



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG

VILASSAR DE DALT

Inclou les condicions de l'acord d'aprovació definitiva del Ple de 21 de desembre del 2020

A – MEMÒRIA

Gener 2021

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

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU CAN REIG DE VILASSAR DE DALT

DOCUMENT A - MEMÒRIA

CONTINGUT

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

12.7.7	Xarxa de gas	17
12.7.8	Jardineria, mobiliari urbà i senyalització	17
12.7.9	Pressupost de les obres d'urbanització	18
13	SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	18
14	DIVISIÓ POLIGONAL	18
15	QUADRES DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENT	18

Apèndix 1 – Fitxes d'arqueologia i patrimoni

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

3 ESTAT ACTUAL

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



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

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

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

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

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

4 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

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

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

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

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

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

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

5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

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

6 PATRIMONI CULTURAL

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

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

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

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

8 INICIATIVA DEL PLA PARCIAL

Promou el present pla parcial urbanístic industrial el Sr. Fernando Reig Lavernia, en representació d'ell mateix i dels seus germans, Margarita Reig Lavernia i Josep Reig Lavernia, propietaris que representen el 84,77 % del sector a desenvolupar en el present pla parcial urbanístic.

9 JUSTIFICACIÓ

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

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

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

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

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

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

10 GARANTIES DEL PROMOTOR

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

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

11 OBJECTIUS

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

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

12 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

12.1 Estructura general

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

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

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

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

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

12.2 Moviment de terres general

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

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

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

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

Atès l'ús agrícola que s'ha desenvolupat històricament en part dels sòls del sector, hi ha una quantitat de terra vegetal que serà retirada durant el seu desenvolupament, especialment durant les obres d'urbanització; s'estudiarà en la redacció del projecte d'urbanització pel reaprofitament d'aquestes terres en els espais lliures amb tractament verd.

D'altra banda, com queda palès als plànols de topografia modificada i moviments de terres, es compleix el prescrit en l'article 72 del POUM, pel que fa a les limitacions de la magnitud del moviment de terres respecte al terreny original.

12.3 Vialitat i mobilitat

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

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

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

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

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

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

12.4 Equipaments i dotacions

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

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

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

12.5 Sistema d'espais lliures

Els espais lliures es situen en el límit est, acompanyant els carrers de Josep Vicenç Foix i de Tarragona, on formen una connexió en sentit nord-sud en tota la dimensió del sector, entre el camí de Mataró i l'avinguda de Sant Sebastià.

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

D'altra banda, es conforma un gran espai lliure en la façana del Camí de Mataró, davant la façana industrial al costat sud d'aquest carrer, que fa de coixí separador entre aquesta i els nous usos residencials del sector.

Es proposa que en la redacció del projecte d'urbanització s'avaluï l'oportunitat d'implantar de manera temporal petits horts urbans en els espais lliures i/o equipaments que ho permetin.

12.6 Sòls d'ús privat

Els sòls d'ús privat ocupen la resta dels espais definits per la trama viària, i representen el 38,5% del l'àmbit, és a dir, 16.670 m², dels quals 5.891 m² (un 35,4% del sòl privat) és espai lliure privat. Per tant, la petjada de l'edificació serà com a màxim, del 24,8% de la superfície del sector.

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

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

12.7 Projecte d'urbanització

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

En tot cas, es defineixen les condicions que haurà de complir el projecte o projectes a redactar, que des del punt de vista ambiental, vetllarà perquè durant la seva execució, es doni compliment a les següents accions definides en l'Acord GOV/127/2014, de 23 de setembre, pel qual s'aprova el Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire a les zones de protecció especial de l'ambient Atmosfèric: l'E20, adequació de les serres radials en el tall de peces a l'exterior, E21, millora de la recollida de runes i residus de la construcció i E22, ambientalitzar obres i maquinària.

12.7.1 Vialitat

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

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

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

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

12.7.2 Xarxa d'aigua potable i contra-incendis

El projecte d'urbanització ha de garantir l'abastament d'aigua als nous usos residencials que s'implantaran al sector. Per aquest motiu s'ha sol·licitat al responsable del servei d'aigües, en aquest cas SOREA, que certifiqui la suficiència de recursos de producció d'aigua per al creixement de consum previst, que és de 245,11 m³/dia.

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

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

Comercial	1.198,00 m ²		
	6,00 l/dia/m ²	6,91	0,08

Equipaments	7.187,00 m ²		
	6,00 l/dia/m ²	43,20	0,50

	m ³ /dia	l/s
TOTAL CONSUM D'AIGUA	245,11	2,84

Durant la construcció de la xarxa, en el moment de les connexions a la xarxa existent de l'entorn del sector, es vetllarà per garantir les condicions higièniques i sanitàries; en cas que sigui preceptiu, es sol·licitarà un informe sanitari del projecte de construcció de la xarxa.

12.7.3 Sanejament i drenatge

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

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

Així doncs, s'avalua el cabal mitjà màxim del sistema de clavegueram d'aigües residuals en 2,56 litres per segon. El cabal màxim instantani s'obté considerant un factor punta de 2,4, que simula la concentració del cabal mitjà en un període de 10 hores. El cabal punta és doncs de 6,14 litres per segon.

El cabal mig diari que arribarà a la EDAR de Mataró serà de 220,6 m³/dia.

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

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

Això no treu que el PPU, en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, està sotmès al pagament de la taxa de sanejament prevista al Programa de mesures del Pla de Gestió del Districte de conca fluvial de Catalunya. Aquesta taxa s'acreditarà en el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

La xarxa de sanejament separativa estarà dotada, en la seva part dedicada a les aigües pluvials, d'elements que retinguin l'abocament de flotants no desitjats al medi.

D'altra banda, es prioritzarà la superfície drenant, porosa i permeable en l'àmbit, per minimitzar l'escorrentiu superficial; el projecte d'urbanització estudiarà la implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) per evitar carregar en excés la xarxa de drenatge i per afavorir a l'hora la recàrrega de l'aquífer.

12.7.4 Dotació de potència elèctrica

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

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

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

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

A la taula adjunta es calcula aquesta potència:

POTÈNCIA ELÈCTRICA						
Residencial						
Total	Lliure	HPO	HPC	Habitatges	Espais comuns	Aparcaments
32	32	0	0	294,40	50,00	8,00
14	14	0	0	128,80	25,00	3,50
23	23	0	0	211,60	25,00	5,75
18	18	0	0	165,60	25,00	4,50
27	27	0	0	248,40	50,00	6,75
17	0	17	0	85,00	25,00	4,25

38	0	38	0	190,00	75,00	9,50
22	22	0	0	202,40	25,00	5,50
23	0	10	13	169,60	25,00	5,75
25	16	0	9	230,00	50,00	6,25
17	0	0	17	156,40	25,00	4,25
4	4	0	0	36,80	0,00	1,00
260	156	65	39	2119,00	400,00	65,00
TOTAL HABITATGES					2.584,00	
Comercial	1.198,00 m2					
	100,00 W/m2					119,80
Equipaments	7.187,00 m2					
	125,00 W/m2					898,38
Enllumenat públic	9.211,00 m2					
	0,60 W/m2					5,53
POTÈNCIA TOTAL					3.607,70 KW	

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

12.7.5 Enllumenat públic

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

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

La xarxa d'enllumenat públic es comandarà des d'un quadre d'enllumenat que s'alimentarà de la xarxa de baixa tensió del sector. El sistema d'enllumenat haurà de permetre un seguiment del consum tal i com preveu el pla d'acció d'energia sostenible del municipi.

12.7.6 Xarxa de telecomunicacions

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

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

12.7.7 Xarxa de gas

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

El projecte d'urbanització tindrà en compte les preexistències, i contactarà amb el titular de la xarxa existent per a adoptar les precaucions necessàries en les possibles afeccions a la xarxa.

12.7.8 Jardineria, mobiliari urbà i senyalització

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

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

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

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

12.7.9 Mobilitat

S'hauran de tenir en compte en la redacció del projecte d'urbanització les condicions següents respecte de la mobilitat:

- Cal establir un repartiment territorial i modal de la mobilitat així com fomentar una major mobilitat en transport públic i/o en modes de mobilitat sostenible respecte a la hipòtesis considerada.
- Cal aportar informació de la demanda actual de les línies de transport públic que donen cobertura al sector.
- Cal dur a terme l'anàlisi de la incidència de la mobilitat generada sobre la xarxa de transport públic actual.
- Cal preveure la reserva de places d'aparcament per a bicicleta segons les ràtios del Decret 344/2006.
- Cal preveure, almenys la preinstal·lació, punts de recàrrega per a vehicles elèctrics en els usos residencials.
- Cal dotar d'un mínim de places d'aparcament reservades per a PMR.

El projecte d'urbanització, seguint el que es desprèn de l'estudi de mobilitat, ha de preveure el foment de l'ús de la bicicleta tot establint criteris de prioritat d'aquest mode e la xarxa viària i amb la previsió d'aparcaments per a bicicletes, en consonància amb el pla d'acció d'energia sostenible del municipi.

12.7.10 Pressupost de les obres d'urbanització

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

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

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

13 SISTEMA D'ACTUACIÓ

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

14 DIVISIÓ POLIGONAL

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

15 QUADRES DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENT

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

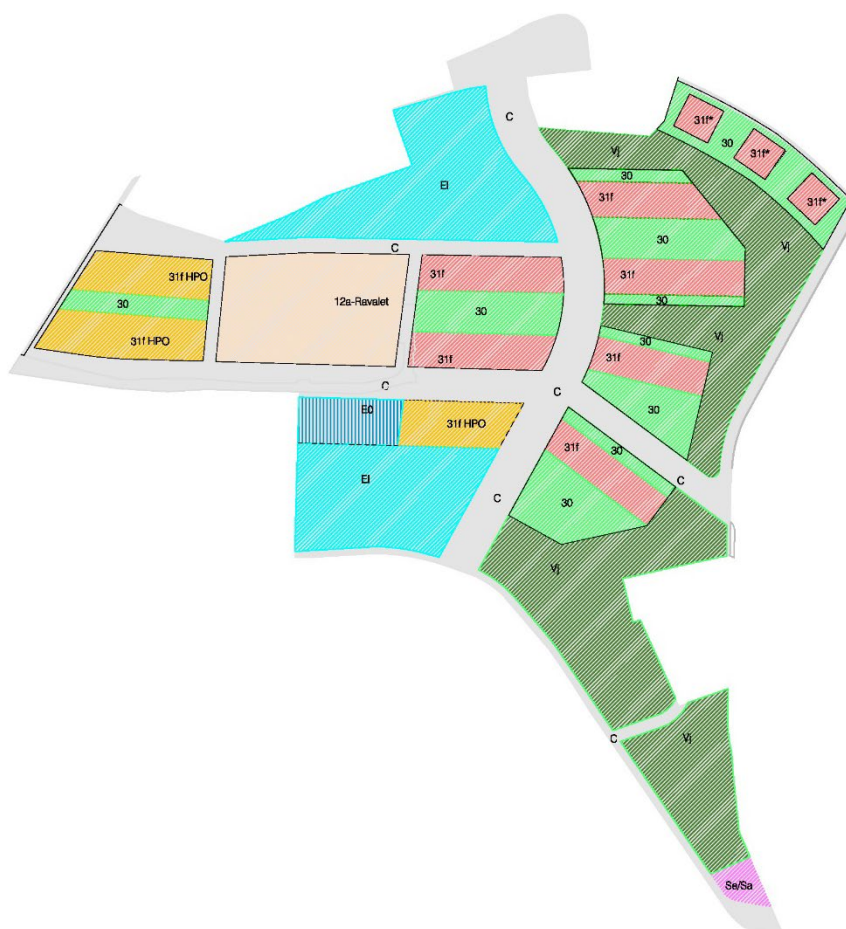
CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	PLANEJAMENT		PLA PARCIAL	
		SUPERFÍCIE	%	SUPERFÍCIE	%
		43.464	POUM	43.339,85	PPu
Reserves mínimes de sòl públic	Subsistemes de comunicacions vials	9.429	21%	8.627,73	20%
	Subsistema d'aparcaments	1.533	3%	915,00	2%
	Subsistema de parcs i jardins	8.457	19%	9.785,78	23%
	Subsistema de dotacions comunitàries	7.180	16%	7.087,41	16%
	Subsistema de serveis tècnics	177	1%	253,58	1%
TOTAL PÚBLIC		26.776	62%	26.669,50	62%
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial unifamiliar (52)	1.984	5%	0,00	0%
	Residencial (31f i 31f*)	5.942	13%	5.053,04	12%
	Residencial Protegit (31f-HP)	0	0%	2.647,85	6%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	6.793	15%	5.891,80	14%
	Residencial (12a-Ravalet)	1.969	5%	3.077,66	7%
TOTAL PRIVAT		16.688	38%	16.670,35	38%

Pel que fa a l'aprofitament privat:

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

S O S T R E (m ²)							
Unitat edificació	Lliure		HPO		HPC		Comercial
	Sup.	Ut	Sup.	Ut	Sup.	Ut	
R1.1	390	3					
R1.2	390	3					
R2.1	390	3					
R2.2	1.574	18					
R3	2.011	23					
R4	2.186	25					
R5.1	2.361	27					
R5.2	2.011	23					377
R6	2.274	26	2.916	34			120
R7.1					2.265	26	
R7.2			2.745	32	1.132	13	
REx.1	324 (*)	1					695
REx.2	669 (*)	3					
TOTAL	13.587	155	5.661	66	3.397	39	1.192

(*) Superfície de sostre existent abans de l'aprovació del PPU



Vilassar de Dalt, gener de 2021

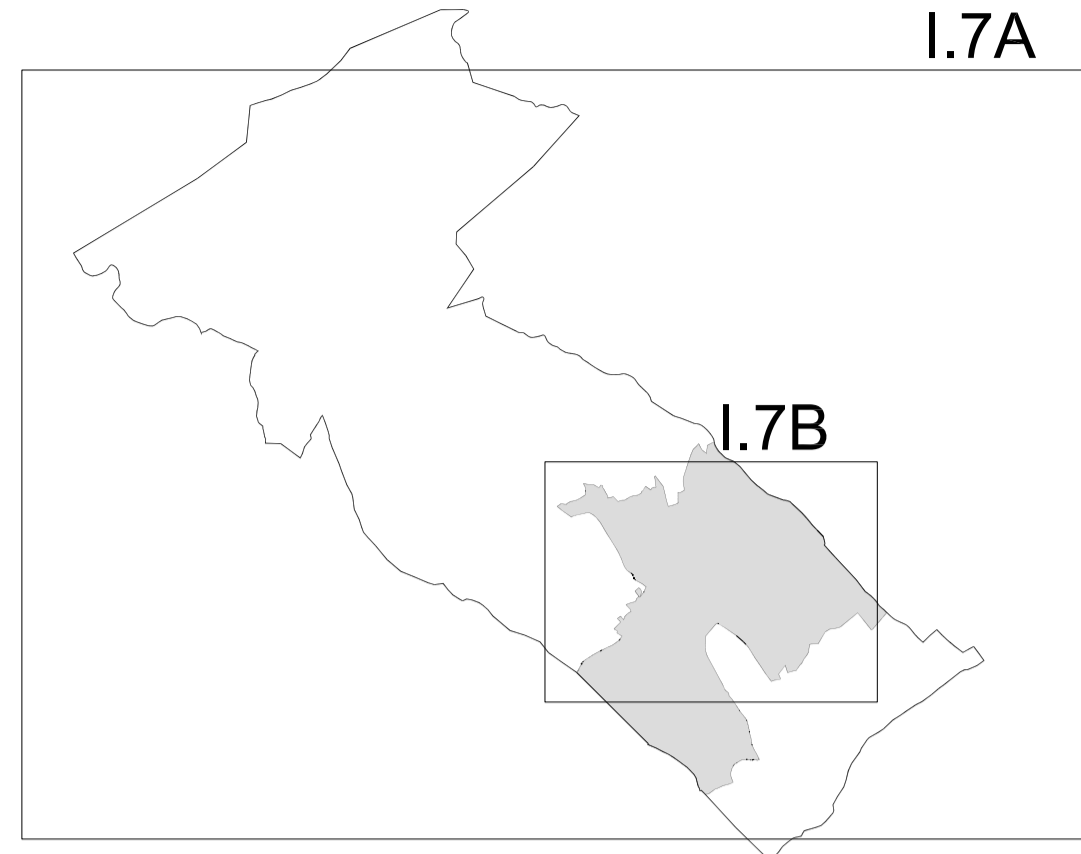
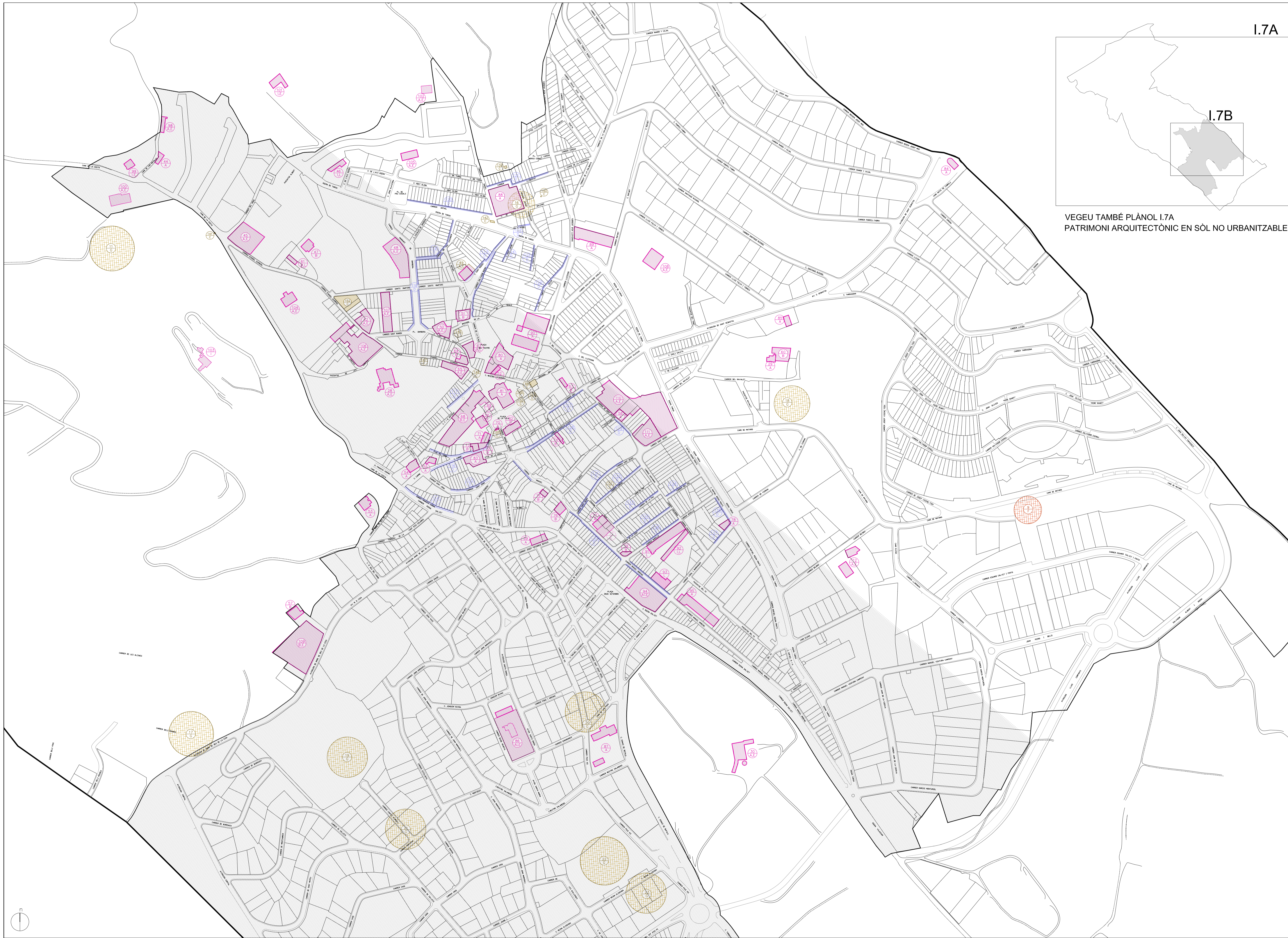
El redactor del pla parcial,

Josep Pinós i Alsedà
Enginyer de camins, canals i ports

El promotor del pla parcial

Fernando Reig Lavernia

Apèndix 1 – Fitxes d'arqueologia i patrimoni



I.7A

I.7B

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

	<p>PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILASSAR DE DALT DOCUMENT TEXT REFÓS NOVEMBRE 2012</p>	<p>I.7B</p>	<p>VEGEU MEMÒRIA CAPÍTOL 2.5</p>	<p>REFÓS GRÀFIC DEL PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL. SITUACIÓ DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC EN SÒL URBANITZABLE E: 1/2500</p>	<p> </p>	<p> EXT. INT. DE L'EDIFICI EXT. INT. DE L'EDIFICI ELEMENTS AÏLLATS </p>	<p> CONJUNT D'INTERÉS COMPOSITIU JARDINS RESTES ARQUEOLÒGIQUES </p>	<p> RESTES SENSE ESTRUCTURA VISIBLE PROT. DEL LLOC EDIFICAT PROT. DOCUMENTAL </p>
	<p>REFÓS GRÀFIC DEL PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL. SITUACIÓ DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC EN SÒL URBANITZABLE E: 1/2500</p>	<p> EXT. INT. DE L'EDIFICI EXT. INT. DE L'EDIFICI ELEMENTS AÏLLATS </p>	<p> CONJUNT D'INTERÉS COMPOSITIU JARDINS RESTES ARQUEOLÒGIQUES </p>	<p> RESTES SENSE ESTRUCTURA VISIBLE PROT. DEL LLOC EDIFICAT PROT. DOCUMENTAL </p>				



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

ÈPOCA
 -3500-2500

ESTAT DE CONSERVACIÓ
 dolent

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

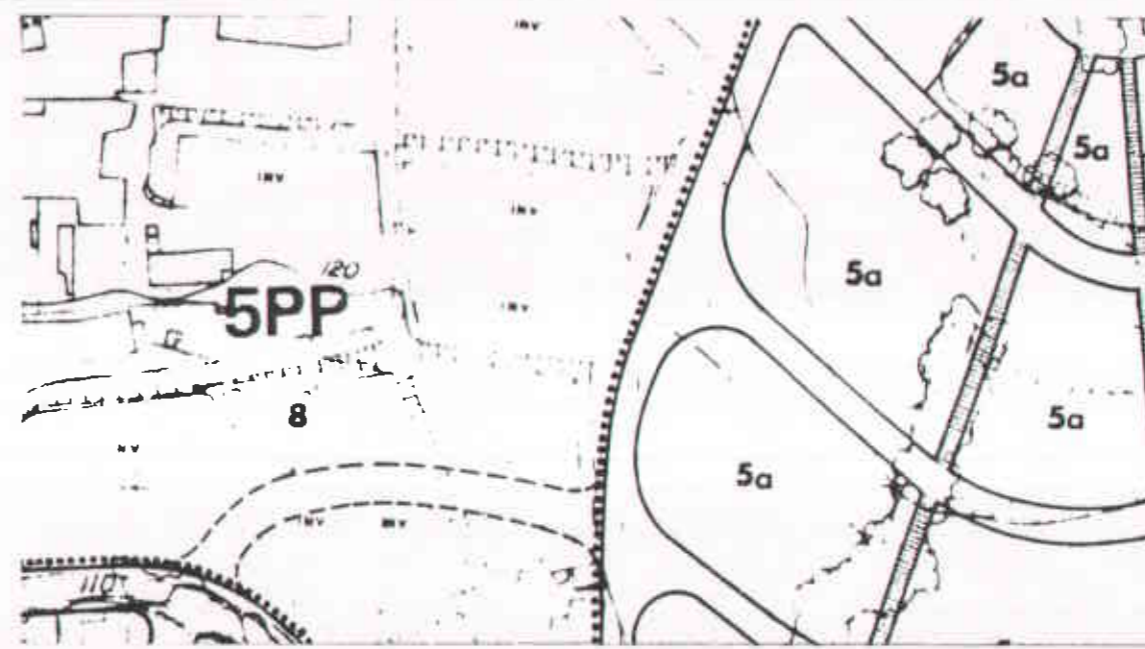
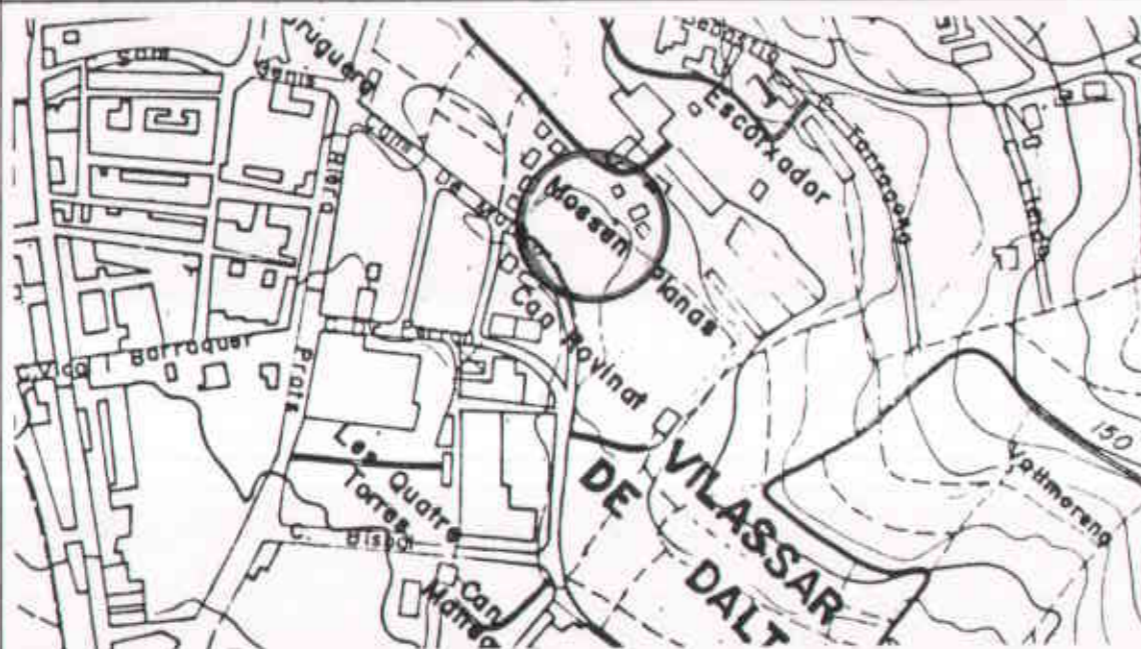
DESCRIPCIÓ
 Lloc d'enterrament. Inhumació col·lectiu. Necròpolis

NIVELL DE PROTECCIÓ (PLA ESPECIAL)
 Protecció G

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

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

ACCÉS
 fàcil



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

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

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

DESCRIPCIÓ FÍSICA I VALORACIÓ

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

BIBLIOGRAFIA

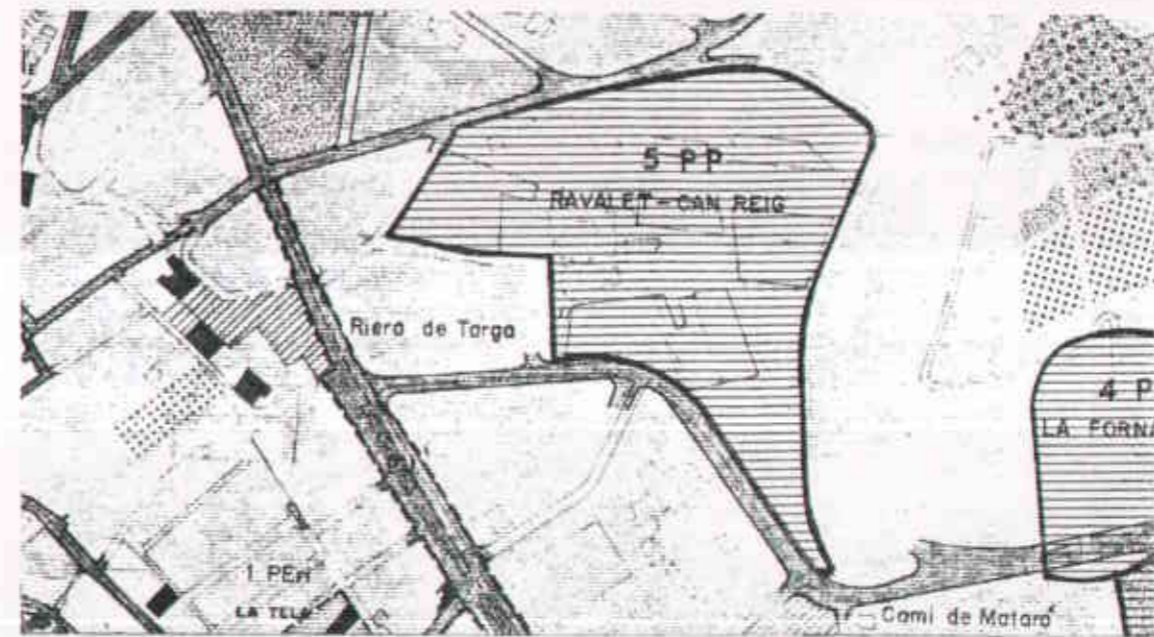
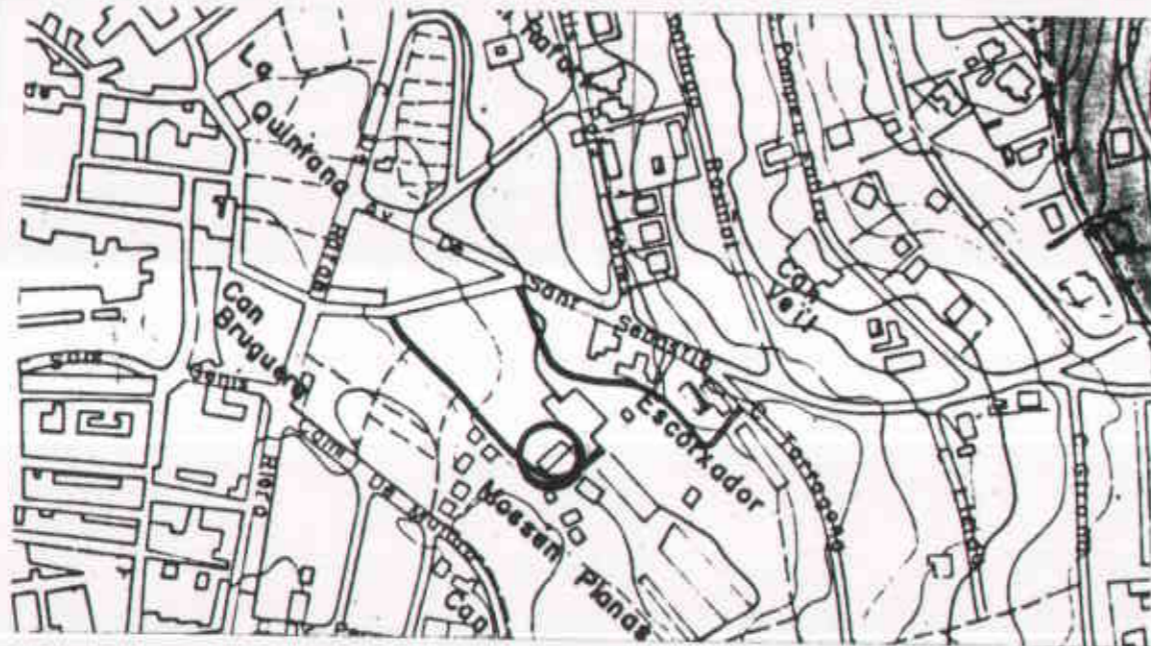
Josep Domínguez/ Benet Oliva. *Vilassar de Dalt. Història gràfica*. Vilassar de Mar, Oikos-Tau, 1994.
Josep Samon i Forgas.

NOTES HISTÒRIQUES

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



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



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

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

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

DESCRIPCIÓ FÍSICA I VALORACIÓ

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

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

1193



BIBLIOGRAFIA

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

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

NOTES HISTÒRIQUES

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

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

