



Plans Especials Urbanístics (PEu)

Vilassar de Dalt presenta en el seu terme municipal una gran extensió de sòl no urbanitzable, en part per raons orogràfiques, en part per raons històriques i en part per la seva important aportació al PEIN La Conreria – Sant Mateu – Céllecs.

Tanmateix també presenta altres sectors de sòl no urbanitzable amb situacions complexes que requereixen d'un planejament especial d'ordenació.

Entre aquests nous planejaments especials el nou POUM crea:

- PEu Els Costers.

L'aprovació definitiva del Pla Especial del PEIN ha deixat una franja de sòl no urbanitzable entre l'àmbit PEIN i el sòl urbà, franja que necessita d'una ordenació urbanística específica que faciliti la seva incorporació futura a l'àmbit del PEIN.

- PEu de les Vores de l'Autopista.

Quan es va traçar aquesta important infraestructura no existia cap sensibilitat envers aquesta temàtica. Al llarg del temps s'ha demostrat que l'impacte d'aquesta infraestructura ha estat i continua essent immens. Ara, un cop amortitzada i consolidada aquesta infraestructura, i amb la perspectiva i experiència que dona el pas dels anys, és el moment de proposar i aplicar aquelles mesures correctores i de millora de l'entorn de l'autopista que redueixen aquell trauma territorial, alhora que adeqüin aquesta infraestructura a les necessitats actuals de la comarca que la suporta. Davant de la possibilitat que el desdoblament de la N-II se situï en l'àmbit de les vores de l'autopista, aquest pla especial es fa més necessari que mai.



	Denominació	Pàgina
PEu	Pla especial dels Costers	03
PEu	Pla especial de les Vores de l'autopista	05

MARÇ 2013



PEu- Els Costers

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:2000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

a/ Àmbit

- Inclou el sòl delimitat per el límit del sòl urbà i la cota 300 que delimita el PEIN que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest pla especial és de: 1.227.245 m².
- En aquest PEu hi ha els següents elements catalogats. Elements naturals: castanyer del Torrent d'en Bruno (165J), fotínia de Can Mayoles (164J), Pi de Can Tarrida (167J) i l'alzina surera del bosc dels Rosers (166J). Arbredes: alocar del Torent Daniel (195K), garrferar de Can Tarrida (196K), pineda de Can Marqués (197K), garroferar de Can Villà (198K) i roureda de la Font del Roure (194K). També hi ha Can Mayoles (97 A,E), Can Cahuer (1011,E), Font del Roure (208E), Font d'en Colomer (209E), revolt del Vent (222) i el Turó de la Creu (223)

b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)

- L'objectiu d'aquest planejament és preparar aquest àmbit per a la seva futura incorporació al PEIN. Aquesta incorporació no es pot fer des d'aquest POUM sinó que cal modificar el Pla Especial del PEIN La Conreria – Sant Mateu – Céllecs. En el període transitori el POUM establirà per a aquest àmbit un tractament de planejament equivalent al del actual Pla Especial esmentat. Però aquest nou àmbit també ha d'aconseguir una adequada transició entre el sòl urbà i l'espai natural protegit. Aquest pla especial dels Costers hauria de regular i tractar:

1. Els enclavaments concrets a protegir pel seu valor o singularitat ambiental (arquitectònic, arqueològic o natural).
2. Els sistemes hidrològic, viari, d'espais lliures i d'equipaments.
3. Els usos admesos (els provisionals i els indefinits) i també la seva intensitat, establint els usos dominants, els compatibles, els condicionals i els incompatibles amb l'ús agrícola (habitatge, hostaleria, comercial, restauració, lleure, emmagatzematge, artesanian, educació, assistència, cultura, esport, serveis tècnics, instal·lacions mediambientals, serveis tècnics) fomentant aquells usos més afins al món agrícola, per grandària, per complementaritat de rendes, etc.
4. El foment de les formes agrícoles tradicionals de conreu extensiu (vinya, olivera, garrofer, etc.) adequadament actualitzades en convivència amb la nova ramaderia emergent (cabres, cavalls, conills, cargols, etc.).
5. La regulació dels horts o bancals de lloguer, figura en expansió per a l'oci dels ciutadans interessats.
6. La interacció amb el sòl urbà, per tal de facilitar el mutu coneixement i l'establiment de sinergies (compartició de la xarxa viària, intercanvi de productes i residus, etc.).



c/ Condicions d'aprofitament i d'ús
Paràmetres bàsics de desenvolupament
<ul style="list-style-type: none">- El Pla Especial haurà d'establir per a cada tipus d'ús admès, la intensitat del seu aprofitament.- Les condicions d'edificació seran les establertes pel Decret Legislatiu 1/2005 i la legislació sectorial aplicable pel que fa al sòl no urbanitzable.- El Pla Especial es podrà desenvolupar per subsectors així que la utilitat pública o l'interés social ho justifiqui.
d/ sistema i condicions d'actuació urbanística
<ul style="list-style-type: none">- El Pla Especial establirà els polígons d'actuació necessaris per a la seva millor tramitació i execució.- El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.- El desenvolupament d'aquest PEu comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de:<ul style="list-style-type: none">La totalitat de les despeses d'urbanització (àdhuc el condicionament dels espais lliures i dels 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 arqueòleg de les àrees catalogades
e/ règim transitori d'edificació i usos
S'estarà a les condicions generals fixades en aquestes normes



PEu- Les vores de l'autopista

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:2000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

a/ Àmbit

- Inclou el sòl que s'estén des del límit del terme municipal més proper a la costa, fins al límit del sòl urbà, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest pla especial és de: 809.545 m².
- En aquest PEu hi ha els següents elements catalogats: Can Torradeta (113A); Can Torradeta la gran Vilassar (24G), el garroferar de Can Torradeta (203k), el camp de Can Tolrà (25G), el Sant Crist de Vilassar (27G) i Can Miqueló (26G).

b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)

- Minvar l'impacte ambiental i territorial que va causar en el seu dia i també cada dia l'autopista al pas per VdD.
- Donar estabilitat i seguretat jurídica a l'actual sòl agrícola per tal de mantenir i atraure inversions els propers anys.
- En la redacció d'aquest pla especial s'ha de considerar, si s'escau, les interrelacions amb el sòl agrícola confrontat dels municipis veïns i també el futur sòl productiu de l'àmbit Riera Vilassar.
- Aquest Pla Especial haurà d'establir:
 - La reparcel·lació d'aquelles finques que varen resultar escapçades pel traçat de l'autopista i quedaren descompensades.
 - La reconstitució de la xarxa viària original afectada en el seu moment pel traçat de l'autopista.
 - La millora del tractament paisatgístic (talussos i plataformes, inserció de la tanca de protecció, senyalització i il·luminació) de l'obra d'enginyeria.
 - L'ampliació del nombre de passos per tal de reduir la actual baixa permeabilitat viària que presenta la franja de l'autopista.
 - La ubicació en aquestes vores d'equipaments o serveis tècnics que siguin compatibles amb la proximitat a l'autopista.
 - Reducció de l'impacte acústic i de la contaminació aèria que provoca el pas dels vehicles.
 - La millor parcel·lació del sòl agrícola, cara a optimitzar la producció d'acord amb les tecnologies agràries actuals.
 - La nova vialitat, cara a facilitar el millor accés als camps i d'aquests a les principals vies de comunicació (proposta de millora dels camins rurals) .
 - El traçat dels serveis tècnics i infraestructures públiques que requereix aquesta agricultura : electricitat, aigua , energia tèrmica, etc.
 - L'aprofitament de les energies i recursos renovables actualment disponibles al municipi de VdD (energia eòlica, energia solar, tractament i aprofitament d'aigües residuals urbanes, compostatge de la fracció orgànica urbana, explotació sostenible de l'aigua dels aquífers, etc.).
 - El foment de l'agricultura integrada i biològica, establint, si escau, normes tècniques per a aquesta activitat (condicions del sòl , de l'aigua o dels residus resultants).
 - La recuperació de marges de camins i rieres, i altres espais d'especial interès natural i paisatgístic.



- Les reserves de sòl: Fórmula de gestió que pot evitar l'abandonament en les finques de règim familiar per problemes de successió i que al mateix temps pot oferir sol de reposició per a aquelles finques que hagin de ser traslladades. La iniciativa s'emmiralla en els articles 151, 153, 154 de la nova llei d'urbanisme de Catalunya 2/02 de 14 de març que permet als ajuntaments constituir reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable amb la única condició que s'aprovi un programa d'actuació urbanística municipal. Així es podrien recuperar els sòls agrícoles abandonats o ocupats per usos disconformes per tal de regenerar-los i retornar-los a l'explotació agrícola.
- El tractament normatiu de les construccions associades al sector primari (habitatge, elaboració, emmagatzematge, etc.) , tant per a la ramaderia com per a l'agricultura d'hivernacle.
- La regulació dels usos "paragrícoles" associats: tractament de residus, transformació i emmagatzematge del producte, venda directe, etc.
- La regulació de la intensitat de l'ús del sòl agrícola, establint paràmetres de mesura adequats, tant per a les finques (finca mínima, tanques, murs de conteniment per a l'adaptació topogràfica, sòl lliure, masses arbrades, unitats d'explotació, etc.), com per a les edificacions (de nova planta o d'ampliació, magatzems, granges, umbracles i hivernacles, posició i separacions, volum, superfície, ocupació, alçada i nombre de plantes).

c/ Condicions d'aprofitament i d'ús

Paràmetres bàsics de desenvolupament

- El Pla Especial haurà d'establir per a cada tipus d'ús admès, la intensitat del seu aprofitament.
- Les condicions d'edificació seran les establertes pel Decret Legislatiu 1/2005 i la legislació sectorial aplicable pel que fa al sòl no urbanitzable.
- El Pla Especial es podrà desenvolupar per subsectors així que la utilitat pública o l'interès social ho justifiqui

d/ sistema i condicions d'actuació urbanística

- El Pla Especial establirà els polígons d'actuació necessaris per a la seva millor tramitació i execució
- El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- El desenvolupament d'aquest PEu comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de:
 - La totalitat de les despeses d'urbanització (àdhuc el condicionament dels espais lliures i dels 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 reallotjament.
 - Un estudi arqueològic de les àrees catalogades

e/ règim transitori d'edificació i usos

S'estarà a les condicions generals fixades en aquestes normes