

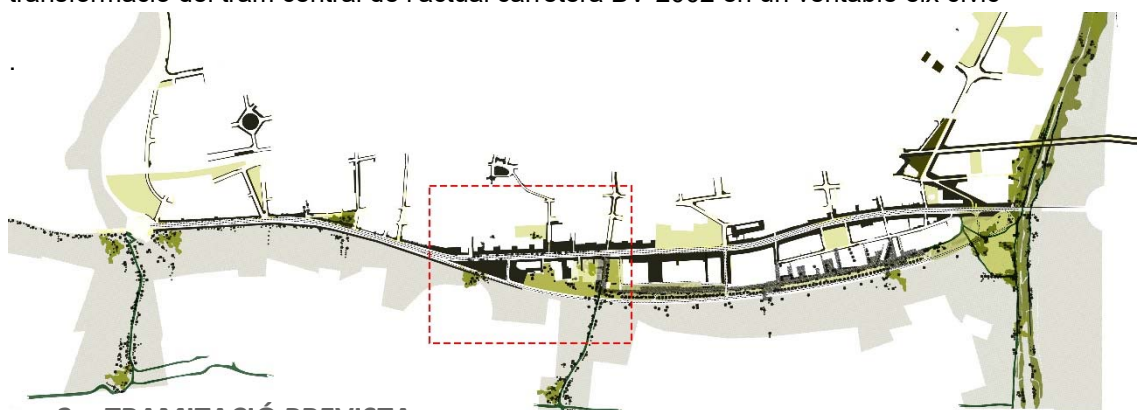
Pel que fa a la publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics, cal garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics. Per aquesta raó, és necessari que, prèviament a l'aprovació inicial del pla, es desenvolupin accions de consulta pública, d'acord amb l'article 8.1 del Text refós del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 133.1 de la llei 39/2015 de Procediment administratiu, respectivament.

DOCUMENT COMPRENSIU DE L'AVANÇ DE MPGM A L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL SUD DE SANT VICENÇ DELS HORTS

1. OBJECTE DEL TREBALL DE PLANEJAMENT. MOTIVACIÓ DE LA MPGM

Aquest treball desenvolupa en un àmbit específic algunes de les idees presentades a l'Estudi de les Vores de Sant Vicenç (AMB, 2019), on es presenta la reformulació integral de la vora fluvial. Està situat entre el Parc Agrari i carretera la BV-2002 al seu pas per Sant Vicenç dels Horts i al sud d'alguns equipaments importants per a la Vila, posició que li atorga a l'àmbit un paper de punt d'accés a un àmbit de molta intensitat urbana, així com de visibilitat des de la BV-2002.

Principalment, el treball concreta la compleció del teixit urbà al sud de la vora fluvial, per tal de donar resposta a les necessitats municipals de generació d'habitatges assequibles. Tanmateix es prenen en consideració els condicionants necessaris per fer possible la implantació de la via de vora prevista, que hauria de definir el contacte entre la Vila i el Parc agrari i possibilitar la transformació del tram central de l'actual carretera BV-2002 en un veritable eix cívic



2. TRAMITACIÓ PREVISTA

La Modificació de Pla General Metropolità a l'àmbit del Front fluvial sud (en endavant, MPGM) es troba en fase d'**Avanç de Planejament**, on es plantegen els criteris fonamentals d'intervenció i una sèrie d'alternatives d'ordenació a avaluar des del punt de vista urbanístic i ambiental, per determinar els efectes significatius sobre el medi ambient, i a complementar amb les aportacions pertinents resultat de les actuacions de participació pública desenvolupades prèviament a l'aprovació inicial.

Posteriorment, l'aprovació inicial del document per part del Ple municipal comportarà la validació d'una proposta única, que requerirà de l'emissió dels informes pertinents per part dels organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, així com de l'exposició pública dels documents i la recollida d'al·legacions. La incorporació de les prescripcions fruit d'aquest procés d'avaluació es validarà mitjançant l'aprovació provisional al Ple municipal, prèvia emissió de la Declaració Ambiental Estratègica, per part de l'òrgan ambiental competent. La finalització de la

tramitació, amb l'aprovació definitiva del document, correspon a la Comissió de Territori de la Generalitat de Catalunya.

3. OBJECTIUS I CRITERIS DE LES PROPOSTES

L'objectiu principal de la proposta de la MPGM que ens ocupa és l'actualització del planejament de l'àmbit d'acord amb les necessitats de la Vila, en relació amb la disponibilitat d'habitatge assequible i l'estratègia global definida al model de les Vores de Sant Vicenç. En aquest sentit, les directrius emprades per orientar les propostes d'ordenació són les següents:

1. Reforç del nou eix cívic sobre el tram central de la BV-2002

Les propostes han de contribuir a enriquir el caràcter cívic que aconseguirà l'actual carretera BV-2002 en el seu tram central, com a resultat de la seva futura reformulació com via d'articulació local i metropolitana, amb intensitat d'activitats, espai per al transport públic i la mobilitat activa (vianants i bicicletes), principalment.

2. Compatibilitat amb la implementació de la via de vora

Les propostes han de ser compatibles amb el projecte sectorial en desenvolupament que concreta la solució de vora (viari i terrenys adjunts) i han de comptar amb certa flexibilitat per resoldre l'enllaç entre l'esmentada variant i l'actual carretera BV-2002.

3. Integració de la vora urbana amb els espais del Parc Agrari dedicats a l'ús públic

Les propostes han de garantir l'adequada integració dels espais i edificacions resultants i els terrenys i activitats del Parc agrari, per tant han de ser compatibles amb el plantejament d'espai verd de vora que es preveu que complementi el traçat de la variant. En aquest sentit és especialment rellevant el paper del parc de transició i accés que es troba sobre l'extrem nord de l'àmbit, que és un dels tres parcs que han de connectar la Vila amb la xarxa de camins del Parc agrari.

4. Compleció del teixit i integració en el paisatge urbà

Les propostes completen el teixit urbà existent en l'actualitat per sota la BV-2002 entre el centre comercial "la Vailet" i Can Sala (al nord del front fluvial), generant un final de teixit al sud i centre de la Vila coherent amb l'entorn construït.

5. Intensificació residencial

La transformació urbanística de l'àmbit busca intensificar l'activitat residencial sobre els llocs d'oportunitat identificats com a adequats per aquesta finalitat als estudis previs. Així la proposta contribueix a incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi, generant habitatges de nova construcció amb tipologies diverses adaptades a les necessitats de la població.

4. ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ

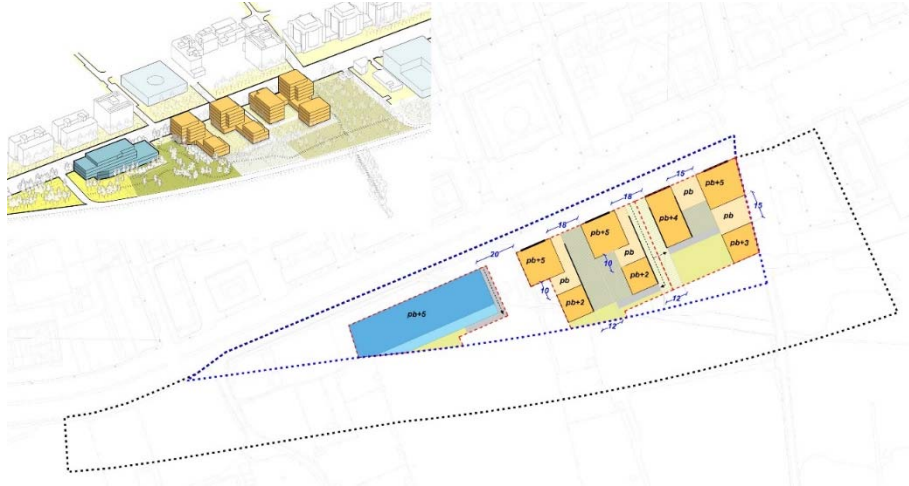
Alternativa 1: Porta (plaça i equipaments) al nou carrer central de Sant Vicenç dels Horts

La primera alternativa prioritza ocupar l'extrem sud de l'àmbit de transformació amb la reserva d'equipament. D'aquesta manera es garanteix la dedicació d'aquest espai a usos d'accés públic que ajudin a activar les plantes baixes que es troben sobre l'encreuament entre la via de vora i l'actual carretera BV-2002.

És important considerar que l'equipament, per la diversitat de programes i combinacions d'usos compatibles amb aquest tipus de sistema, pot contribuir a generar una peça edificada singular

que compleixi certa funció de representativitat dins el nou eix cívic de la Vila, ja que no s'ha d'oblidar la visibilitat d'aquesta posició en relació amb els fluxos tant locals com metropolitans.

La resta del desenvolupament identifica amb zones verdes els espais de permeabilitat i transició entre el teixit urbà i el Parc agrari i proposa acompanyar amb peces principalment residencials el contacte entre la xarxa local d'espais oberts i el Parc agrari.

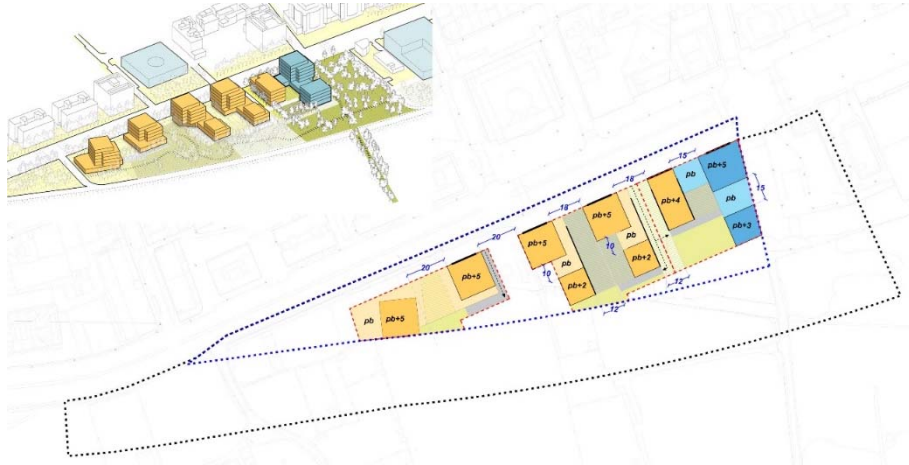


Alternativa 1: Porta (plaça i equipaments)

Alternativa 2: Parc equipat d'accés al Parc agrari en continuïtat del teixit existent

La segona alternativa prioritza ocupar l'extrem nord de l'àmbit de transformació amb la reserva d'equipament. Aquesta solució promou un model d'equipament vinculat a l'escala local, tant per la funció que compleix com a front edificat sobre zones verdes molt rellevants (des del punt de vista de la ciutat i dels sistemes metropolitans), com per la seva proximitat al conjunt d'equipaments i serveis ubicats sobre l'actual carretera BV-2002.

La solució proposada permet fer un plantejament conjunt de les reserves d'equipament i de les zones verdes, de manera que es potencien al màxim les funcions d'ambdós sistemes formant un parc equipat. La resta del desenvolupament identifica amb zones verdes els espais de permeabilitat i transició entre el teixit urbà i el Parc agrari i proposa acompanyar amb peces principalment residencials la posició d'accés al nou eix cívic sobre l'actual BV-2002.

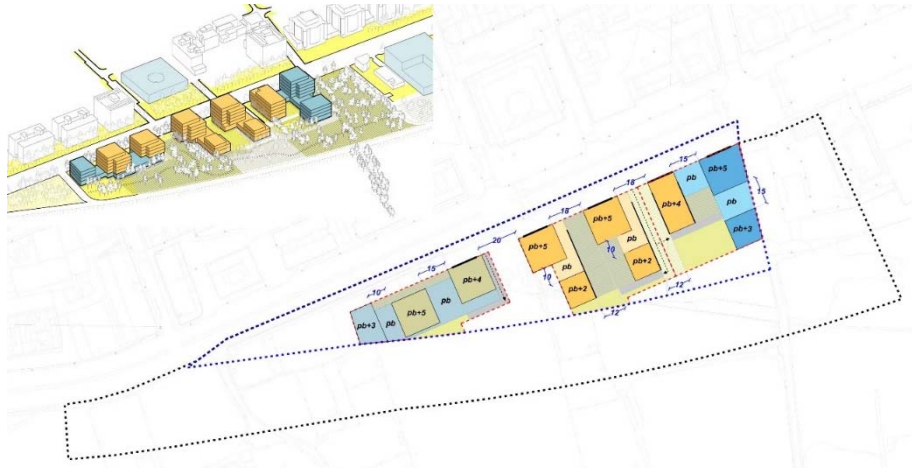


Alternativa 2: Parc equipat

Alternativa 3: Edificacions amb barreja d'usos. Activació posicions singulars: plantes baixes i espais intermedis

Aquesta alternativa concentra el sòl amb dedicació exclusiva d'equipament com a front edificat del nou parc d'accés al Parc agrari. Aquesta reserva es complementa amb la possibilitat d'incorporar a l'extrem sud de l'àmbit edificacions híbrides, que combinin usos propis de les claus de zona (residencial, comercial i serveis) amb usos d'equipament, aquests preferiblement a les plantes inferiors.

L'ocupació dels espais en planta baixa amb usos d'equipament contribueix a la intensificació dels carrers, espais públics i espais entre blocs; és precisament l'objectiu de la tercera alternativa maximitzar les possibilitats d'activació de les plantes baixes, amb activitats de caràcter públic i de servei a la ciutadania.

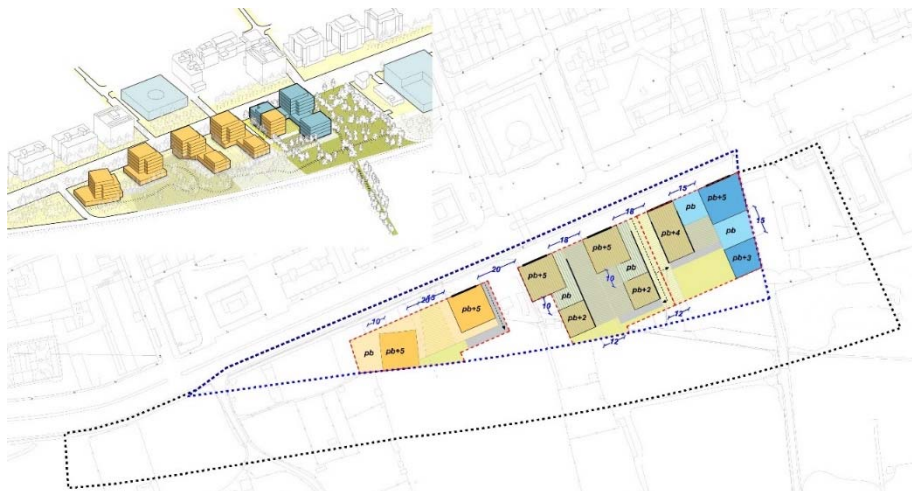


Alternativa 3: Activació posicions singulars

Alternativa 4: Edificacions amb barreja d'usos. Agrupació sobre l'extrem nord de l'àmbit

Aquesta alternativa també concentra el sòl amb dedicació exclusiva d'equipament com a front edificat del nou parc d'accés al Parc agrari. Aquesta reserva es complementa amb la possibilitat d'afegir una peça híbrida en proximitat a l'esmentada reserva d'equipament.

Aquesta alternativa planteja que la barreja d'usos es produeixi en plantes superiors a la planta baixa amb la finalitat de generar tipologies combinades d'habitatge de protecció pública i allotjament dotacional, per tal d'afavorir un model residencial integrador i de gestió unificada.



Alternativa 4: Agrupació equipaments i tipologies híbrides

5. PROPOSTES DE MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

L'àmbit de la MPGM incorpora, d'acord amb la classificació del sòl vigent, una peça de sòl no urbanitzable (SNU) que, en coherència amb la resta de la vora fluvial, correspon amb la reserva que hauria de permetre materialitzar el projecte sectorial de la via de vora. També inclou una superfície de dimensió considerable classificada com a sòl urbanitzable delimitat (SUD), que correspon amb el polígon de desenvolupament previst; i alguns terrenys classificats com a sòl urbà (SU) que requereixen d'ajustos per a l'adequat encaix de les propostes de planejament.



Classificació del sòl. Vigent

Pel que fa a la classificació del sòl totes les alternatives proposades són idèntiques, mantenint, essencialment, la classificació del sòl vigent amb canvis en la definició dels límits per donar resposta als requisits propis de la definició de la via de vora i els espais associats i per adaptar-se a la realitat materialitzada de l'actual carretera BV-2002.



Classificació del sòl. Proposta

CLASSIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent		Propostes MPGM		Balanç
Transcripció PGM		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]
SU	Sòl Urbà Consolidat	5.010,74	14,13%	3.604,91	10,16%	-1.406
SUD	Sòl Urbanitzable delimitat	10.901,29	30,74%	15.018,85	42,35%	4.118
SNU	Sòl no urbanitzable	19.555,49	55,14%	16.843,76	47,49%	-2.712
total MPGM		35.467,52	100,00%	35.467,52	100,00%	0

Pel que a la qualificació del sòl, l'àmbit de MPGM inclou els sòls següents: una gran peça qualificada com a protecció de sistemes -clau 9-, l'actual reserva de la variant prevista, uns terrenys no urbanitzats de la reserva de la BV-2002 i un vial transversal -clau 5-, un fragment de terrenys agrícoles adjacents a la reserva de la variant -clau 24- i una petita peça qualificada de zona verda, contigua a la reserva d'equipament sobre la que es troba el Centre Comercial la Vailet -clau 6-.



Qualificació del sòl. Vigent

QUALIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent	
		[m2 sòl]	[%]
5	xarxa viària	23.666,73	67%
6b	zona verda	2.117,85	6%
7b	equipament	0,00	0%
9	protecció sistemes	8.510,92	24%
ZONES			
18	residencial	0,00	0%
18-7b	residencial-equip.	0,00	0%
24	agrícola	1.172,02	3%
total sistemes		34.295,50	97%
total zones		1.172,02	3%
total MPGM		35.467,52	100%

Totes les alternatives d'ordenació proposades comparteixen la mateixa definició dels sistemes viaris i de zones verdes, ja que aquests responen a criteris d'encaix de l'àmbit amb el seu entorn. Concretament, es fa referència a:

- Els sòls qualificats de vial -clau 5- que conformen el contacte de les propostes d'ordenació amb la BV-2002, la reserva de la via de vora i el vial que connecta en sentit transversal aquestes dues vies a l'extrem nord de l'àmbit.
- Els sòls qualificats de zones verdes -clau 6b- que han de materialitzar el parc d'accés i transició al Parc agrari, els àmbits d'accés públic que han de garantir la permeabilitat des del teixit urbà i els espais verds de transició entre edificacions i la reserva de la via vora i els espais associats.

Les alternatives plantegen diferències amb efectes substancials sobre el model urbà, però pel que fa al planejament les diferències consisteixen en diferents configuracions de la reserva d'equipaments de nova creació -clau 7b- i de les zones a desenvolupar mitjançant volumetria específica -clau 18-. Totes les alternatives desenvolupen propostes amb el mateix potencial de sostre residencial i comercial (estimat en 11.500 m²st, dels que el 90% és residencial (10.350 m²st).

Alternativa 1: Porta (plaça i equipaments) al nou carrer central de Sant Vicenç dels Horts



Alternativa 2: Parc equipat d'accés al Parc agrari en continuïtat del teixit existent



Alternativa 3: Edificacions amb barreja d'usos. Màxima activació de les plantes baixes i espais intermedis



Alternativa 4: Edificacions amb barreja d'usos. Agrupació sobre l'extrem nord de l'àmbit



QUALIFICACIÓ SÒL		[Alternativa 1. "PORTA"]			[Alternativa 2. "PARC EQUIPAT"]		
		Proposta MPGM [A1]		Balaç	Proposta MPGM [A2]		Balaç
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]
SISTEMES							
5	xarxa viària	21.693,65	61%	-1.973,08	21.693,65	61%	-1.973,08
6b	zona verda	5.256,95	15%	3.139,10	5.256,95	15%	3.139,10
7b	equipament	2.289,42	6%	2.289,42	2.132,42	6%	2.132,42
9	protecció sistemes	0,00	0%	-8.510,92	0,00	0%	-8.510,92
ZONES							
18	residencial	6.227,50	18%	6.227,50	6.384,50	18%	6.384,50
18-7b	residencial-equip.	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00
24	agrícola	0,00	0%	-1.172,02	0,00	0%	-1.172,02
total sistemes		29.240,02	82%	-5.055,48	29.083,02	82%	-5.212,48
total zones		6.227,50	18%	5.055,48	6.384,50	18%	5.212,48
total MPGM		35.467,52	100%	0,00	35.467,52	100%	0,00

QUALIFICACIÓ SÒL		[Alternativa 3. "ACTIVACIÓ PB"]			[Alternativa 4. "AGRUPACIÓ"]		
		Proposta MPGM [A3]		Balaç	Proposta MPGM [A4]		Balaç
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]
SISTEMES							
5	xarxa viària	21.693,65	61%	-1.973,08	21.693,65	61%	-1.973,08
6b	zona verda	5.256,95	15%	3.139,10	5.256,95	15%	3.139,10
7b	equipament	2.132,42	6%	2.132,42	2.132,42	6%	2.132,42
9	protecció sistemes	0,00	0%	-8.510,92	0,00	0%	-8.510,92
ZONES							
18	residencial	4.095,08	12%	4.095,08	2.289,42	6%	2.289,42
18-7b	residencial-equip.	2.289,42	6%	2.289,42	4.095,08	12%	4.095,08
24	agrícola	0,00	0%	-1.172,02	0,00	0%	-1.172,02
total sistemes		29.083,02	82%	-5.212,48	29.083,02	82%	-5.212,48
total zones*		6.384,50	18%	5.212,48	6.384,50	18%	5.212,48
total MPGM		35.467,52	100%	0,00	35.467,52	100%	0,00

(*) Inclòs el sòl amb clau híbrida (18-17b)

6. VALORACIÓ DE LES ALTERNATIVES

AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES. Criteris urbanístics de la MPGM	A1	A2	A3	A4
En relació amb l'estructura urbana				
Reforç de la condició singular d'accés a la Vila				
Reforç de la condició singular d'accés al Parc Agrari				
Reforç de l'eix cívic i contribució d'espais públics secundaris				
En relació amb la flexibilitat del desenvolupament posterior				
Flexibilitat per al desenvolupament de propostes independents				
Flexibilitat per a la configuració híbrida de programes. Desenvolupament unitari				
Foment de la superposició de diferents usos d'equipament				
En relació amb la distribució dels usos i els efectes sobre la ciutat				
Possibilitat de desenvolupament integrat dels sistemes d'equipament i zona verda				
Desenvolupament d'una plaça o enllaç integrat entre l'actual BV-2002 i via de vora				
Permeabilitats i activitats públiques: plantes baixes i espais intermedis connectats amb el teixit existent				
VALORACIÓ				