

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL DEL SECTOR CENTRE

### INDEX

#### 1. MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS, I ESTAT ACTUAL

1.2. SITUACIÓ

1.3. OBJECTE DEL DOCUMENT

1.4. ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

#### 2. MARC LEGAL

2.1. MARC LEGAL APLICABLE

2.2. AVALUACIÓ AMBIENTAL - INFORME AMBIENTAL

2.3. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

2.4. MEMÒRIA SOCIAL

#### 3. JUSTIFICACIÓ FÍSICA I ECONÒMICA AMB L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

3.1. RELACIÓ DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR I APROFITAMENT URBANÍSTIC

3.2. RELACIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ I APROFITAMENT URBANÍSTIC

#### 4. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA

#### 5. AGENDA

#### 6. NORMES URBANÍSTIQUES

#### 7. PLANOLS

## **MEMÒRIA**

### **1.1. ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL**

La revisió del Pla General de Tordera es va aprovar definitivament per la C.T.U.B. el quinze d'octubre de 2003. La revisió del Pla General recollia el planejament derivat vigent i definia nous sectors, l'aplicació diària del present planejament ha anat concretant dia a dia un seguit de punts que cal modificar per tal de poder gestionar un desenvolupament del municipi ajustat a les necessitats reals.

A instancies de la regidora del Departament de Territori i Sostenibilitat es promou aquesta modificació, amb la finalitat d'anar consolidant la ronda de circumval·lació, sense que aquesta estigui vinculada al desenvolupament residencial dels diferents sectors urbanístics. La present modificació té per objecte que es desvinculi el desenvolupament del tram d'anella de circumval·lació en el sector Centre.

El sector Centre es situa al nord del casc urbà, en connexió a banda i banda del teixit residencial consolidat, a excepció de la banda nord en que el sector finalitza amb la ronda de circumval·lació que fa de límit i d'espai de transició entre el sòl urbà i el sòl agrari.

La revisió del Pla General definia el sector Centre V RU16, com sòl urbanitzable, a desenvolupar pel sistema de gestió de Cooperació. El text refós del Pla Parcial del Centre Sector 16, es va aprovar definitivament el 13 de juliol de 2005, quedant suspesa la seva executivitat a la presentació d'un text refós, en data 19 d'octubre de 2006 la CTUB va donar la seva conformitat al text refós presentat.

Paral·lelament es van iniciar els tràmits de reparcel·lació, en data 7 de juny de 2006 es va adoptar mitjançant Decret d'alcaldia núm. 499/2006 l'aprovació del projecte de Reparcel·lació del sector Centre. Finalment es va inscriure en el registre de la propietat.

### **1.2. SITUACIÓ**

En la banda sud-est del casc urbà, (des del Sector Pla de Vall, passant pel sector Mas Ros i fins el Sector Sant Jaume Mas Martí) s'ha consolidat l'anella de circumval·lació en una longitud de 1145ml de vial.

En la banda nord-oest del casc urbà, el creixement urbanístic dels últims anys ha fet possible que s'executi part de la vialitat, i part també de l'anella de circumval·lació però de forma discontinua (part del tram del sector Ponent uns 350ml, el tram continu al cementiri 359ml i el tram del sector Carretera de Fogars de 203ml). En aquesta banda nord-oest, mancaria executar el tram del sector Centre i de la UA-10 per poder donar continuïtat a l'anella de circumval·lació.

L'evolució urbanística del municipi no ha estat suficient per l'execució i la consolidació de la totalitat de la Ronda, actualment l'anella s'ha desenvolupat parcialment.

### **1.3. OBJECTIU**

La proposta urbanística del planejament, plantejava la construcció de l'anella de circumval·lació al voltant del casc per trams, mitjançant el desenvolupament de cada tram, vinculats als sectors urbans que travessaven, on cada sector assumia el cost de les despeses del seu tram de ronda com a part compensatòria de l'aprofitament urbanístic que tenien adjudicat.

El desenvolupament urbanístic del municipi en els darrers 10 anys no ha estat suficient per assumir la construcció total de l'anella de circumval·lació, alhora que el mercat immobiliari d'habitatges a Tordera actualment té un excés de habitatges plurifamiliars.

El desenvolupament urbanístic de Tordera, atorga un gran pes específic a l'habitatge per nous desenvolupaments urbans, però aquest creixement s'ha vist frenat per raons de mercat. Aquesta realitat es confronta amb la voluntat i necessitat de la transformació del municipi. Per aquest motiu es proposa la present modificació per tal de desvincular l'execució de la vialitat i el desenvolupament del municipi del creixement urbanístic estrictament privat.

La anella de circumval·lació ha de permetre reduir els problemes de congestió de trànsit del centre urbà i millorar la connexió entre els diferents eixos viaris (Camí Ral, Carrer Girona, ...), de manera que el trànsit es reconduïxi directament en els accessos del poble, com són l'accés des de la N-II que es produeix pel Camí Ral i per l'Avinguda Fibracolor, i l'accés per la carretera BV-5122, per l'anella de circumval·lació de manera que no travessi l'interior del poble.

Inicialment el vial exterior que conforma la Ronda de circumval·lació, estava sotmès al sistema de reparcel·lació per cessió gratuïta. Tot i així el sector Centre assumia la càrrega urbanística d'executar el vial de circumval·lació, com a part dels sistemes necessaris per l'àmbit. Ara, donat que l'anella de circumval·lació que no dona servei directe al sector, es proposa desvincular de l'execució de les obres d'urbanització la part de l'anella de circumval·lació, passant aquest tram d'anella a sistema General.

### **1.4. ÀMBIT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ**

La modificació puntual del Pla General que es proposa es situa dins del sector Centre i afecta a una superfície de 2.997m<sup>2</sup>, zona que està qualificada com a S01 sistema viari i una petita franja està qualificada com a zona verda

S01 sistema viari	2.799,03m <sup>2</sup>
P01 Sistema de parcs i jardins	197,97m <sup>2</sup>
TOTAL	2.997,00m <sup>2</sup> que es transformen a sistema general

La modificació planteja també l'exclusió del tram de viari esmentat, de les càrregues d'urbanització es a dir que el "sector Centre" queda lliure de l'obligació de costejar les obres d'urbanització d'aquest tram al tractar-se d'un sistema general.

L'exclusió del cost d'execució en l'anella de circumval·lació, de les càrregues urbanístiques del sector, repercutia també en l'aprofitament urbanístic del sector. Aquest es disminuirà proporcionalment a la diferència del cost econòmic, i en conseqüència es proposa la disminució de l'edificabilitat del sector, la densitat edificatòria i la densitat màxima d'habitatges del sector.

L'edificabilitat resultant disminueix passant de un índex d'edificabilitat del sector de  $0,80 \text{ m}^2 \text{ de sòl} / \text{m}^2 \text{ de sostre}$  a un índex d'edificabilitat de  $0,69 \text{ m}^2 \text{ de sòl} / \text{m}^2 \text{ de sostre}$ , així el sostre màxim admès de  $29.029,60 \text{ m}^2$  (segons queda definit en el quadre de paràmetres urbanístics de l'article 744 del Pla General), passaria a ser un sostre màxim de  $24.955 \text{ m}^2$ .

D'altra banda hi ha un decrement de la densitat d'habitatge, passant de una densitat màxima de 72 habitatges per hectàrea a densitat màxima de 62 habitatges per hectàrea.

D'altra banda es mantenen els mateixos usos i les superfícies inicials de zones verdes i sistemes.

## **2. MARC LEGAL**

### **2.1. Marc legal aplicable**

La present Modificació s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Tordera, aprovada definitivament la revisió del PGOUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 d'octubre de 2002, validat el Text Refós de la revisió del PGOUM, en data 15 d'octubre de 2003, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4055, en data 23 de gener de 2004. (PGOUM).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), que incorpora, entre d'altres les modificacions resultants de la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

### **Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme**

#### **Article 117**

##### ***Modificació dels instruments de planejament urbanístic***

- 1. S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.*
- 2. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.*
- 3. La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.*

#### **Article 118**

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

- 1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*
  - a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*

b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

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

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

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

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

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

Vist que no hi ha un increment de l'edificabilitat, ni de l'increment de la densitat d'habitatges ni tampoc una transformació global d'usos, i no es disminueix els sistemes de zones verdes ni d'equipaments esportius no seran d'aplicació els articles 97,98,i 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), que incorpora, entre d'altres les modificacions resultants de la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

#### **a. Avaluació ambiental - Informe ambiental**

##### **a) Avaluació Ambiental**

Segons la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes:

##### **"Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental**

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.

b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.

c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.

d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o

*modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient.”*

**“Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits**

*1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.*

*2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:*

*a) Els instruments de planejament territorial.*

*b) Els instruments de planejament urbanístic.*

*c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic maritimoterrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.*

*d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.*

*e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.”*

**“Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental**

*1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*

*a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*

*b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*

*c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*

*d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*

*e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*

*2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.”*

## **ANNEX 1. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental**

### **1. Instruments de planejament territorial:**

(...)

### **2. Instruments de planejament urbanístic:**

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.

b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formulï per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

d) Els plans i els programes que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

### **3. Plans i programes sectorials:**

(...)

## **Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental**

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

1. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, així com les seves modificacions, que adopti o aprovi una Administració pública i l'elaboració i aprovació dels quals l'exigeixi una disposició legal o reglamentària o un acord del Consell de Ministres o del Consell de Govern d'una comunitat autònoma, quan:

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació de l'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic maritimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl; o bé,

b) Requereixin una avaluació pel fet d'afectar espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.

c) Els compresos a l'apartat 2 quan ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V.

d) Els plans i programes inclosos a l'apartat 2, quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

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

a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats a l'apartat anterior.

b) Els plans i programes esmentats a l'apartat anterior que estableixin l'ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda.

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.

## **Informe Ambiental**

Pel que fa a la innecessarietat d'Informe Ambiental:



L'objectiu principal d'aquesta Modificació és la disminució de càrregues urbanístiques i del proporcionalment del sostre edificable, que es correspondrà amb el sector CENTRE Vist que la proposta no està en els supòsits de l'article 6 i vist que aquest canvi no pressuposa efectes significatius sobre el mediambient es considera que es innecessari sotmetre-ho a informe Ambiental .

#### **b. Estudi de la mobilitat generada**

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix el següent:

##### ***“Article 2 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada***

*2.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.*

*2.2 També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*

*2.3 L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.”*

##### ***“Article 3 Àmbit d'aplicació***

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

*3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passen a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

*3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000m<sup>2</sup>.*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m<sup>2</sup>.*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.”

En la present Modificació **no és necessari l’elaboració de l’estudi de mobilitat generada**, ja que es tracta d’una modificació de planejament general que no té com a objectiu cap dels supòsits establerts en” l’Article 3. Àmbits d’aplicació”.

### c. **Memòria social**

L’article 59 del text refós de la Llei d’urbanisme estableix que els documents de Planejament han d’incloure entre altres:

*h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d’habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l’article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.*

Art. 57.3. Els plans d’ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d’habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s’ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d’ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d’habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús. Resten exempts d’aquesta obligació mínima els plans d’ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l’aprovació inicial del pla, la dinàmica d’atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d’actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l’apartat 4.

En la present Modificació no hi ha un increment de sostre edificable, sinó al contrari, aquest disminueix, motiu pel qual es considera que no es d’aplicació l’article 59h, ni l’article 57.3

### 3. JUSTIFICACIÓ FÍSICA I ECONÒMICA AMB L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

La transformació del vial extern o part de l'anella de circumval·lació que es proposa que passi a ser un sistema general de la vialitat de Tordera implica, entre d'altres fets, que el "sector Centre" queda lliure de l'obligació de costejar les obres d'urbanització d'aquest tram al tractar-se de un sistema general.

La inclusió de l'execució de l'anella de circumval·lació dins de les càrregues urbanístiques del sector, repercutia també en l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **3.1. Relació de superfícies del sector i aprofitament urbanístic**

Al sector Centre, el Pla General definia inicialment un àmbit de 36.287 m<sup>2</sup>, a aquest sector se li adjudicava un aprofitament urbanístic de 0,8 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl, essent el resultat un total de un sostre màxim de 29.029,60m<sup>2</sup>.

Posteriorment com a conseqüència dels ajustos de límits el Pla Parcial definia un àmbit de 37.997,19m<sup>2</sup> de sòl en que 1.222,67m<sup>2</sup> de sòl eren terrenys de domini públic (als quals no s'aplica l'índex d'edificabilitat ni aprofitament urbanístic), quedant un total de superfície de **36.774,52m<sup>2</sup> de sòl** i com a conseqüència dels ajustos de límit, passava a ser un sostre màxim de **29.419,62m<sup>2</sup> de sostre**.

De l'àmbit resultant d'aprofitament urbanístic 36.774,52m<sup>2</sup> de sòl es proposa transformar a sistema general 2.997m<sup>2</sup> destinats a sistema de vial general, el que significaria un decrement del 8,15% de la superfície aportada amb aprofitament urbanístic.

#### **3.2. Relació del cost d'urbanització i aprofitament urbanístic**

Atenent a la relació entre el cost d'urbanització i l'aprofitament urbanístic que en resulta respecte de les obres d'urbanització, el Pressupost total de les obres d'urbanització bàsiques, corresponent al Pla Parcial del sector Centre (aprovar definitivament en data 13 de juliol de 2005) ascendia a un total **2.712.563,91 € (IVA no inclòs)**.

Del pressupost de les obres d'urbanització es dedueixen les superfícies i costos corresponents a l'àmbit de la ronda exterior que es delimita.

La suma del projecte bàsic i executiu del sector Centre segons el projecte aprovat és de

Total obres d'urbanització	Pla parcial sector Centre	Tram viari anella
Obres bàsiques	2.062.999,89 €	265.185,18 €
Obres complementaries	649.564,02 €	61.540,11 €
	<b>2.712.563,91€</b>	<b>326.725,29 €</b>

OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ	SECTOR CENTRE	TREBALLS RONDA
	Cost total	Cost total
TOTAL TREBALLS PREVIS I MOVIMENTS DE TERRES	350.824,09	82.281,50
TOTAL FERMS I PAVIMENTS	254.027,81	44.385,90
TOTAL SANEJAMENT	133.600,63	12.352,33
TOTAL INSTAL·LACIONS D'ALTA TENSIÓ	93.618,15	0,00
TOTAL INSTAL·LACIONS DE BAIXA TENSIÓ	96.413,48	0,00
TOTAL INSTAL·LACIONS D'ENLLUMENAT PÚBLIC	153.207,00	26.905,10
TOTAL INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS	56.798,72	0,00
TOTAL INSTAL·LACIONS DE FONTANERIA	190.603,18	6.160,27
TOTAL INSTAL·LACIONS DE GAS	13.091,81	0,00
TOTAL INSTAL·LACIONS DE REG	91.500,00	18.300,00
TOTAL INSTAL·LACIONS DE RECOLLIDA SEL·LECTIVA	120.000,00	0,00
TOTAL TREBALLS DE SEGURETAT I SALUT	49.595,96	4.959,60
TOTAL LEGALITZACIONS I PERMISOS	145.000,00	27.500,00
TOTAL COST MATERIAL DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES	1.733.613,35 €	222.844,69
DG (13%)	225.369,74 €	28.969,81 €
BI (6%)	104.016,80 €	13.370,68 €
<b>SUMA</b>	<b>2.062.999,89 €</b>	<b>265.185,18 €</b>
IVA 16%	330.079,98 €	42.429,63 €
TOTAL PEC	2.393.3079,87 €	307.614,81 €

OBRES COMPLEMENTARIES D'URBANITZACIÓ	SECTOR CENTRE	TREBALLS RONDA
	Cost total	Cost total
0 TOTAL ENDERROCS	75.000,00	0,00
1 TOTAL MOVIMENTS DE TERRES	32.998,51	3.848,76
2 TOTAL FERMS I PAVIMENTS	315.248,56	29.822,52
3 TOTAL JARDINERIA	44.686,95	11.107,86
4 TOTAL MOBILIARI URBÀ	42.385,48	12.000,00
5 TOTAL BASSE ZONA VERDA	3.389,07	0,00
6 TOTAL INSTAL·LACIONS	33.408,18	2.859,46
7 TOTAL PLUVIALS	12.503,00	0,00
8 TOTAL SENYALITZACIÓ	18.774,87	1.726,30
9 TOTAL TREBALLS DE SEGURETAT	12.144,45	1.457,33
TOTAL COST MATERIAL DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTARIES	545.852,12	51.714,38
DG (13%)	70.960,78 €	6.722,87 €
BI (6%)	32.751,13 €	3.102,86 €
<b>SUMA</b>	<b>649.564,02 €</b>	<b>61.540,11 €</b>
IVA 16%	* 103.930,24 €	9.846,42 €
TOTAL PEC	753.494,27 €	71.386,53 €

El pressupost estimat per l'execució de les obres del sector Centre segons les dades del Pla Parcial aprovat definitivament en data 13 de juliol de 2005 ascendia a 2.712.563,91€ (IVA no inclòs).

Del document d'amidaments i pressupost de les obres d'urbanització del Sector Centre, adjunt al PLA PARCIAL, s'han establert quines partides i amidaments es correspondrien amb l'execució del tram de la Ronda exterior, de la concreció d'aquestes partides es dedueix que el pressupost estimat per la construcció del tram de la Ronda exterior, segons el projecte d'urbanització (en valors econòmics de l'any 2005) és de 326.725,29 € (IVA no inclòs), el que representa el 12,04% del cost de les obres.

Atenent al cost de la urbanització, i vinculant-lo amb l'aprofitament urbanístic es disminueix proporcionalment el 12,04% l'edificabilitat de l'àmbit, que passaria d'un índex del 0,8 a un índex del 0,69 el sostre edificable de l'àmbit dels 29.029,60m<sup>2</sup> que inicialment de sostre admesos en el projecte d'urbanització, es reduirà el sostre admès a un sostre total de 24.955,47m<sup>2</sup> de sostre.

L'arquitecta municipal

Roser Bellera Aranda

Tordera 12 d'abril de 2018

#### **4.VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.**

Dita proposta implica que el cost de les obres d'urbanització del sector Centre que inicialment era de 2.712.563,91 € (IVA no inclòs) una vegada es considera que s'extreuen el cost de les obres d'urbanització del vial extern 326.725,29 € (IVA no inclòs) passarà a tenir un valor de 2.385.838,62 € (IVA no inclòs) en valors econòmics de l'any 2005.

Actualització del valor de les obres d'urbanització de 2005 a 2018 del cost de 2.385.838,62 € (IVA no inclòs) segons les dades del INE es del 25,6%, essent un resultat a data actual de (2.385.838,62 € x 1,256) = **2.996.613,31€**

#### *Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2016 desde Junio de 2005 hasta Febrero de 2018*

<i>Índice</i>	<i>Porcentaje(%)</i>
Nacional	21,7
Andalucía	20,3
Aragón	21,7
Asturias, Principado de	20,7
Balears, Illes	22,2
Canarias	16,6
Cantabria	22,9
Castilla y León	21,9
Castilla-La Mancha	20,1
Cataluña	<b>25,6</b>
Comunitat Valenciana	20,5
Extremadura	18,8
Galicia	21,3
Madrid, Comunidad de	21,6
Murcia, Región de	20,4
Navarra, Comunidad Foral de	19,2
País Vasco	23,1
Rioja, La	21,6
Ceuta	16,2
Melilla	19,4

## VALOR RESULTANT DEL SECTOR

### VALOR DE REPERCUSSIO DEL SÒL PLURIFAMILIAR

El valor de venda mig d'un habitatge plurifamiliar a Tordera és de 1.244,40€/m<sup>2</sup>

El Cost de construcció segons els barems que estableix el Col·legi Oficial d'arquitectes, el cost de construcció està per habitatges PLURIFAMILIARS està entorns els 687,08€/m<sup>2</sup>. Al valor de construcció, s'afegeix el 19% en concepte de despeses i benefici industrial, essent el pressupost d'execució Material per metro quadrat de construcció de (687,08+130,54)= 817,62€/m<sup>2</sup>.

El valor de construcció és el resultat de sumar a les despeses d'execució material, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble, que es consideren que estan al voltant del 13,66% del cost d'execució material. El cost de construcció d'un habitatge UNIFAMILIAR entre mitgeres de renda lliure, incloses les despeses indirectes és **911,48€/m<sup>2</sup>**.

### VALOR DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT DE CADA UN DELS USOS CONSIDERAT

*Segons l'article 22 del Reglament de la Llei del sòl, el valor de repercussió del sòl per cada un dels usos considerats es determina. segons l'expressió:*

$$VRS = Vv/K - Vc$$

*VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

*Vv = Valor en venda del metre quadrat d'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, incloses les 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.*

*K, es determina com 1,4 , però donada l'escassa dinàmica del mercat immobiliari, s'aplica el mínim coeficient corrector que determina el Reglament que es de 1,2*

De les mostres anteriors, de les taules d'homogeneïtzació de preus i del cost de construcció se'n dedueix que el valors de repercussió del sòl és de:

V Repercussió de SÒL destinat a habitatge unifamiliar =

$$VRs = 1244,40€/m^2/1,2 - 911,48 = \mathbf{125,52 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}}$$

El valor mig de repercussió per un sòl destinat a habitatge plurifamiliar és de **125,52 €/m<sup>2</sup> sostre.**

*3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que estiguin pendents de l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del*

valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior, la totalitat dels costos i despeses pendents, així como el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Essent:

*VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.*

*VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.*

*G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.*

*TLR = Tassa lliure de risc en tant x un .*

*PR = Prima de risc en tant per un. La tassa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà la última referencia publicada por el Banco de España del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys*

## **VALOR DE REPERCUSSIO DEL SÒL UNIFAMILIAR**

El valor de venda mig d'un habitatge unifamiliar a Tordera esta entorn de 1.641,07€/m<sup>2</sup> de sostre.

El Cost de construcció segons els barems que estableix el Col·legi Oficial d'arquitectes, el cost de construcció està per habitatges UNIFAMILIARS està entorns els 897,41€/m<sup>2</sup>. Al valor de construcció, s'afegeix el 19% en concepte de despeses i benefici industrial, essent el pressupost d'execució Material per metro quadrat de construcció de (897,41+170,51)= 1067,92€/m<sup>2</sup>.

El valor de construcció és el resultat de sumar a les despeses d'execució material, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble, que es consideren que estan al voltant del 13,66% del cost d'execució material. El cost de construcció d'un habitatge UNIFAMILIAR entre mitgeres de renda lliure, incloses les despeses indirectes és **1190,50€/m<sup>2</sup>**.

## **VALOR DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFI CAT DE CADA UN DELS USOS CONSIDERAT**

Segons l'article 22 del Reglament de la llei del sòl, el valor de repercussió del sòl per cada un dels usos considerats es determina. segons l'expressió:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

*VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

*Vv = Valor en venda del metre quadrat d'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, incloses les 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.*

*K, es determina com 1,4 , però donada l'escassa dinàmica del mercat immobiliari, s'aplica el mínim coeficient corrector que determina el Reglament que es de 1,2*

De les mostres anteriors, de les taules d'homogeneïtzació de preus i del cost de construcció se'n dedueix que el valors de repercussió del sòl és de:

V Repercussió de SÒL destinat a habitatge unifamiliar =

$$VRs = 1.641,07€/m^2/1,2 - 1.190,50 = \mathbf{177,06 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}}$$



El valor mig de repercussió per un sòl destinat a habitatge unifamiliar és de **177,06 €/m<sup>2</sup>** sastre.

*3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que estiguin pendents de l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior, la totalitat dels costos i despeses pendents, així como el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Essent:*

*VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.*

*VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.*

*G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.*

*TLR = Tassa lliure de risc en tant x un .*

*PR = Prima de risc en tant per un. La tassa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà la última referència publicada per el Banco de España del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys*

Valor total del sector una vegada edificat, 3.222.228,05€, valor superior al cost total d'urbanització estimat a data actual (segons actualització de preus ) en 2.996.613,31€ €.

Vist que el valor de l'edificació desenvolupada es superior al cost de la urbanització es considera que el desenvolupament del sector es viable econòmicament.

## **5. AGENDA**

La modificació proposada implica que es porti a terme una modificació de Pla Parcial, que es tramita paral·lelament al present document de Modificació puntual de Pla General.

Posteriorment caldrà refer el projecte de reparcel·lació, i l'execució del tram de ronda de circumval·lació. Dues operacions que amb l'aprovació d'aquestes modificacions es podran desenvolupar independentment .

L'execució de la Ronda està emmarcada dins de les operacions de "XARXA DE GOVERNS LOCALS 2016-2019" de la Diputació de Barcelona, per la que l'Ajuntament de Tordera ha sol·licitat la subvenció corresponent a la totalitat de les obres d'aquest tram. Una vegada obtinguda aquesta subvenció l'execució seria immediat.

## 6. NORMATIVA DEL PLA GENERAL

El pla General vigent en el seu article 744 estableix els paràmetres urbanístics d'aplicació:

### SECTOR VRU16 CENTRE

**Art. 744.-** Paràmetres urbanístics d'aplicació a la totalitat del sector V RU16

L'objectiu del sector CENTRE VRU16, es el de l'obertura de la continuïtat del carrer Girona i la connexió directe en dos punts oposats de l'anella de circumval·lació per tal de descongestionar el trànsit en el casc. L'obertura d'aquesta via es una càrrega elevada pel sector que s'ha de compensar permetent una edificabilitat elevada.

<b>SUPERFÍCIE:</b>		<b>36.287 m<sup>2</sup></b>		
<b>SISTEMES GENERALS</b>				
Sist. de Parcs i Jardins	V RU16 00 P01 SLP	3.629 m <sup>2</sup>	10%	sector
Equipament	V RU16 00 E01 SLE	2.903 m <sup>2</sup>	8%	sector
Viari	V RU16 00 S10	13.426 m <sup>2</sup>	37%	sector
			<b>55%</b>	<b>sector</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>				
Residencial	V RU16 T0 H00	16.329 m <sup>2</sup>	<b>45%</b>	<b>sector</b>
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>	<b>29.029,60 m<sup>2</sup></b>			
<b>DENSITAT HABITATGE PER HECTÀREA</b>	<b>72 hab./ Ha</b>			
<b>ÍNDEX D'EDIFICABILITAT:</b>	<b>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl)</b>			
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ:</b>	<b>COOPERACIÓ</b>			
<b>APROFITAMENT MIG:</b>	<b>10 %</b>			

A fi de garantir una correcte definició i implantació de la via de Ronda, cal que el plantejament de desenvolupament aporti l'estudi de la via en tota la seva longitud.

Es proposa la modificació de l'article 744 del Pla General en els següents termes:

	<b>SUPERFÍCIE:</b>	<b>36.287 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	
<b>SISTEMES GENERALS</b>				
Sist. de Parcs i Jardins	V RU16 00 P01 SGP	198 m <sup>2</sup>	0,55%	sector
Viari	V RU16 00 S10 SGV	2.799 m <sup>2</sup>	7,71%	sector
<b>SISTEMES LOCALS</b>				
Sist. de Parcs i Jardins	V RU16 00 P01 SLP	3.431 m <sup>2</sup>	9,45%	sector
Equipament	V RU16 00 E01 SLE	2.903 m <sup>2</sup>	8,00%	sector
Viari	V RU16 00 S10	10.627 m <sup>2</sup>	29,29%	sector
			<b>55,00%</b>	<b>sector</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>				
Residencial	V RU16 T0 H00	16.329 m <sup>2</sup>	<b>45,00%</b>	<b>sector</b>
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>	<b>24.995,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>DENSITAT HABITATGE PER HECTÀREA</b>	<b>62 hab./ Ha</b>			
<b>ÍNDEX D'EDIFICABILITAT:</b>	<b>0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl)</b>			
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ:</b>	<b>COOPERACIÓ</b>			
<b>APROFITAMENT MIG:</b>	<b>10 %</b>			

Del quadre proposat queda palès que l'edificabilitat resultant disminueix passant de un índex d'edificabilitat per tot l'àmbit de  $0,80 \text{ m}^2 \text{ de sòl} / \text{m}^2 \text{ de sostre}$  a índex d'edificabilitat per tot l'àmbit de  $0,69 \text{ m}^2 \text{ de sòl} / \text{m}^2 \text{ de sostre}$ . Passant d'un sostre màxim de 29.029,60m<sup>2</sup>, a un sostre màxim de 24.995m<sup>2</sup>.

D'altra banda hi ha un decrement de la densitat d'habitatge, passant de una densitat màxima de 72 habitatges per hectàrea a densitat màxima de 62 habitatges per hectàrea.

Es mantenen els mateixos usos i les superfícies inicials de zones verdes i sistemes.

L'arquitecta municipal

Roser Bellera Aranda

Tordera 12 d'abril de 2018