vial a que dona front l'edificació.
2. L'alçada reguladora màxima determinarà l'alçada màxima que pot assolir la cara superior de l'últim forjat resistent abans de la coberta i s'estableix en funció del nombre de plantes màxim assenyalades per a cada illa i en els plànols d'ordenació, i d'acord amb el següent quadre:

2	PB i 1 planta pis	7,00
3	PB i 2 plantes pis	10,00
4	PB i 3 plantes pis	13,00

3. En els casos en que s'admet una planta terminal s'afegiran a l'alçada màxima de l'edificació una alçada de 3,00 mts
4. Per sobre de l'alçada màxima s'establirà l'alçada de coronament de l'edificació que correspon amb la totalitat de l'alçada aparent de l'edificació en la seva part exterior, això és, l'alçada màxima més la barana de protecció finals de l'edificació. Si l'acabat de l'edificació és en coberta inclinada, s'assenyalarà l'alçada màxima que pot assolir el coronament de la coberta.
5. Els plànols d'ordenació establiran el punt d'aplicació de l'alçat normatiu, que fixa el punt a partir del que s'han de mesurar les alçades dels forjats i de l'alçada de coronament dels edificis.

**article 29. Condicions particulars dels edificis.**

## Cossos sortints

Els únics tipus de cossos sortints admesos en el conjunt de l'àmbit d'aquesta modificació puntual, si en la qualificació no s'assenyala el contrari, s'ajustaran a les determinacions establertes per la zona 1 de les NNSS de Canet de Mar

## Terrasses

1. Les terrasses són una part important de l'habitatge i li afegixen una condició de qualitat. La modificació puntual defineix dos tipus de terrasses: les que van associades a les plantes terminals dels edificis (àtics) i les "terrasses interiors" que són aquelles que es fan endins dels volums edificats, i que mantenen en la pell exterior de la construcció, la volumetria neta dels diferents tipus edificatoris admesos en la present modificació
2. Per tal d'afavorir la implantació de terrasses en el conjunt de les noves edificacions s'admetran les terrasses interiors, computaran en un cinquanta per cent a efectes de l'índex

d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

Composició volumètrica i acabat exterior

Els edificis que es realitzin respectaran els criteris d'aquesta normativa que s'establiran a cada qualificació

**article 30. Paràmetres i condicions comuns amb altres tipus d'ordenació**

La resta de conceptes no detallats en la present normativa seran comuns als definits en les Normes Subsidiàries de Canet de Mar.

**CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS USOS.**

**article 31. Règim general d'usos en les zones de la modificació puntual**

Pel que fa a la definició general dels usos s'estarà al que disposa l'article 117 de les NNUU de les NNSS de Canet de Mar

**article 32. Règim de l'ús de l'aparcament en la modificació puntual**

Pel que fa referència a la regulació de l'ús de l'aparcament i estacionament s'estarà al que es determina en els articles corresponents de les NNSS.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Disposició transitòria primera

1. Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit de la present modificació i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de disconformes, sens perjudici de les determinacions que puguin establir els projectes de reparcel·lació i el pla de millora urbana.

2. Fins que no s'aprovin els projectes de reparcel·lació i no s'aprovi i es publiqui el pla de millora urbana, es respectaran els usos i edificacions existents i s'admetran les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals, i les que tendeixin a suprimir o reduir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos, de les instal·lacions industrials. No s'autoritzaran les noves construccions ni les ampliacions.

El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients reparcel·lació o expropiatoris.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

3. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, o disconforme amb el planejament podran continuar desenvolupant-se fins que no s'hagi de dur a terme la reparcel·lació, l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions abans referenciades i regulades als articles 53 i 54 del Decret Legislatiu 1/2005, i als articles 61 i 62 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació o en volum disconforme no serà en cap cas compensat en els expedients de reparcel·lació o expropiatoris.

### Disposició transitòria segona

Els projectes de Reparcel·lació establiran el règim de prioritats per a l'execució de les diferents actuacions previstes per aquesta modificació puntual, i determinaran, d'acord amb aquell, els

terrenys sobre els quals es podran autoritzar usos o obres justificades de caràcter provisional assenyalades en la disposició transitòria primera, que s'hauran d'enderrocar en els terminis que en el mateix projecte de reparcel·lació s'estableixin, sense dret a indemnització, i requerint-se l'autorització acceptada pel propietari, que haurà d'inscriure's sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

Aquesta modificació puntual entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Sebastià Jornet i Forner

En nom i representació de

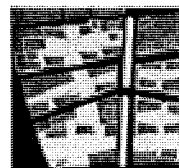
Jornet – Llop – Pastor, arquitectes

Canet de Mar

Octubre 2007



**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**



## 6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### 6.1. Actuacions previstes i caràcter de les mateixes

L'estudi econòmic que es desenvolupa té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes de transformació urbanística del la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a l'àrea de Pulligan – Centre de Canet de Mar, tot considerant alhora aquelles altres actuacions externes a l'àmbit de la modificació puntual, però amb relació directa amb aquest, com les actuacions internes del o sector delimitat.

Les actuacions previstes en la present avaluació econòmica i financera són totes elles de caràcter privat ja que consisteixen en l'avaluació de les despeses que haurà de suportar el sector del Pla de Millora Pulligan-Centre, delimitat en la present modificació puntual.

En definitiva caldrà avaluar si el valor final de la repercussió de la càrrega urbanística de l'obra urbanitzadora per metre quadrat de sostre, podrà ser assumida pels beneficis que la mateixa actuació urbanística generarà als seus titulars del sòl

Pel que fa referència a les càrregues, serà necessari diferenciar d'entrada:

- a) les actuacions internes que són directament a càrrec del sector de planejament delimitat.
- b) les actuacions externes que corresponen les actuacions sobre l'arranjament de la vialitat dels entorns del sector d'actuació.

Pel que fa a les primeres, es tracta del conjunt d'intervencions previstes:

- 1) De les obres d'urbanització dels espais lliures i vialitat delimitats en el sector de planejament.
- 2) Les indemnitzacions dels vols i realotjaments, que inclou les obres d'enderroc, les indemnitzacions de les edificacions que resulten incompatibles amb la nova ordenació, les indemnitzacions de les activitats i les indemnitzacions pels realotjaments.
- 3). Les despeses de gestió, que inclou els honoraris tècnics de la redacció dels diferents instruments de planejament, projecte de reparcel·lació, honoraris tècnics del projecte d'urbanització i les demés despeses tècniques de gestió com elaboració de la cartografia, estudis geotècnics etc...

Pel que fa les segones:

- 4) En la present avaluació econòmica no es realitza una quantificació, ja que es consideren despeses de complexa quantificació i per altra part de menor quantia, que no incidiran substancialment en la viabilitat econòmica de l'actuació i seran valuades en el mateix projecte

d'urbanització que es realitzi

Pel que fa als ingressos es realitza una estimació sobre els valors de l'actuació en funció del mercat immobiliari de la vila de Canet de Mar i els diferents tipus d'aprofitament que es permeten en el Pla de Millora Urbana

Respecte les càrregues de l'obra urbanitzadora s'han comptabilitzat uns valors unitaris de urbanització de 240 € per m<sup>2</sup> d'obra urbanitzadora ja que es tracta d'una actuació en la part central de la vila de Canet, considerant aquest un preu mig tant pels vial com pels espais lliures, ja que si bé aquests normalment tenen un cost inferior, en el present cas i donada la seva situació s'aproximaran bastant als mateixos valors de urbanització de l'espai de la vialitat

Els costos de l'obra urbanitzadora pel que fa a la urbanització de la vialitat i dels espais lliures d'acord amb les previsions d'aquest tipus de sòl en la modificació puntual, tindran un cost entorn als de 3 milions d'euros, ja que en conjunt s'haurà d'urbanitzar una superfície de sòl de més de 14.000 m<sup>2</sup>.

Les despeses referents a les indemnitzacions de vols i d'activitats, representaran la part més significativa de la despesa general d'urbanització, ja que en conjunt es tracta de l'enderroc i indemnització de vols d'aproximadament 20.700 m<sup>2</sup> de sostre en el que actualment hi ha activitats de diferent naturalesa, en les que en aquest moment de la redacció de la modificació puntual no correspon altra cosa que realitza una aproximació amb la potencial indemnització derivada d'aquests conceptes, per la que s'ha aplicat un mòdul unitari en funció del coneixement i de la pràctica professional, establint com a base un preu residual per l'edificació de 240 euros per metre quadrat de sostre per les edificacions industrials i de 360 euros per metre quadrat de sostre per les edificacions de tipus residencials. Pel que fa al conjunt de les activitats s'ha considerat un preu estimat de 420 euros per metre quadrat d'activitat que inclouria la potencial indemnització dels arrendaments vigents dins de l'àmbit de l'actuació. Del càlcul d'aquestes indemnitzacions resulta un muntant aproximat entorn als 14,6 milions d'euros.

Finalment i pel que respecta al concepte de les despeses de gestió s'ha considerat un import d'aproximadament 700.000 euros aplicant barem d'honoraris en els diferents conceptes i establint unes despeses de gestió generals del 2% respecte les anteriors xifres.

El muntant total de les despeses d'urbanització avaluades en la present modificació puntual tenen un valor de 18,3 milions d'euros.

Les anterior xifres tenen un valor exclusivament estimatiu als efectes de valor la viabilitat econòmica de l'actuació i justificar la seva procedència així com significar les importants càrregues que les mateixes comporten per la transformació d'aquest sòl industrial del Centre de Canet, en el que la major part que ocupa les activitats implicades i el mateix Ajuntament de Canet de Mar varen signar un protocol d'acord amb la voluntat de fer efectiva aquesta transformació de sòl.

Pel que respecta als aprofitaments urbanístics la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries estableix una edificabilitat pel Pla de Millora Urbana de 37.640 m<sup>2</sup> de sostre, dels que 4.428 seran destinats a activitat i 33.21 m<sup>2</sup> destinats a habitatge, i d'aquests, 23.248 m<sup>2</sup> de sostre es destinaran a habitatge lliure, 6.642 m<sup>2</sup> de sostre es destinaran a habitatge protegit en règim general i 3.321 m<sup>2</sup> de sostre es destinaran a habitatge protegit en règim concertat. La ponderació dels diferent



valor i la seva transformació en unitats d'aprofitament, no li correspon a aquest document realitzar-la, ja que haurà de ser el document de la reparcel·lació i el moment en el que la mateixa es realitzi que haurà de realitzar i calcular els diferents coeficients de ponderació.

La relació entre despeses d'urbanització i l'edificabilitat total prevista en el sector del Pla de Millora delimitat dona una repercussió de 486 euros/m<sup>2</sup> de sostre, que es considera elevada però viable dins de l'actuació a realitzar, i d'acord amb les xifres del mercat immobiliari de la vila de Canet de Mar que segons dades consultades en actuacions generals similars a l'actual, aporten una xifra de 3.300 euros de mitjana al preu de venda de l'habitatge lliure que es l'aprofitament majoritari del sector de planejament delimitat, essent la càrrega urbanística entorn d'un 15% d'aquest preu de venda genèric.

**AGENDA**



## 7. AGENDA

L'objecte de l'agenda d'acord amb la legislació vigent és establir les previsions temporals o termini per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació.

Així doncs, la vigent Lei d'Urbanisme DL 1/2005 estableix que respecte els sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a un pla de millora urbana, cal establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i així com els terminis per a l'execució del planejament.

D'acord amb l'anterior determinació i en funció de la situació actual de les activitats i edificacions incloses dins de l'àmbit de la modificació puntual s'estableix el següent agenda:

### Q1. Agenda per la formulació i tramitació del planejament derivat i per l'execució del planejament

#### Plan de Millora Urbana

PMU Pulligan-Centre. Redacció planejament	1 er sexenni	2007 -2008
PMU Pulligan-Centre. Inici obres d'urbanització	1 er sexenni	2009 -2011
PMU Pulligan-Centre. Final obres d'urbanització	1 er sexenni	2010 -2012

D'acord amb la legislació vigent els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció oficial compresos dins de polígons d'actuació no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

D'acord amb l'anterior i pel que fa a la construcció d'habitatge protegit que deriven del pla de millora urbana, la construcció d'habitatges protegits previstos en la present modificació puntual s'hauran d'iniciar en els període que s'assenyala en el quadre adjunt:

### Q2. Agenda de l'agenda per la construcció dels habitatges protegits

		hbtg protegits en règim general	hbtg protegits en règim concertat	Total hbtg protegits
Pla de Millora Urbana Pulligan - Centre				
PMU. Inici construcció habitatges protegits	2011 - 2012	84	42	126
PMU. Final construcció habitatges protegits	2012 - 2015	84	42	126

L'agenda, s'actualitzarà cada sis anys per acord de l'Ajuntament, d'acord amb el previst a l'article 59.4 del Decret Legislatiu 1/2005 i allò establert per l'article 76.2 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE CANET DE MAR A L'ÀREA PULLIGAN - CENTRE****NORMES URBANÍSTIQUES****AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA****AGENDA****EQUIP REDACTOR***JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:*

- Sebastià Jornet Forner	arquitecte
- Carles Llop Torné	doctor arquitecte
- Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
- Núria García Soto	arquitecte
- Jasone Ollóqui	estudiant
- Montse Ferrés Soler	arquitecte
-Gabriel Jubete Andreu	arquitecte
-Anna Pastor Fernandez	arquitecte
-Mònica Beguer Jornet	arquitecte
-Xavier Matilla Ayala	arquitecte
-Napoleón Guerrero Flores	arquitecte
-Paula Sirvent Raga	arquitecte
-Ricardo Alarcon Gonzalez	arquitecte
-Marcela Balliano Ghiglione	arquitecte
-Núria Font Casaseca	estudiant
-Eduard Antorn Monseny	estudiant
-Mireia Valls Gil-Vernet	estudiant
-Arnau Bujons Tomas	estudiant
-Camila Acosta Amador	arquitecte
-Vania Fernandes Magalhaes	enginyer agrònom
-Miriam Germeno	arquitecte
-Claudia Peñaranda Fuentes	arquitecte
-Maria Elena de la Torre Escoto	doctora arquitecte
-Manuel Güemes Menéndez	arquitecte
-Isabel Lacasa Til	administrativa

*MEMÒRIA SOCIAL*

- Montse Mercadé	sociòloga
------------------	-----------

*INFORME MOBILITAT GENERADA*

- DOYMO

*ESTUDI TIPOLOGIES*

- Alonso & Balaguer	Ignasi Riera Joaquin Oleastro Corina Tanasescu
---------------------	--

Canet de Mar , octubre 2007