

# El Planejament derivat

## tres exemples

El PPO del barri **Volpelleres**. Sant Cugat del Vallès (2002)  
La MPPGOU **Plaça de la Vila**. Sant Fruitós de Bages (2013)  
El PMU del barri **Can Carreres**. Pineda de Mar (2015)

21 de febrer de 2018

Albert de Pablo Ponte  
arquitecte



# Marc de la intervenció

**El Planejament derivat:** Desenvolupa àmbits territorials concrets del planejament general  
Poden ser espacialment continus o discontinus  
Poden venir delimitats pel planejament general o ser delimitats posteriorment

## En sòl no urbanitzable (SNU)

- Plans especials

*Qualitat ambiental i paisatge*

## En sòl urbanitzable no delimitat (SND)

- Plans parcials de delimitació

*Qualitat ambiental  
Garanties de l'interès públic, de la viabilitat i oportunitat de la transformació del sòl*

## En sòl urbanitzable delimitat (SUD)

- Plans parcials urbanístics

*Qualitat ambiental i qualitat urbana  
Garanties de l'interès públic, de la millora d'aspectes socials i de la viabilitat de la transformació del sòl*

## En sòl urbà no consolidat (SUNC)

- Plans especials
- Plans de millora urbana
- Polígons d'actuació

*Qualitat urbana, adaptació als requeriments socials i econòmics i tria pertinent dels sistemes d'actuació*

# Marc de la intervenció

---

El **marc econòmic** de la legislació urbanística actual, malgrat el contingut dels articles 3 i 9 de la TRLUC, prové d'una concepció “**desenvolupista**” del urbanisme.

Regulava les actuacions de foment: **extensió** urbana en el territori, **ampliació** dels paràmetres urbanístics, creixement, etc.

Aquesta tradició jurídica de **formació de valor** s'adapta molt malament a les **actuacions** de contenció, millora, re-equipament, esponjament, redistribució dels modes de mobilitat, **qualitat urbana**, etc.

**Documents clau** amb diferents pesos relatius segons el tipus de pla:

- Procediment d'avaluació ambiental estratègic de plans
- Documentació ambiental i inundabilitat
- Estudi de la mobilitat generada i aparcament
- Memòria social i habitatge
- Informe de sostenibilitat econòmica municipal
- Viabilitat econòmica i les fonts previstes per a l'obtenció dels recursos econòmics

# El Pla parcial d'ordenació (PPO) del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)

---





# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



**Vicissituds de l'ordenació del barri Volpelleres 1987-2017. 30 anys**

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)

- 1976 PGM:** **Un milió i mig de metres quadrats de sòls agrícoles i forestals.** Sectors en SU programat. Sectors Sant Mamet, La Guinardera, Can Banyameres, Can Bellet i Can Vullpelleres-Oest. Proposava una nova centralitat urbana entre Rubí i Sant Cugat. Potencial de 750.000 m<sup>2</sup> de sostre edificable. Uns 6.500 habitatges
- 1987:** Al·legacions de Sant Cugat al Projecte de **traçat del Túnel de Vallvidrera**
- 1988:** PA del PGM 1988-1992. **Desprogramació del tots els sòls** dels sectors de l'àmbit
- 1988:** Condicions per a la programació dels sòls com a **sectors d'activitat econòmica**
- 1990:** Programa d'Actuació Urbanística i PP sector 1 La Guinardera- Can Banyameres. Projecte de **Parc empresarial Augusta**. Ús terciari i activitat econòmica
- 1991:** **Obertura al trànsit** dels Túnel de Vallvidrera i de la ronda nord de Sant Cugat
- 1992:** XXVa **Olimpíada a Barcelona**
- 1993:** Final de les **obres d'urbanització del Parc Augusta**
- 1994:** **Crisi** econòmica pre-euro 1993-1997
- 1994:** Inauguració de l'**Autopista C-16** de Barcelona a Manresa
- 1996:** Inauguració del Centre comercial Sant Cugat. Primer edifici del Parc empresarial Augusta. **Abandó del Projecte de Parc Augusta.**



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)

- 1997:** Incorporació a la promoció de sòl dels sectors urbanitzables **d'immobiliàries participades íntegrament per la banca**, que compren la major part dels sòls dels sectors urbanitzables
- 1998:** Estudi informatiu del traçat de l'AVE Martorell Barcelona.  
**Reserva de sòls pel ferrocarril** d'alta velocitat AVE.
- 1999:** **L'euro substitueix la Unitat Monetaria Europea** en els mercats financers
- 2000:** Programa d'actuació urbanística La Guinardera 2, Can Banyameres, Can Bellet i Vullpelleres-Oest. Un milió llarg de metres quadrats de sòl. I més de mig milió de metres quadrats de sostre.  
**35% activitat econòmica, 65 % habitatge. Usos mixtos**
- 2002:** **Entrada en circulació de l'euro** com a moneda corrent
- 2002:** **Aprovació definitiva dels Plans parcials** dels sectors La Guinardera II- Can Banyameres i Vullpelleres-Oest
- 2007:** **Final d'obres** dels sectors La Guinardera II- Can Banyameres i Vullpelleres-Oest.
- 2008:** **Crash del crèdit i del sector immobiliari**
- 2010:** Inauguració de l'estació Volpelleres de la línia Barcelona- Sabadell de FGC.  
**850.000 passatgers cada any.** Inversió de 23,3 milions d'euros, finançats amb l'excedent dels peatges de l'empresa pública Tabasa, que hi va incloure la construcció d'un aparcament per a 173 vehicles.
- 2018:** Actualment, el barri de Volpelleres es troba ocupat lleugerament per sobre de la meitat de l'ocupació prevista. Té avui una població d'uns **5.500 habitants i uns 1.900 habitatges ocupats.**  
El teixit comercial encara és feble i l'activitat econòmica escassa.

# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)

## Guinardera II, Can Bellet, Can Banyameres, Volpelleres:

Superfície del sector:	1.626.624 m <sup>2</sup>
Superfície de zona edificable:	445.558 m <sup>2</sup> (27,4%)
Superfície de sistemes:	1.181.066 m <sup>2</sup> (72,6%)
Sòl d'espais lliures:	578.076 m <sup>2</sup>
Sòl d'equipaments comunitaris:	302.104 m <sup>2</sup>
Índex brut d'edificabilitat:	0,435 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre privat màxim:	708.231 m <sup>2</sup> st
Sostre màxim d'habitatge:	456.229 m <sup>2</sup> st
Sostre mínim comercial:	20.006 m <sup>2</sup> st
Sostre màxim d'activitat terciària:	231.996 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges:	4.554 ut
Població estimada:	13.662 hab
Pressupost total d'urbanització: (inclòs l'IVA). Any 2000	93.956.846 €





# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



**ORTOFOTO ANY 1974**

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ORTOFOTO ANY 1981

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ORTOFOTO ANY 1992

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ORTOFOTO ANY 2000

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ORTOFOTO ANY 2005

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte

 Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ORTOFOTO ANY 2017

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ANY 2005



ANY 2017

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ANY 2005



ANY 2017

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

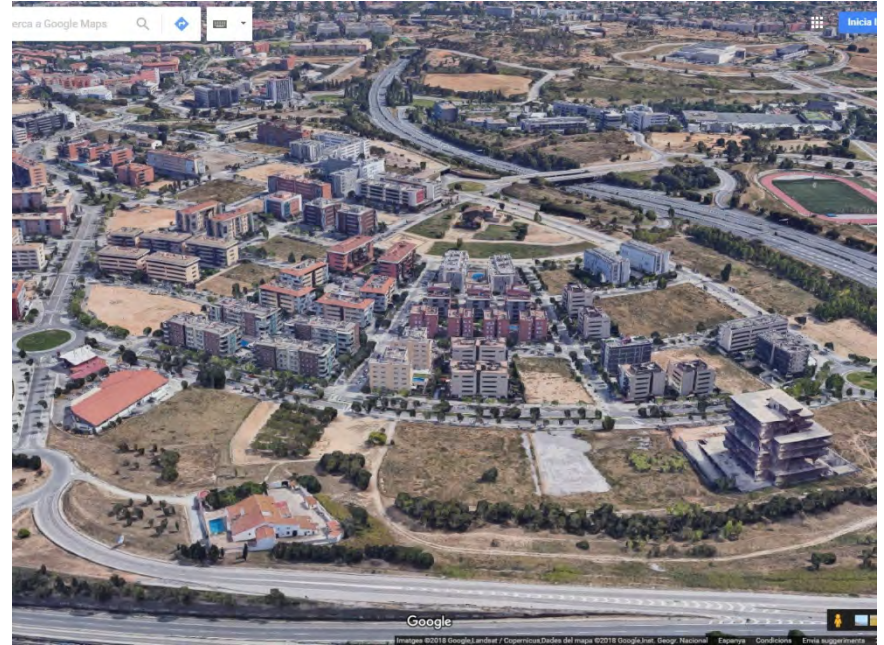
Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ANY 2005



ANY 2017

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ANY 2005



ANY 2017

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

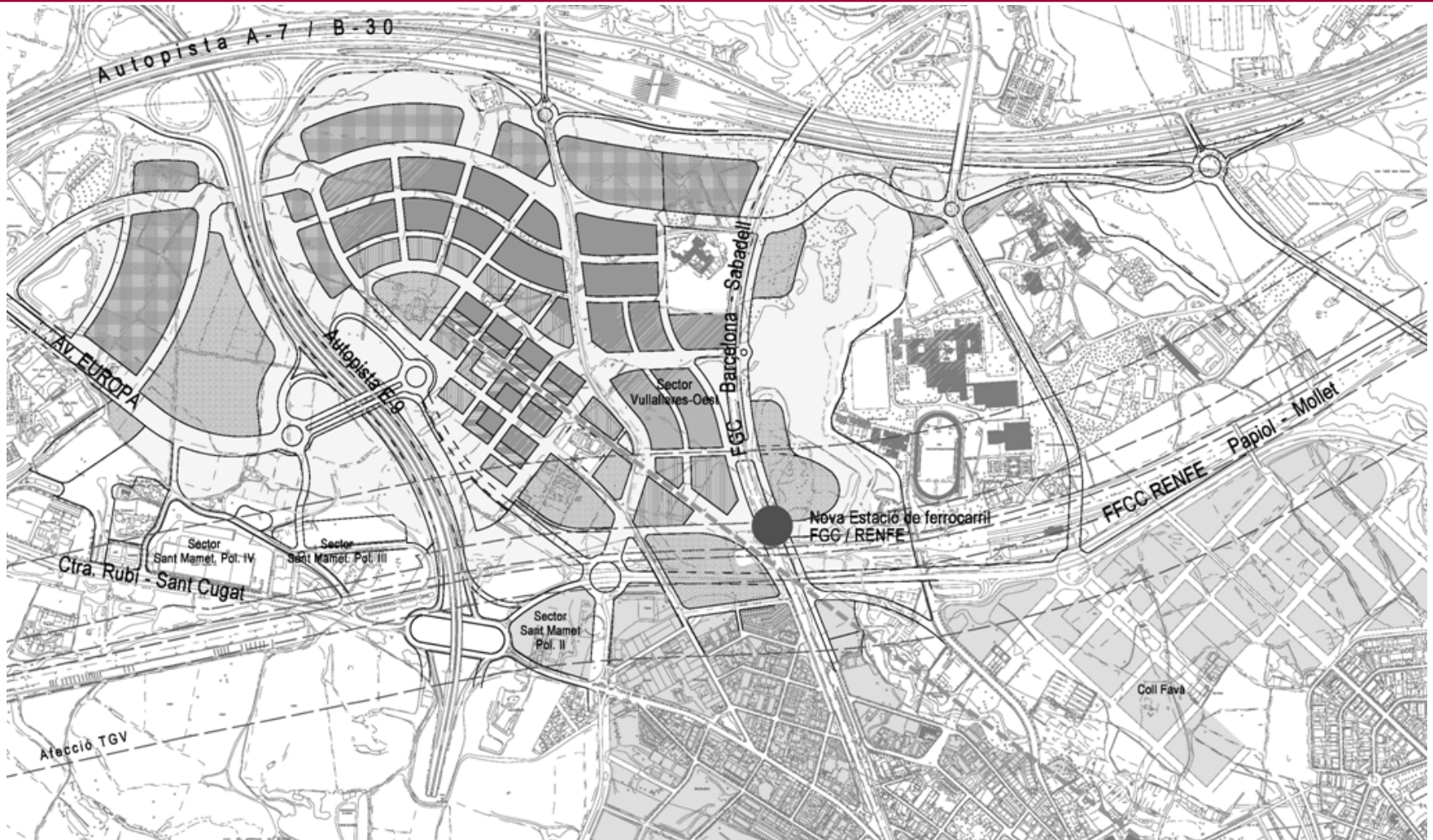
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## ENCAIX URBÀ



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

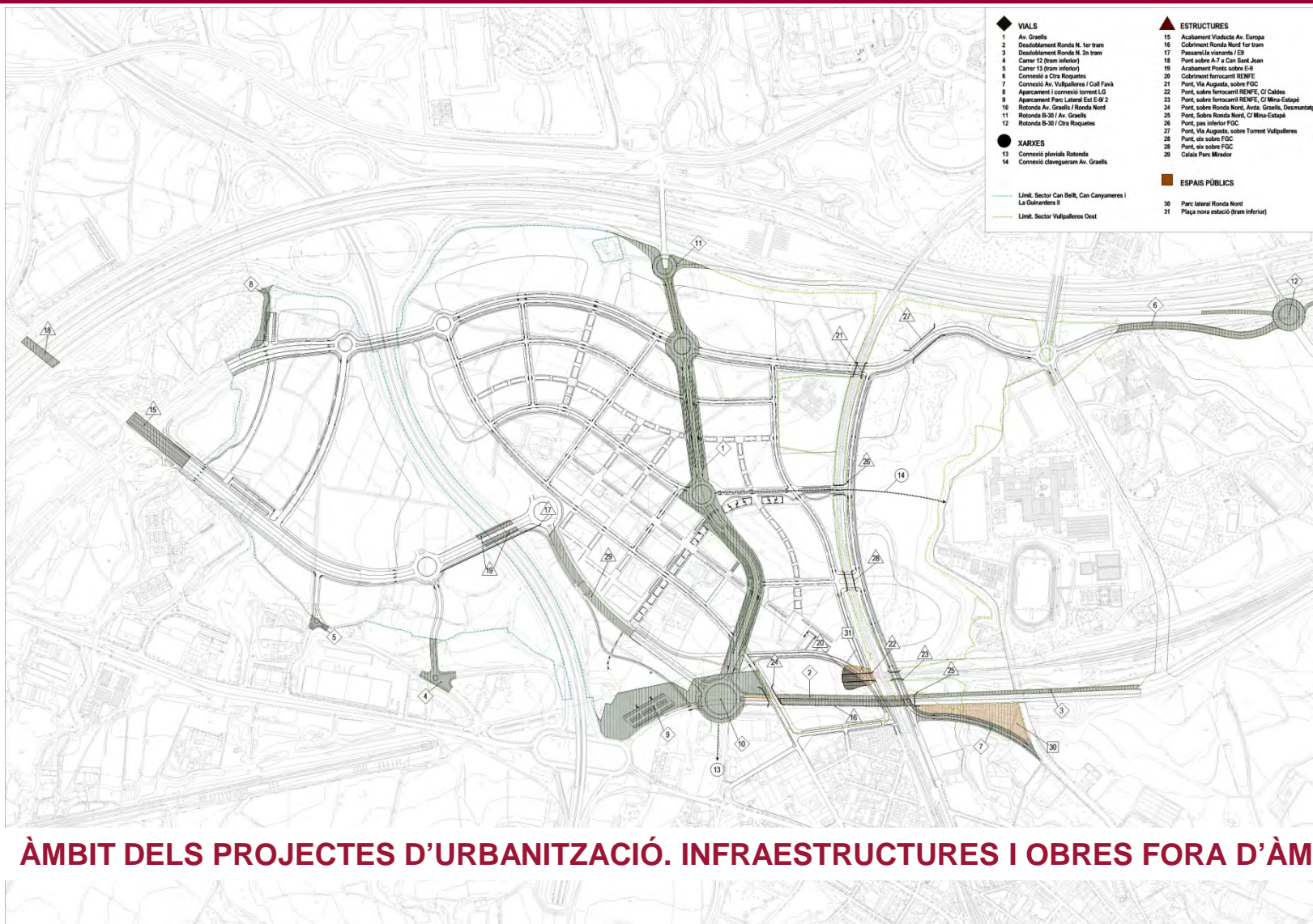
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## ÀMBIT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES I OBRES FORA D'ÀMBIT

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte

 Diputació  
Barcelona

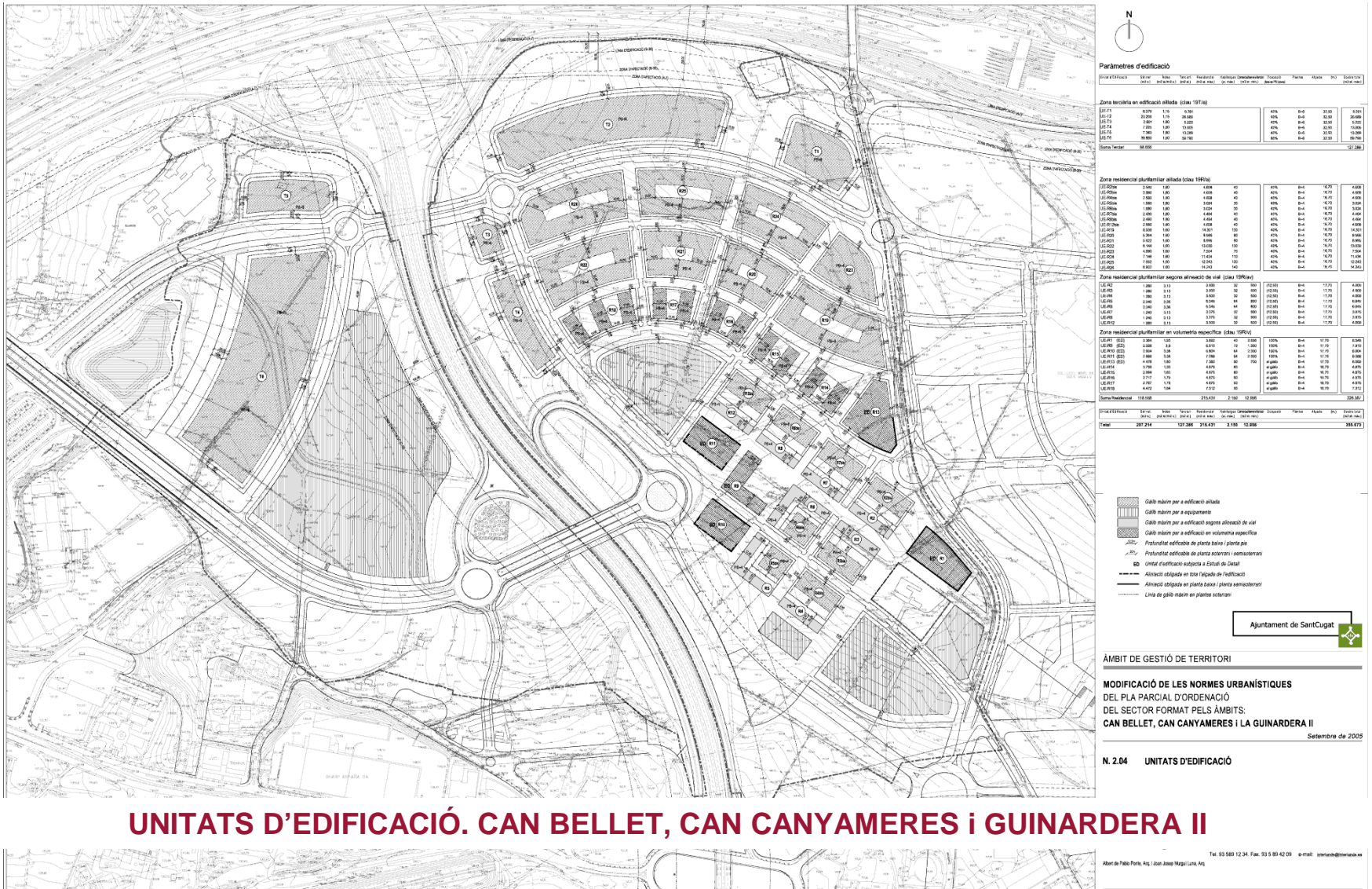
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## UNITATS D'EDIFICACIÓ. CAN BELLET, CAN CANYAMERES I GUINARDERA II

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



ZONA TÈCNICA EN EDIFICACIÓ ALLADA (Elev. 17 m)	46.893,00 m <sup>2</sup> sòl	47.292,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE T1	25.500,00 m <sup>2</sup> sòl	22.914,00 m <sup>2</sup> sòl
T1.1	2.297,47 m <sup>2</sup> sòl	10,013,30 m <sup>2</sup> sòl
T1.2	8.278,00 m <sup>2</sup> sòl	7.978,35 m <sup>2</sup> sòl
T1.3	9.924,53 m <sup>2</sup> sòl	14.966,35 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE T2	19.293,00 m <sup>2</sup> sòl	14.388,00 m <sup>2</sup> sòl
T2.1	4.688,25 m <sup>2</sup> sòl	4.248,35 m <sup>2</sup> sòl
T2.2	5.366,00 m <sup>2</sup> sòl	4.850,00 m <sup>2</sup> sòl
T2.3	7.638,75 m <sup>2</sup> sòl	5.289,65 m <sup>2</sup> sòl
ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALLADA (Elev. 17 m)	61.300,00 m <sup>2</sup> sòl	62.828,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R1	10.000,00 m <sup>2</sup> sòl	10.872,00 m <sup>2</sup> sòl
R1-1	1.277,47 m <sup>2</sup> sòl	2.079,00 m <sup>2</sup> sòl
R1-2	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl
R1-3	1.277,47 m <sup>2</sup> sòl	2.079,00 m <sup>2</sup> sòl
R1-4	1.277,47 m <sup>2</sup> sòl	2.079,00 m <sup>2</sup> sòl
R1-5	9.000,00 m <sup>2</sup> sòl	9.274,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R2	9.360,00 m <sup>2</sup> sòl	14.844,00 m <sup>2</sup> sòl
R2-1	6.075,00 m <sup>2</sup> sòl	6.179,00 m <sup>2</sup> sòl
R2-2	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl
R2-3	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl
R2-4	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl
R2-5	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl	1.000,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R3	6.513,00 m <sup>2</sup> sòl	11.100,00 m <sup>2</sup> sòl
R3	6.513,00 m <sup>2</sup> sòl	11.100,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R4	6.520,00 m <sup>2</sup> sòl	6.600,00 m <sup>2</sup> sòl
R4	6.520,00 m <sup>2</sup> sòl	6.600,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R5	7.380,00 m <sup>2</sup> sòl	8.604,00 m <sup>2</sup> sòl
R5	7.380,00 m <sup>2</sup> sòl	8.604,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R6	13.500,00 m <sup>2</sup> sòl	17.480,00 m <sup>2</sup> sòl
R6-1	4.000,00 m <sup>2</sup> sòl	6.401,00 m <sup>2</sup> sòl
R6-2	2.075,00 m <sup>2</sup> sòl	4.262,00 m <sup>2</sup> sòl
R6-3	1.100,00 m <sup>2</sup> sòl	1.800,00 m <sup>2</sup> sòl
R6-4	1.325,00 m <sup>2</sup> sòl	2.120,00 m <sup>2</sup> sòl
R6-5	6.000,00 m <sup>2</sup> sòl	7.917,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE R7	10.740,00 m <sup>2</sup> sòl	17.580,00 m <sup>2</sup> sòl
R7	10.740,00 m <sup>2</sup> sòl	17.580,00 m <sup>2</sup> sòl
ZONA DE VOLUNTARIAT ESPÒRTEIC (Elev. 16 m)	17.844,00 m <sup>2</sup> sòl	26.136,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE V1	2.400,00 m <sup>2</sup> sòl	6.300,00 m <sup>2</sup> sòl
V1	2.400,00 m <sup>2</sup> sòl	6.300,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE V2	7.200,00 m <sup>2</sup> sòl	11.600,00 m <sup>2</sup> sòl
V2	7.200,00 m <sup>2</sup> sòl	11.600,00 m <sup>2</sup> sòl
UNITAT D'EDIFICACIÓ - UE V3	7.240,00 m <sup>2</sup> sòl	12.236,00 m <sup>2</sup> sòl
V3	7.240,00 m <sup>2</sup> sòl	12.236,00 m <sup>2</sup> sòl
TOTAL ZONES	116.427,00 m <sup>2</sup> sòl	176.270,00 m <sup>2</sup> sòl
SÒL DESTINAT A EQUIPAMENTS PRIVATS (Elev. 16)	1.614,00 m <sup>2</sup> sòl	
Reserva de sòl per a edificació privada, destinada a la reglamentació de la Llei del 10 d'Abril de 1980 sobre el sòl dels municipis, segons el Pla General d'Ordenació Urbana.		
TOTAL SECTOR	118.041,00 m <sup>2</sup> sòl	

SÒL DESTINAT A SISTEMA FERROVIARI I LA SEVA PROTECCIÓ (Elev. 17 m)	18.771 m <sup>2</sup> sòl
SECTOR FERROVIARI	
Àrea Dest. Entre estacions Oest i FGC	2.581 m <sup>2</sup> sòl
Àrea Dest. Entre FGC i Plaça de Volpelleres	9.276 m <sup>2</sup> sòl
PROTECCIÓ DE SISTEMA FERROVIARI (Sòl. 16)	
Àrea Dest. Entre FGC i Plaça de Volpelleres	2.300 m <sup>2</sup> sòl
SÒL DESTINAT A SISTEMA VIARI: LA SEVA PROTECCIÓ (Elev. 17 m)	66.812 m <sup>2</sup> sòl
SECTOR VIARI	
Àrea Dest. Entre estacions Oest i FGC	60.294 m <sup>2</sup> sòl
Àrea Dest. Entre FGC i Plaça de Volpelleres	20.724 m <sup>2</sup> sòl
PROTECCIÓ DE SISTEMA VIARI (Sòl. 16)	
Àrea Dest. Entre estacions Oest i FGC	1.200 m <sup>2</sup> sòl
Àrea Dest. Entre FGC i Plaça de Volpelleres	3.400 m <sup>2</sup> sòl
SÒL DESTINAT A SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (Sòl. 16)	6.238 m <sup>2</sup> sòl
SÒL DESTINAT A SISTEMA D'ESPARGIMENTS (Elev. 17 m)	142.207 m <sup>2</sup> sòl
ZV1	3.827 m <sup>2</sup> sòl
ZV2	14.601 m <sup>2</sup> sòl
ZV3	80.232 m <sup>2</sup> sòl
ZV4	800 m <sup>2</sup> sòl
ZV5	4.200 m <sup>2</sup> sòl
ZV6	1.100 m <sup>2</sup> sòl
ZV7	1.071 m <sup>2</sup> sòl
ZV8	17.220 m <sup>2</sup> sòl
ZV9	6.520 m <sup>2</sup> sòl
SÒL DESTINAT A EQUIPAMENTS (Elev. 17 m)	10.200 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E1	3.801 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E2	2.800 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E3	20.800 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E4	10.797 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E5	10.797 m <sup>2</sup> sòl
Equipament E6	1.000 m <sup>2</sup> sòl (sòl. 16 m)
(*) Sòl destinat a sòl. 16 m de sistema d'espargiments	
TOTAL SISTEMES	278.440 m <sup>2</sup> sòl

LOCALITZACIÓ DELS SÒLS CORRESPONDENTS AL SÒL D'AMPLIAMENT A LA L·L 1/1984 ACORDANT L'ESTABLIMENT DE SANT CUGAT DEL VALLÈS	
Reserva	12.800,18 m <sup>2</sup> sòl
Completat en sòl 16	2.000,00 m <sup>2</sup> sòl
Tantum	3.570,00 m <sup>2</sup> sòl

## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR VULLPALLERES-OEST

Sant Cugat del Vallès, novembre de 2002

### 2.1 FINQUES ADJUDICADES I SÒLS DE CESSIÓ

Esc. 1:2.000
Per la proposta

## UNITATS D'EDIFICACIÓ. VOLPELLERES-OEST



Interurbana S.L. INLIDES, S.L.  
 Carrer Maria 22 2. 08150 Sant Cugat del Vallès.  
 Tel. 93 506 12 34 / 935 40 16 Fax 93 506 42 39

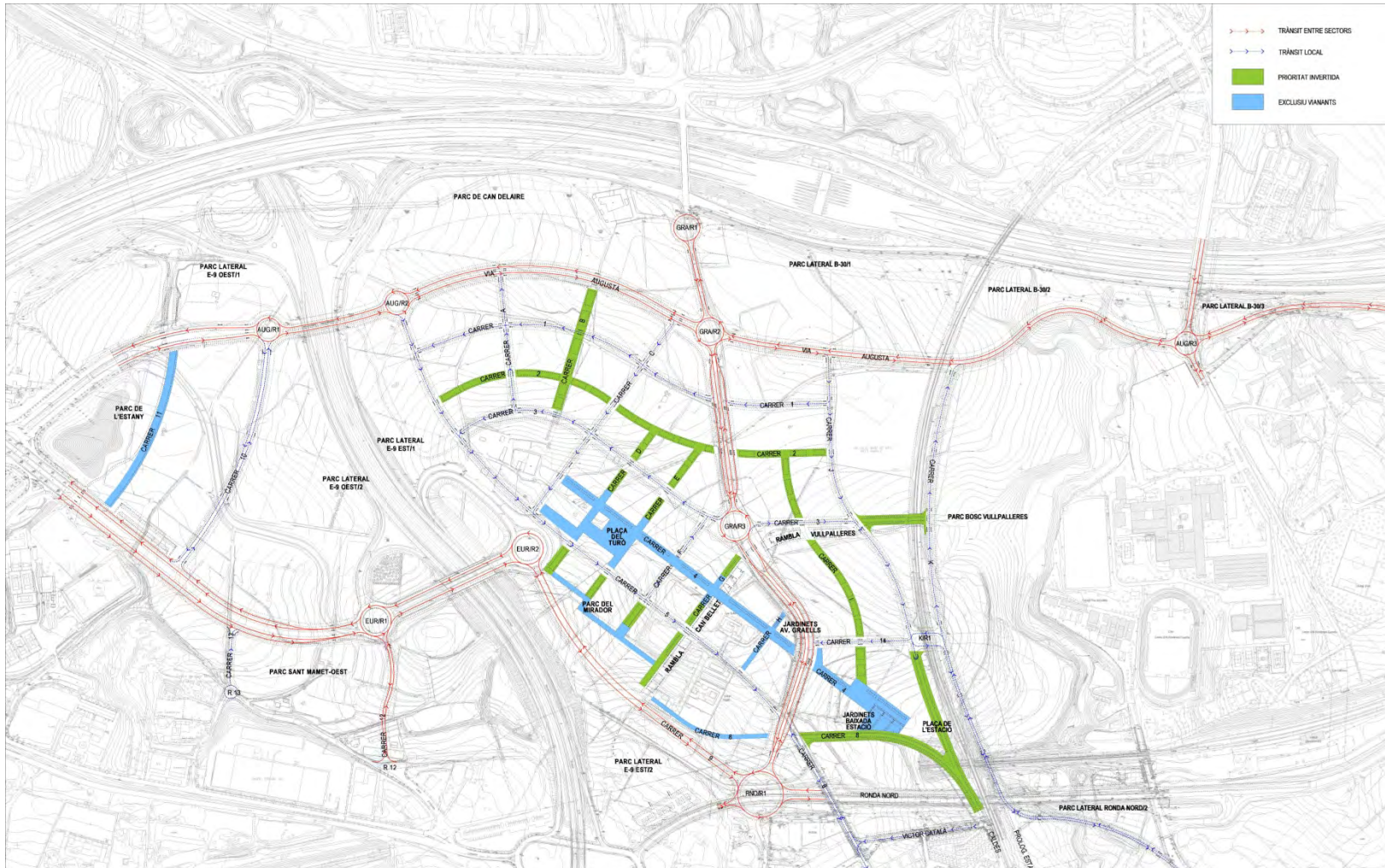
Enric Anad Franc, A.D.  
 Albert de Pablo Parra, Arq. i Col·laborador

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## TIPUS DE VIES

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte







# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## PARCS I ESPAIS LLIBRES

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PPO del barri Volpelleres. Sant Cugat del Vallès (2002)



## ARBRAT I PLANTACIONS EN EXTENSIÓ

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte

 Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La Modificació puntual del PGOU (MPPGOU) Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

---





# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



## Sant Fruitós de Bages

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

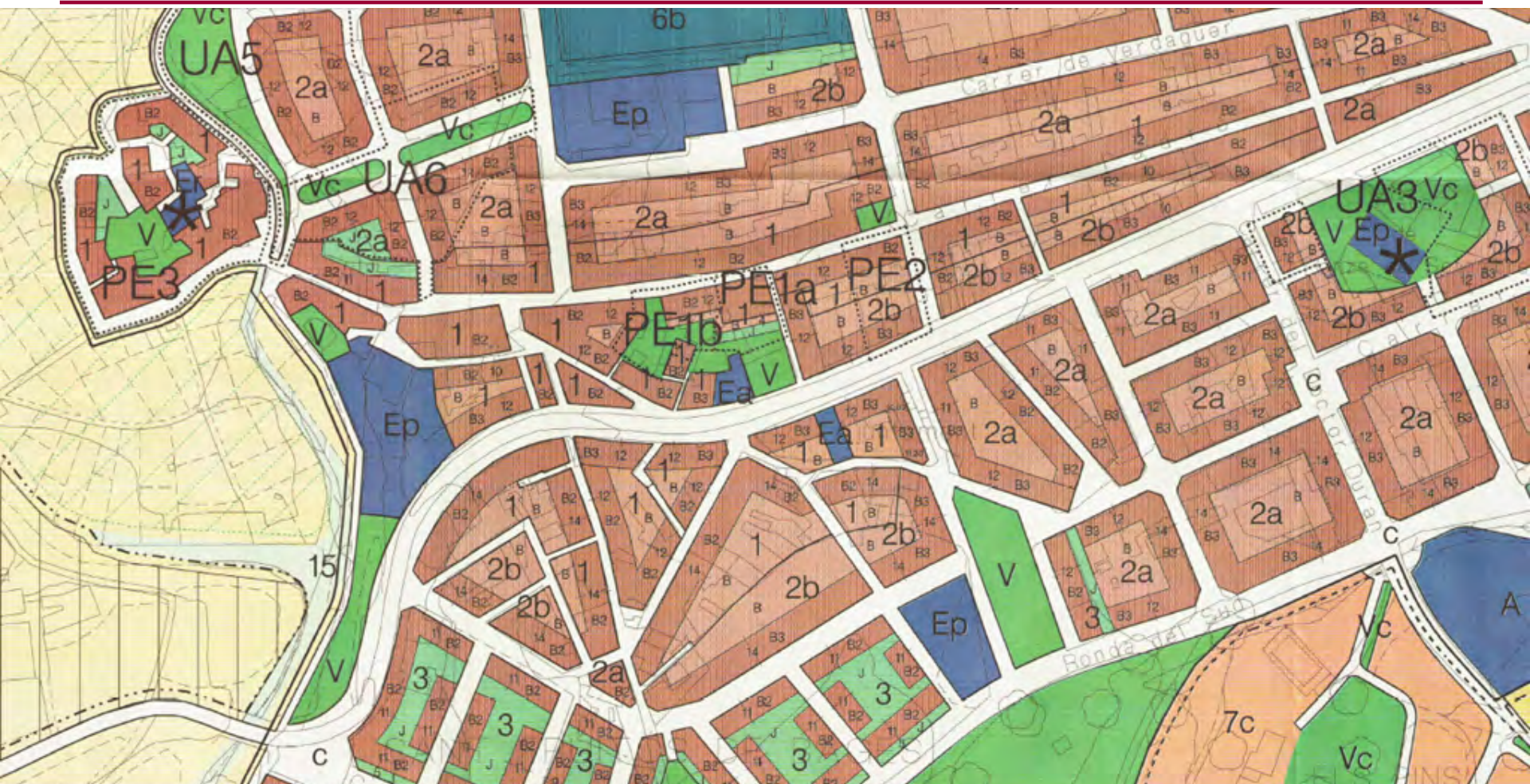
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



Pla general d'ordenació urbana (PGOU)

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

- Es tracta d'un Pla entès com un **projecte d'espais exteriors**
- L'encàrrec de la Diputació de Barcelona va ser la redacció d'un Pla de Millora urbana prescrit pel PGO del municipi. Per tant, l'**objectiu va ser la millora urbana**, el reequipament i l'esponjament d'un àmbit situat en una posició molt central del poble.
- Calia **ordenar les façanes interiors** d'una illa de cases del nucli antic del poble i conformar i obtenir els sòls d'una plaça amb la que hi confrontarien, tot **garantint la viabilitat de la urbanització** i dels seus accessos.
- Atès les reduïdes dimensions de l'actuació, l'enfocament va ser **redactar i tramitar una Modificació puntual del planejament general** que ordenés el conjunt i delimités un polígon d'actuació, acompanyant-la d'un avantprojecte d'urbanització, un avantprojecte de reparcel·lació i un conveni urbanístic de cessió de sòls i reparcel·lació voluntària.
- Es va proposar un **sistema d'actuació de cooperació**, basant-se en un avantprojecte d'urbanització, un estudi econòmic - financer i un avantprojecte de reparcel·lació del pla força equilibrats i precisos.
- Els terrenys destinats a espais lliures van ser cedits a l'Ajuntament poc després d'aprovada la MPPGOU(2014), urbanitzats seguidament (2015-2016) i la **plaça està oberta al públic** des del passat novembre de 2017.



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

## Sant Fruitós:

Superfície del sector:	2.916 m <sup>2</sup>
Superfície de zona edificable:	1.551 m <sup>2</sup> (53,2%)
Superfície de sistemes:	1.365 m <sup>2</sup> (46,8%)
Sòl d'espais lliures:	1.191 m <sup>2</sup>
Sòl d'equipaments comunitaris:	155 m <sup>2</sup>
Sostre privat màxim:	3.667 m <sup>2</sup> st
Pressupost total d'urbanització: (inclòs l'IVA). Any 2013	219.557 €



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

L'àmbit abasta una superfície de **2.916 m<sup>2</sup> de sòl**: engloba el sector PE 1b proposat pel PGOM i l'amplia a fi de poder donar resposta als objectius que es fixa.

La Modificació puntual del planejament general de Sant Fruitós de Bages proposada:

- **Concreta l'ordenació urbanística** de l'illa delimitada per:
  - la plaça de l'Ajuntament
  - la carretera de Vic
  - el carrer de Sant Benet
  - el carrer Padró
- **Qualifica els sòls de l'àmbit i regula normativament els sistemes urbanístics públics i les zones edificables privades**, de forma alternativa a la proposada pel planejament general vigent (PGOM 2004).
- **Delimita un polígon d'actuació urbanística** (PA-PdV) per a gestionar el desenvolupament de l'àmbit mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, essent l'administració actuant l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages.

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

---

L'ordenació proposada **recompon el sistema de places i jardins públics** proposat pel PGOM, en base a les característiques precises del lloc:

- La fondària quebrada de les parcel·les del carrer Padró.
- L'orientació, la tipologia i l'esglaonament de la planta baixa dels habitatges amb façana al carrer Padró.
- Les construccions auxiliars i els coberts existents a l'interior de l'illa.
- Els patis i jardins privats consolidats de les cases del carrer Padró.
- Les estances de les cases situades a peu pla dels nivells de l'interior de l'illa.

El detall i la concreció de l'ordenació proposada permet que **els sòls de l'àmbit no hagin de restar sotmesos a la redacció del Pla especial que va proposar el PGOM.**



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte

 Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

---

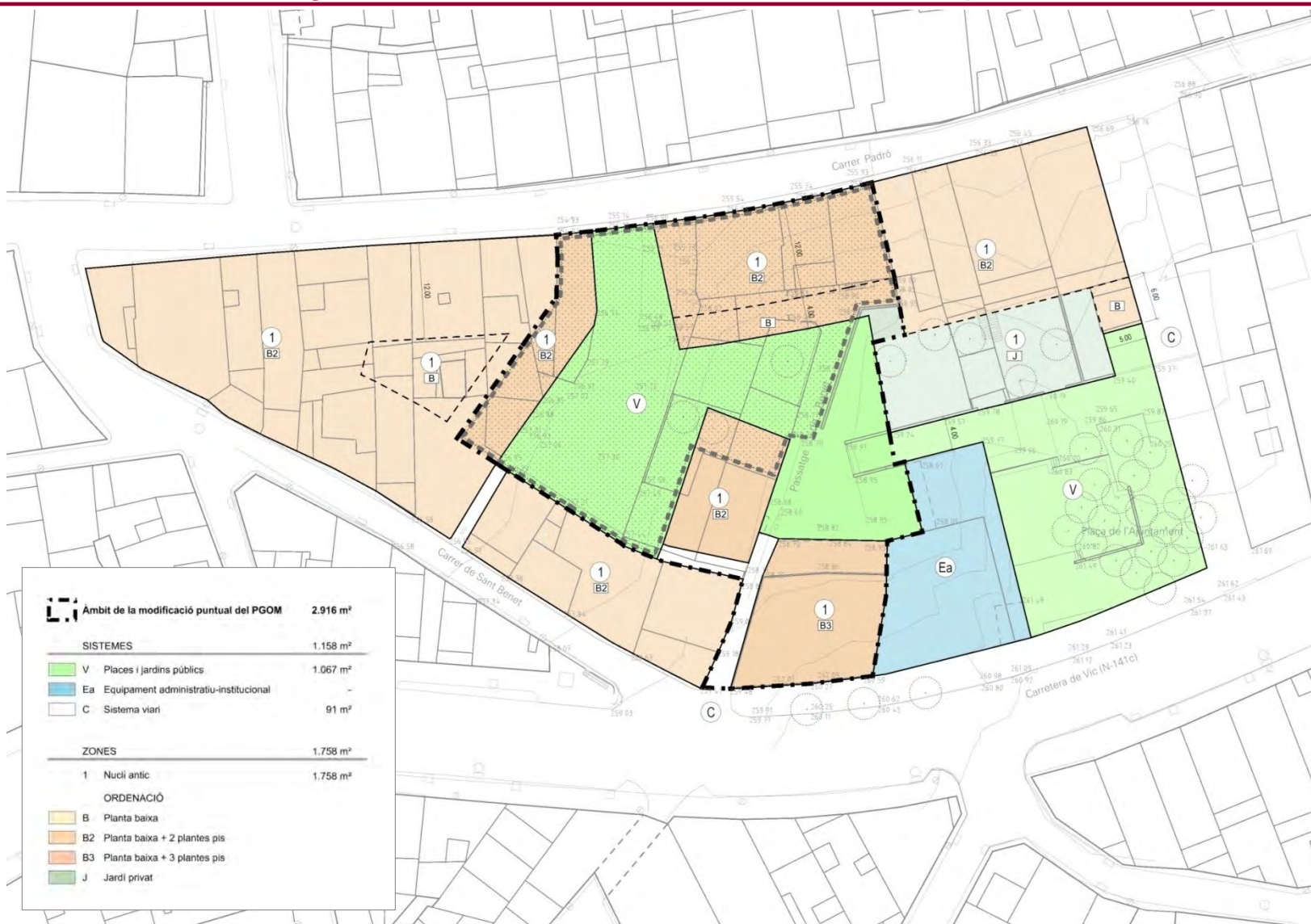
**La delimitació de la zona de nucli antic proposada pel PGOM no s'adequa a la realitat física,**  
ni a la forma de les parcel·les, construccions, habitatges i jardins privats.

**L'ordenació de les places i els jardins públics proposada pel PGOM resulta fragmentada i ombrívola,**  
i desconsidera la posició de les estances dels habitatges del carrer Padró orientades al sud i obertes històricament als seus patis i horts.

La plaça a l'interior de l'illa tindria una superfície de 1.067 m<sup>2</sup> de sòl, dels quals 716 m<sup>2</sup> són de titularitat municipal, i 351 m<sup>2</sup> són de propietat privada i restarien pendents d'adquisició.



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

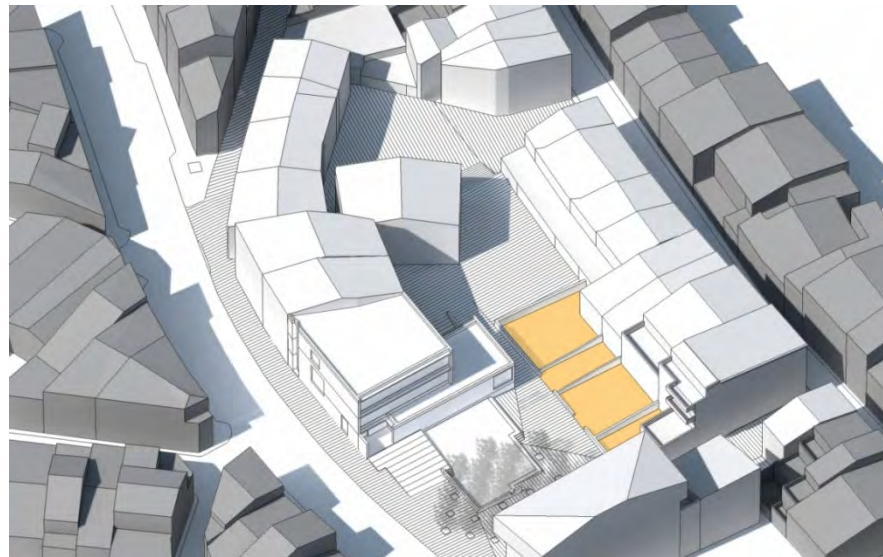
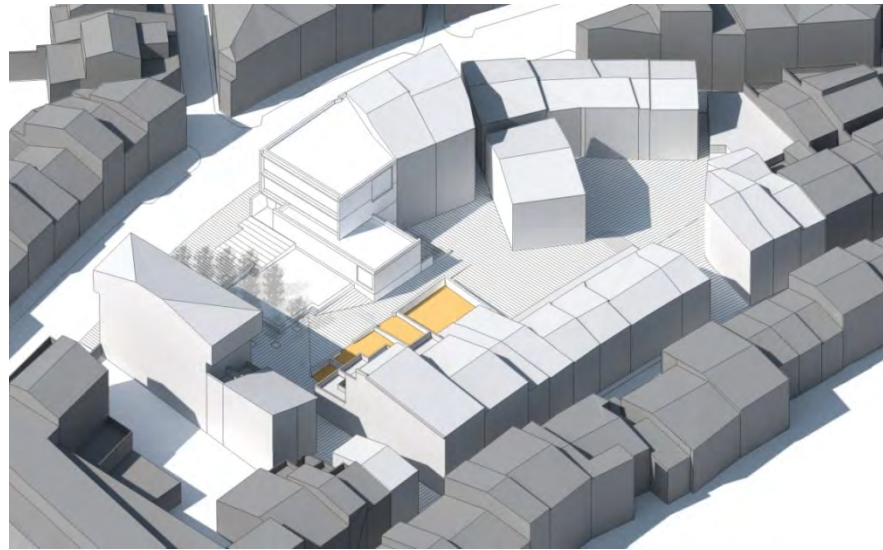
Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



SITUACIÓ



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

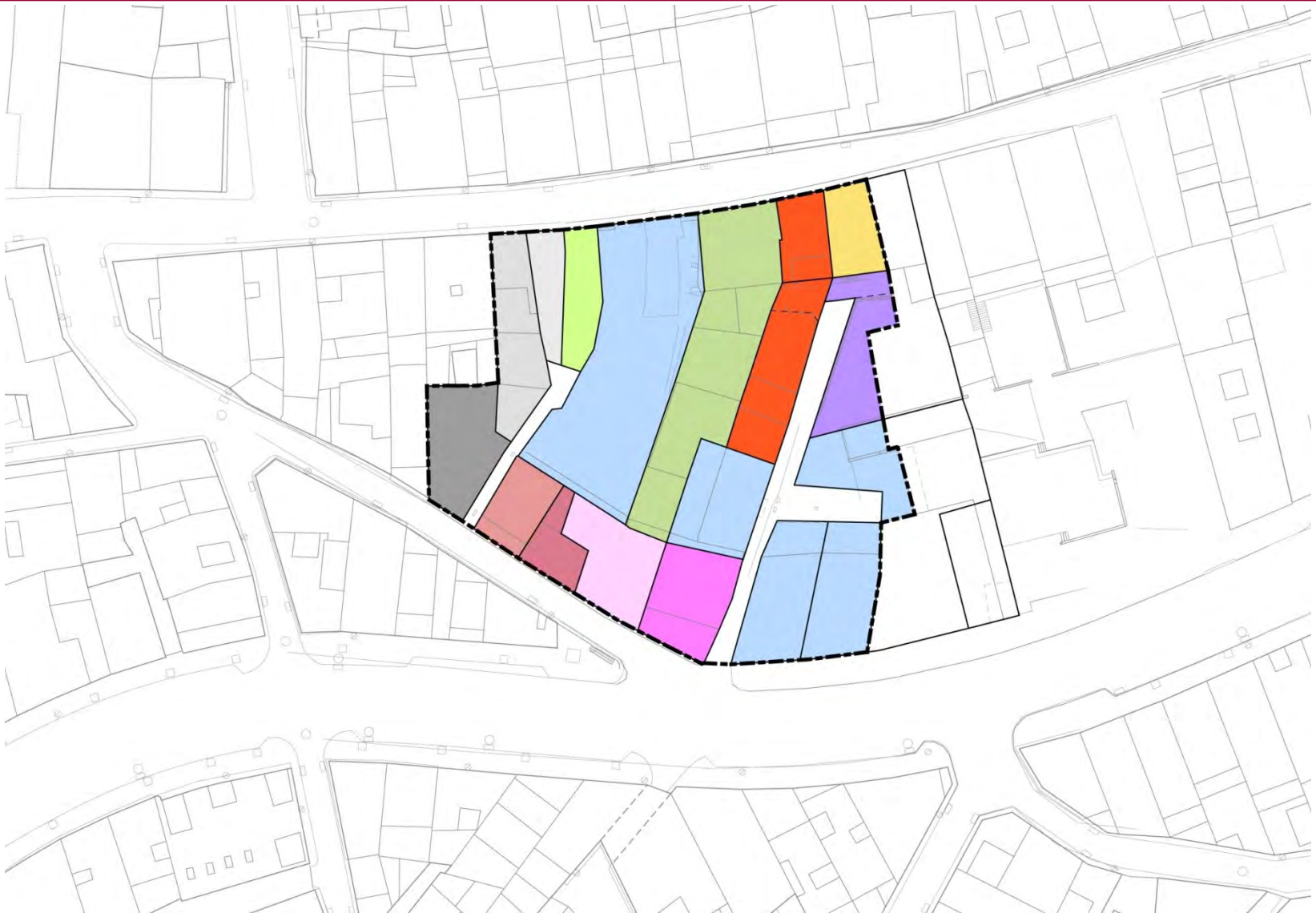
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

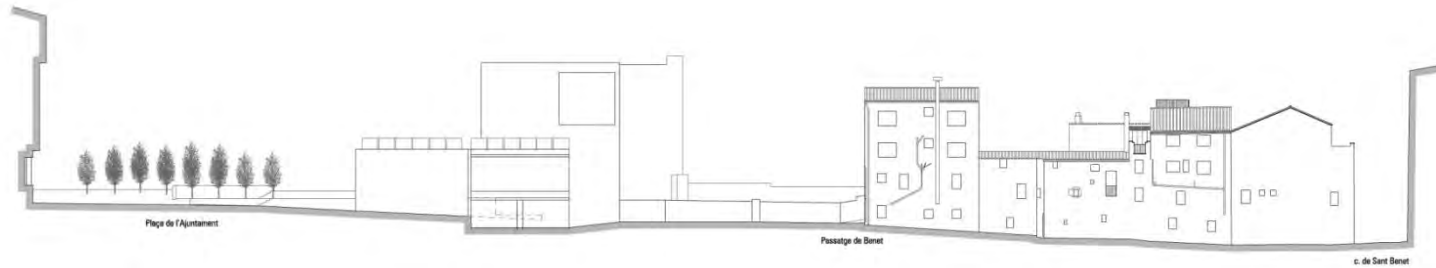
Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

Façana A



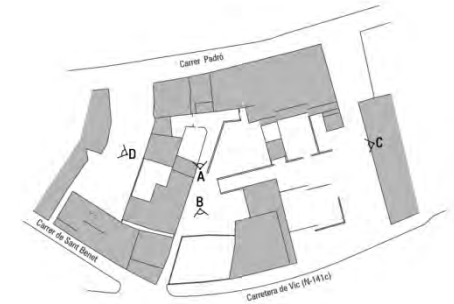
Façana B



Façana C



Façana D



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

---

## L'ordenació proposada

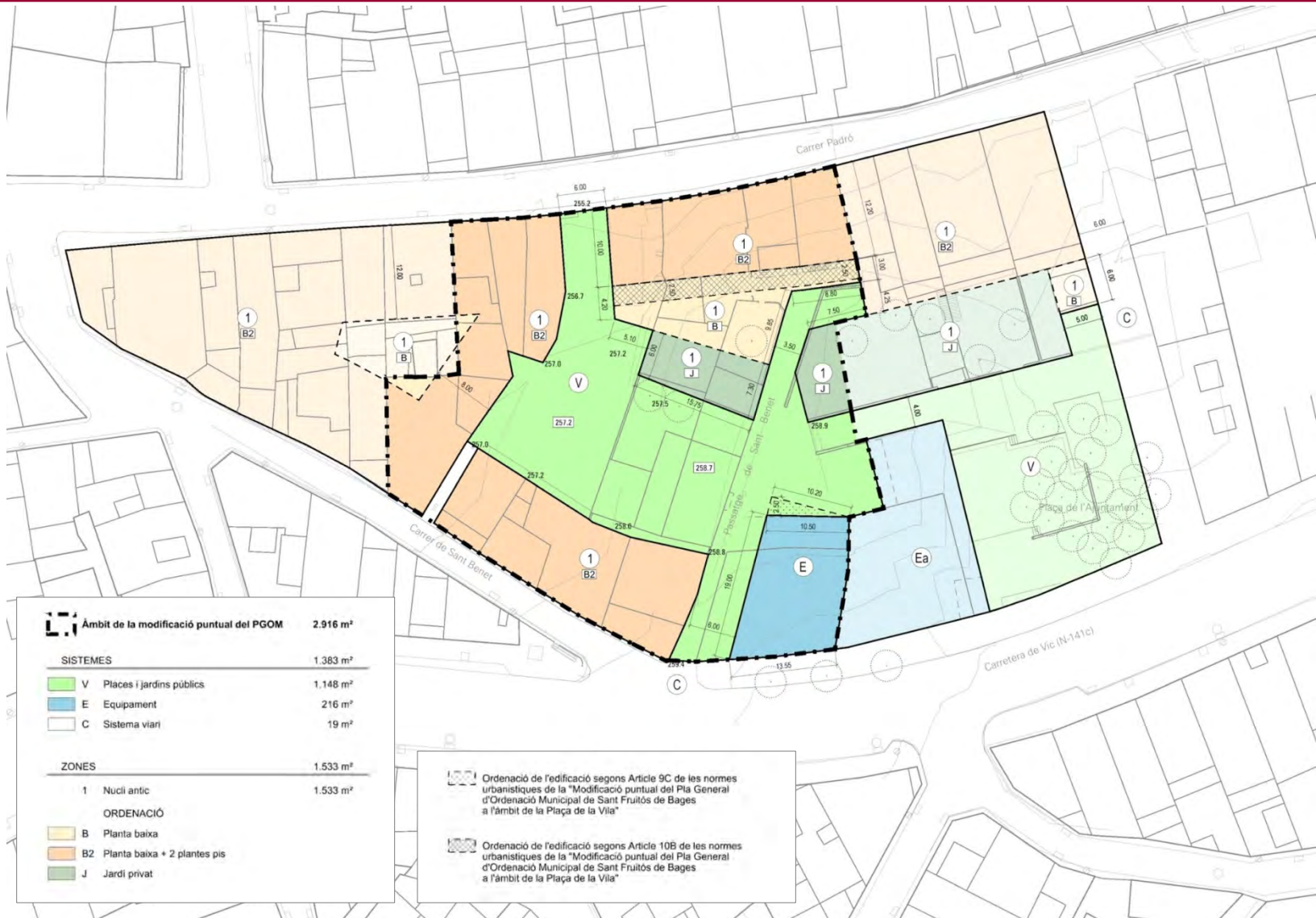
**augmenta lleugerament la superfície del sistema de places i jardins públics i en millora la seva funcionalitat**

- Resol la transició i els enllaços entre els diversos espais lliures previstos.
- Millora la seva adaptació topogràfica a les edificacions i nivells existents.
- Millora les dimensions visuals dels espais lliures, la seva continuïtat i l'assolellament.
- Millora els accessos als espais públics de l'interior de l'illa tant des de la carretera de Vic com des del carrer Padró.
- Relaciona els espais lliures d'una forma més adequada amb l'edifici de l'Ajuntament i amb els habitatges del carrer Padró i les seves construccions i patis privats, millorant-ne la seva qualitat ambiental i urbana.

**L'ordenació proposada disminueix lleugerament els sòls residencials de l'àmbit,** tot ampliant els corresponents espais destinats a jardins i patis privats.

Complementàriament, **qualifica com a equipament públic els sòls contigus a l'edifici de l'Ajuntament,** per a fer possible la seva ampliació.

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

Zonificació

Qualificació

Aprofitament urbanístic

	Superfície m <sup>2</sup>	%	Sostre màxim m <sup>2</sup> st
<b>Sistemes</b>	<b>1.383</b>	<b>47,4</b>	
Places i jardins públics (clau V)	1.148	39,4	-
Equipament (clau E)	216	7,4	864
Viari (clau C)	19	0,6	-
<b>Zones</b>	<b>1.533</b>	<b>52,6</b>	
<i>Nucli antic (clau 1)</i>	<i>1.533</i>	<i>52,6</i>	<i>3.698</i>
PB	224	7,7	224
PB+2	1.142	39,2	3.426
Tribunes (màx)	-	-	48
Jardí privat	167	5,7	-
<b>Total àmbit</b>	<b>2.916</b>	<b>100,0</b>	<b>4.562</b>

PGOM vigent

Qualificació urbanística	Superfície m <sup>2</sup>	%	Sostre màxim m <sup>2</sup> st
<i>Sistemes</i>	<i>1.158</i>	<i>39,7</i>	
Places i jardins públics (clau V)	1.067	36,6	-
Equipament (clau E)	-	-	-
Viari (clau C)	91	3,1	-
<i>Zones</i>	<i>1.758</i>	<i>60,3</i>	<i>5.260</i>
Nucli antic (clau 1)	1.758	60,3	5.260
<b>Total àmbit</b>	<b>2.916</b>	<b>100,0</b>	<b>5.260</b>

Modificació puntual del PGOM

Qualificació urbanística	Superfície m <sup>2</sup>	%	Sostre màxim m <sup>2</sup> st
<i>Sistemes</i>	<i>1.383</i>	<i>47,4</i>	
Places i jardins públics (clau V)	1.148	39,4	-
Equipament (clau E)	216	7,4	864
Viari (clau C)	19	0,6	-
<i>Zones</i>	<i>1.533</i>	<i>52,6</i>	<i>3.698</i>
Nucli antic (clau 1)	1.533	52,6	3.698
<b>Total àmbit</b>	<b>2.916</b>	<b>100,0</b>	<b>4.562</b>

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:

Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

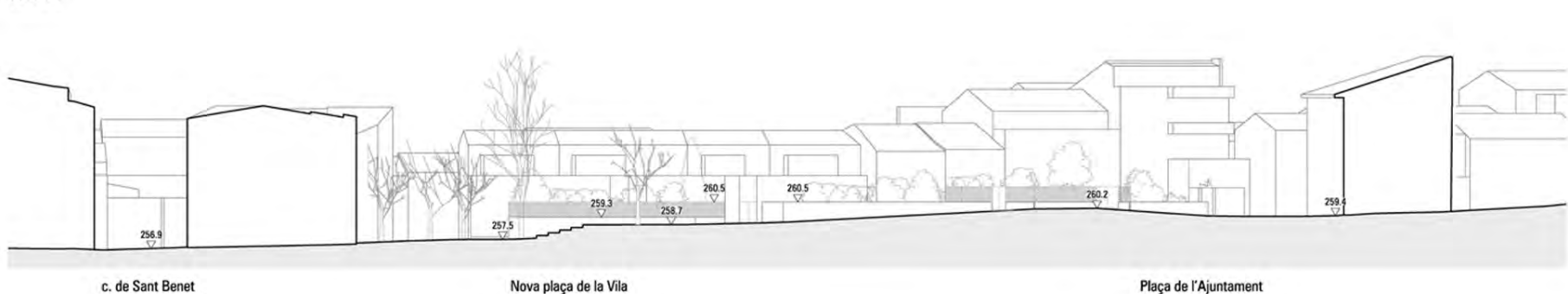


# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

Secció 1



Secció 2



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte

 Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

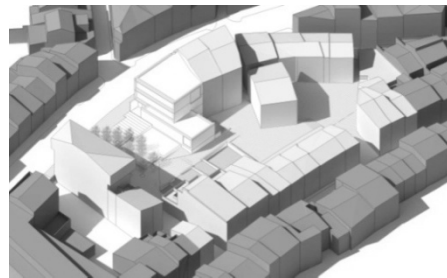
Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

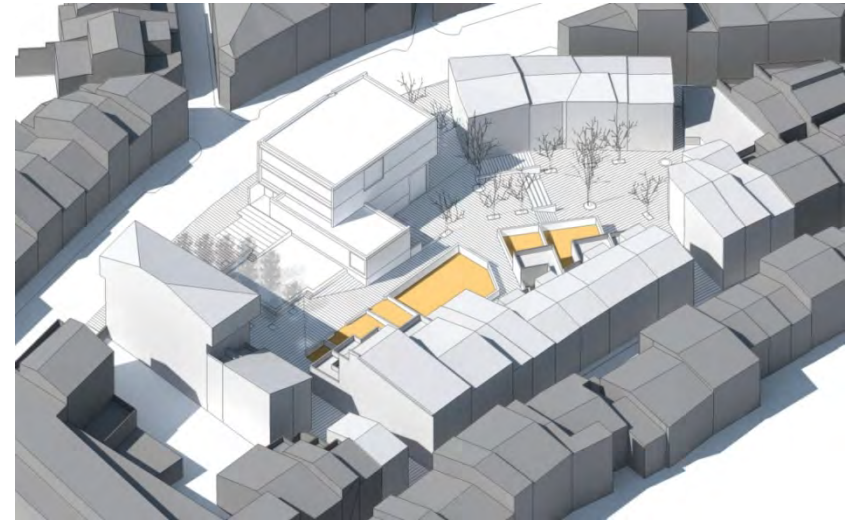
# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



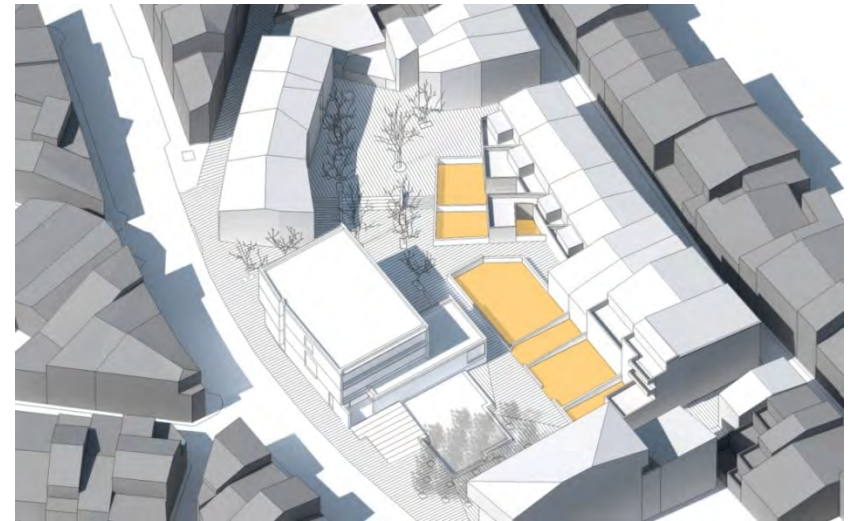
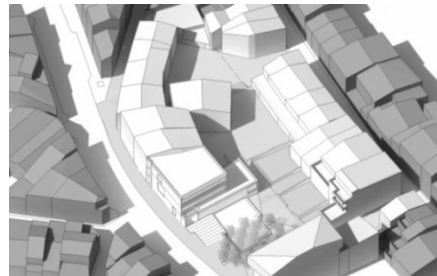
SITUACIÓ



PLANEJAMENT VIGENT



ORDENACIÓ PROPOSADA



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

## Gestió dels sòls no inclosos al Polígon d'actuació urbanística

- Actuacions d'iniciativa privada: Procediments reglats en sòls urbans consolidats, segons determinacions de la Modificació puntual.
- Actuacions d'iniciativa pública: Execució del futur equipament municipal, per procediments administratius de redacció de projectes i de contractació d'obres.

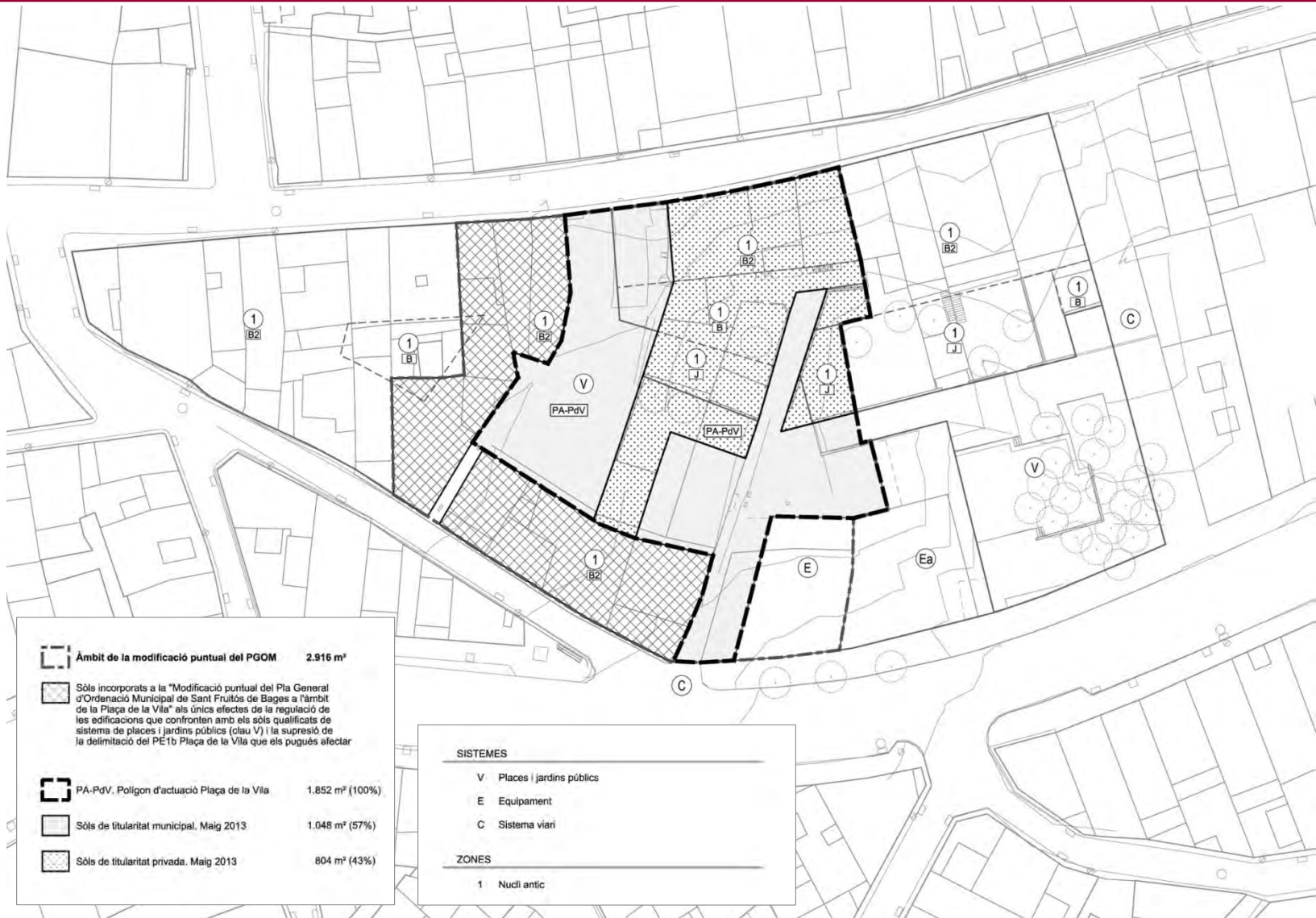
## Gestió dels sòls inclosos al Polígon d'actuació urbanística PA-PdV

A desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Atès la dimensió de l'àmbit de gestió, res no obsta per a que, si s'arriba a acords amb els propietaris, es pugui tramitar una reparcel·lació voluntària.

- Objectius:
- Repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues.
  - Regularització de la configuració de les finques, situant-ne l'aprofitament urbanístic en zona de nucli antic i recomponent els sòls qualificats com a places i jardins públics.

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

## Propietats

	Superfície m <sup>2</sup>	% àmbit PA-PdV	%
Finques de titularitat municipal	813	43,9	<b>50,28</b>
Finques de titularitat privada	804	43,4	<b>49,72</b>
Sistema viari	235	12,7	
<b>Total PA-PdV</b>	<b>1.852</b>		<b>100,0</b>

En la major part de les finques construïdes, aquesta actuació no ha de comportar un canvi de titularitat del sòl

## Zonificació, qualificació i aprofitament urbanístic

	Superfície m <sup>2</sup>	Sostre màxim m <sup>2</sup> st	Sostre materialitzat m <sup>2</sup> st	Sostre nou m <sup>2</sup> st
<b>Sistemes</b>	<b>1.148</b>			
Places i jardins públics (clau V)	1.148			
<b>Zones</b>	<b>704</b>	<b>1.241</b>	<b>766</b>	<b>475</b>
<i>Zona de nucli antic (clau 1)</i>	704	1.241	766	475
PB	209	209		
PB+2	328	984		
Tribunes (màx)	-	48		
Jardí privat	167	-		
<b>Total PA-PdV</b>	<b>1.852</b>	<b>1.241</b>	<b>766</b>	<b>475</b>

# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)

## Costos previstos per a la urbanització completa de l'àmbit (IVA exclòs)

Concepte	Pressupost estimat
Enderrocs i explanació	43.028 €
Implantació de la urbanització	152.365 €
Honoraris i costos de la gestió	19.539 €
<b>Total</b>	<b>214.932 €</b>
Imprevistos 5%	10.746,60 €
<b>Costos de transformació urbanística</b>	<b>225.678,60 €</b>

## Repartiment indicatiu de l'aprofitament urbanístic

	Sostre no materialitzat m <sup>2</sup> st		Coefficient de ponderació	Unitats d'aprofitament urbanístic UA	% UA
Aprofitament Ajuntament	261	Obra nova, plurifamiliar	1,0	261	70,92
Aprofitament titulars privats	214	Ampliació d'habitatges existents	0,5	107	29,08
<b>Total</b>	<b>475</b>			<b>368</b>	<b>100,0</b>

	% UA	Costos de transformació urbanística
Aprofitament Ajuntament	70,92	160.051,26 €
Aprofitament titulars privats	29,08	65.627,34 €
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>225.678,60 €</b>

El Planejament derivat : Exemples d'interès

No es considera l'augment de valor patrimonial de les finques resultants privades.

Planejament urbanístic:

Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



# La MPPGOU Plaça de la Vila. Sant Fruitós de Bages (2013)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El Pla de millora urbana (PMU) del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

---



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

---

## Pla de millora urbana

Objectius:

- Millorar l'estructura urbana.
- Aconseguir el nivell de dotacions exigit al sector pel PGOU.
- Definir com acabar les infraestructures de serveis urbanístics, a mig fer.
- Adequar els edificis a la forma del territori i al paisatge.
- Definir les mesures a prendre en relació al risc d'incendis forestals.

## Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació

Objectiu:

- Distribuir equitativament, entre tots els propietaris de l'àmbit, els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic: costos d'urbanització, compensació als propietaris dels sòls destinats a zones verdes, equipaments i altres sistemes urbanístics que siguin precisos.

## Projecte d'urbanització

Objectiu:

- Definir, amb tot detall, les obres d'urbanització i instal·lacions de serveis urbanístics de l'àmbit, el seu pressupost i les fases o àmbits d'execució, si s'escau.

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## Can Carreres UA-12.1:

Superfície del sector:	496.040,77 m <sup>2</sup>
Superfície de zona edificable:	307.555,86 m <sup>2</sup> (62%)
Superfície de sistemes:	188.484,91 m <sup>2</sup> (38%)
Sòl d'espais lliures:	72.166,24 m <sup>2</sup>
Sòl d'equipaments comunitaris:	19.932,96 m <sup>2</sup>
Índex brut d'edificabilitat:	0,23 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre privat màxim:	112.330,33 m <sup>2</sup> st
Sostre màxim d'habitatge:	111.673,11 m <sup>2</sup> st
Sostre màxim d'activitat restauració:	657,22 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges:	614 ut
Població estimada:	1.688 hab
Pressupost total d'urbanització: (inclòs l'IVA). Any 2015	11.590.305 €





# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

---

## Pla general d'ordenació urbana de Pineda de Mar, AD 22 de juliol de 1992

Unitat d'actuació UA-12.1 Can Carreres.

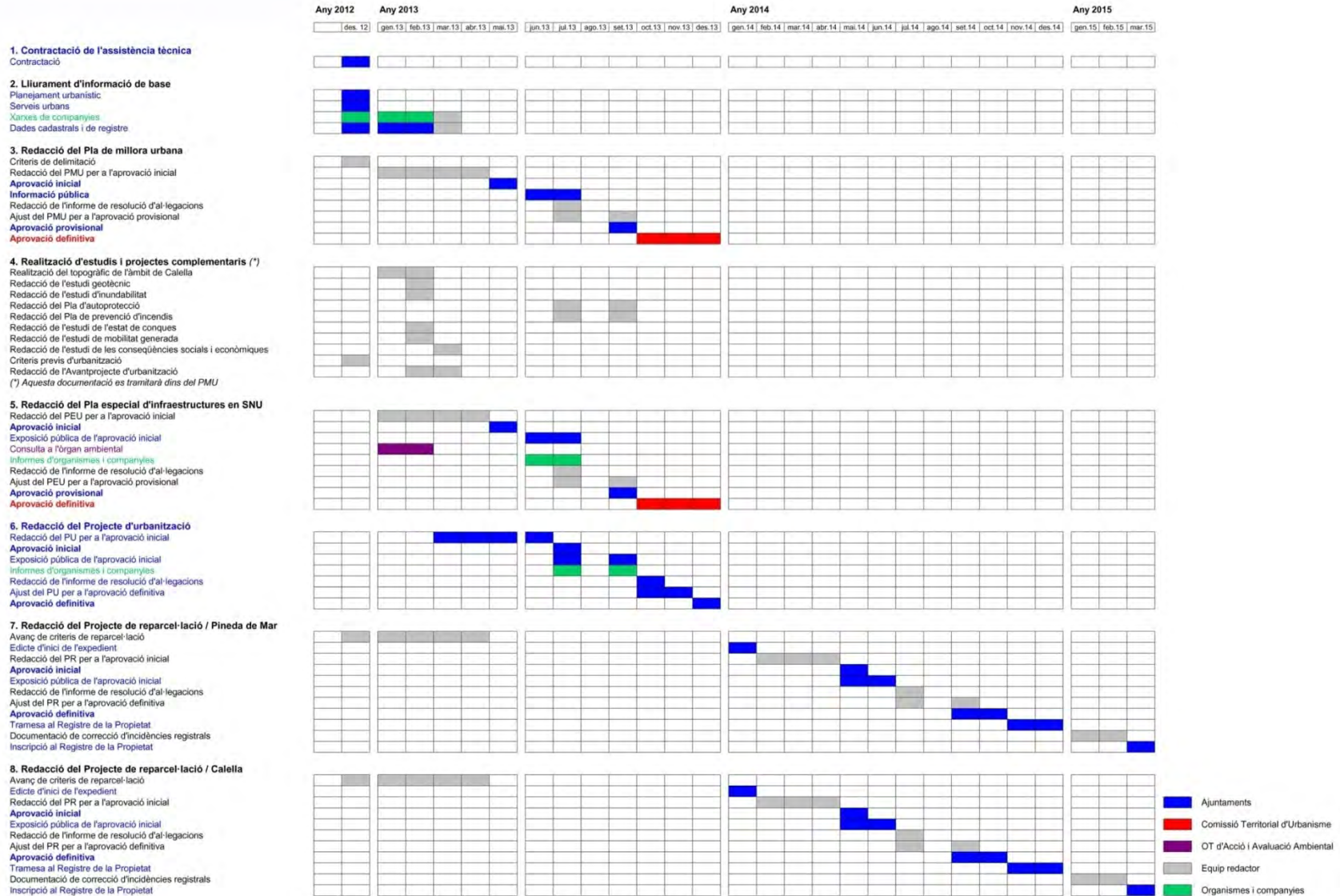
Sòl urbà no consolidat. Pendent de realitzar deures urbanístics:

- Cessions d'equipaments o zones verdes.
- Urbanització bàsica.

## Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics

- És una urbanització residencial d'edificacions aïllades.
- És una urbanització implantada al territori entre els anys 1956 i 1981.
- És una urbanització mancada, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització i de dotació de serveis urbanístics bàsics.
- L'Ajuntament de Pineda de Mar no ha realitzat la recepció de les obres d'urbanització.
- No es troba situada en sòls no urbanitzables de protecció especial.
- Cap planejament territorial o director urbanístic impedeix la seva consolidació.

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

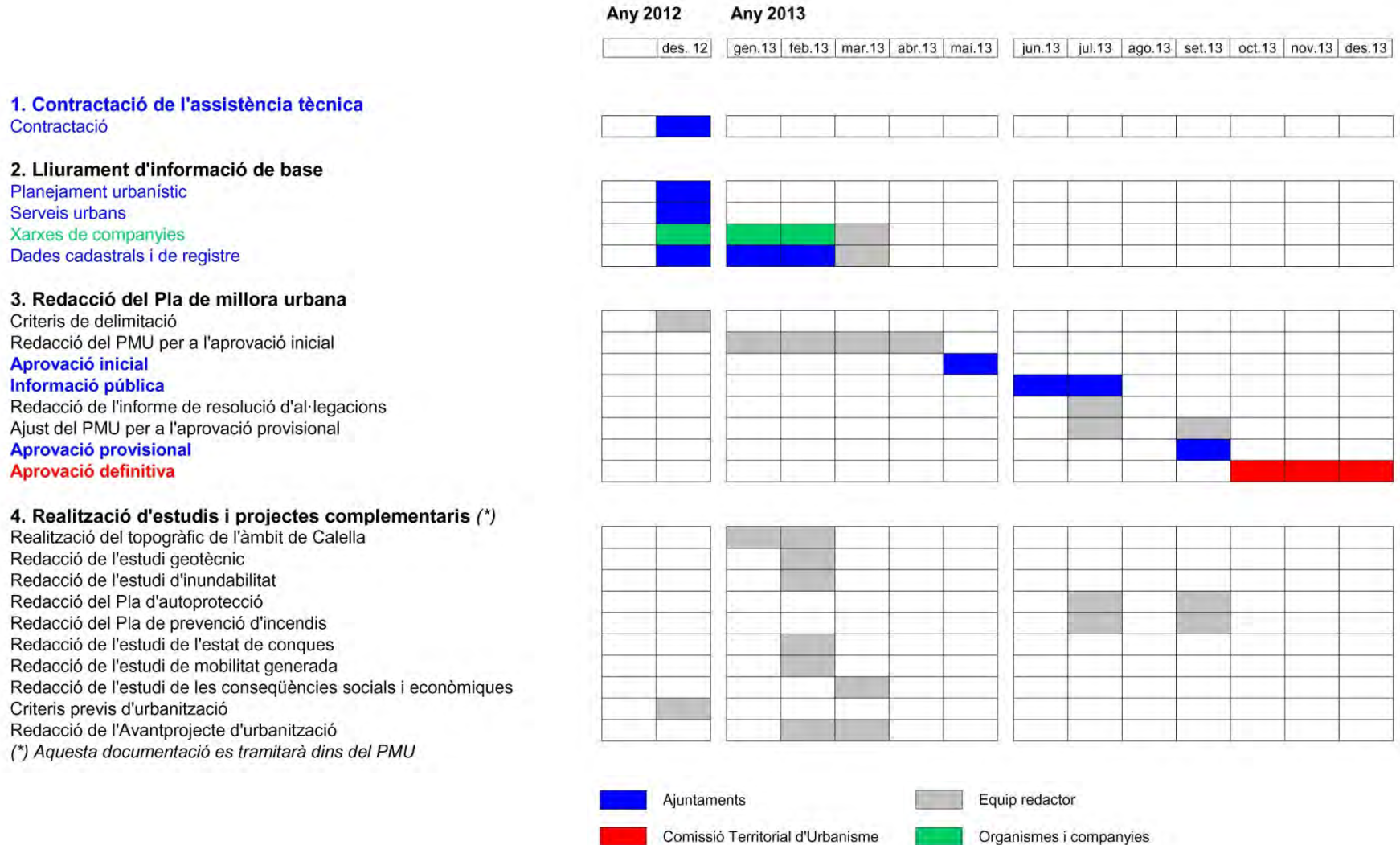


El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## 6. Redacció del Projecte d'urbanització

Redacció del PU per a l'aprovació inicial

### Aprovació inicial

Exposició pública de l'aprovació inicial

Informes d'organismes i companyies

Redacció de l'informe de resolució d'al·legacions

Ajust del PU per a l'aprovació definitiva

### Aprovació definitiva

Any 2012

Any 2013

des. 12 gen. 13 feb. 13 mar. 13 abr. 13 mai. 13 jun. 13 jul. 13 ago. 13 set. 13 oct. 13 nov. 13 des. 13



## 7. Redacció del Projecte de reparcel·lació / Pineda de Mar

Avanç de criteris de reparcel·lació

Edicte d'inici de l'expedient

Redacció del PR per a l'aprovació inicial

### Aprovació inicial

Exposició pública de l'aprovació inicial

Redacció de l'informe de resolució d'al·legacions

Ajust del PR per a l'aprovació definitiva

### Aprovació definitiva

Tramesa al Registre de la Propietat

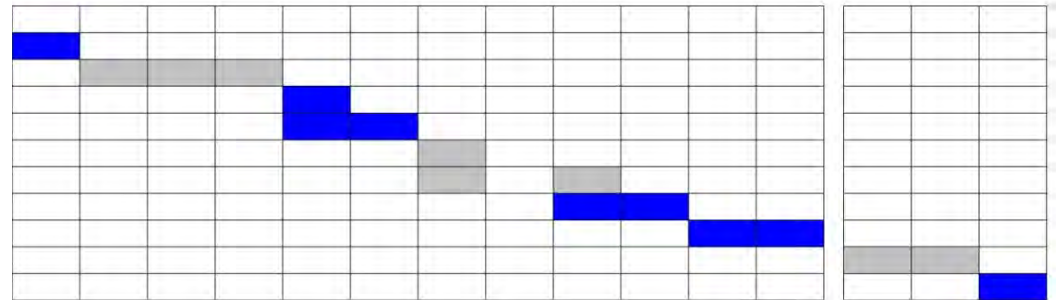
Documentació de correcció d'incidències registrals

Inscripció al Registre de la Propietat

Any 2014

Any 2015

gen. 14 feb. 14 mar. 14 abr. 14 mai. 14 jun. 14 jul. 14 ago. 14 set. 14 oct. 14 nov. 14 des. 14 gen. 15 feb. 15 mar. 15



■ Ajuntaments

■ Equip redactor

■ Comissió Territorial d'Urbanisme

■ Organismes i companyies

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:

Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## Carrers i accessos

- Carrers oberts en tota l'extensió del sector.
- Pendent de completar la instal·lació d'alguns serveis o la renovació dels obsolets.
- Pendent de l'execució d'alguns passatges i connexions destinats al pas de serveis públics.

## Equipaments

- Manca una superfície d'uns 3.000 m<sup>2</sup> per arribar a l'exigència del PGOU (4%).
- L'antiga masia de Can Carreres, qualificada com a sistema d'equipaments pel PGOU, es troba habitada i no resta acreditada la titularitat pública per part del municipi.

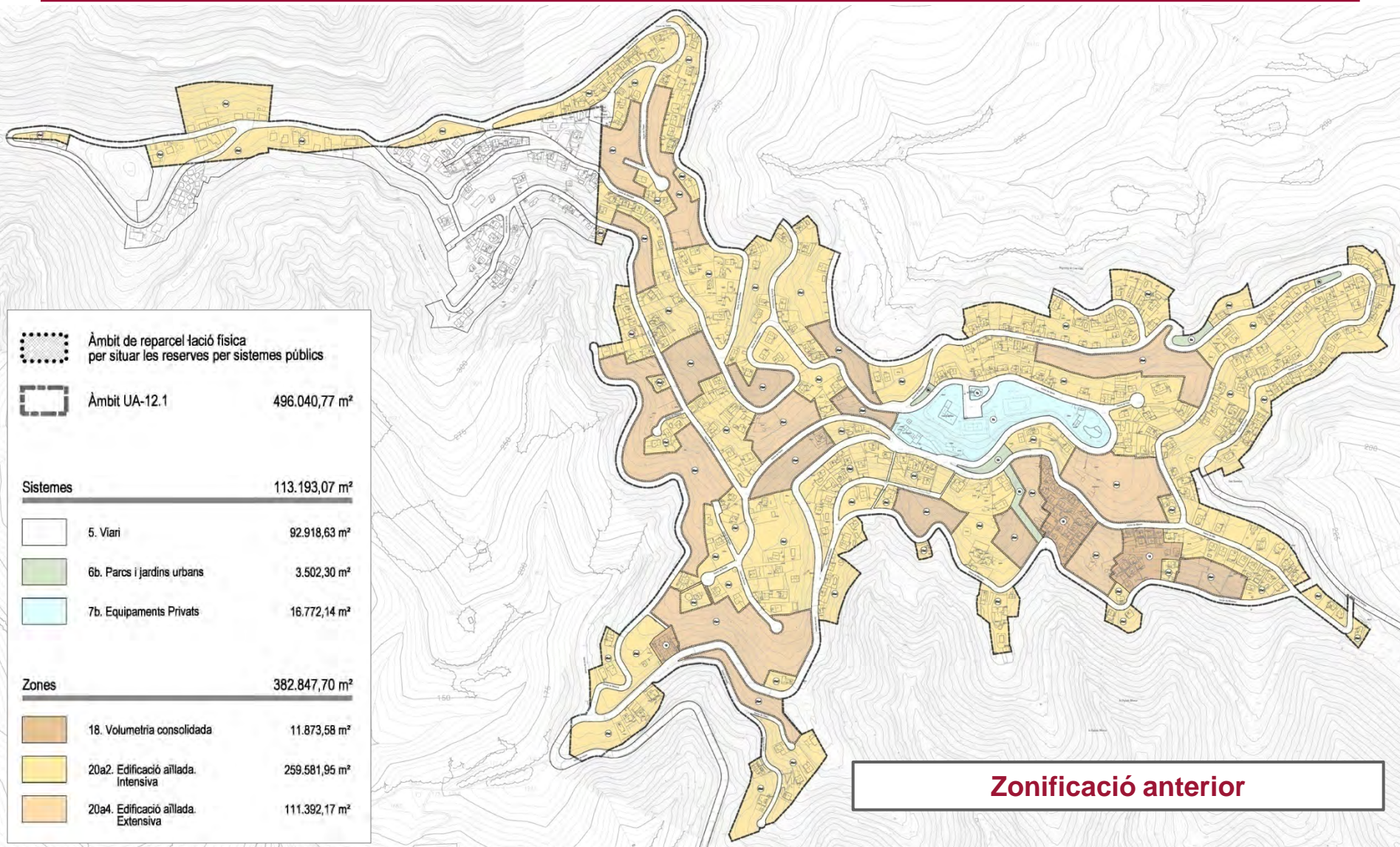
## Zones verdes

- Una porció molt petita de l'àmbit (un 0,71%) està qualificada d'espais lliures.
- El PGOU exigeix 7,12 hectàrees d'espais lliures. El Pla de millora haurà d'ubicar-les en els àmbits actualment no consolidats per l'edificació: dins dels àmbits que ara ocupen les parcel·les qualificades amb la clau urbanística 20a4 d'edificació aïllada extensiva.

## Serveis públics i urbanització

- Carrers pavimentats en gairebé tota la seva extensió, amb problemes de manteniment. La renovació dels serveis existents o la disposició de xarxes de nova implantació pot suposar afeccions considerables a la pavimentació actual.
- Només una part molt reduïda de l'àmbit disposa de xarxa de clavegueram d'aigües residuals.
- El desguàs d'aigües pluvials dels carrers es fa superficialment, per la calçada.
- La xarxa de subministrament d'aigua potable està construïda, fonamentalment, amb conduccions de fibrociment i no existeix xarxa d'hidrants contra incendis.
- Les xarxes de subministrament elèctric i de telefonia són aèries.
- No hi ha enllumenat públic.

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



**Zonificació anterior**

El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

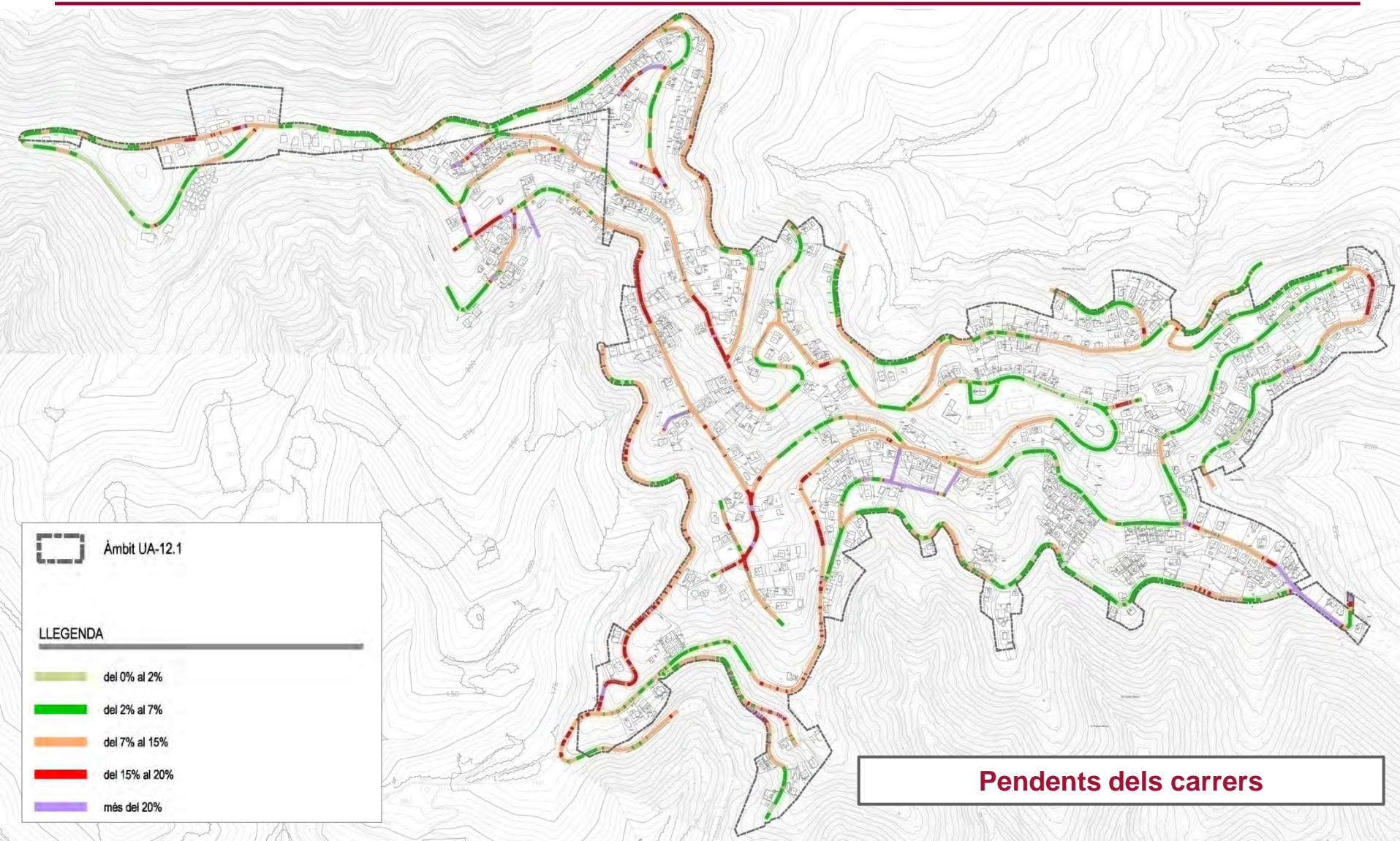
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

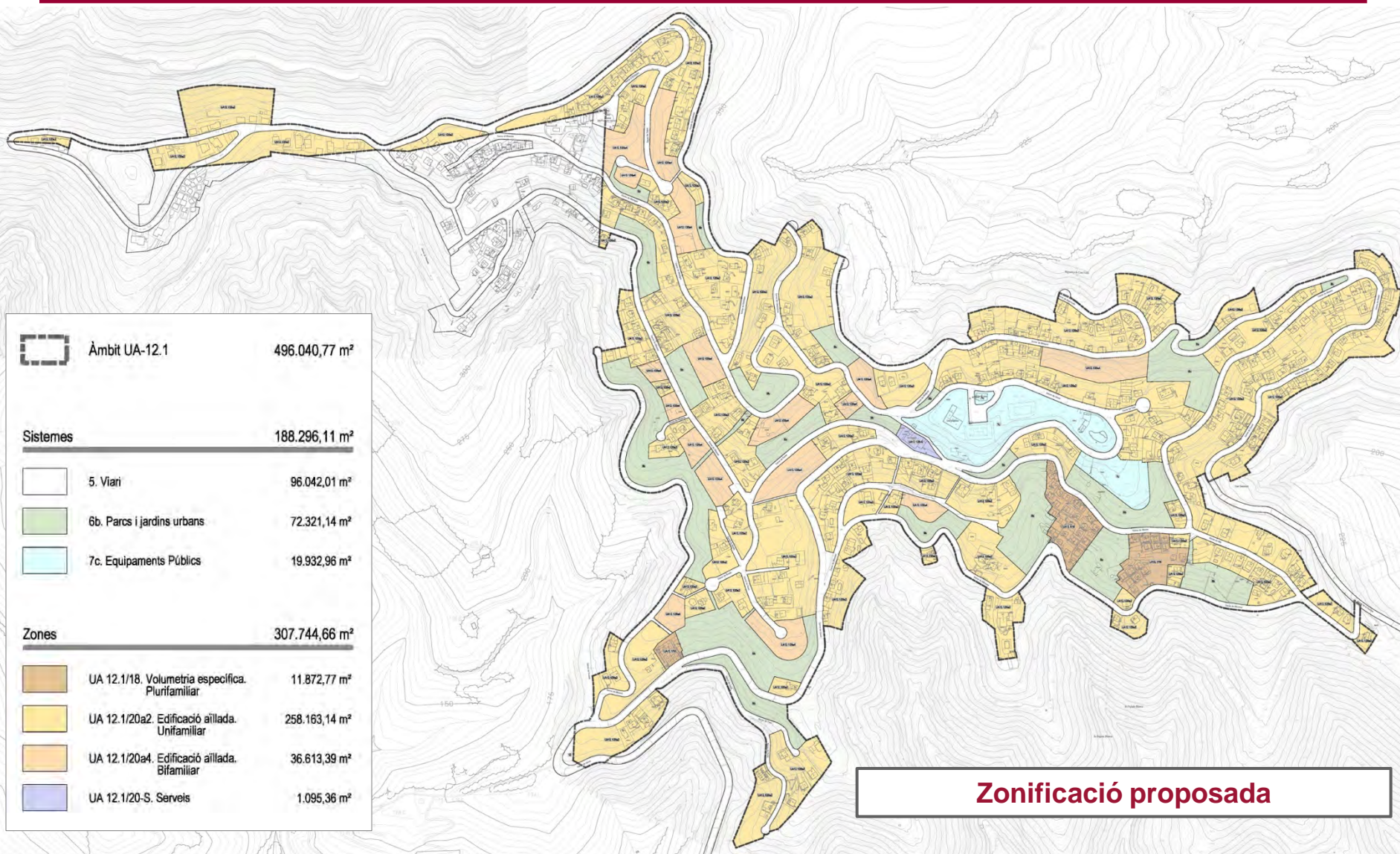
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

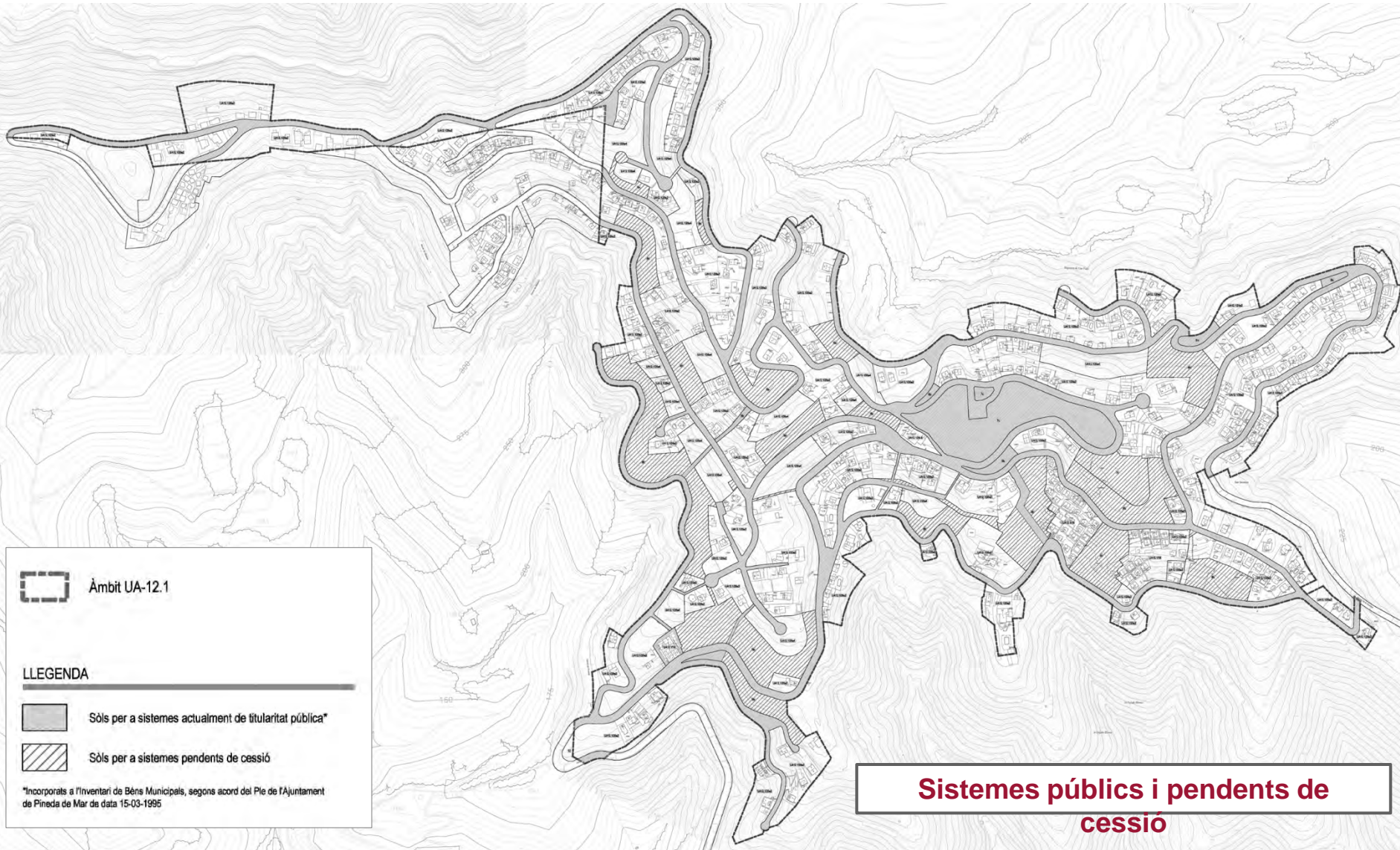
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

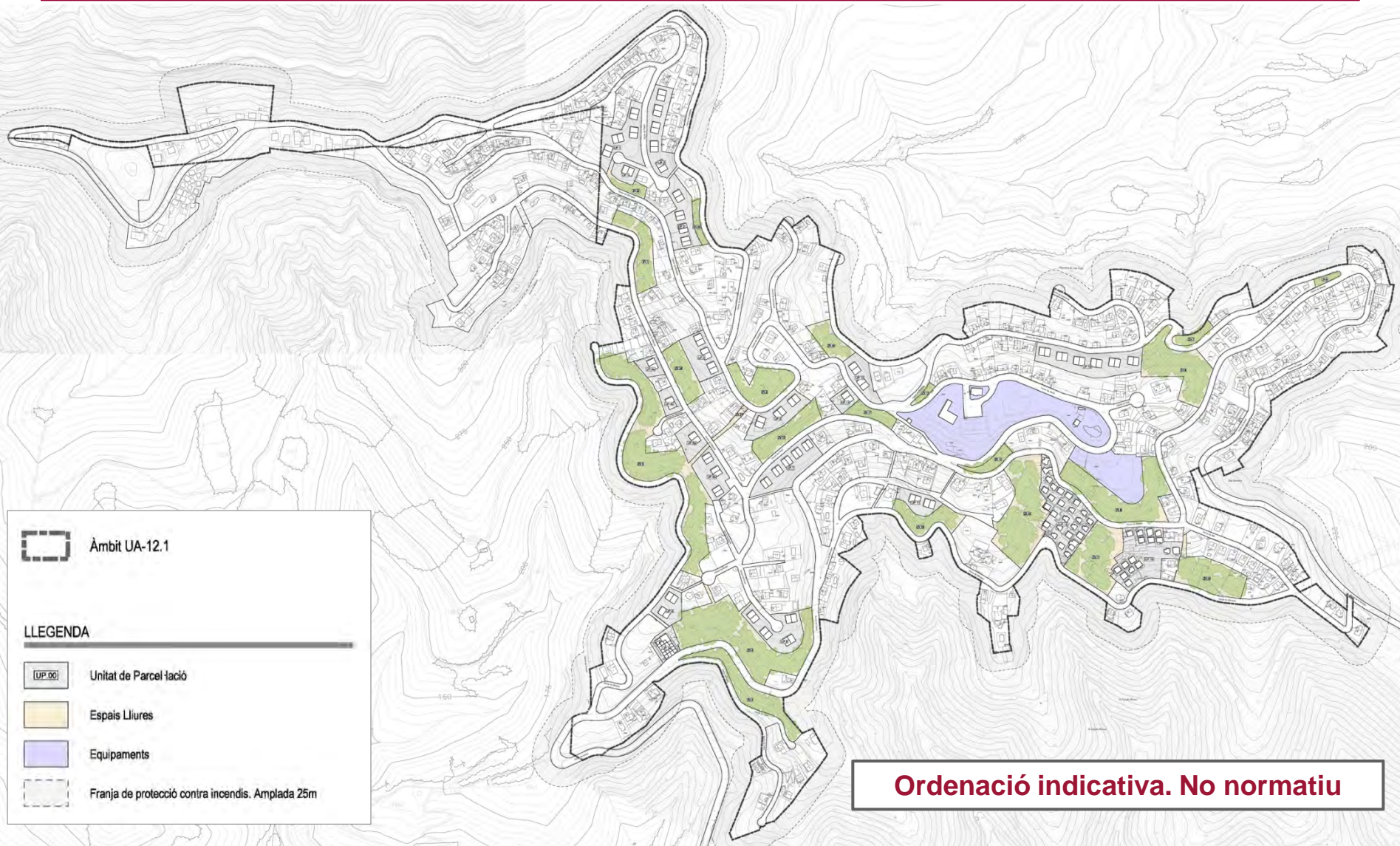
		PGOU	%	PMU	%
<b>Total Sistemes</b>		<b>113.193,88 m<sup>2</sup></b>	<b>22,82%</b>	<b>188.296,11 m<sup>2</sup></b>	<b>37,96%</b>
Clau 5	Viari	92.919,44 m <sup>2</sup>	18,73%	96.042,01 m <sup>2</sup>	19,36%
Clau 6b (*)	Parcs i jardins urbans	3.502,30 m <sup>2</sup>	0,71%	72.321,14 m <sup>2</sup>	14,58%
Clau 7b	Equipaments privats	16.772,14 m <sup>2</sup>	3,38%	-----	-----
Clau 7c (**)	Equipaments públics	-----	-----	19.932,96 m <sup>2</sup>	4,02%
<b>Total Zones</b>		<b>382.846,89 m<sup>2</sup></b>	<b>77,18%</b>	<b>307.744,66 m<sup>2</sup></b>	<b>62,04%</b>
<i>Zona de volumetria especifica</i>		<i>11.872,77 m<sup>2</sup></i>		<i>11.872,77 m<sup>2</sup></i>	<i>2,39%</i>
Clau 18	Volumetria consolidada	11.872,77 m <sup>2</sup>	2,39%	-----	-----
Clau UA12.1/18	Plurifamiliar			11.872,77 m <sup>2</sup>	2,39%
<i>Zona d'edificació aïllada</i>		<i>370.914,12 m<sup>2</sup></i>		<i>295.871,89 m<sup>2</sup></i>	<i>59,65%</i>
Clau 20a2	Intensiva	259.581,95 m <sup>2</sup>	52,33%	-----	-----
Clau UA12.1/20a2	Unifamiliar	-----		258.163,14 m <sup>2</sup>	52,05%
Clau 20a4	Extensiva	111.392,17 m <sup>2</sup>	22,46%	-----	-----
Clau UA12.1/20a4	Bifamiliar	-----		36.613,39 m <sup>2</sup>	7,38%
Clau UA12.1/20-S	Serveis	-----		1.095,36 m <sup>2</sup>	0,22%
<b>Total UA-12.1</b>		<b>496.040,77 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>496.040,77 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
Sistema viari fora del sector				2.248,00 m <sup>2</sup>	
<b>Total Àmbit d'urbanització</b>				<b>498.288,77 m<sup>2</sup></b>	

(\*) Reserva mínima PGOU: segons article 211.B).4 NNUU: 72.160,00 m<sup>2</sup>

(\*\*) Reserva mínima PGOU: segons article 211.B).3 NNUU, 4% àmbit PMU: 19.841,63 m<sup>2</sup>



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

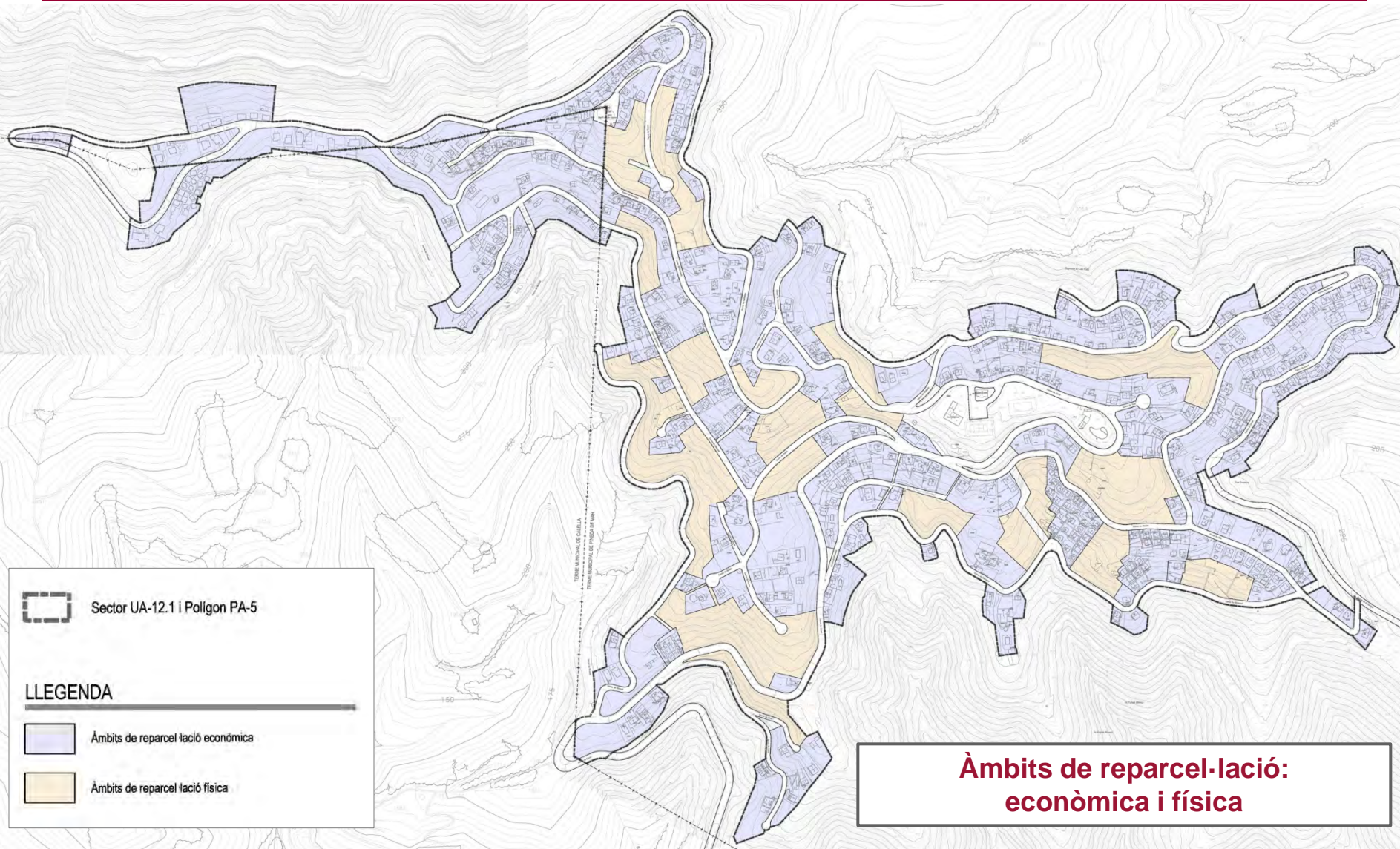
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



El Planejament derivat : Exemples d'interès

Albert de Pablo, arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

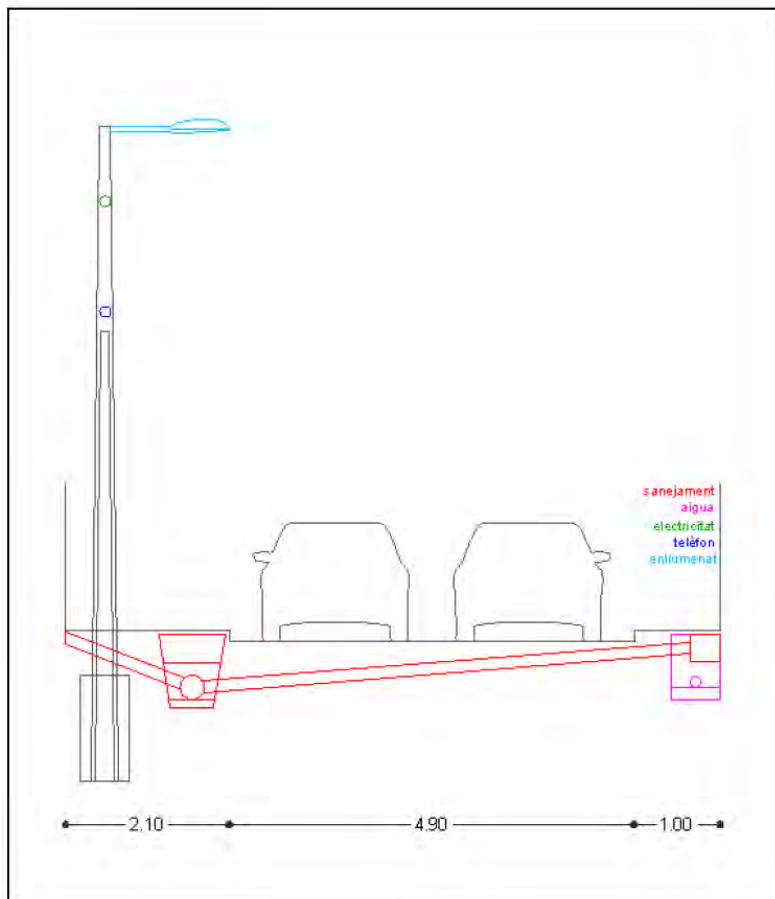
Àrea de Territori i Sostenibilitat  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## PU - Secció A: Nivell d'afectació baix



### Sanejament

Xarxa nova, situada sota vorera, per minimitzar l'impacte sobre el vial existent.

### Aigua

Xarxa nova, situada sota vorera, d'acord amb la proposta de la companyia.

### Electricitat

Xarxa nova, aèria sobre únic suport nou.

### Telefonia

Xarxa nova, aèria sobre únic suport nou.

### Enllumenat

Xarxa nova, aèria sobre únic suport nou.

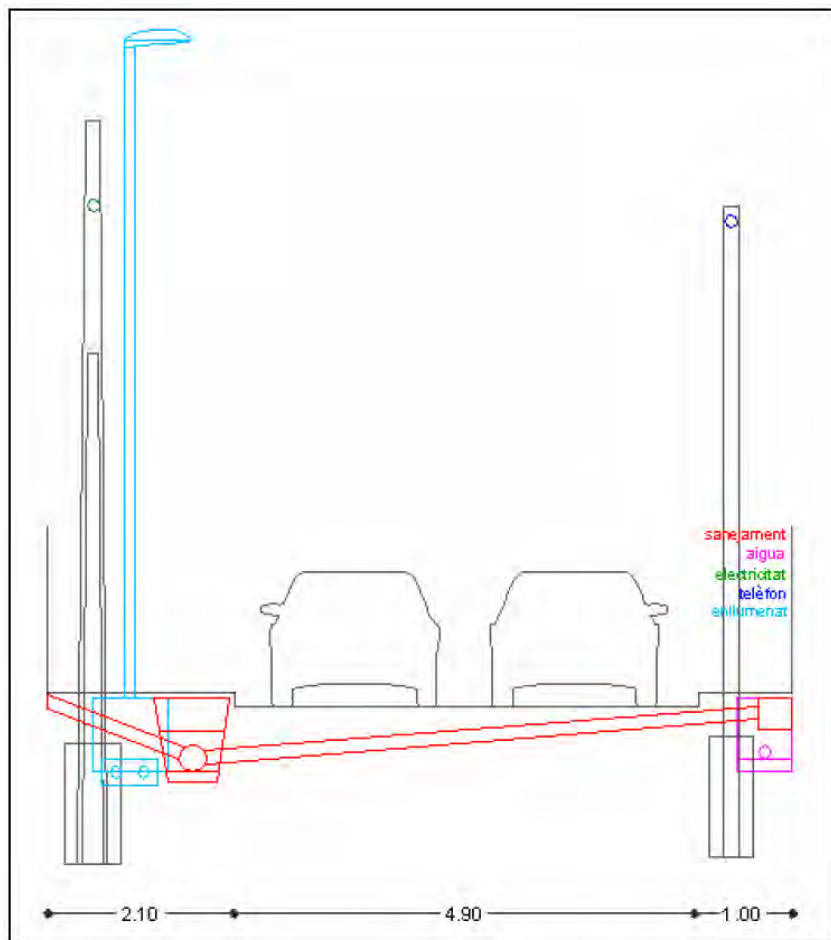
### Pressupost

Entre 12.000.000€ i 14.000.000€.

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## PU - Secció B: Nivell d'afectació mig

Es diferencia de la secció A pel soterrament de l'enllumenat públic.



### Sanejament

Xarxa nova, situada sota vorera, per minimitzar l'impacte sobre el vial existent.

### Aigua

Xarxa nova, situada sota vorera, d'acord amb la proposta de la companyia.

### Electricitat

Xarxa nova, suport independent nou.

### Telefonia

Xarxa nova, suport independent nou.

### Enllumenat

Xarxa nova, bàculs cada 25m i 6m d'alçada.

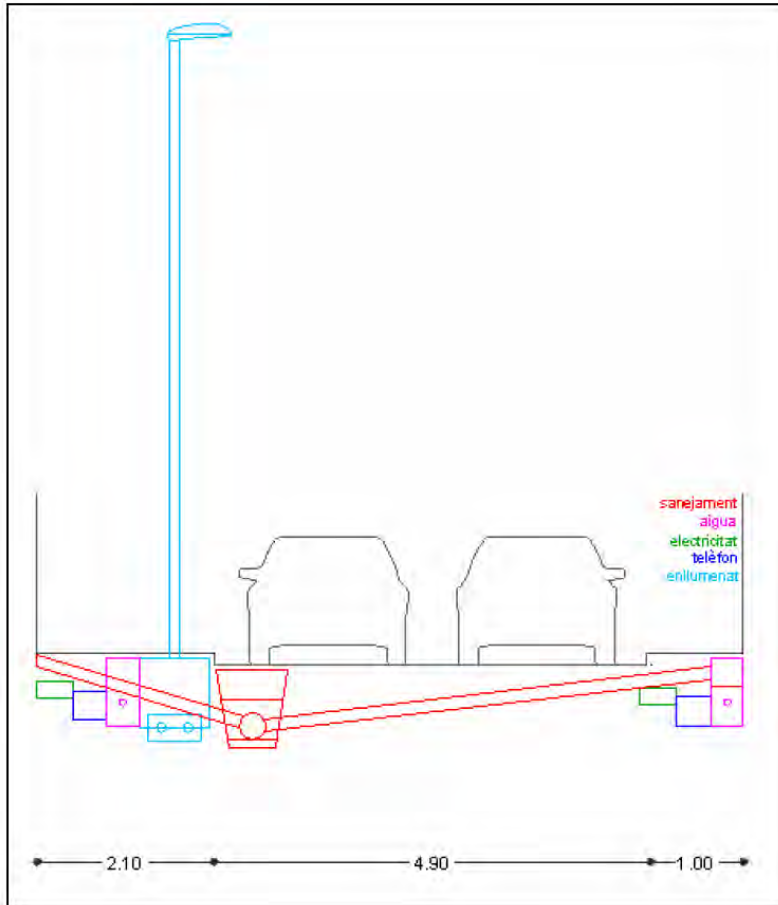
### Pressupost

25% més que la secció A.



# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)

## PU - Secció C: Nivell d'afectació alt



### Sanejament

Xarxa nova, situada sota vorera calçada.

### Aigua

Xarxa nova, situada sota vorera, d'acord amb la proposta de la companyia.

### Electricitat

Xarxa nova, situada sota vorera.

### Telefonia

Xarxa nova, situada sota vorera.

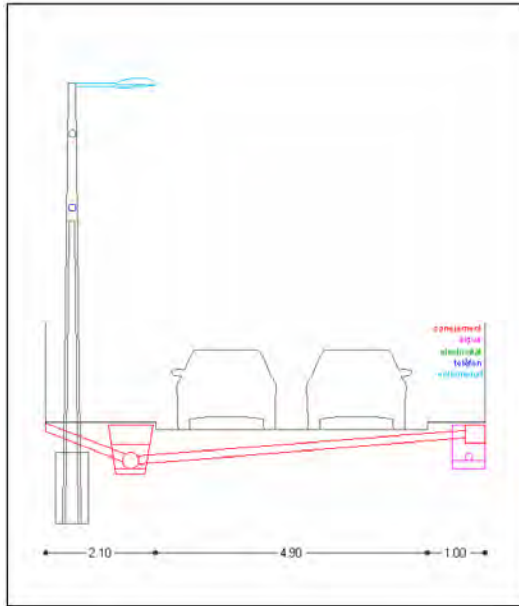
### Enllumenat

Xarxa nova, bàculs cada 25m i 6 m d'alçada.

### Pressupost

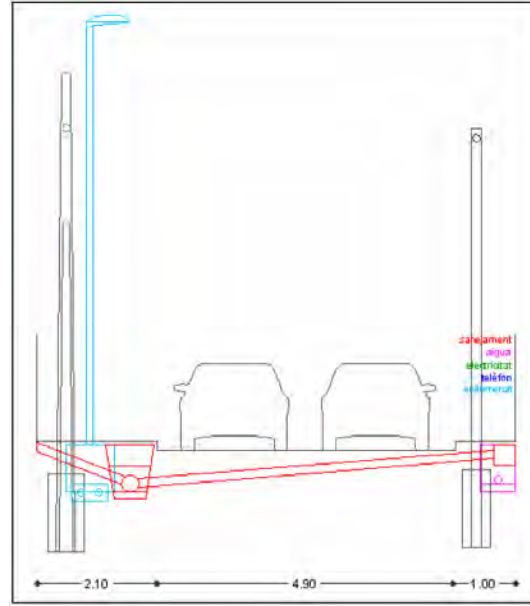
+50% més que la secció A.

# El PMU del barri Can Carreres. Pineda de Mar (2015)



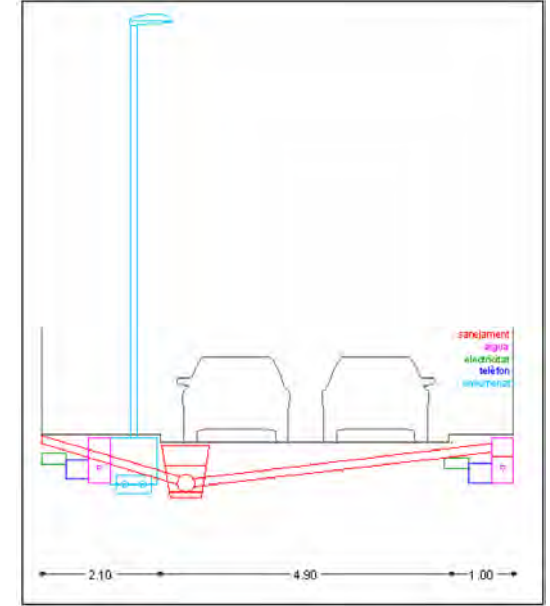
## Secció A

Nivell d'afectació baix  
12.000.000€- 14.000.000 €



## Secció B

Nivell d'afectació mig  
25% més que secció A



## Secció C

Nivell d'afectació alt  
+ 50% més que secció A



# El Planejament derivat

21 de febrer de 2018

Albert de Pablo Ponte  
arquitecte



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:  
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació