

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE  
CUBELLES**



**Ajuntament de Cubelles**

Serveis Tècnics Municipals

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

## **1. MEMÒRIA**

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Justificació i conveniència de la redacció de la modificació del PGOU
- 1.3. Àmbit d'actuació
- 1.4. Estructura de la propietat i usos del sòl
- 1.5. Planejament vigent
- 1.6. Objectius, criteris, descripció i justificació de la proposta de modificació
- 1.7. Marc legal
- 1.8. Justificació als efectes del que disposa l'article 99 del TRLLU
- 1.9. Memòria social i motivació tramitació modificació puntual PGOU
- 1.10. Justificació compliment normatives sectorials
- 1.11. Agenda i avaluació econòmica
- 1.12. Tràmit d'informació pública.

## **2. FITXA SECTOR SUD "NOU INSTITUT"**

## **3. APROVACIÓ, PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA.**

## **4. PLÀNOLS**

1. Situació i emplaçament
2. Ortofotomapa
3. Estructura i localització dles equipaments
4. Classificació sòl PGOU vigent
5. Àmbit suspensió llicències
6. Classificació i qualificació sòl proposta

# 1. MEMÒRIA

## 1.1. Antecedents

Mitjançant Decret d'Alcaldia 237/2017 s'inicia la incoació de l'expedient per a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Cubelles núm. 01/2017, consistent en la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat, per a l'obtenció d'equipaments necessaris per a la instal·lació d'un nou Institut d'Educació Secundària a Cubelles.

L'origen d'aquesta modificació es anterior, i la motivació bàsica era la obtenció d'uns terrenys per destinar-los a sistema d'equipament educatiu. L'Ajuntament ja va tramitar una modificació puntual, aprovada inicialment el 18 de setembre de 2012, que finalment fou denegada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

La motivació bàsica de la denegació, que no era subsanable, i que per tant no va permetre prendre un acord de suspensió, sinó de denegació, fou que faltava l'*"informe del Departament d'Ensenyament que justifiqués la conveniència i oportunitat de la implantació de l'Institut proposat, tenint en compte la seva prioritat d'execució dins la programació del Departament, així com la corresponent consignació pressupostària que garanteixi l'execució a curt termini del centre educatiu."*

En el propi decret d'incoació de l'expedient ja s'acorda *"sol·licitar al Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya l'informe favorable a la construcció d'aquest nou institut a la zona que es proposa o, alternativament, document acreditatiu del compromís de la Generalitat de Catalunya de construir-lo a curt o mig termini."*

L'acord de denegació el va prendre la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 24 d'abril de 2014, *"bàsicament per manca de l'interès públic de l'actuació i per disposar actualment de sòl residencial pendent de desenvolupar"*

## **1.2. Justificació i conveniència de la redacció de la modificació del PGOU**

La present modificació respon a la necessitat d'obtenir terrenys destinats a sistemes per a la instal·lació d'un nou centre públic , un institut destinat a ESO , batxillerat i cicles formatius.

Segons la legislació urbanística, una de les funcions del planejament general, és reservar els terrenys necessaris per als equipaments comunitaris, els espais lliures públics, i les comunicacions. La revisió del pla general, aprovada definitivament el 9 de juny de 1993 (DOGC 10/09/1993) ja preveia la reserva de sòls destinats a sistemes, per tal d'establir una reserva necessària de terrenys destinats a equipaments. Aquests terrenys són necessaris per a la correcta funcionalitat del conjunt urbà, preveien un ampli ventall d'activitats. Aquestes peces de terrenys estan convenientment distribuïdes dins de la trama urbana, per tal de donar un adequat nivell de servei públic a tota la població.

Així, des de l'aprovació del pla general, s'han anat ocupant de forma continuada la major part dels terrenys destinats a equipaments.

No obstant això, s'ha detectat algun desajust en la reserva de terrenys per a equipaments. Així en relació als equipaments escolars, i a partir de les previsions del pla general, es va ocupar en el nucli urbà un sistema d'equipament per a la construcció i ampliació posterior de l'escola Charlie Rivel. Amb el creixement del sector sota la carretera, es va crear un nou equipament escolar, de les mateixes característiques que l'anterior, situat al carrer Charlie Rivel. I el tercer àmbit on es situà un centre escolar fou al sector del Clot del Bassó i Pla de Sant Pere. En aquest àmbit s'ubicà el primer institut del municipi, una altra escola d'educació infantil i primària, i un nou institut, en una localització provisional.

La ubicació provisional d'aquest institut, anomenat "Les Vinyes" fou a la peça d'equipaments del Pla de Sant Pere, perquè era l'únic espai de dimensions adequades per a la instal·lació d'aquest tipus d'equipament. La ubicació desitjada, per tal de donar

coherència al conjunt d'instal·lacions escolars del municipi, havia de ser la nucli urbà del municipi, per sobre de la carretera. La manca de sòl per a equipament en aquest espai, va fer preveure la instal·lació provisional en la seva ubicació actual.

De l'estudi de la trama urbana, per sobre de la carretera, no preveu el pla general cap àmbit que es pugui destinar a equipament, amb una superfície suficient per a permetre la implantació de d'institut, per la qual cosa l'Ajuntament ha estudiat possibles ubicacions.

D'aquest estudi s'observa que el nou institut s'hauria d'implantar en l'àmbit on actualment hi ha l'escola Charlie Rivel, el nou centre sociocultural, la plaça del mercat i el cementiri. La implantació en aquest àmbit implicarà el reforçament i la creació d'un gran espai urbà, situat al nucli històric del municipi, per a equipaments municipals.

En aquest àmbit però no hi ha cap terreny destinat a equipaments, per la qual cosa la seva ubicació en els terrenys delimitats pels equipaments indicats i pel torrent del cementiri, ha d'implicar la reclassificació d'un sòl no urbanitzable, mitjançant la modificació del pla general.

### **1.3. Àmbit d'actuació**

L'objecte principal del planejament general és la regulació urbanística en el territori de l'àmbit municipal, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel·la o àmbit d'aquest. L'àmbit territorial el conformen tots els sòls compresos dins del terme municipal corresponent

L'àmbit objecte de la modificació, que ha d'implicar una reclassificació de sòl, correspon a una peça de terreny, delimitat pel carrer Nou, l'espai del mercat, el cementiri i el torrent del cementiri.

#### **1.4. Estructura de la propietat i usos del sòl**

Els terrenys objecte de la modificació, estan delimitats pel torrent, el cementiril, el carrer Mossèn Miquel Corti, el carrer Nou i l'espai del mercat. Es un àmbit perfectament delimitat, amb pendents suaus i sense cap edificació, tret d'un petit cobert actualment en desús. La superfície del terreny, segons plànol topogràfic és de 19.759,25 m<sup>2</sup>

La propietat del terreny és en porindivís al 50% entre la societat mercantil Marsein SA, amb CIF A58490723 i la societat Planivern2012 S.L. amb CIF B65790362, i correspon a la finca registral 283 de Cubelles del Registre de la Propietat número 1 de Vilanova i la Geltrú.

La la referència catastral és 08073A018000090000MU

#### **1.5. Planejament vigent**

El planejament vigent correspon a la revisió del pla general d'ordenació de Cubelles, aprovada per la CUB el 9 de juny de 1993 i publicat al DOGC de 10 de setembre de 1993.

La classificació urbanística actual dels terrenys d'acord amb el planejament vigent es de sòl no urbanitzable

L'article 48 del text refós de la normativa urbanística estableix que tenen la consideració d'equipaments col·lectius els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei del conjunt de ciutadans.

El pla general estableix una unica clau per al sistema d'equipaments, la clau C. A partir de diverses modificacions del pla general s'han generat altres subclaus per a l'ús d'equipament, que són les subclaus clau C, C\*6 i CJ.

En la modificació que es proposa, la reserva per a terrenys destinats a equipaments serà exclusivament per a l'ús docent. En el pla parcial que es redacti per al desenvolupament del sector s'haurà de descriure aquest nou sistema, on que reflectit de forma clara que l'ús de l'equipament ha de ser l'educatiu. La resta de la regulació dels paràmetres relatius a l'equipament seràn els que es preveuen al pla general vigent

#### **1.6. Objectius, criteris, descripció i justificació de la proposta de modificació i de l'ordenació que proposa**

La present modificació preveu la definició d'un nou sector de desenvolupament urbanístic que concentra tota la seva edificabilitat entorn a l'encreuament del carrer del Piular i del Carrer Nou, i qualifica com a Sistema d'Equipaments Públics la part de sector delimitat pel cementiri, el torrent i el carrer Mossèn Miquel Cortí.

El Sistema d'Espais Lliures es distribueix al llarg de la totalitat del sector configurant un parc lineal pròxim al Torrent de Cubelles amb connexió a la rambla que es generarà a llarg del carrer Nou.

El sector està situada al límit del nucli consolidat del municipi de Cubelles. A l'extrem nord trobem una zona d'equipaments municipals composta, pel cementiri, el CAP, pavelló, sala socio-cultural. A l'extrem sud trobem la zona d'aparcament on té lloc el mercat setmanal municipal. A l'extrem est, trobem una trama urbana d'edificis plurifamiliars i d'habitatges unifamiliars en planta baixa i dos plantes pis. I a l'extrem oest, el sector queda delimitat pel torrent del cementiri

La proposta, a definir en el pla parcial, interpretarà l'emplaçament i les seves preexistències i s'articularà segons dues línies principals d'actuació:

Una transversal, segons l'eix d'orientació Est-Ost, potenciant el medi natural del torrent i esponjant el teixit urbà existent per lligar una trama residencial compacta amb el medi natural, mitjançant la concentració de l'edificabilitat, seguint les alineacions dels carrers del Piular i de Rocacrespa. Es generarà una permeabilitat entre el medi rural i el nucli central de Cubelles, mitjançant vials peatonals que comunicarien amb el parc lineal (zona verda) pròxim al torrent, la Rambla de nova creació i la ciutat. La ciutat compacta es disgrega en contacte amb el medi natural.

Una segona línia d'actuació longitudinal, segons l'eix d'orientació nord-sud, al llarg del carrer Nou i carrer del Mossèn Miquel Cortí, amb la voluntat de generar una connexió entre la zona d'equipaments actual (a on es situaria el futur nou institut), l'actual emplaçament del mercat i el centre històric de Cubelles, mitjançant la generació d'una rambla continua de secció variable a la banda oest del carrer Nou. Aquesta rambla anirà acompanyada per plantes baixes de caràcter comercial. Dinamitzar la zona amb una proposta d'implantació d'activitat comercial, oficines i serveis compatible amb la residència, com a complement a l'actual Passeig de Vilanova

Els espais lliures (parc i rambla) i els passatges peatonals (vialitat) de tot el sector hauran de quedar perfectament relacionats amb tot l'entorn del barri, a manera de cosit entre el medi rural i el nucli urbà.

Caldrà preveure l'eixamplament de la secció del carrer Nou, per tal que aquest carrer pugui complir amb la seva funció estructurant del nou àmbit

Les edificacions residencials, assoliran el 90% de l'edificabilitat del sector. L'altre 10% del sostre es destinarà a usos terciaris que es situaran en planta baixa al llarg del carrer Nou

Les tipologies d'habitatges resultants estaran amb acord a criteris de sostenibilitat, la qual cosa exigeix les profunditats edificables que permetin una ventilació creuada, espais lliures d'edificació generosos i orientacions adequades.



En relació a la edificabilitat i densitat previstes pel sector, en el document de l'avanç es justificava una edificabilitat bruta de 0,62578m<sup>2</sup>st i una densitat de 65 Hab/ha, el que implicava un màxim de 128 habitatges i un sostre de 12.365 m<sup>2</sup>.

La zona urbana que limita amb el sector, té la qualificació urbanística de clau 2, zona d'eixample. A les illes que confronten amb el nou sector, es permet una alçada de PB+2P, amb una profunditat edificable de 12 metres, el que implica de forma aproximada una edificabilitat neta de uns 2,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

La edificabilitat bruta i densitat de diversos sectors de desenvolupament, més propers a la finca, són les següents

*Eixample*

Densitat 63hab/ha

Edificabilitat bruta 0,57m<sup>2</sup>s7/m<sup>2</sup>sò,

*Eixample Nord*

Densitat 32 hab/ha

Edificabilitat bruta 0,4m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

*Bardaji-Vilanova*

Densitat 32 hab/ha

Edificabilitat bruta 0,4m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

No obstant això, i en base a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 14 de desembre de 2017, en la que s'emet informe sobre l'Avanç de la modificació puntual del Pla general, a l'efecte de la consulta efectuada per l'Oficina Territorial, d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, la proposta del document per a l'aprovació inicial es modifica, establint els següents paràmetres:

**Edificabilitat bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Densitat 50hab/ha**

A l'informe de la CTUB s'estableix que "que per tal d'assolir una millor integració del nou sector amb el sòl residencial de l'entorn, així com una millor posició dels nous blocs plurifamiliars entre si, i per tal també d'assolir un millor encaix del sector amb la resta

d'àmbits residencials del municipi, era convenient rebaixar el sostre brut de l'àmbit proposat fins al 0,50 m<sup>2</sup>s/m, que implicaria un sostre total de 9.879,63m<sup>2</sup>

D'acord amb això el repartiment de l'aprofitament segons els usos previstos seria el següent:

Sostre residencial	8.575m <sup>2</sup> st
Residencial lliure	6.002m <sup>2</sup> st
Residencial HPO	1.715m <sup>2</sup> st
Residencial HPC	857,5m <sup>2</sup> st
Sostre comercial en PB	953m <sup>2</sup> st

Aquests criteris es conclouen amb els següents objectius:

Proporcionar un equipament educatiu integrant un parc lineal que relacionarà longitudinalment i transversalment l'àmbit amb l'entorn consolidat.

Projectar un espai públic dinàmic, vinculat amb l'espai privat de tractament continu, que faci de transició entre el medi rural i el teixit urbà i que fomenti l'anar caminant i la utilització de la bicicleta.

Distribuir amb criteris racionals i de sostenibilitat l'aprofitament permès en el sector, amb una proporció de 10% per usos comercials i 90% residencials.

Reservar per habitatge assequible, el 20% del sostre residencial per habitatge de protecció pública i el 10% del sostre residencial per habitatge de preu concertat.

Argumentar la densitat del sector a partir d'un raonament racional de dimensionat d'habitatge d'acord amb el seu règim i d'altra banda avaluar la necessitat de comercialització de les plantes baixes del sector.

## **1.7. Marc legal**

La legislació aplicable bàsica correspon a la legislació urbanística, del sòl i ambiental.

- i. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- ii. Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- iii. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- iv. Decret 64/2014, de 13 de maig de 2014. Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- v. Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- vi. Llei 6/2009, del 28-04-2009, d'avaluació ambiental de plans i programes

En relació a altra legislació de caràcter sectorial i matèries que incideixen en el planejament urbanístic per la seva amplitud i diversitat, es fa referència concreta en cada cas.

Altres instruments de planejament territorial a considerar:

- i. Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya.
- ii. ACORD GOV/77/2010, de 20 d'abril, pel qual s'aprova definitivament el Pla territorial metropolità de Barcelona.

## **1.8. Justificació disposicions article 99 del TRLUC, segons nou redactat d'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme**

Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la

transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. S'adjunta certificació registral on consta la titularitat de la finca i l'any de la inscripció al Registre

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació. Es justifica a l'apartat de l'agenda i avaluació econòmica

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. Es justifica a l'apartat d'avaluació econòmica

### **1.9. Memòria social i motivació tramitació modificació puntual PGOU**

La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

a) Per tal de donar compliment a les necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, es preveu la reserva d'habitatge d'acord amb els estàndards legals, corresponen a un 20% d'habitatge amb protecció oficial de règim general, i un 10% d'habitatge concertat català.

- b) La situació del nou sector, junt al nucli urbà, i la previsió de que els habitatges amb protecció es localitzin en altres escales del mateix edifici que prevegi els habitatges lliures dona compliment als objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges de protecció oficial per tal d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda
  
- c) Per tal de preveure els mecanismes necessaris per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública, la cessió del l'aprofitament urbanístic en favor de l'Ajuntament es farà a partir de la cessió del sostre destinat a habitatge públic, d'acord amb els coeficients d'homogeneïtzació que es prevegin al projecte de reparcel·lació.
  
- d) Per la disposició de les dues parcel·les amb aprofitament, caldrà que en l'inici de la promoció immobiliària ja es prevegi la construcció dels habitatges amb protecció en la primera fase de la promoció.

La modificació del pla general, promoguda per l'Ajuntament, es deguda bàsicament a la necessitat d'obtenir terrenys per al nou institut, que correspon a un equipament que ha de donar servei bàsicament al nucli de població situat per sobre de la carretera. Les cessions destinades a sistemes són doncs molt superiors a les previstes a la legislació urbanística.

A l'apartat d'Antecedents s'inclouen diverses referències i dades que confirmen la necessitat del nou equipament. A part hi ha un escrit de la Sra. Lluïsa Nicolau Galindo , Directora dels Serveis Territorials del Departament d'Ensenyament, on fa palesa la voluntat del Departament de construir el nou institut, que prèviament a la formalització i previsió pressupostària corresponent, necessita la cessió prèvia del terreny.

Il·lma. Sra. Rosa Montserrat Fonoll  
Alcaldessa  
Ajuntament de Cubelles  
Pl. Vila, 1  
08880 Cubelles

Benvolguda,

En relació amb la construcció d'un nou Institut en substitució de l'actual INS Les Vinyes, actualment en mòduls prefabricats, tal com us vam informar cal que el vostre Ajuntament faci la cessió del domini del solar i que aquest compleixi amb tota la normativa requerida pel Departament d'Ensenyament.

El solar visitat té importants monticles de terres, limita amb una riera i hi manca parcel·lació. Ha de tenir tots els serveis d'escomeses d'aigua, llum i gas dins la parcel·la, estar lliure de càrregues i presentar l'informe d'inundabilitat de l'ACA.

El Departament d'Ensenyament té estipulat un preu per m2 construït i qualsevol element derivat de la topografia del solar que pugui variar el cost del PEC/M2 haurà d'anar a càrrec municipal.

Cordialment,

CPISR-1  
C Lluïsa  
Nicolau  
Galindo

Signat digitalment per  
CPISR-1 C Lluïsa  
Nicolau Galindo  
Data: 2017.06.30  
11:32:28 +02'00'

Lluïsa Nicolau Galindo  
Directora dels Serveis Territorials

Barcelona, 30 de juny de 2017

Per les reclamacions dels pares i mares de l'institut "Les Vinyes" el Sindic de Greuges també ha reclamat a l'Ajuntament que efectui la cessió d'aquests terrenys per tal que el Departament d'Ensenyament pugui preveure la construcció del nou institut.

Registre de sortida  
Núm: S-35321/2017  
Data: 09/06/2017 10:41:55

Síndic de Greuges de Catalunya



SÍNDIC  
EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES

Il·lma. Sra. Rosa Montserrat Fonoll Ventura  
Alcaldessa  
Ajuntament de Cubelles  
Pl. Vila, 1  
08880 Cubelles

Q-08393/2014

Senyora,

He rebut una queixa anotada amb el número d'expedient Q-08393/2014 referida a la **construcció de les noves instal·lacions de l'Institut Les Vinyes, de Cubelles.**

En el marc de la tramitació d'aquest expedient, el Síndic va demanar al Departament d'Ensenyament realitzar un major esforç de concreció de la temporalització de les actuacions per resoldre la situació de provisionalitat de les instal·lacions del centre. Aquesta concreció és més necessària, atès que les dades de preinscripció i matrícula posen de manifest, aparentment, que la situació de provisionalitat d'aquest institut té efectes negatius sobre la demanda del centre en el procés d'admissió.

Més recentment, el Departament d'Ensenyament ha informat a aquesta institució que la construcció del centre està supeditada a la disponibilitat del solar i que, per concretar una previsió aproximada d'execució, l'Ajuntament de Cubelles ha de cedir el solar.

En aquest sentit, doncs, **el Síndic ha demanat a l'Ajuntament de Cubelles que realitzi la cessió de l'esmentat solar al Departament d'Ensenyament, d'acord amb les competències municipals previstes a la Llei d'Educació de Catalunya, i que concreti a aquesta institució amb quins terminis treballa per a aquesta cessió.**

Agrairé conèixer la posició de l'Ajuntament de Cubelles sobre aquest assumpte, i les mesures que s'adoptaran.

Amb posterioritat a la data de redacció del document de l'Avanç es va rebre un nou informe, signat per la Sra. Mireia Anteportamlatinam, Cap de la Secció d'Obres i Manteniment del Servei Territorial Barcelona Comarques del Departament d'Ensenyament.



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Ensenyament  
Serveis Territorials Barcelona Comarques

MUNICIPI: CUBELLES

ASSUMPTE: Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 1/2017I

---

Per tal de donar compliment a allò que s'indica en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, en l'àmbit de les competències del Departament d'Ensenyament;

S'ha analitzat la documentació rebuda i un cop revisada es considera favorable per a la creació d'un nou sector de sòl utilitzable per a l'obtenció d'equipaments necessaris per a la instal·lació d'un nou institut d'educació secundària.

Sempre i quan es compleixin amb tota la normativa requerida pel Departament d'Ensenyament.

Mireia Anteportamlatinam  
Cap de la Secció d'Obres i Manteniment

Barcelona, 19 de desembre de 2017



També en relació a la memòria social a l'informe emès per la CTUB s'indica el següent:

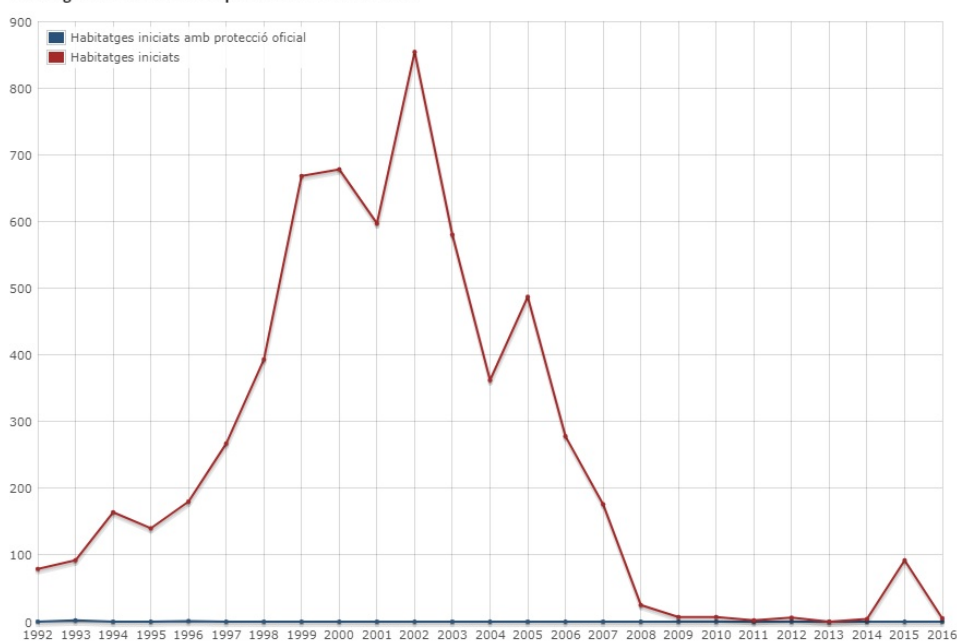
*Tanmateix, el document no justifica ni acredita la necessitat de millora de l'oferta de sòl residencial al municipi per a la construcció de 128 habitatges. Tot i que es constata que aquesta millora no constitueix l'objectiu principal que motiva la delimitació del nou sector, caldrà que el document que es redacti per a l'aprovació inicial es recolzi en una memòria social que justifiqui la necessitat i oportunitat de preveure el creixement residencial proposat, i acrediti l'existència en el mercat local actual, d'una demanda d'habitatge.*

*En aquest sentit, amb l'objecte d'atendre a les possibilitats reals d'execució del pla, caldria analitzar mitjançant els corresponents estudis demogràfics les hipòtesis de creixement de la població del municipi i entorn en el temps previst per al desenvolupament urbanístic del sector, per tal de poder justificar l'existència d'una demanda i, conseqüentment, garantir, si així es desprèn de l'estudi, que el mercat podrà absorbir el volum d'habitatges previstos en el sector.*

La finalitat i objecte de la modificació es deguda, tal com s'ha assenyalat, a la necessitat de fer una previsió per a l'obtenció dels terrenys per al nou institut, no obstant això, i atenent a que la modificació implica un augment del nombre d'habitatges, es justifica que aquest augment es adequat a la demanda actual al municipi.

A la gràfica que s'adjunta s'observa el nombre d'habitatges construïts des del 1993, on es pot comprovar el fort augment dels anys de major demanda i creixement, amb una oferta molt gran, que va ser absorbida per la gran demanda també existent.

Habitatges construïts de nova planta. Cubelles. 1992-2016



Font: 1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge. 2010-2016: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

El cens de població de Cubelles al 2017, segons dades de l'IDESCAT es de 14.715 habitants. El creixement de població fou molt fort fins el 2009, any en que s'estabilitza el creixement. Els 10 anys anteriors la població va augmentar més del doble, en part per la gran oferta d'habitatge disponible. Aquest creixement doncs es superior al creixement natural de la població. Es difícil valorar la evolució del possible creixement del municipi, però l'augment de la oferta prevista pel planejament en 98 habitatges més, en cap cas es un factor determinant en la necessària diagnosi de necessitats en relació a les dades socioeconòmiques i de l'oferta d'habitatge. Serà en el POUM, actualment en fase de redacció de l'avanç, on l'estudi de la memòria social haurà de tenir l'abast necessari per donar compliment a les prescripcions establertes a la legislació urbanística amb el detall necessari.

Actualment la oferta de sòl finalista per a la promoció d'habitatges, es troba bàsicament en solars en urbanitzacions per a habitatge unifamiliar aïllat, sent mol escassa la oferta de sòl per a habitatges en edifici plurifamiliar, tal com es pot observar a les dades del planejament urbanístic. A més aquest nou sector permetrà que hagi oferta d'habitatge amb protecció oficial, que d'acord amb el planejament vigent a Cubelles, no ha existit fins ara sòl amb aquesta destinació. Si que en el sòl residencial hi ha la possibilitat de promoure alguna tipologia d'habitatge amb protecció oficial, i si que existeix també un sistema d'equipament on hi ha la possibilitat de que l'ajuntament promogui habitatge de tipus dotacional. Però amb aquesta modificació, i d'acord amb el que s'estableix a la legislació urbanística, serà el primer cop que existeixi sòl destinat exclusivament a habitatge amb protecció oficial per destinar-lo a la venda.

Si s'exclouen els habitatges amb protecció oficial, el nombre d'habitatges que es podrien promoure seria d'uns 67 habitatges. El nombre d'habitatges, segons dades de l'IDESCAT de 2011 es de 10.600. Segons dades del padró de l'IBI a 2017 el nombre d'habitatges existent es de 10.610 unitats. L'augment de la oferta en 68 habitatges implica un creixement del parc d'habitatges del 0,63147%, que es considera que no afecta en cap cas al mercat de l'habitatge del municipi

## **1.10. Justificació compliment normatives sectorials**

### **Informe ambiental**

Les modificacions de planejaments generals resten subjectes a avaluació ambiental, tal i com estableix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i projectes, sempre i quan l'objecte d'aquestes modificacions compregui, entre d'altres supòsits, alteracions de la classificació de sol . L'article 1 de la Llei estableix que l'avaluació ambiental es l'instrument tècnic i administratiu que té com a objecte garantir la integració dels valors i els criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment dels plans i els programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient .

D'acord amb el que es preveu al reglament del TRLLUC en el cas de modificació del planejament general que estigui sotmesa a avaluació ambiental, l'informe ambiental ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

Segons resolució de la Directora dels Serveis Territorials a Barcelona TES/ /2018, s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a la delimitació del sector urbanitzable Institut les Vinyes, al terme municipal de Cubelles (exp. OTAABA20170138), en el sentit, entre altres de que per a la delimitació del sector urbanitzable Institut les Vinyes, al terme municipal de Cubelles, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària.

### **Afectacions hidràuliques.**

D'acord amb el que regula l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i en base al criteri de que està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el

benestar de les persones, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.

La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

De la tramitació de l'anterior modificació, i en base a un 'informe de l'ACA de 27 de febrer de 2013, *"caldrà definir una franja d'espais lliures continua i adjacent al llarg del torrent del cementiri que possibiliti la recuperació de la funció connectora ecològica de l'espai fluvial i de la biodiversitat associada al torrent. A més caldrà definir de manera concreta i clara les mesures correctores per tal de millorar la qualitat de l'espai fluvial del torrent. Caldrà, també, incorporar la franja de protecció qualificada de sistema de protecció de riera delimitada en l'informe de sostenibilitat ambiental. En el desenvolupament del sector, caldrà ampliar l'eixamplament del torrent del cementiri en els punts necessaris per tal que la cota del període de retorn de 100 anys quedi dintre de la llera i sense que en cap tram es trobi confinada per la mota."*

S'analitza el risc hidrològic segons la definició de zona de flux preferent i de zona inundable realitzada en els articles 9 bis i ter, i 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, en la redacció donada pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre.

S'adjunta al present document un Estudi d'Inundabilitat

### **Estudi mobilitat generada**

Els estudis de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport. D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure com a document independent en les modificacions de planejament general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

S'adjunta al present document l'Estudi de mobilitat generada

### **Altres documents**

S'inclou també els següents documents

Incidència de la mobilitat generada en relació amb l'emissió de gasos d'efecte hivernacle derivats del nou consum energètic.

Criteris i accions de qualitat paisatgística definits pel Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona en l'àmbit de la proposta.

#### **1.11. Agenda i avaluació econòmica.**

S'estableixenr les previsions temporals d'execució de les determinacions de la modificació del PGOU i es regulen els terminis d'inici i/o de finalització per al desenvolupament del sector de planejament derivat.

En relació a l'agenda temporal, es preveu la cessió anticipada dels terrenys destinats a equipament un cop s'hagi aprovat definitivament la modificació puntual del pla general (12 mesos). El termini per a l'execució de les obres d'urbanització és de 6 anys des de l'aprovació definitiva del pla parcial. Un cop s'hagi recepcionat la obra d'urbanització s'estableix un altre termini de 3 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a l'ur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. Dintre d'aquest termini s'haurà d'executar el 100% de l'obra dels habitatges amb protecció oficial, el sostre comercial i el 70% del sostre residencial lliure.

L'avaluació econòmica i financera de la modificació del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució de les previsions de la modificació del PGOU.

La rendibilitat d'aquesta actuació s'ha de comprovar a través del càlcul del valor del sòl en la seva situació actual i el que resulta de la entrada en vigència de la modificació del pla general.

El valor de mercat de les construccions a promoure ha d'assumir els costos d'urbanització, de gestió i construcció de les edificacions, del procés d'urbanització i del valor inicial del sòl, a part d'un benefici del promotor que faci viable el seu desenvolupament.

Els valors que es calculen corresponen a la valoració de la operació immobiliària a desenvolupar. El valor de la finca d'acord amb la legislació del sòl, correspondria al que s'estableix al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. Per a l'anàlisi de l'inversió i valoració de l'actuació immobiliària s'opera d'acord amb el mètode residual dinàmic, segons es descriu a la ORDRE ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

El valor residual del terreny pel procediment dinàmic és la diferència entre el valor actual dels cobraments obtinguts per la venda de l'immoble acabat i el valor actual dels pagaments realitzats pels diversos costos i despeses, per al tipus d'actualització fixat, fent servir la fórmula següent.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

*F = valor del terreny*

*E<sub>j</sub> = import dels cobraments previstos en el moment J.*

*S<sub>k</sub> = import dels pagaments previstos en el moment K.*

*t<sub>j</sub> = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels cobraments.*

*t<sub>k</sub> = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels pagaments.*

*i = tipus d'actualització elegit*

DADES ANÀLISI INVERSIÓ IMMOBILIARIA				
<b>COSTOS URBANITZACIÓ CU</b>		<b>100%</b>		<b>526.625 €</b>
Vial	150	€/m2	1.025,00	153.750 €
Zona verda	100	€/m2	3.250,00	325.000 €
Gestió	10%	CU		47.875 €
<b>COSTOS EDIFICACIÓ CE</b>		<b>85% Aprofitament</b>		<b>7.398.357 €</b>
Comercial	350	€/m2st	987,96	345.787 €
Residencial lliure	850	€/m2st	6.224,16	5.290.539 €
Residencial HPO	800	€/m2st	1.778,33	1.422.666 €
Residencial HPC	850	€/m2st	889,17	755.791 €
Aparcament	300	€/m2st	2.963,89	889.166 €
<b>ALTRES DESPESES NECESSÀRIES</b>		<b>20% CE</b>		<b>1.479.671 €</b>
<b>VENDES</b>		<b>85% Aprofitament</b>		<b>12.430.248 €</b>
Comercial	900	€/m2st	987,96	889.166
Residencial lliure	1.475	€/m2st	6.224,16	9.180.642
Residencial HPO	1.240	€/m2st	1.778,33	2.205.132
Residencial HPC*	1.475	€/m2st	889,17	1.311.520
Aparcament lliure	350	€/m2st	2.963,89	1.037.361
Inici obres urbanització	mes	24	des de l'inici	
Acabament obres urbanització	mes	34	des de l'inici	
Inici edificació	mes	36	des de l'inici	
Acabament edificació	mes	86	des de l'inici	
*Els valors de l'habitatge protegit concertat s'assimilen al valor de l'habitatge lliure				
<b>Taxa</b>		<b>18%</b>		
Actulització valors				
Urbanització		526.625 €		290.364 €
Construcció		7.398.357 €		3.344.958 €
Vendes		12.430.248 €		4.608.388 €
<b>VAN</b>				<b>973.066 €</b>

El tipus d'actualització ha de ser el que representi la rendibilitat mitjana anual del projecte sense tenir en compte el finançament aliè que obtindria un promotor mitjà en una promoció de les característiques de l'anàlitzada. S'ha de calcular sumant al tipus lliure de risc la prima de risc. El valor que s'estableix es del 18%.

De l'aplicació de la fórmula del valor residual dinàmic, d'acord amb els valors establerts i el benefici esperat, implicaria que el valor màxim que es podria pagar per la finca, per tal de fer rendible la inversió seria de 973.066€. Aquest valor es superior al valor de la finca d'acord amb la classificació urbanística actual i el valor real de compravenda de la finca.

## **2. FITXA SECTOR SUD “NOU INSTITUT”**

### **SECTOR S.U.D “NOU INSTITUT”**

#### **Definició.**

Comprèn els terrenys de sòl urbanitzable delimitats pel carrer Nou, el carrer Mossèn Miquel Corti, el torrent del cementiri , el cementiri i el recinte del mercat. La superfície del sector és de 19.759,25 m<sup>2</sup>.

#### **Condicions de l'ordenació.**

- a) S'aplica la regulació de la zona clau 2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expresses d'aquest sector
- b) El sostre edificable màxim és de 9.879,63 m<sup>2</sup>s.
- c) En planta baixa amb front al carrer Nou és obligatori l'ús comercial i/o oficines
- d) El nombre màxim d'habitatges és de 99 habitatges.

#### **Condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació s'establiran de forma vinculant al pla parcial d'ordenacióEs podrà ocupar tota la planta soterrani de l'espai privat si el seu ús és d'aparcament. Es pot ocupar, en planta baixa, la superfície dels pati interiors per a usos comercials

#### **Condicions d'ús.**

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 2.



L'ús comercial estarà regulat per allò que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. D'acord amb allò que estableix l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 no serà admissible a l'àmbit de la modificació puntual l'establiment de cap gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).

### **Condicions de gestió.**

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació, s'han de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions mínimes següents:

Espais lliures:

20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, o 10% superfície sector

Equipament docent:

10.000m<sup>2</sup>. La delimitació de l'espai per a equipament docent que prevegi el pla parcial haurà de ser el mateix que el que es defineix de forma detallada a la modificació del pla general, per tal de permetre una cessió anticipada dels terrenys a favor del departament de la Generalitat competent en la construcció del nou institut del municipi

Vialitat:

El vial tindrà el caràcter de peatonal

- c) Cessió a l'Ajuntament del 15% de l'aprofitament urbanístic.
- d) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge. I per a habitatge de preu concertat un 10% del sostre total que sigui destinat a habitatge.

### **Altres consideracions**

En el desenvolupament del sector caldrà prioritzar la utilització de paviments tous, drenants i permeables per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat derivada de la urbanització del sector.

Caldrà definir una franja d'espais lliures continua i adjacent al llarg del torrent del cementiri que possibiliti la recuperació de la funció connectora ecològica de l'espai fluvial i de la biodiversitat associada al torrent. A més caldrà definir de manera concreta i clara les mesures correctores per tal de millorar la qualitat de l'espai fluvial del torrent.

Caldrà incorporar la franja de protecció qualificada de sistema de protecció de riera delimitada en l'informe de sostenibilitat ambiental.

En el desenvolupament del sector, caldrà ampliar l'eixamplament del torrent del cementiri en els punts necessaris per tal que la cota del període de retorn de 100 anys quedi dintre de la llera i sense que en cap tram es trobi confinada per la mota.

### **3. APROVACIÓ, PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA.**

S'estableixenr les previsions temporals d'execució de les determinacions de la modificació del PGOU i es regulen els terminis d'inici i/o de finalització per al desenvolupament del sector de planejament derivat.




D'acord amb el text refós de la Llei d'urbanisme, i amb la Llei reguladora de les bases del règim local, l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. L'aprovació inicial i provisional correspon legalment al Ple municipal amb el quòrum preceptiu de majoria absoluta, en tractar-se d'una modificació puntual del planejament urbanístic general.

Quant a les mesures per fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació ciutadana, cal tenir present l'abast limitat de la modificació.

L'arquitecte municipal





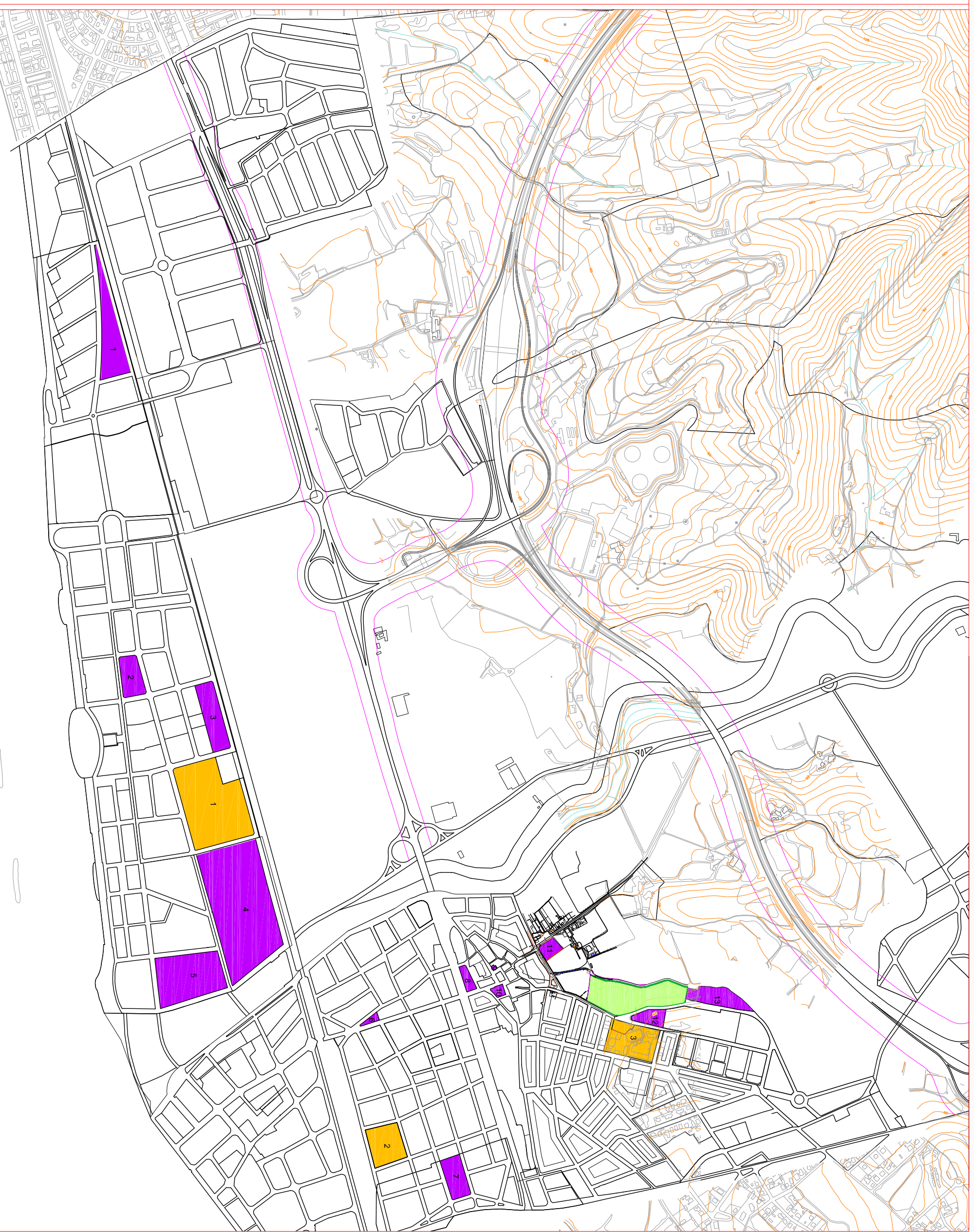
LLEGENDA	
	Equipaments escolars
	Altres equipaments
	Solar modificació

### EQUIPAMENTS ESCOLARS

1. C.E.I.P. Mar i cel I.E.S. Cubelles
2. C.E.I.P. Voramar i llar d'infants municipal "La draga"
3. C.E.I.P. Charlie Rivell i llar d'infants municipal "L'esfel"

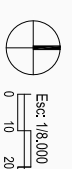
### ALTRES EQUIPAMENTS

1. Sense definir
2. Sense definir
3. Sense definir
4. Poliesportiu
5. Sala multusos "La mota"
6. Sense definir
7. Policia Local
8. Centre social
9. Ajuntament
10. Església i casal d'avis
11. Sense definir
12. C.A.P.
13. Cementiri



Servici Tècnic Municipal  
Ajuntament de Cubelles

Modificació puntual 1/2017 del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles  
Sector de Sol Urbanizable Delimitat "Institut Les Vinyes"



Escr: 1/8.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

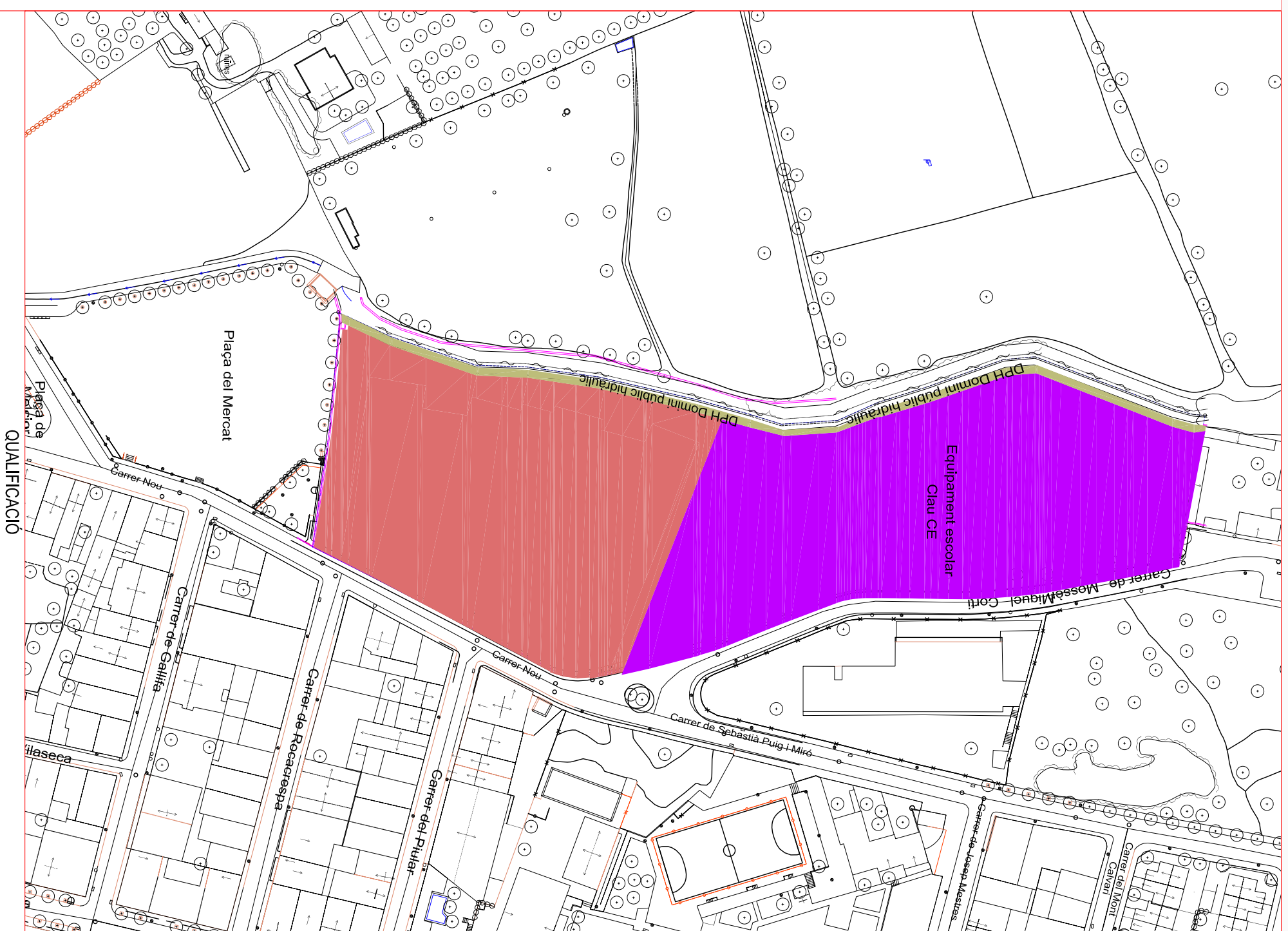
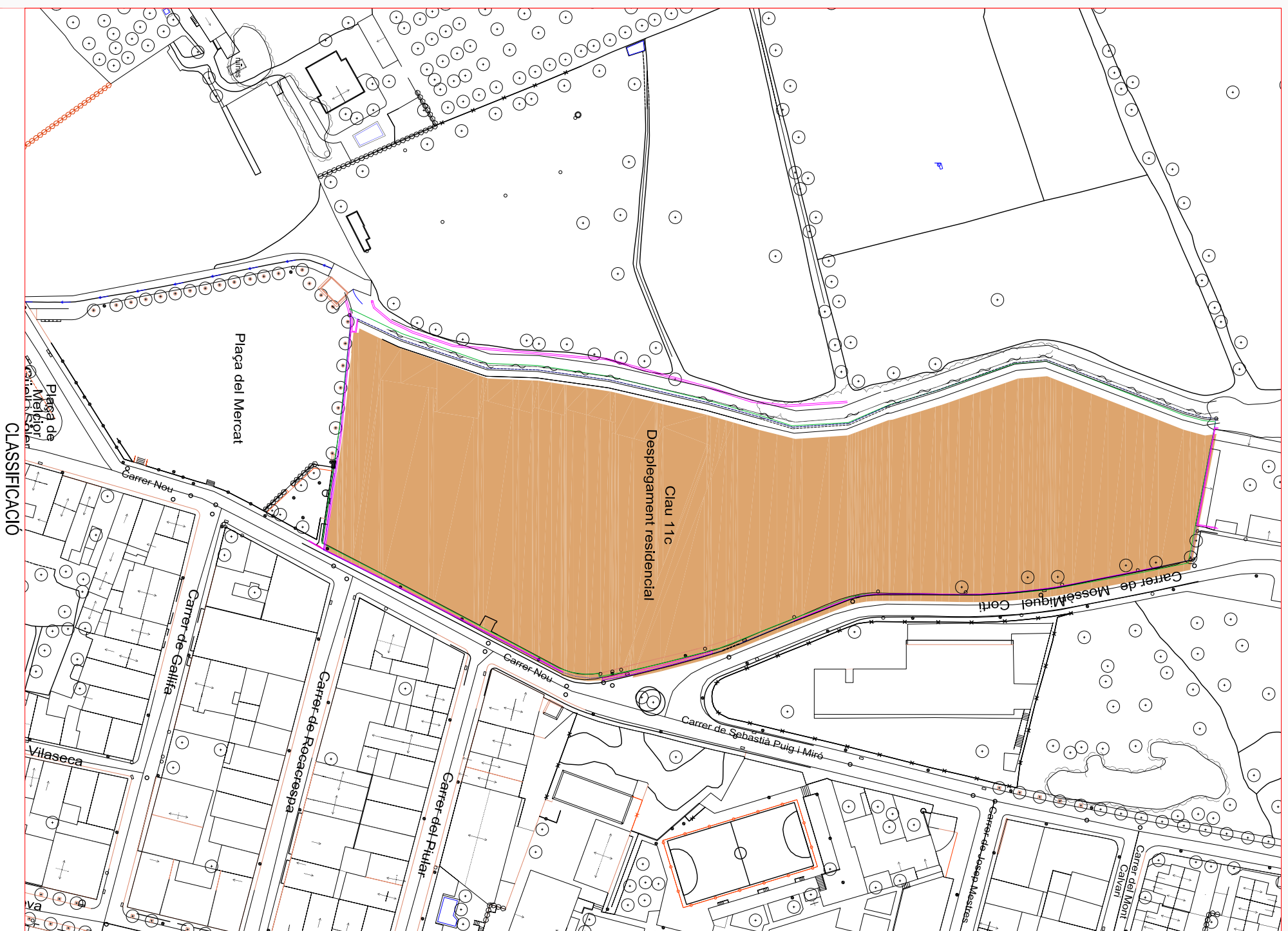
setembre 2017

Estructura i localització dels equipaments

03







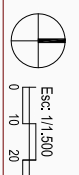
CLASSIFICACIÓ

QUALIFICACIÓ



Servici Tècnic Municipal  
Ajuntament de Cubelles

Modificació puntual 1/2017 del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles  
Sector de Sol Urbanitzable Delimitat "Institut Les Vinyes"



Escala: 1:1.500



setembre 2017

Classificació i qualificació del sòl