

REF.06/9



— TEXT REFÓS —

MODIFICACIÓ 1/2006
PLA ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR MONTVI DE BAIX
POLÍGON A1 DE MOIÀ

Ajuntament de Moià

Ajuntament de Moia

MEMÒRIA

ÍNDEX MEMÒRIA

1.-	Justificació del Text Refós	3
2.-	Antecedents	3
3.-	Àmbit	4
4.-	Planejament en vigor	4
5.-	Estat actual. Anàlisi	4
6.-	Justificació de la modificació del Pla especial	5
7.-	Objectius de la modificació del Pla especial	5
8.-	Grau d'edificació del Polígon A1	6
9.-	Preexistències i grau de consolidació de la urbanització	6
10.-	Qualificació urbanística	7
11.-	Quadres comparatius	8
12.-	Sistema d'execució	9
13.-	Normativa	9
14.-	Plànol illa D1: parcel·les inicials segons escriptures – Sistemes inicials segons PERI. Superposicions.	11
15.-	Ortofotomapa de Montvi B1	12

RELACIÓ DE PLÀNOLS

1.-	EMPLAÇAMENT	E.1:5000
PLANOLS D'INFORMACIÓ		
2.1	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC FEBRER 06	E.1:2000
2.2	VIALITAT EXISTENT PERI MONTVÍ DE BAIX	E.1:2000
2.3	ZONIFICACIÓ PERI	E.1:2000
2.4	VIALITAT-PARCEL·LACIÓ ESTUDI DE DETALL NÚM. 1	E.1:250
2.5	ZONIFICACIÓ, ALINEACIÓ I ORDENACIÓ ESTUDI DE DETALL NÚM. 1	E.1:250
2.6	SUPERPOSICIÓ VIALITATS PERI-TOPOGRÀFIC	E.1:2000
2.7	SUPERPOSICIÓ ZONES VERDES PAS PÚBLIC PEATONAL SERVEIS TÈCNICS	E.1:2000
PLANOLS D'ORDENACIÓ		
3.1	NOVA VIALITAT	E.1:2000
3.2	NOVA ZONIFICACIÓ	E.1:2000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “MONTVÍ DE BAIX”

1. Justificació del Text Refós

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 29 de març de 2007 va adoptar l'acord de Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual 1/2006 fins que mitjançant un text refós s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar la prescripció de l'informe de Carreteres de 6/02/2006.

1.2 Reconduir la modificació de la normativa del document que ha de referir-se exclusivament a la normativa del PERI vigent.

1.3 Cal modificar l'art. 24 de la normativa urbanística

2.- Indicar a l'Ajuntament que, pel que fa a les noves connexions en sòl no urbanitzable, cal donar compliment a l'establert a l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 14 de març de 2007

Atès l'acord de la CTUB s'ha redactat el present Text Refós.

La prescripció 1.1 s'ha incorporat en el punt 9 de la memòria i plànols 3.1 i 3.2.

La prescripció 1.2 s'ha incorporat en el punt 10 i 13 de la memòria i s'ha modificat el plànol 3.2.

La prescripció 1.3 s'ha incorporat en el punt 13 de la memòria.

La indicació 2 s'ha recollit en el punt 10.2 de la memòria

2. Antecedents

El Pla Especial de Reforma Interior “Montví de Baix”, redactat durant l'any 1992, va aprovar-se definitivament pel Govern de la Generalitat en data 14 de juny de 1994.

L'esmentat PERI conté un detallat i extens relat de la transformació de la finca coneguda amb el nom de “Montví de Baix”, en una urbanització destinada principalment a acollir cases aïllades tipus segona residència: des de la compra de la finca pel promotor de la urbanització (Sr. Santiago Rubies Acarín), fins a la redacció del PERI i la seva transformació urbanística.

L'objectiu últim del PERI és ajustar el planejament a la realitat existent, tant respecte les obres d'urbanització, com de la parcel·lació de l'àmbit (sòl d'aprofitament privat i d'aprofitament públic), i aconseguir finalitzar les obres d'urbanització, incloent-hi la xarxa de clavegueram, i delimitant a aquest efecte 4 polígons d'actuació.

Malgrat l'important ajustament del planejament a la realitat consolidada, a resultes d'un més acurat mesurament de la superfície de l'àmbit i dels seus límits, es pot advertir que aquesta continua estant encara allunyada de les determinacions del planificador, per tant, segueix vigent l'objectiu inicial del PERI d'ajustar la realitat existent a les determinacions del planejament essent, doncs necessària la tramitació d'aquesta modificació puntual, a fi i efecte d'assolir aquests objectius.

3. Àmbit

L'àmbit de la present modificació comprèn únicament el polígon A1 de l'àmbit del PERI que modifica i s'inclou també el corresponent a l'"Estudi de Detall n. 1 del Pla General de la Vila de Moià", situat a continuació del carrer Abat Escarré; i que afronta, per la banda Nord i Oest amb el PERI "Montví de Baix", i pel seu cantó Sud amb el grup d'apartaments "La Solana Park".

4. Planejament en vigor

El Pla general d'ordenació, aprovat definitivament el 4 de maig de 1983, dedicava un apartat al sector "Montví de Baix", limitant-se a recollir les determinacions previstes en el Pla parcial del mateix nom, aprovat per la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de gener de 1968, així com descrivint el grau de desenvolupament que havia experimentat l'àmbit d'actuació fins aleshores. El Pla general no preveia la redacció del PERI; no obstant, de conformitat amb allò disposat a l'article 35.3 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (vigent en el moment de redactar el PERI), es justificava la seva redacció al marge de les previsions del planejament general.

El Pla Especial de Reforma Interior "Montví de Baix", aprovat definitivament en data 14 de juny de 1994, el qual es modifica puntualment en virtut d'aquest nou document.

L'Estudi de Detall n. 1 del PG de Moià, l'àmbit del qual s'incorpora en aquest document, fou aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Moià en sessió de data 29 de setembre de 1986.

5. Estat actual. Anàlisi

L'Ajuntament de Moià, després de detectar importants desajustos entre el PERI i la realitat, va encarregar un aixecament topogràfic de l'àmbit del Polígon A1 del PERI i de l'Estudi de Detall n. 1, resultant una superfície total de 284.701,06 m², front els 260.265 m² que indicava el PERI aprovat l'any 1994 més els 5.637,69 m² corresponents a l'Estudi de Detall, és a dir, front el total de 265.902,69 m². Cal remarcar que en el moment de la redacció del PERI, i pel que fa al Polígon A1, no s'havia elaborat cap aixecament planimètric, comptant únicament amb la base cadastral, a diferència dels altres polígons, que sí van comptar amb un topogràfic adequat.

La important diferència de mesurament (prop de vint mil metres quadrats) expliquen bona part de la inadequació del PERI a la realitat on, a la pràctica, gairebé cap parcel·la de la ciutat jardí es situa en el punt on indica el Pla; i el mateix es pot dir de la vialitat, atès que la trajectòria d'alguns carrers es desplaça respecte el previst en el Pla, i també les zones verdes. Aquest desencaix es pot percebre en els plànols números 2.6 i 2.7.

A nivell d'aprofitament privat, cal dir que algunes de les parcel·les consolidades per l'edificació o pels límits naturals o físics, no s'ajusten a les determinacions mínimes del planejament quant a superfície o façana, de manera que cal modificar aquests

aspectes de la normativa. Aquests desajustaments originen una greu problemàtica a l'illa D1 on les descripcions registrals de les parcel·les de la ciutat jardí, de la zona comercial i de les zones verdes han estat solapades, donant lloc a dobles immatriculacions parcials de les finques d'acord amb el plànol que s'adjunta a la Memòria.

Finalment, malgrat existeixi la parcel·lació, les obres d'urbanització del polígon no han estat completament executades. Tampoc s'ha dut a terme la totalitat de les cessions obligatòries del sòl públic, si bé aquesta ha estat una qüestió directament vinculada a l'esgotament de la finca mare (propietat de Rubies Acarin), segons l'amidament registral, que amb l'aixecament topogràfic i de conformitat amb allò disposat a l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, es podrà solventar.

6. Justificació de la modificació del Pla especial

La justificació i conveniència de redactar una modificació puntual del Pla especial de reforma interior, rau en la necessitat d'assolir l'efectiu ajustament de la realitat plenament consolidada, a les determinacions del planejament, sense que això signifiqui minvar l'aprofitament públic inicialment previst.

Com s'ha dit, les determinacions que va establir l'instrument de planejament no es corresponen amb la realitat, motivat majoritàriament per les circumstàncies físiques dels terrenys; i si bé amb el PERI aprovat l'any 1994 es va aconseguir aproximar (i en alguns casos regularitzar), la realitat al planejament, continuen detectant-se importants desajustos que afecten tant a la configuració de les parcel·les objecte d'aprofitament privat, com al sòl de caràcter públic (vials, zones verdes i serveis tècnics). Un cas peculiar es troba a l'illa C-2 on el propietari de les parcel·les números 42 i 43 ha aixecat una edificació ocupant parcialment el terreny confrontant i qualificat de zona verda (integrant del Parc Tenor Viñas); atesa aquesta circumstància es considera oportú estendre la zona verda a l'altra banda del parc, sobre l'actual parcel·la n. 26 de la mateixa illa C-2, la qual pertany mateix propietari; aquesta solució afavoreix l'accés a l'esmentat Parc, que comptarà amb una façana a via pública de 20 metres.

El treball topogràfic encarregat per l'Ajuntament de Moià, sobreposat amb la fotografia aèria de l'àmbit, constitueixen la base sobre la que s'assenta aquesta modificació puntual, procurant aconseguir el definitiu encaixament del PERI amb la realitat consolidada i existent.

Des d'un altre punt de vista, la modificació del Pla pretén solventar els enllaços del polígon amb l'exterior, i concretament, la connexió amb el Polígon B de Montví de Baix, enllaçant el carrer Santa Elena amb el carrer Tarragona, i la connexió amb la C-59, amb la perllongació del carrer Orriols fins enllaçar amb la via interurbana, eliminant així un punt d'enllaç de poca visibilitat i perillós.

7. Objectius de la modificació del Pla especial

Els criteris i objectius plantejats en aquesta modificació són els mateixos que en el document original, si bé caldria afegir les següents concrecions:

1. Ajustar la superfície total de l'àmbit del polígon A1 del PERI de l'any 1994, a la que resulta de l'aixecament topogràfic; així com la superfície de l'Estudi de Detall n. 1.
2. Establir la configuració i delimitació de cadascuna de les parcel·les objecte d'aprofitament privat, respectant, en tot allò que sigui possible i sense vulnerar les pròpies determinacions del PERI, els elements existents, i corregint les superposicions actualment existents.
3. Delimitar la parcel·la destinada a usos comercials, i el sòl destinat a zones verdes.
4. Ajustar els vials al seu traçat real. També adequar la ubicació dels serveis tècnics a les seves necessitats reals.
5. Definir les connexions del Polígon amb l'exterior: cap al Polígon B de Montví de Baix i l'enllaç amb la C-59.
6. Acabar les obres d'urbanització pendents.
7. Obtenir els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, eliminant l'apartat 1.10 del PERI de l'any 1994 sobre l'expropiació del sòl públic.

8. Grau d'edificació del polígon A1

Actualment s'han edificat o es troben en fase de construcció, aproximadament un total de 108 parcel·les. Del total de parcel·les, n'hi ha 18 que no compleixen amb la superfície mínima estipulada en el PERI, de les quals 10 d'elles es troben ja edificades. Així mateix, n'hi ha 32 amb una façana inferior a la mínima (20 metres lineals), 15 de les quals es troben ja edificades. Aquestes circumstàncies, sumades a l'existència d'altres elements físics o jurídics existents, fan necessària una regularització de la superfície i la façana mínimes, com s'ha indicat més amunt.

9. Preexistències, grau de consolidació de la urbanització i intersecció sortida Nord amb la C-59

Les determinacions quant a les xarxes viària, sanejament, aigua, baixa tensió, enllumenat públic i telefonia, són les mateixes que en el PERI aprovat l'any 1994, que no s'ha vist modificat, llevat de la connexió d'una part del clavegueram i de la pavimentació de la cruïlla entre la carretera que condueix a l'Estany i l'Avinguda Lluís Companys.

La Direcció General de Carreteres que, el 6 de febrer de 2006, emet informe assenyalant que s'haurà de construir la futura intersecció de la sortida nord a la carretera C-59, perllongació del carrer d'Orriols, amb la geometria i elements estructurals adequats per garantir la visibilitat i la seguretat. De comú acord, Ajuntament - Direcció general de Carreteres s'ha arribat a la sol·lució de rotonda, de diàmetre 30 metres, situada en el canvi de rasant. El carrer Orriols i Apostol Santiago s'uniran amb una calçada lateral i d'aquesta es podrà accedir a la rotonda perpendicularment a la carretera. Es tancaran els accessos a la C-59 del carrer Orriols i Apostol Santiago. La sol·lució s'ha grafiat en el plànol 3.1 i 3.2.

La intersecció es qualifica de sistema viari en sòl no urbanitzable.

El cost de dita intersecció anirà a càrrec del Sector A1 com a càrrega externa del sector.

10. Qualificació urbanística

10.1 Sòl Urbà

En el PERI de l'any 1994 es reconeixien les següents zonificacions: Ciutat jardí extensiva i Zona comercial; per altra banda, la inclusió en la present modificació del PERI, l'àmbit de l'Estudi de Detall n. 1, comporta la inclusió d'una nova zonificació, "Desenvolupament urbà subzona C".

No obstant, com s'ha indicat en l'anàlisi de l'estat actual, si bé la parcel·la mínima de la ciutat jardí s'establí en 800 m², la realitat actual exigeix la reducció d'aquesta en cent metres quadrats, passant a ser doncs, de 700 m², i també els metres lineals de façana que passaran a tenir un mínim de 18 metres, dels 20 inicialment establerts.

Per aquest motiu, s'inclou en aquest document la Normativa que es veurà modificada.. La zona comercial no experimenta cap variació.

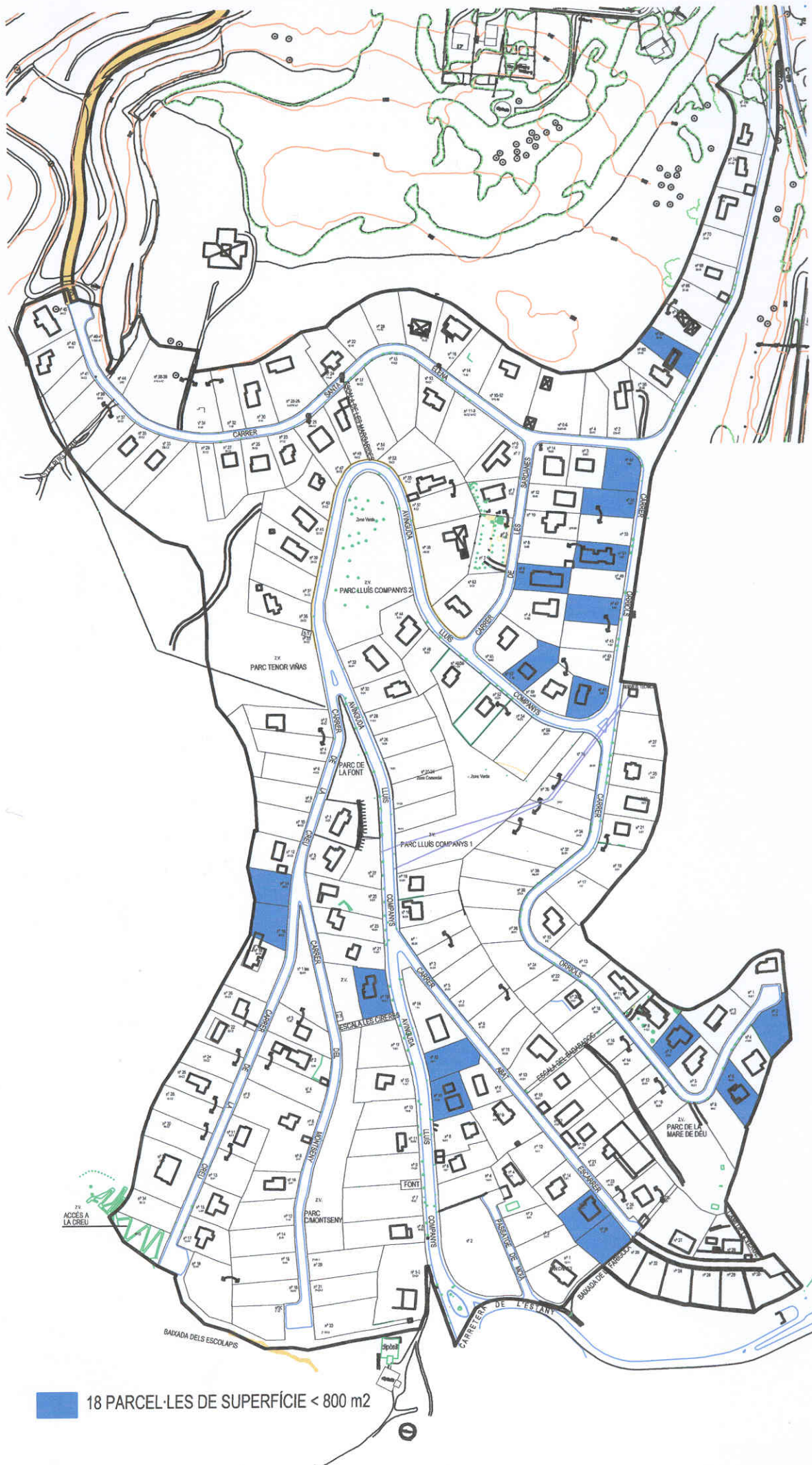
Quant als espais lliures de domini i ús públic, s'han de rectificar les superfícies recollides en el PERI de l'any 1994, a resultes de l'aixecament topogràfic i de la regularització global de les delimitacions:

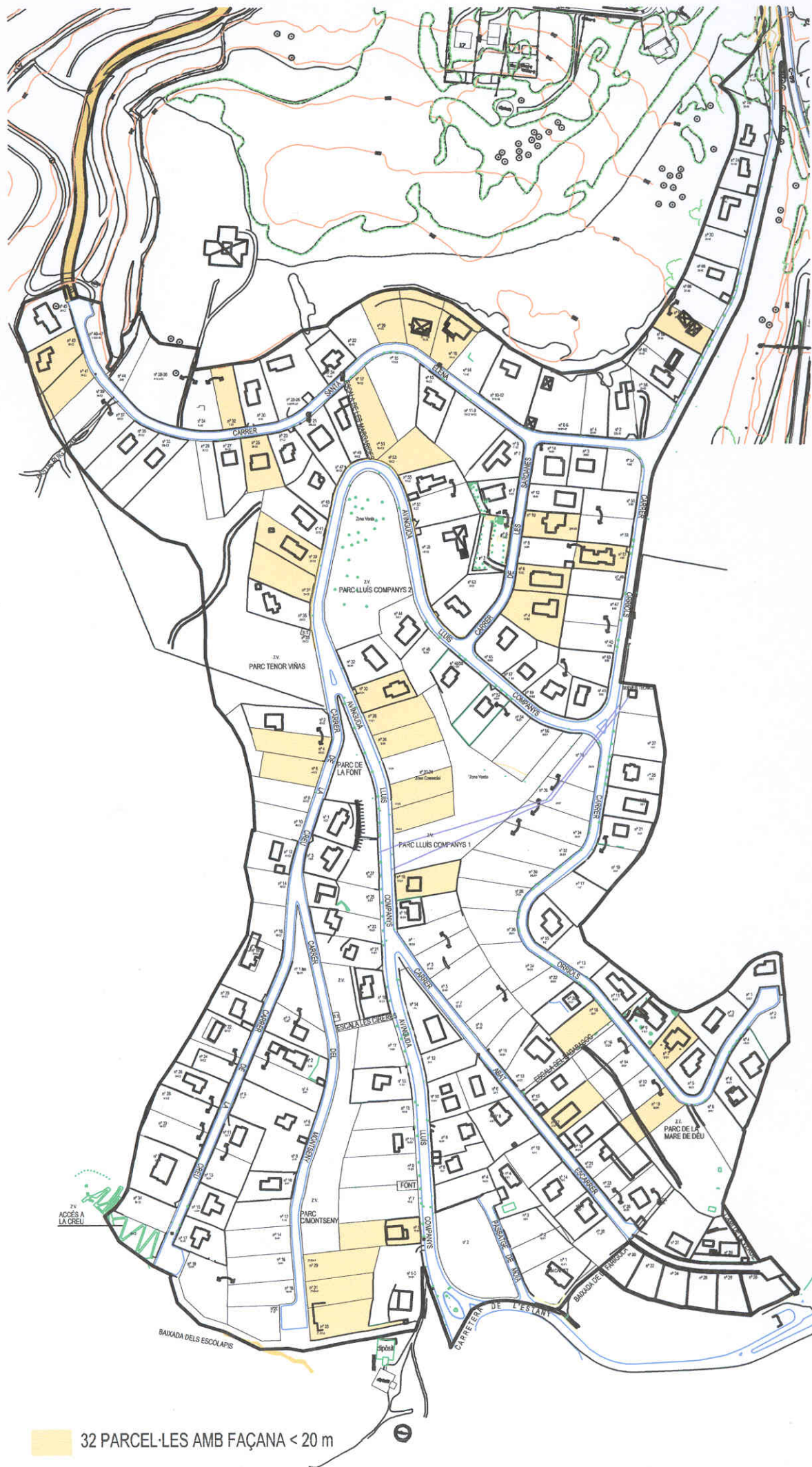
	Modificació	PERI 1994
- Parc de la Font	103,50	90,00
- Parc Mare de la Font	1.739,99	3.534,00
- Parc Tenor Viñas	11.112,92	8.915,00
- Parc carrer Montseny	4.181,79	3.675,00
- Parc de Lluís Companys 1	5.520,08	3.548,00
- Parc de Lluís Companys 2	5.588,92	5.425,00
- Parc de la Mare de Déu	3.141,50	2.984,00
- Accés a la creu	872,28	809,00
Total	32.260,98 m ²	28.980,00

Les escales de vianants:

- Escala del Badabadoc	255,60	330,00
- Escala de les Cireres	208,66	180,00
- Escala de les Margarides	171,67	160,00
- Baixada de la Farigola	248,64	480,00
- Baixada dels Escolapis	1.235,04	1.200,00
- Pas de Puig Fermí	184,21	180,00
- Camí de la Verge	311,74	0,00
Total	2.615,56 m ²	2.530,00

Serveis tècnics:





32 PARCEL·LES AMB FAÇANA < 20 m

- Carrer Orriols ET	584,16	412,00
- Carrer Santa Helena (Dipòsit)	529,78	729,00
- Parc Tenor Viñas	29,25	0,00
- Parc carrer Montseny	29,25	0,00
Total	1.172,44 m2	1.141,00

Total general 36.562,79 m2

10.2 Sòl no urbanitzable

La present modificació inclou dues connexions en sol no urbanitzable que es qualifiquen de Sistema viari en sòl No Urbanitzable

- Traça del camí per connectar serveis entre els sector A1 i B1	3.485,22 m2
- Intersecció nord i connexió del C. Orriols amb Apostol Santiago	<u>3.675,64 m2</u>
TOTAL	7.160,86 m2

A continuació es recull la conclusió de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 14 de març de 2007:

Pel que fa a les noves connexions en sòl no urbanitzable entre Montví A1 i B1, si bé es valora favorablement la necessitat de la seva construcció així com el traçat proposat, caldrà desenvolupar un projecte constructiu on es determinin les característiques físiques, formals i materials d'ambdós vials, establint els possibles impactes sobre el medi, tant els derivats del procés de construcció com els definitius, i les mesures correctores adients, el qual haurà de ser autoritzat per l'Àrea Medi Natural dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge de Barcelona.

11. Quadres comparatius.

PERI any 1994

Qualificació	Superfície (m2)	%	%
Ciutat jardí extensiva	191.101	73,43	74,45
Zona comercial	2.666	1,02	
Zona verda	28.980	11,14	
Pas públic vianants	2.530	0,97	
Serveis tècnics	1.141	0,44	
Vialitat	33.853	13	25,55
Total	260.265	100	

MODIFICACIÓ PERI

Qualificació	Superfície (m2)	%	%
Ciutat jardí extensiva	204.917,12	71,73	74,25
Desenvolupament urbà subzona C	4.560,89	1,60	
Zona comercial	2.618,93	0,92	
Zona verda	32.260,98	11,29	
Pas públic vianants	2.615,56	0,91	25,75
Serveis tècnics	1.172,44	0,41	
Vialitat	37.541,31	13,14	
Total	285.687,23	100	

12. Sistema d'execució

El sistema d'execució de la Unitat d'Actuació A1, és el de reparcel·lació modalitat cooperació.

13. Normativa

Es modifiquen els articles del Pla de reforma interior que es refereixen a la Ciutat jardí extensiva, permetent edificar en parcel·les de superfície i/o façana inferior a la mínima.

Es modifiquen els article 24 i 30 , que queden redactats de la següent manera:

Article 24.- *Condicions de volum. Superfície mínima de parcel·la.*

La superfície mínima és de 800 m².

Aquelles parcel·les que no assoleixin la parcel·la mínima de 800 m² podran ser edificades sempre que la seva superfície sigui igual o superior a 700 m²; i en qualsevol cas, el seu índex d'edificabilitat neta minvarà proporcionalment al que manqui per assolir-la.

Article 30.- *Condicions de volum. Façana mínima.*

Les parcel·les disposaran d'una façana mínima igual a 20 metres.

No obstant, podran ser edificades aquelles parcel·les amb una façana inferior als 20 metres, sempre que sigui superior als 18 metres.

Disposicions sobre la gestió

Art. 1 El sistema d'execució de la Unitat d'Actuació A1, és el de reparcel·lació modalitat cooperació.

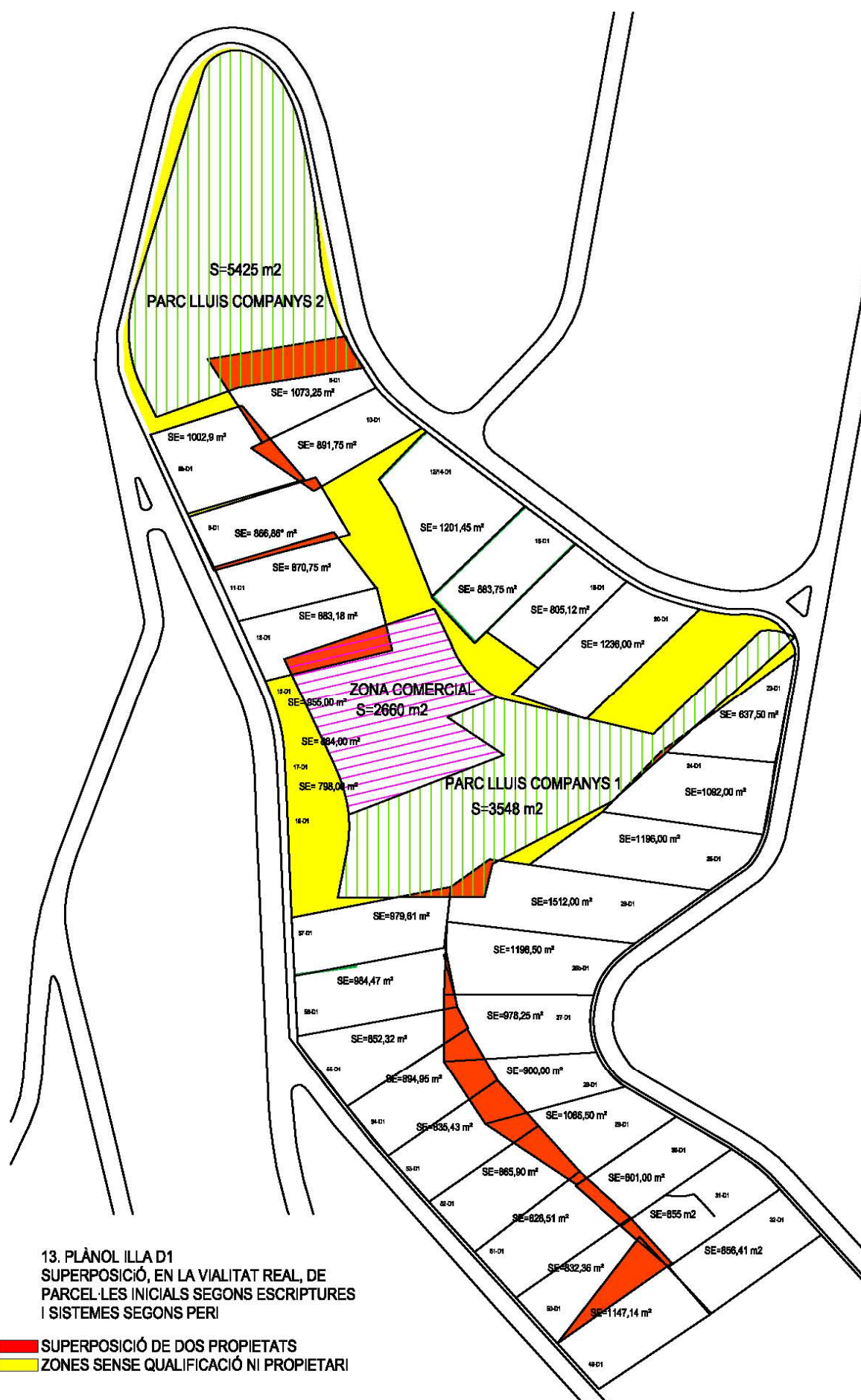
El cost de la totalitat de la intersecció nord anirà a càrrec del Sector A1 com a càrrega externa del sector.

Moià, 30 de juliol de 2007.

GORINA – FARRÉS ARQUITECTES, SL

Josep Lluís Gorina de Travy
Arquitecte

Josep Tarín Canales
Advocat



13. PLÀNOL ILLA D1
 SUPERPOSICIÓ, EN LA VIALITAT REAL, DE
 PARCEL·LES INICIALS SEGONS ESCRITURES
 I SISTEMES SEGONS PERI