



Ajuntament de Canet de Mar

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

“PAU Santa Llúcia”
Text refós

maig 2009

El present document de **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT “PAU Santa Llúcia”**, ha estat redactat per Reverendo-Ginesta, arquitectes associats, SLP, i subscrit pels arquitectes Joaquim Ginesta i Narcís Reverendo.

Canet de Mar, maig de 2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT:

“PAU Santa Llúcia” (Text Refós)

I.	MEMÒRIA	4
1.	Antecedents	4
2.	Prescripcions incorporades al Text Refós	5
3.	Determinacions del planejament vigent	7
4.	Justificació jurídica de la modificació:	8
4.1.	Normativa aplicable:	8
4.2.	Sobre la tramitació del document:	8
5.	Finalitat i Objectius de la modificació de les normes subsidiàries.	10
6.	Àmbit.	10
7.	Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.	10
8.	Criteris de l'ordenació proposada.	12
9.	Determinació de la variació de sostre amb motiu de la modificació puntual.	13
10.	Determinació de l'augment de la densitat de l'ús residencial.	13
11.	Increment de les reserves dels sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris	14
12.	Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.	15
13.	Quadres de superfícies.	15
14.	Modificació de la documentació gràfica de les Normes subsidiàries de planejament	15
15.	Modificació de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries de planejament	15
16.	Documents.	16
II.	NORMATIVA	17
	Article 1. Naturalesa i abast del Pla	17
	Article 2. Contingut	17
	Article 3. Desenvolupament	17
	Article 4. Subzona 3a: d'ordenació singular (nova redacció de l'article 39, incorporació d'un nou apartat núm. 7).	17
	Article 5. Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial(subíndex HP, HC i HCP).	19
	Article 6. Definició i objecte (nova redacció de l'article 51 característiques del PAU “Santa Llúcia”, en substitució del PE-3 Pistes d'atletisme).	19
III.	PLÀNOLS	20
	ANNEX 1: MEMÒRIA SOCIAL	21
	ANNEX 2: INFORME MEDIAMBIENTAL	22
	ANNEX 3: JUSTIFICACIÓ DE L'APROFITAMENT VIGENT RESULTANT DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT EN APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE LES NNSS.	27
	ANNEX 4: CERTIFICATS D'ABASTAMENT I SANEJAMENT	29

I. MEMÒRIA

1. Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessions de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, va aprovar definitivament i donar conformitat al text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar.

Des de l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries s'han tramitat i aprovat diverses modificacions puntuals, cap de les quals ha afectat als terrenys objecte de la present modificació, però indirectament hi tenen relació, com el desenvolupament del sector industrial U7, que ha comportat la cessió de sòl necessària per als equipaments esportius municipals (actualment ja s'està edificant la piscina municipal), o la modificació puntual relativa a la creació d'habitatges dotacionals públics, la memòria social de la qual estudiava per primera vegada les necessitats d'habitatge protegit al municipi.

També s'ha de destacar l'aprovació del Pla local d'habitatge de Canet de Mar. Aquest document estableix amb major fiabilitat les necessitats d'habitatge en els propers 6 anys al municipi.

La situació actual del municipi en relació a la que hi havia en el moment de redactar les Normes subsidiàries ha evolucionat en tots els aspectes, des del nombre d'habitants (passant de 8.850 a 14.108), amb les noves comunicacions per la construcció de l'autopista del Maresme, o l'increment de dotacions públiques: la construcció d'una segona escola, un nou institut d'educació secundària un centre d'assistència primària o la piscina municipal coberta. A nivell urbanístic el desenvolupament ha estat molt notable, urbanitzant el sectors residencials U1 – “Can Salat Busquets” i U3 – “el Grau” i el sector industrial U7.

Pel que fa als terrenys objecte de la modificació puntual són propietat íntegrament de l'ajuntament de Canet de Mar i la seva utilització ha anat disminuint progressivament uns 25 anys després de la seva implantació.

En sessió ordinària del dia 29 de maig del 2008 el ple de l'ajuntament de Canet de Mar va acordar aprovar inicialment la present modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament “PAU Santa Llúcia”. Sotmetent l'expedient a informació pública durant el termini d'un mes, remetent-lo als municipis limítrofes i sol·licitant informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

El ple municipal de 25 de setembre del 2008, de caràcter ordinari, va desestimar l'al·legació presentada en data 2.07.08 pel regidor no adscrit Sr. Pere Serra i Colomer i va aprovar provisionalment la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament a l'àmbit del PE-3 de Canet de Mar, nou PAU Santa Llúcia, disposant de tota la documentació tècnica i administrativa per a la corresponent remissió a la Direcció General d'Urbanisme de Barcelona per a la seva aprovació definitiva.

2. Prescripcions incorporades al Text Refós

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 29 de gener de 2009, va adoptar l'acord següent:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

Aprovar definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament, PAU Santa Llúcia, de Canet de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- *Cal incorporar les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge emès el 17 d'octubre de 2008, i de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 26 de gener de 2009.*
- *Cal considerar com a aprofitament vigent el resultat de l'ordenació de l'àmbit en aplicació dels paràmetres de les Normes subsidiàries de planejament, i un cop qualificat l'increment de sostre proposat, ajustar les determinacions de la memòria justificativa en conseqüència.*
- *Cal donar compliment a l'estàndard d'espais lliures establert a l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, destinant a aquest sistema els sòls situats entre el nou tram del carrer Santa Llúcia i els blocs que donen front a la Ronda, per tal d'obtenir un espai lliure públic apte entre els habitatges, així com, en la mesura del possible, incrementar la reserva d'habitatge de protecció pública.*
- *Cal ajustar l'ordenació proposada de les parcel·les C i D en el sentit d'allunyar els edificis del talús per tal de garantir-ne un cert assolament, ajustant lleugerament el sostre, si s'escau. Es recomana també reduir la fondària dels blocs amb front a la Ronda Doctor Anglès a 14 m.*
- *Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.*

El present text refós incorpora les prescripcions de l'aprovació definitiva de la següent manera:

- a). Segons contingut de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'habitatge el 17 d'octubre del 2008,
 - s'estableixen els subíndex per als diferents règims de protecció oficial: 3a(4)_{HP} per règim general o especial, 3a(4)_{HC} per règim concertat i 3a(4)_{HCP} per règim d'habitatge

concertat amb protecció oficial, tant als plànols de zonificació com a la normativa urbanística corresponent. S'afegeix la determinació que l'habitatge protegit no només es pot destinar a règim de protecció general sinó també a l'especial.

- s'afegeix l'apartat 11 que estableix els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.
- es modifica la memòria social adaptant-la a la proposta de modificació puntual.
- allà on es fa referència als habitatges amb la nova tipologia de protecció oficial creada pel decret 152/2008 es modifica el nom d'habitatge concertat català per habitatge concertat amb protecció oficial.

b). Segons informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 26 de gener del 2009,

- s'adjunten com a annex 4 els certificats d'abastament i sanejament en alta i en baixa conforme es disposa de capacitat per donar servei al sector planejat.
- Per tal de compensar part de la pèrdua d'infiltració que suposa la impermeabilització del sector i reduir el consum d'aigua, s'estableix la necessitat de disposar de dipòsits d'acumulació per als edificis d'habitatges i estudiar la possibilitat dels sistemes de reutilització d'aigües a través de sistemes de depuració. Per altra banda, el projecte d'urbanització procurarà obtenir el màxim de zones amb paviments tous als espais lliures.

c). D'acord amb les prescripcions de la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona,

- S'adjunta annex 3 justificatiu de l'aprofitament vigent resultant de l'ordenació de l'àmbit en aplicació dels paràmetres de les Normes Subsidiàries de planejament.
- S'augmenten les cessions destinades a espais lliures amb la incorporació a aquest sistema de l'espai situat entre la prolongació del carrer Santa Llúcia i els blocs que donen front a la Ronda. També s'incrementa la reserva d'habitatge de protecció pública al 50% del sostre residencial. Aquest increment comporta un major nombre final d'habitatges, ja que la densitat era major per l'habitatge de protecció pública (1 hab/70m²st) que per l'habitatge lliure (1 hab/90m²st).
- A nivell d'ordenació es proposa un ajust a les illes C i D per tal d'allunyar-se del talús i afavorir l'assolellament. Es modifica, per altra banda, la posició dels habitatges de protecció oficial, ajustant la reserva a l'edificabilitat resultant de cada illa.
- Pel que fa a la profunditat edificable, es fixa en 15 m. Aquesta dimensió possibilita realitzar habitatges passants de 13 m de profunditat amb 2 m de galeria longitudinal d'accés. Per facilitar aquesta tipologia s'admet que la galeria de les illes C i D es pugui connectar per sobre del sistema viari.
- S'inclou el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos.

3. Determinacions del planejament vigent

Les normes subsidiàries de planejament vigents inclouen la totalitat de l'àmbit objecte de modificació puntual en el sòl urbà, dins del sector PE3



L'article 51 de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries preveu un àmbit de transformació a usos residencials mitjançant l'aprovació d'un Pla especial, que hauria de respectar els següents paràmetres:

PE3 Pistes d'Atletisme

Per canviar l'actual ús esportiu pel residencial, sempre que es disposi de les instal·lacions previstes com a sistema general d'equipaments en el sector apte per urbanitzar U7. Aquest pla especial ubicarà les cessions de sòl públic en una proporció mínima del 35% i ordenarà el sòl privat segons els paràmetres de la zona 2c. A més, per possibilitar una futura connexió de la Rda. Dr. Anglès amb el vial principal previst al sector apte per urbanitzar U1, es reservarà una franja no edificable de 20 m en el seu límit sud-oest.

Superfícies:

<i>Total</i>	<i>12.851m²</i>
<i>Total cessions</i>	<i>35%</i>

4. Justificació jurídica de la modificació:

4.1. Normativa aplicable:

El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és l'establert pels següents textos legals:

- El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 8/2007, de 28 de maig de sòl.
- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Les circumstàncies específiques en el municipi de Canet de Mar són les de la modificació puntual de planejament urbanístic general, no adaptat a la Llei d'urbanisme, amb un nombre d'habitants major a 10.000.

4.2. Sobre la tramitació del document:

L'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, fa referència a la modificació de les figures de planejament urbanístic, i es disposa que:

"1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

"2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

"3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per

l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi."

"4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

"5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la."

La remissió que fa aquest precepte a les normes de procediment de la formació dels plans urbanístics, obliga a fer referència a l'article 83 regulador de la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats, on s'estableix que:

"4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar una avaluació de l'impacte ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, l'informe mediambiental que calgui ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental, si és preceptiva, s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als

ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, se li ha de concedir audiència per un termini d'un mes, a continuació de la informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

5. Finalitat i Objectius de la modificació de les normes subsidiàries.

La finalitat i les objectius de la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament a l'àmbit del carrer Santa Llúcia són els següents:

- Mitjançant la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, establir l'ordenació detallada que hagués correspost a l'anterior pla especial PE-3 "pistes d'atletisme", fixant la posició de sistemes i zones i determinant les característiques de les edificacions i els usos.
- Adaptar el producte immobiliari resultant a les necessitats actuals del municipi i als criteris d'utilització racional del territori.
- Possibilitar la construcció immediata d'habitatges de protecció pública mitjançant la reserva obligatòria de sòl amb aquesta finalitat.

6. Àmbit.

L'àmbit de la modificació puntual és sensiblement el de l'anterior Pla especial PE-3 delimitat per les normes subsidiàries de planejament vigents.

D'acord amb la documentació gràfica digital de la proposta i els ajustos de límits per incorporar tots els espais susceptibles de reurbanització, la superfície real del PAU "Santa Llúcia" és de 13.681 m² de sòl.

7. Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Després del desenvolupament del sector d'urbanització prioritària U1 Can Salat Busquets per part de l'INCASOL, el creixement residencial al municipi de Canet de Mar s'ha produït gairebé de forma exclusiva per part de la iniciativa privada i exclusivament en la modalitat d'habitatge lliure.

El Pla local d'habitatge, de Canet de Mar, avalua que la major part de les necessitats d'habitatge pròpies de Canet de Mar requeriran algun tipus de protecció amb el següent detall:

3.1.3. Avaluació de les necessitats totals en matèria d'habitatge

Segons l'informe del Centre d'Estudis Demogràfics de previsió de la demanda residencial de Canet de Mar (veure annex 1), l'escenari més raonable a curt termini dels proposats a l'informe és l'intermedi. Segons aquest escenari, la necessitat d'habitatges nous al municipi l'any 2013 serà de 1.458 habitatges. Aquesta xifra es pot veure incrementada en un 5-10% per tal d'assumir la invalidació d'una part del parc d'habitatges existent deguda al procés natural de deteriorament i a l'evolució de les exigències d'habitabilitat.

Com que el parc d'habitatges existent al municipi està en bon estat considerem un increment del nombre d'habitatges nous del 5%. Tot plegat ens permet afirmar que l'any 2013 **la necessitat d'habitatges nous serà de 1.531 habitatges**.

El 74,4% dels nous habitatges han de comptar amb algun règim de protecció oficial per tal de poder atendre les necessitats d'habitatge de les llars que no poden accedir al mercat de l'habitatge lliure. Això vol dir que **l'any 2013 es necessitaran 1139 habitatges de protecció oficial a Canet de Mar**.

D'altra banda, el tipus de producte immobiliari que es va plantejar en el moment de redactar les Normes subsidiàries a l'àmbit del PE-3 (la casa en filera) no s'adapta a les necessitats de l'habitatge protegit ni a l'objectiu d'utilització racional del territori, que en el cas de Canet de Mar és especialment escàs.

Actualment, d'acord amb el planejament vigent, solament es poden atendre part de les necessitats derivades de la política d'habitatge en la modalitat d'habitatge dotacional públic, als dos espais que es van incorporar en aquest sistema amb l'aprovació de la modificació puntual que es va tramitar amb aquesta finalitat amb les següents determinacions:

Les condicions d'edificació del sòl d'habitatge dotacional públic situat al carrer Romaní, "el Corral" són les següents:

Tipologia: Edificació alineada a la façana principal de l'edifici de Can Manau.

Alçada reguladora màxima: 10 m

Núm. màxim de plantes: Planta baixa i dues plantes pis.

Ocupació màxima: 100%

Núm. màxim d'habitatges: 16

Usos admesos: Habitatge. S'admet l'ús en planta baixa.

3. Les condicions d'edificació del sòl d'habitatge dotacional públic situat al Sector U4 "Prolongació Ronda Dr. Manresa" són les següents:

Tipologia: Edificació aïllada.

Ocupació màxima: Segons el perímetre edificable màxim

Alçada reguladora màxima: 10 m en relació al carrer Rial dels Oms

7,50 m en relació a la rasant del pas de vianants posterior

Núm. màxim de plantes: Planta baixa i dues plantes pis en relació al carrer Rial dels Oms

Planta baixa i una planta pis en relació a la rasant del pas de vianants posterior

Sostre edificable: 2.240 m²st

Núm. màxim d'habitatges: 32

Usos admesos: Habitatge.

De l'aplicació de la normativa anterior resulta un nombre d'habitatges màxim de 48, insuficient per atendre la demanda segons el PLH. En conseqüència, és necessari possibilitar alternatives per a la construcció d'habitatge protegit. En el cas del Polígon d'actuació "Santa Llúcia", tot i que la previsió del PLH és que el 40% del sostre es destini a habitatge de protecció pública, es planteja que el 50% del sostre edificable residencial (equivalent a 82 dels 146 habitatges), tingui aquesta destinació.

La iniciativa de la modificació puntual de les Normes subsidiàries ve donada per la necessitat de que les determinacions del planejament s'adaptin a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. Aquesta adaptació ha de permetre assolir els objectius de la Llei relatius al dret a l'accés a l'habitatge.

L'oportunitat de la modificació puntual es justifica per l'elevat cost que ha assolit l'habitatge en l'àrea geogràfica de l'Alt Maresme i la manca de reserves de sòl destinats a la construcció d'habitatges sota el règim de protecció pública a Canet de Mar.

En tractar-se d'una modificació puntual que afecta únicament a sòls de titularitat pública propietat de l'ajuntament de Canet de Mar no hi concorre cap interès privat.

8. Criteris de l'ordenació proposada.

Donada la petita entitat de l'àmbit afectat és possible delimitar un Polígon d'actuació urbanística i establir l'ordenació directa dels terrenys sense la necessitat de la posterior redacció d'un Pla especial urbanístic.

L'ordenació proposada es basa en els següents criteris:

- La prolongació del carrer Santa Llúcia com a eix viari vertebrador del sector. Aquest vial tindrà una connexió al punt de confluència entre la Ronda Doctor Anglès i la Ronda Sant Jordi.
- L'alineació de l'edificació a la Ronda Doctor Anglès, amb la intenció de que aquest carrer s'acabi de conformar amb edificació a les dues façanes i hi hagi una major continuïtat urbana a tot el llarg d'aquest vial, un dels que formen part de l'estructura general viària.
- La necessitat de que s'implantin usos no residencials en planta baixa a la Ronda Doctor Anglès.
- La creació d'un nou espai lliure públic, al servei de l'entorn urbà i en connexió amb els ecosistemes perifèrics.

- La reserva del 50% del sostre edificable residencial i del 56% del nombre d'habitatges per a habitatge de protecció pública.

9. Determinació de la variació de sostre amb motiu de la modificació puntual.

Actualment les normes subsidiàries de planejament no fixen l'edificabilitat bruta per al sector PE-3.

Per a determinar quina és la edificabilitat de referència d'acord amb el planejament vigent es realitza un esquema indicatiu a l'annex 3 del qual se'n desprenen els següents paràmetres:

- L'ocupació màxima per a l'edificació d'acord amb la normativa de la clau 2c, que estableix una profunditat edificable de 12m, una façana mínima de 5,60m i una superfície mínima de finca de 110m², és de 3.620m².
- El sostre edificable és el resultat de l'ocupació màxima possible en el sòl privat pel nombre de plantes admès que és de planta baixa, planta pis i planta sotacoberta:

$$3.620\text{m}^2 \times 2,5 = 9.050 \text{ m}^2\text{st residencial}$$

Amb la modificació puntual s'assigna al Polígon d'actuació urbanística una edificabilitat de 1 m²st/m². Donat que el nou àmbit és de 13.681 m², el sostre edificable total és de **13.681 m²st**.

Aquesta edificabilitat es distribueix en els usos residencials i els altres usos compatibles de la següent manera:

Ús residencial 11.562 m²st

Altres usos 2.119 m²st

En conseqüència, amb motiu de la modificació puntual es produeix un **increment de 4.630,98 m²st**, dels quals 2.511,98 m²st corresponen a l'ús residencial i 2.119 m²st a altres usos.

10. Determinació de l'augment de la densitat de l'ús residencial.

De l'anàlisi de les determinacions de les Normes subsidiàries vigents es dedueix que el nombre d'habitatges possible és el mateix que el de parcel·les amb superfície mínima que s'haguessin pogut generar, segons l'esquema de l'annex 3 es podrien generar 49 habitatges.

L'aprovació de la modificació puntual comportarà un increment de la densitat de l'ús residencial. La normativa urbanística de la present modificació puntual assigna una proporcionalitat d'un habitatge per cada 70 m²st per als habitatges sota algun règim de protecció pública i d'un habitatge per cada 90 m²st per als habitatges en règim lliure.

El resultat pel que fa al nombre d'habitatges és el següent:

Habitatges de protecció pública:	82 habitatges
Habitatges lliures:	64 habitatges
Total habitatges:	146 habitatges

11. Increment de les reserves dels sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris

D'acord amb l'article 94.2 del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en haver-hi increment d'edificabilitat en sòl urbà, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim els espais lliures públics en la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Donat que del resultat de l'ordenació hi ha una part del sostre edificable que no es podrà destinar en cap cas a usos residencials (la planta baixa amb façana a la ronda Doctor Anglès), es realitza el següent càlcul per l'increment de superfície destinada a espais lliures:

Increment de sostre residencial: 2.511,98 m²st.

Increment de sostre per altres usos: 2.249,78 m²st.

Increment del sistema d'espais lliures:

$(2.511,98 \times 20 / 100) + (2.249,87 \times 5 / 100)$

$502,40 + 112,49 = 614,89 \text{ m}^2$

Les determinacions de les normes subsidiàries vigents estableixen unes cessions mínimes del 35%, equivalents a 4.497,85 m², sense detallar quina part havia de formar part del sistema d'espais lliures.

De l'esquema adjunt a l'annex 3 sobre la possible ordenació prevista per les normes subsidiàries de planejament deduïm unes cessions mínimes destinades a vials (necessaris per donar front de façana a les parcel·les) de 2.480 m². Per tant, els espais lliures serien de 4.497,85 – 2.480 = 2.017,85 m².

L'increment mínim establert per la Llei d'Urbanisme correspon, segons la justificació anterior, a 614,89 m². En conseqüència, amb motiu de la modificació puntual, la superfície mínima destinada al sistema d'espais lliures ha de ser de 2.017,85 + 614,89 = 2.632,74 m², que s'acompleix amb escreix amb la reserva dels **6.788,32 m²** de la proposta.

La reserva total d'espais lliures, de 6.788,32 m² correspon a un **49,62 %** de la superfície total de l'àmbit i inclou el turó de la part oest i l'espai comprès entre el carrer Santa Llúcia i els blocs amb façana a la ronda Doctor Anglès. En qualsevol cas, la part d'aquests sòls que tenen un pendent inferior al 20% és de 2.745,68 m², també superiors a la reserva mínima de 2.632,74 m².

Els espais de la part oest destinats a espais lliures, confronten amb 11.729 m² de terreny qualificat d'interès paisatgístic que serà expropiat per part de l'Ajuntament i permetrà la ubicació d'una zona pública protegida on es podran desenvolupar activitats de lleure relacionades amb la natura.

Pel que fa als equipaments comunitaris no és necessària cap reserva especial, ja que tant de l'estudi que es va realitzar amb motiu de la modificació puntual relativa als equipaments comunitaris, com dels que acompanyaven a la modificació per la que va establir el sistema d'habitatge dotacional públic (afectant sòls d'equipaments), es deduïa una suficient dotació d'equipaments comunitaris fins i tot amb una població incrementada a 16.000 habitants.

12. Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.

S'estableix que el termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial (subíndex HP, HC i HCP) no podrà ser superior a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

13. Quadres de superfícies.

MODIFICACIÓ PUNTUAL PAU SANTA LLÚCIA CANET DE MAR		
QUADRE DE SUPERFÍCIES		
	m2	%
Sistema d'espais lliures	6.788,32	49,62%
Sistema viari	2.686,74	19,64%
zones d'aprofitament privat	4.205,94	30,74%
Total àmbit	13.681,00	100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL PAU SANTA LLÚCIA CANET DE MAR									
APROFITAMENT SOBRE RASANT									
illa	m2st HPO				m2st H lliure	m2st altres usos	total m2st	núm habit.	
	HP	HC	HCP	total				HPO	lliure
A				-	2.891,00	1.067,00	3.958,00		32
B				-	2.890,00	1.052,00	3.942,00		32
C	1.972,00			1.972,00			1.972,00	28	
D	918,50	1.445,25	1.445,25	3.809,00			3.809,00	54	-
Total	2.890,50	1.445,25	1.445,25	5.781,00	5.781,00	2.119,00	13.681,00	82	64

14. Modificació de la documentació gràfica de les Normes subsidiàries de planejament

Els plànols normatius de les Normes subsidiàries de planejament s'han adaptat en els següents aspectes:

- Delimitant el Polígon d'actuació urbanística PAU "Santa Llúcia"
- Establint les condicions d'ordenació de l'edificació a les zones d'aprofitament privat i les dels sistemes urbanístics.

15. Modificació de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries de planejament

A més de les determinacions de caràcter gràfic també és necessari, per assolir els objectius de la modificació puntual, l'adaptació de la normativa. Aquesta modificació es concreta en dos aspectes:

- La creació del polígon d'actuació urbanística PAU Santa Llúcia, en substitució del Pla especial PE-3 pistes d'atletisme.
- La determinació dels paràmetres normatius que haurà de complir l'edificació en cada una de les finques incloses al PAU Santa Llúcia.

16. Documents.

La present modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament "*PAU Santa Llúcia*" està composta de memòria justificativa, tant des del punt de vista qualitatiu com quantitatiu de la proposta, de normativa urbanística i dels plànols.

A més, la modificació puntual es completa amb una memòria social.

II. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa i abast del Pla

Les Normes Urbanístiques que integren aquest document formen part de les Normes Subsidiàries de planejament de Canet de Mar.

Article 2. Contingut

Les determinacions normatives de la modificació puntual es defineixen en els plànols i en la normativa urbanística.

Article 3. Desenvolupament

El desenvolupament del planejament urbanístic es produirà mitjançant la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del PAU "Santa Llúcia".

Article 4. Subzona 3a: d'ordenació singular (nova redacció de l'article 39, incorporació d'un nou apartat núm. 7).

7.- La subzona 3a(4) d'ordenació singular es regularà mitjançant els paràmetres següents:

7.1. Correspon a les edificacions, generalment de tipus residencial plurifamiliar o hotel·ler, l'ordre de les quals només es pot definir de manera singular per a cada parcel·la, en funció de la superfície, la forma i les dimensions. La intensitat d'edificació es fixa a través d'un coeficient d'edificabilitat per a cada unitat. Les condicions de posició de l'edificació a la parcel·la es regulen mitjançant la definició d'alineacions i nombre de plantes admès.

7.2. Seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris següents:

a) El front mínim de parcel·la serà de 18 metres.

b) L'ocupació màxima de les parcel·les serà la següent:

En planta soterrani el 100 %

En plantes sobre rasant segons les alineacions de l'edificació que s'estableixen gràficament al plànol d'ordenació. En cas que s'opti per la tipologia d'habitatges passants amb galeria d'accés, es podran connectar els accessos de les illes C i D sobre el sistema viari a partir de la primera planta.

c) El vol màxim dels cossos sortints de l'edificació serà d'1,20 m.

d) L'alçada reguladora màxima serà:

PB + 2PP: 10,50 m.

PB + 3PP: 13,00 m.

PB + 4PP: 16,00 m

f) S'assigna, com a mínim, un sostre edificat com a terme mig de 90 m² de superfície construïda per habitatge en règim lliure i de 70 m² per habitatge en règim de protecció pública.

g) La rasant de referència per a l'edificació, a l'efecte de regular l'alçada reguladora i el nombre de plantes serà la següent:

- La de la ronda Doctor Anglès, per a les illes A i B.
- La del carrer Santa Llúcia, per a les illes C i D.

h) Paràmetres edificatoris per illa:

Illa A

Sostre edificable total	3.958 m ² st
Sostre màxim per a usos residencials	2.891 m ² st
Sostre mínim per altres usos	1.067 m ² st
Núm. màxim d'habitatges	32

Illa B

Sostre edificable total	3.942 m ² st
Sostre màxim per a usos residencials	2.890 m ² st
Sostre mínim per altres usos	1.052 m ² st
Núm. màxim d'habitatges	32

- Illa C

Sostre edificable total	1.972 m ² st
Sostre HPO règim general i especial	1.972 m ² st
Núm. màxim d'habitatges	28

Illa D

Sostre edificable total	3.809 m ² st
Sostre HPO règim general i especial	918,50 m ² st
Sostre habitatges HPO règim preu concertat	1.445,25 m ² st
Sostre habitatges HPO règim concertat amb protecció oficial	1.445,25 m ² st
Núm. màxim d'habitatges	54

i) Els espais privats lliures d'edificació hauran de ser comunitaris, sense possibilitat de subdividir-se ni ser assignats amb utilització exclusiva als habitatges que hi confrontin.

j) Usos admesos: Residencial (excepte la planta baixa amb façana a la ronda Dr. Anglès), comercial i serveis, magatzem, oficines, garatge i aparcament i equipaments

Els usos comercials s'ajustaran a la legislació sectorial vigent en cada moment (actualment la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei d'equipaments comercials).

Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines i esportius.

A les zones identificades amb els subíndex HP, HC i HCP les edificacions s'hauran de destinar obligatòriament a habitatge de protecció oficial amb el següent detall:

HP habitatge de protecció oficial en règim general o especial.
HC habitatge de protecció oficial en règim concertat.
HCP habitatge concertat amb protecció oficial.

Article 5. Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial(subíndex HP, HC i HCP).

El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial (subíndex HP, HC i HCP) no podrà ser superior a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 6. Definició i objecte (nova redacció de l'article 51 característiques del PAU "Santa Llúcia", en substitució del PE-3 Pistes d'atletisme).

PAU "Santa Llúcia"

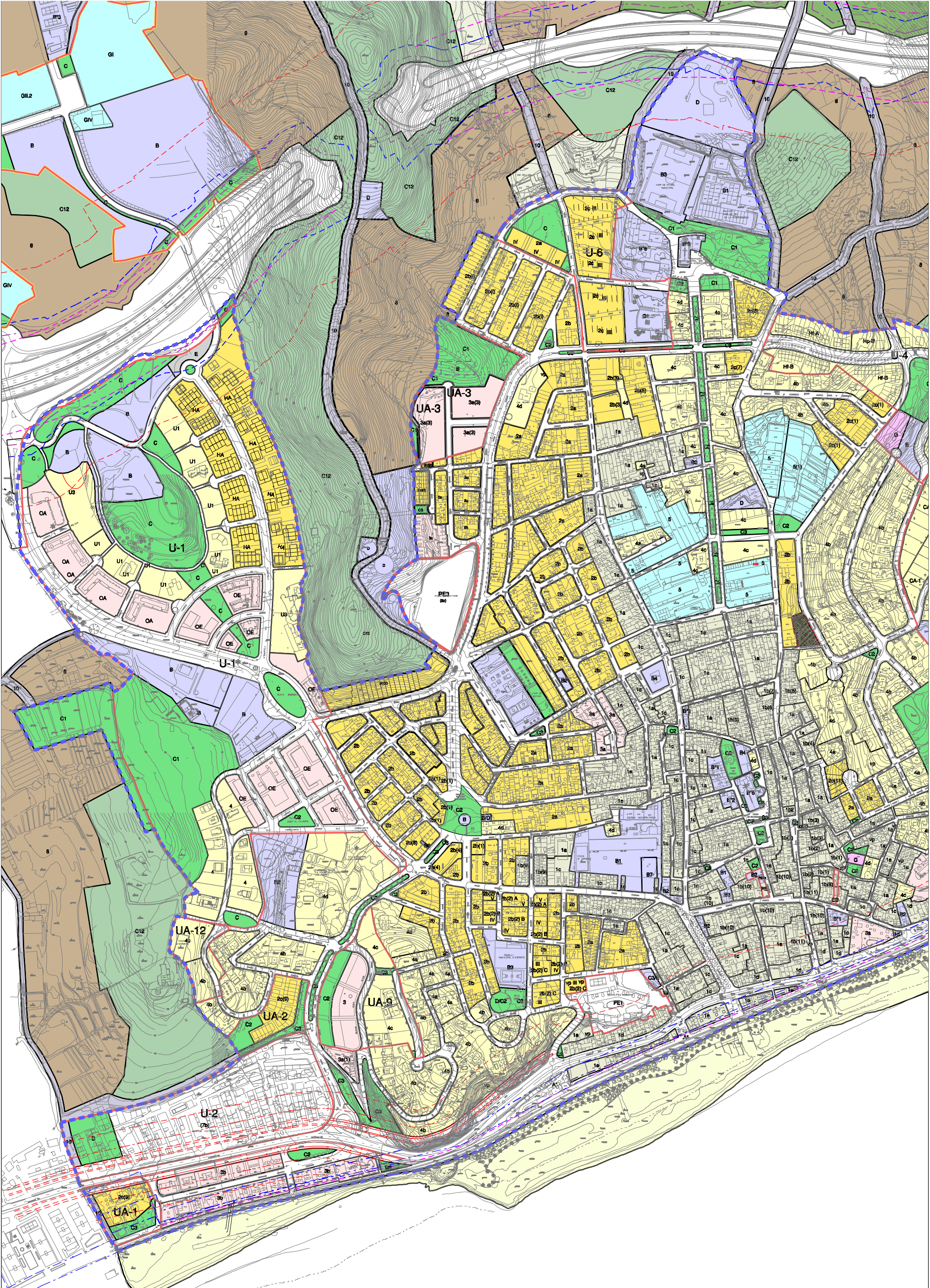
Per completar l'estructura urbana prolongant el carrer Santa Llúcia, dotar al municipi d'un sector en el que es destinarà un mínim del 50% del sostre edificable residencial a habitatge de protecció pública, generar un nou espai dins del sistema d'espais lliures, connectat amb el sòl no urbanitzable i potenciar el caràcter de la ronda Doctor Anglès com a eix d'activitats i residencial.

Superfícies:

Total sòl sector:	13.681,00 m ²
Cessions mínimes:	65%
Sistema d'espais lliures:	49%
Edificabilitat bruta:	1m ² st/m ²
Núm. màxim d'habitatges:	146 (82 de protecció pública i 64 en règim lliure)
Sistema d'actuació:	cooperació
Condicions per a la urbanització:	El projecte d'urbanització incorporarà sistemes d'aprofitament de les aigües pluvials i els minimitzarà la impermeabilització dels espais lliures.

Canet de Mar, maig de 2009

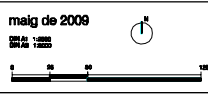
III. PLÀNOLS



reverendo - ginesta arquitectes associats, slp carrer nou, 7 - principal 17001 girona rg@rg.arquitectes.com - tel/fax. 972221716 REF. 485

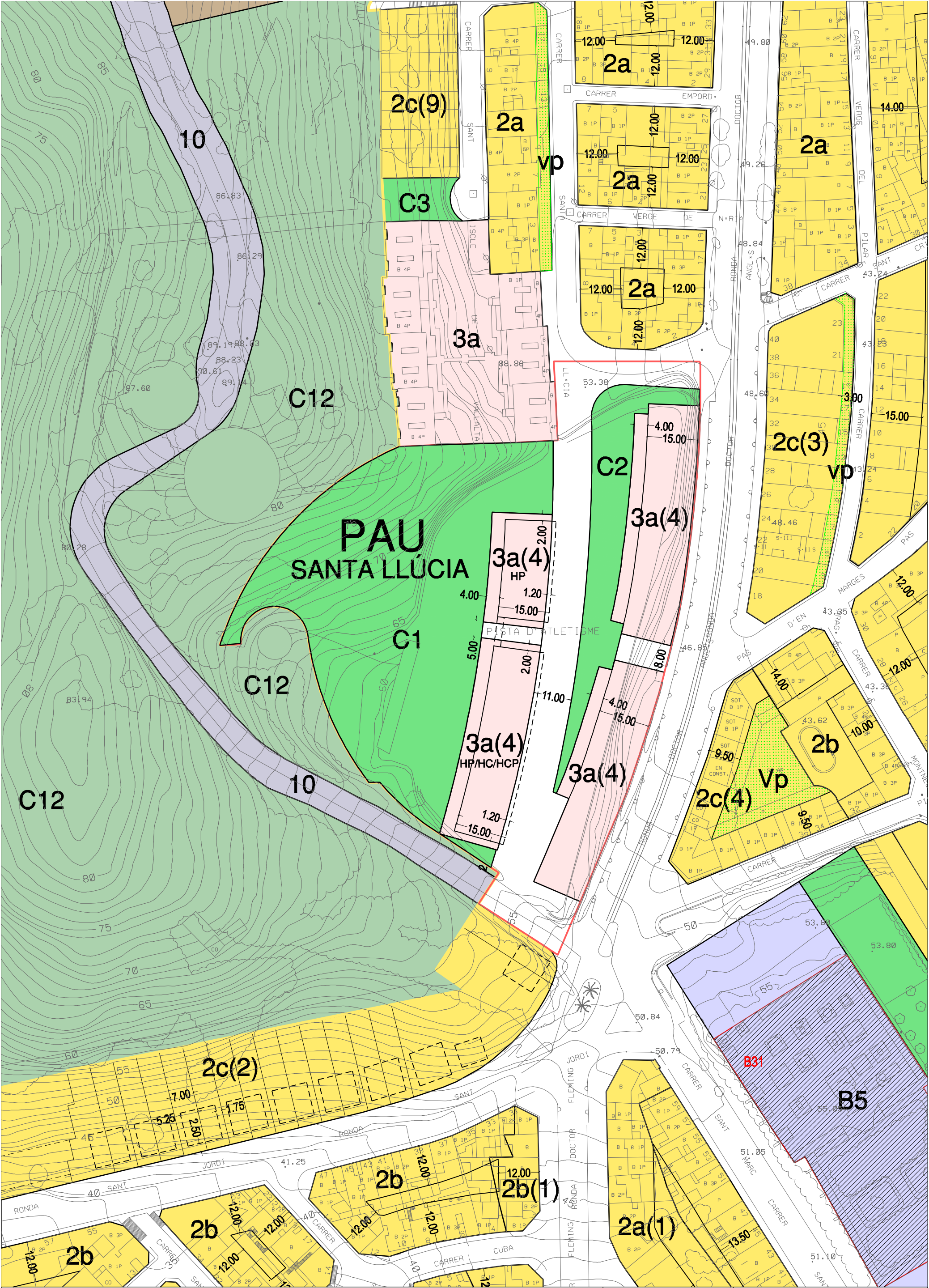
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT "PAU SANTA LLÚCIA"

0 1 **Plànol de situació amb planejament vigent**



 **Ajuntament de
Canet de Mar**

narci reverendo joaquim ginesta, arquitectes





ANNEX 1: MEMÒRIA SOCIAL

GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS S.A.

Avda.Rep. Argentina 270 Tel.93 211 97 44 Fax: 93 211 28 41 ·08023 BARCELONA. E_mail: geeconomics@coac.es

MEMORIA SOCIAL DE CANET DE MAR

maig 2007

Objectiu

L'objectiu d'aquest informe és establir les necessitats d'habitatge de protecció social a Canet de Mar.

Per fer-ho, s'ha partit d'una doble aproximació metodològica. D'una banda s'ha quantificat el nombre de noves llars que es crearan al municipi en els propers anys, en funció de l'estructura d'edats de la població i de les previsions demogràfiques considerades. D'una altra s'ha efectuat una anàlisi basada en el nivell de renda del municipi i en la seva distribució, per tal d'analitzar les possibilitats d'accés a l'habitatge des del punt de vista de la capacitat adquisitiva de la població.

Aquests dos factors permeten definir uns marges que delimiten el nombre d'habitatges protegits necessaris ateses les característiques de Canet de Mar.

L'horitzó temporal que s'ha contemplat és de 20 anys, el que ens porta al 2025. Es tracte per tant d'una previsió a llarg termini, si bé les dades es presentaran en índex anuals.

Esquema del model

La demanda autòctona d'habitatge vindrà determinada per la formació de noves llars. Aquest element ve influït de manera primordial per les variables demogràfiques, i està condicionat per l'estructura d'edats de la població.

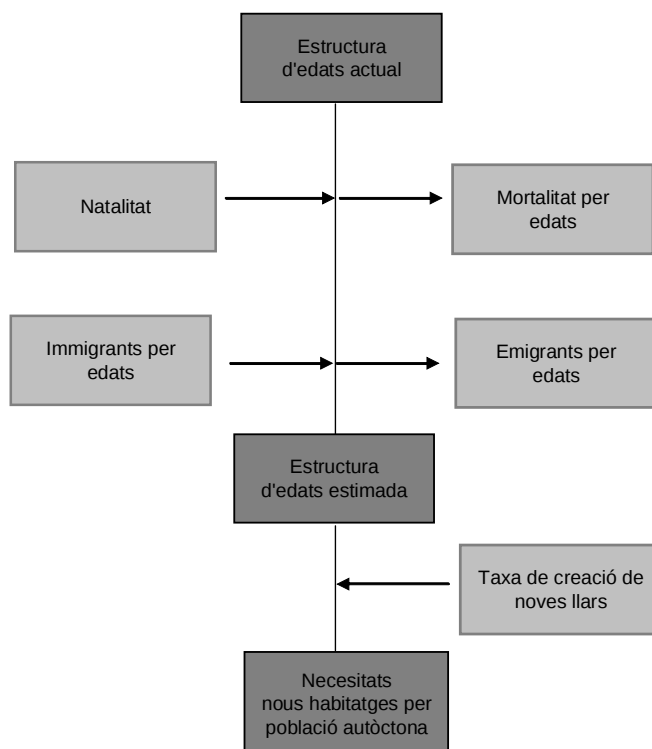
Un dels mètodes més utilitzats per estimar el procés de creació de noves llars és el de la taxa de persona principal.¹ Aquesta metodologia parteix de l'estructura d'edats existents al municipi i la projecta en funció de les dades de natalitat i de mortalitat, així com dels canvis que aporten els fluxos migratoris.

Un cop obtinguda aquesta informació, s'analitzen les dades de formació de noves llars per grups d'edats de les que es disposa al municipi. D'aquesta manera s'obtenen

¹ S. Kono, "The headship rate method for projecting households", article que forma part del llibre "Family demography. Methods and their applications", Clarendon Press. Oxford, 1990, esmentat a "La edad de emancipación de los jóvenes", Cicle de conferències editat pel Centre de cultura contemporània de Barcelona, 1997

unes taxes de formació de llars que s'aplicaran a l'estructura d'edats existent a cada moment.

Esquema de funcionament del model



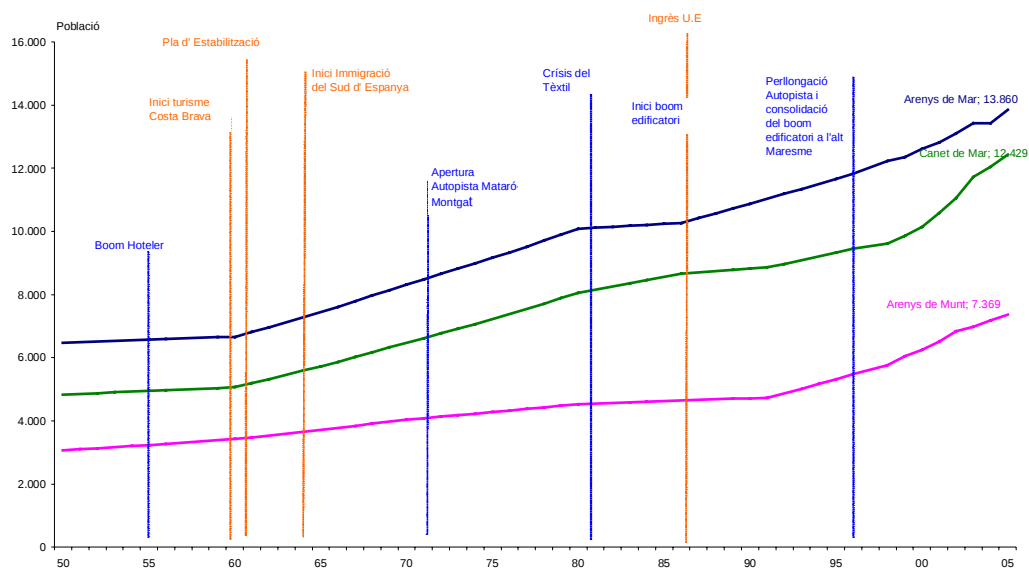
Font: Elaboració pròpia.

Tota aquesta metodologia s'ha sistematitzat en el model de simulació sim-soe, que utilitza un algoritme a partir de les dades de natalitat, mortalitat per edats i migracions per edats. El model treballa amb una distribució de la població per grups d'edats quinquennals. La piràmide d'edats l'estima cada 5 anys, i aquesta estructura d'edats és la que utilitza per calcular la creació de noves llars. Aquestes desagregació i periodificació són suficients pel nivell de detall que requereix aquesta previsió.

Evolució demogràfica i de la piràmide d'edat

Canet ha mantingut al llarg de les darreres dècades un elevat ritme de creixement alt, que s'ha accelerat a partir de la segona meitat dels noranta, arran l'obertura de l'autopista. En el darrer quinquenni la taxa de creixement es situa al voltant del 4% anual fins assolir els 12.429 habitants censats.

Evolució demogràfica de Canet de Mar i el seu entorn



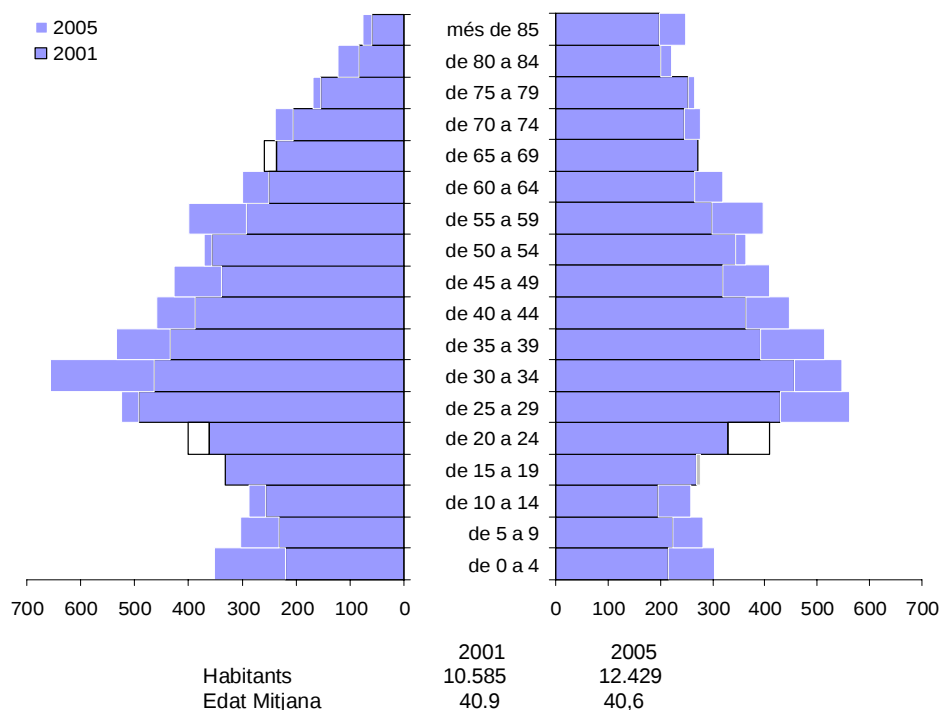
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat.

Cal tenir en compte que el creixement demogràfic de Canet es produeix per causes migratòries, ja que en els darrers quinze anys el nombre de defuncions ha superat al de naixements.

Pel que fa als nous residents que s'instal·len al municipi, aquests són bàsicament famílies joves, ja que més de la meitat tenen menys de 40 anys, i procedeixen generalment de l'àrea Metropolitana, a on majoritàriament hi continuen treballant. Aquest fet acaba per desequilibrar la balança de mobilitat laboral diària cap a fora del municipi.

L'edat mitjana de la població se situa en els 41 anys , i s'ha mantingut força estable en el darrer període.

Estructura d'edats de Canet de Mar el 2005, comparada amb la del 2001



* El contorn correspon a la piràmide del 2001 mentre que la trama és la del 2005
Font. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ajuntament de Santa Cristina d'Aro

La piràmide mostra la importància de la caiguda de la natalitat que es va produir a principis del anys vuitanta, i la recuperació dels darrers anys.

El marc de les previsions demogràfiques

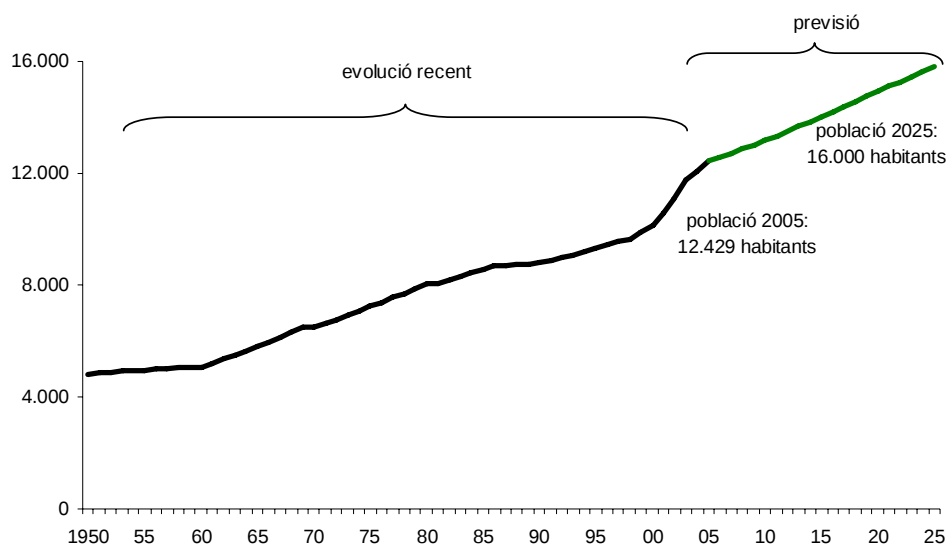
La previsió sobre les necessitats de noves llars parteix d'aquesta piràmide de població, que s'ha projectat pels propers anys tenint en compte el creixement vegetatiu i el migratori.

Pel component vegetatiu s'ha adoptat un escenari continuista. S'ha considerat que la taxa de fecunditat es mantindrà constants en els propers anys en un nivell similar a l'actual, que és de 43,5 naixements per cada 1.000 dones en edat fèril.² Per la mortalitat es mantenen les taxes de defuncions per edats en les xifres actuals.

Pel que fa al moviment migratori, s'han fet dues hipòtesis diferents. Pel que fa a l'emigració, s'ha optat per un escenari tendencial, amb un lleuger increment de la proporció entre emigració i població.

La variable clau pel que fa a la immigració i el que explica el creixement demogràfic de Canet és la construcció d'habitatges, ja que aquesta és la que determinarà l'arribada de nova població.

Evolució de la població de Canet i previsions a l'horitzó 2025



Font. Idescat i INE per les dades històriques i elaboració pròpia per les previsions.

El desenvolupament del nou polígon industrial ha de permetre la transformació residencial del sòl industrial tradicional existent al voltant del nucli històric. Tenint en

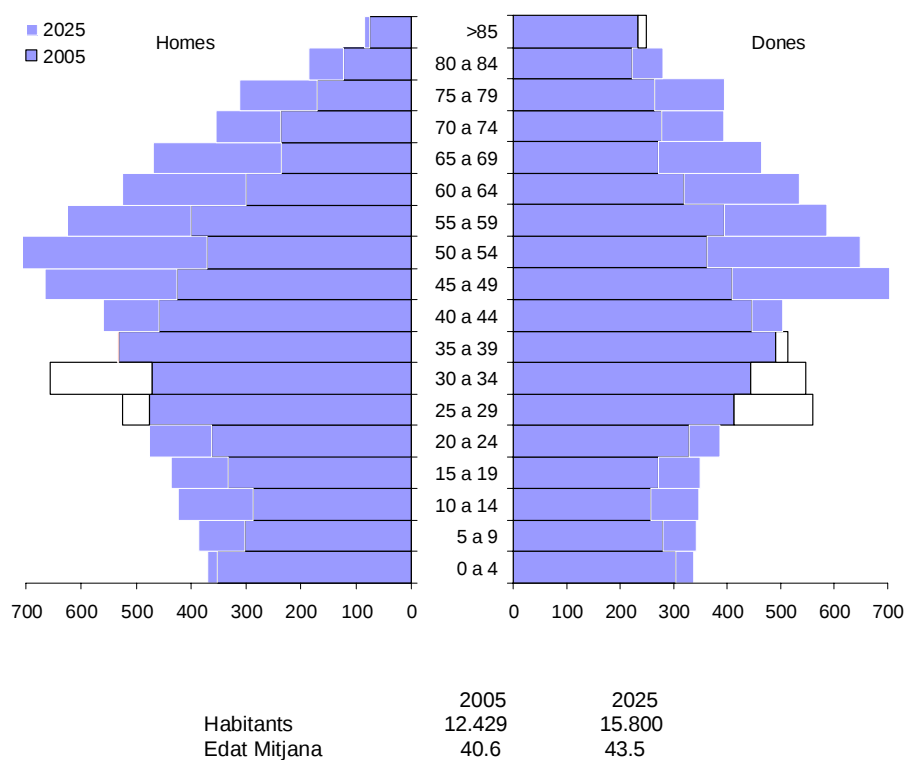
² La taxa de fecunditat havia davallat de manera molt significativa fins assolir un mínim de 34,7 en el període 1991-95. Després del fort creixement de la darrera dècada es considera que és prou realista mantenir estable aquest indicador, ja que es tracta d'una previsió a mig termini.

compte aquesta realitat, s'ha fet la hipòtesis que el ritme constructiu es mantindrà a l'entorn dels 100 habitatges nous anuals, que és un ritme semblant als dels darrers 15 anys.

L'estructura d'edats dels immigrants i emigrants, s'ha considerat que serà similar a la del període 1996-2001.

Tenint en compte aquestes previsions, la població de Canet a l'horitzó 2025 podria situar-se al voltant del 16.000 habitants, amb un creixement de l'1,3% anual de mitjana, i una certa tendència a l'envelliment.

Estimació de l'estructura d'edats de Canet de Mar el 2025 comparada amb l'actual



* El contorn correspon a la piràmide del 2005 mentre que la trama és la del 2025
Font. Elaboració pròpia

Es tracta d'un ritme de creixement notable, que permetria mantenir un elevat dinamisme social. S'incrementaran especialment els grups de d'edat avançada si bé es reduirà el segment entre els 25-35 anys. El resultat final serà un augment de l'edat mitjana de la població de gairebé 3 anys, un fenomen que de fet es repetirà en la majoria de municipis de Catalunya.

Necessitats de noves llars per joves

Tenint en compte aquest marc general, es pot estimar les necessitats d'habitatge per a la població autòctona.

A partir de les dades demogràfiques s'ha analitzat la correlació entre noves llars (utilitzant com a variable Proxy el nombre de matrimonis) i estructura d'edats en els darrers 15 anys, i s'ha observat que hi havia una taxa força estable. Per tant, aquesta mateixa taxa s'ha utilitzat per fer la previsió pels propers anys, amb el que s'obté que el nombre de matrimonis previstos de població autòctona se situa al voltant dels 60 anuals.

En els darrers anys, hi ha hagut però un increment de la participació de noves formes d'emancipació, per la via de les unions de fet, creació de llars unipersonals o de famílies monoparentals.³ El que s'ha fet en el nostre cas és aplicar a Canet els mateixos percentatges que es donen de manera general a Catalunya, per poder passar així de matrimonis a creació de noves llars. Però cal tenir en compte que en un període llarg de temps com el que es planteja es produeix el fenomen que emancipacions unipersonals o monoparentals es converteixen en nuclis familiars. Si es calcula una taxa de solapament d'entre el 25% i el 50%, el nombre de noves llars que es crearan a Canet de mar en qualsevol de les diferents modalitats en els propers 20 anys estarien entorn dels 80 anuals, que en principi es correspondrien amb les necessitats d'habitatge per a la població autòctona.

³ Les estadístiques referides a Catalunya mostren que al voltant del 60% de la creació de noves llars en menors de 40 anys es deuen a matrimonis, un 18% a unipersonals, un 15% a parelles a fet i un 9% a monoparentals. Dades obtingudes del Banc d'estadístiques de municipis i comarques de Catalunya referides al període 1996-2001.

Estructura de rendes

Per determinar la política d'habitatge adequada, pel que fa al nombre i les tipologies d'habitatge protegit que s'haurien de promoure en un municipi, l'altre element a tenir en compte és el nivell de renda i la distribució entre la població.

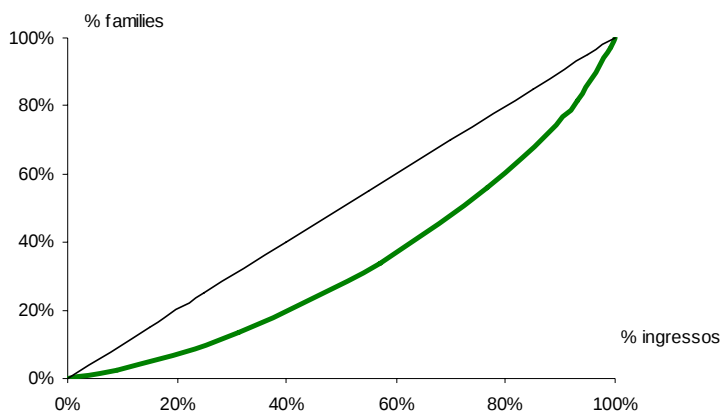
Si ho compararem per tenir una mínima referència amb el nivell de renda del Maresme, observem que la Renda per càpita de Canet és aproximadament un 10% inferior a la mitjana del Maresme.

Pel que fa a la distribució personal de la renda, aquesta es calcula a partir de mostres i enquestes, el que no permet disposar de dades a nivell municipal. Es disposa de les següents fonts:

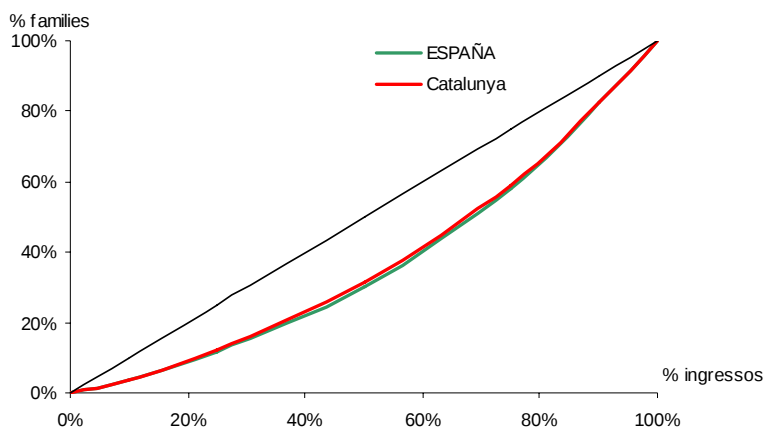
- . **"Encuesta de Presupuestos Familiares de l'any 2004"**, que obté els ingressos de les famílies espanyoles per estrats.
- . **"Encuesta de Estructura Salarial"**, que dona la distribució dels salaris per Comunitats Autònomes i grups d'edat per percentils familiars per l'any 2002.
- . **"Contabilidad Nacional de España"**, que ens dona les xifres de renda familiar disponible per Comunitats Autònomes.

Una estimació de la distribució de la renda a Espanya i Catalunya segons diverses fonts

Espanya segons la **"Encuesta de Presupuestos Familiares"**

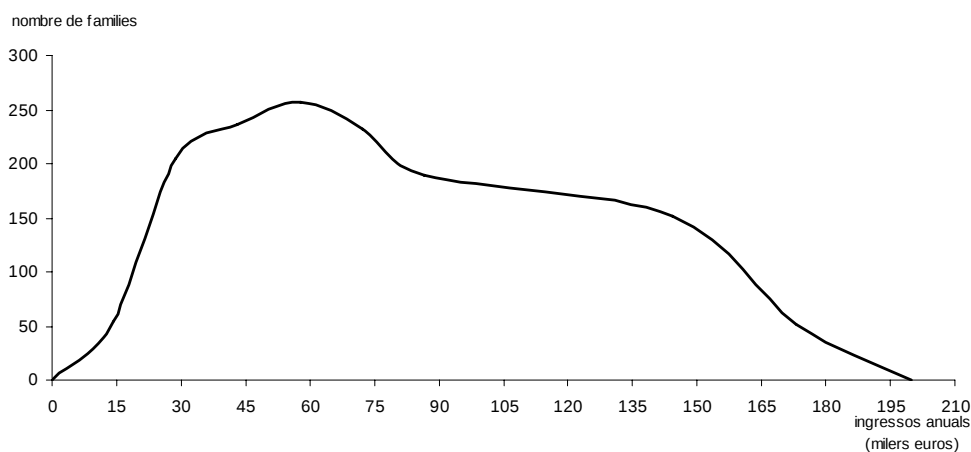


Espanya i Catalunya segons "Encuesta sobre la estructura de salarios"



Font. Elaboració pròpia a partir de les dades del INE.

A partir d'aquesta informació s'ha fet una estimació de la distribució de la renda a Canet de Mar prenent una hipòtesis que ens acostava el màxim possible a la realitat, i que és suposar que la distribució personal de la renda és similar a Canet de Mar a la que es dona globalment a Catalunya.

Una estimació de la distribució familiar de la renda a Canet de Mar el 2005

Font. Elaboració pròpia.

Si es fa aquesta hipòtesis, s'obté la distribució de la renda per famílies, que és la que mostra en gràfic anterior que representa la situació l'any 2005.

Una estimació de les famílies amb necessitats d'habitatge protegit

Per calcular les necessitats d'habitatge protegit, la legislació actual marca dos llindars d'ingressos calculats a partir de l'IPREM (Indicador públic de renda d'ingressos múltiples). D'una banda, aquelles famílies amb uns ingressos inferiors a 5,5 vegades l'IPREM,⁴ que són els susceptibles d'accedir a algun tipus d'habitatge protegit. D'un altre els que tenen uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM, que són els que poden accedir a habitatges protegits en condicions especials.

Una primera aproximació es fa a partir de les necessitats de la població que vindrà a viure al municipi en els propers anys. Segons les previsions demogràfiques i d'habitatges explicades anteriorment, el nombre de famílies residents a Canet de Mar augmentarà en unes 1.900 entre el 2005 i el 2025.⁵

Si es fa la hipòtesi que la distribució de la renda d'aquestes noves famílies mantindrà el mateix patró que l'actual,⁶ s'obté el següent gràfic, que està mesurat en euros reals del 2005.

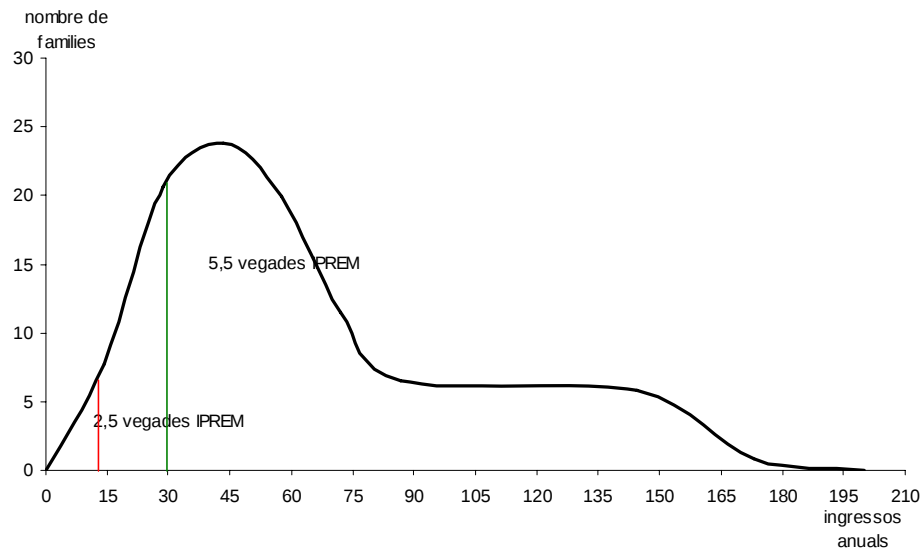
Sota aquesta premissa, es pot estimar que en les properes dues dècades les necessitats d'habitatge de protecció afectaran a unes 25 famílies anualment una quarta part de les quals es trobaran per sota del llindar de la protecció especial.

⁴ La legislació sobre habitatge distingeix també entre el nombre de membres de la família per accedir a la protecció oficial, fet que en aquest cas s'ha obviat.

⁵ L'augment del nombre de famílies és major que el del nombre d'habitants, degut a la tendència a una reducció del nombre d'habitants per habitatge.

⁶ Per simplificar, en el model de previsió s'han introduït una hipòtesi poc creïble però que no afecta al resultat, ja que s'ha fet el supòsit que el nivell de renda no varia. De fet, la política d'habitatge forma part de les mesures socials que tenen més a veure amb la distribució de la renda que amb el seu valor absolut. Per tant, el que hi ha darrera d'aquesta hipòtesi simple, és una idea molt més acceptable que els llindars que marquen l'accessibilitat als habitatges de protecció oficial creixeran al mateix ritme que ho faci el nivell de renda del país.

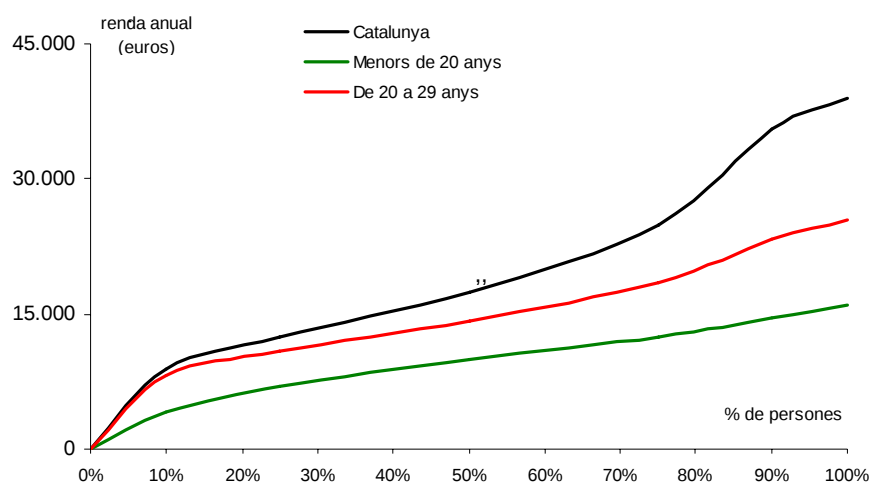
**Una estimació de la distribució familiar de la renda de les noves famílies
que residiran anualment a Canet entre el 2005 i el 2025**
(en euros reals del 2005)



Font. Elaboració pròpia.

Un segon enfocament és el de partir de la demanda autòctona que s'ha calculat en un apartat anterior, i que es xifrava en 80 habitatges anuals.

El nivell salarial dels joves a Catalunya



Font. Elaboració pròpia.

Aquesta demanda procedeix bàsicament de població jove, que accedeix al seu primer habitatge. Les dades salarials mostren que els ingressos dels joves són força inferiors a la mitjana, fet que s'explica per la menor experiència laboral, i per les dificultats d'accés al mercat laboral en condicions més precàries.

Per tant, atenent a les dades globals de Catalunya es pot estimar que els menors de 30 anys tenen un nivell de renda entre un 30%/35% inferior a la mitjana.

Si la mateixa metodologia que fèiem servir anteriorment l'apliquem al col·lectiu de la demanda autòctona, s'obté el gràfic anterior. Al voltant d'unes 30 famílies, necessitarien habitatge de protecció oficial anualment.⁷ Segons aquest sistema, les necessitats de protecció especials se situarien al voltant d'una tercera part.

Necessitats de localització de sòl residencial i habitatge, anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

L'estructura urbana de Canet de Mar és molt compacta i de dimensió suficientment reduïda com per no haver-hi diferències substancials pel que fa a les característiques socioeconòmiques de la població d'uns barris en relació als altres. Aquest model urbà ha permès assolir una notable cohesió social i no fa necessària la major reserva d'habitatge protegit especialment en cap sector.

La proposta d'actuació es justifica per tractar-se de sòls que encara no s'han urbanitzat i, per tant, la present modificació comporta la creació d'habitatge protegit en diferents règims per tal d'assumir part de la demanda actual.

D'altra banda, donat que del planejament vigent queda molt pocs àmbits per desenvolupar, és a través de la creació d'aquest PAU una de les poques oportunitats de crear habitatge de protecció pública.

⁷ Si bé es pot argumentar que no totes les noves famílies creades seran menors de 30 anys, també val a dir que una part seran monoparentals i produïdes per separacions de relacions anteriors, el que també implica una menor renda.

Quantificació de la reserves mínims obligatòries i quantificació de la totalitat de les reserves previstes.

El planejament vigent de Canet de Mar no està adaptat a la Llei d'urbanisme, i la totalitat dels sectors urbanitzables d'ús residencial ja s'han desenvolupat, per la qual cosa no hi ha cap reserva mínima obligatòria destinada a habitatge protegit pendent d'executar.

Amb l'aprovació de la present modificació puntual es crearan habitatges amb diferents règims de protecció oficial, en un percentatge superior del mínim previst pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i posterior decret de mesures urgents en matèria urbanística. Els percentatges aplicats corresponen en un 25% a habitatge de protecció pública general, un 10% d'habitatge de preu concertat i un 15% addicional d'habitatge concertat amb protecció oficial descrit al decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria d'habitatge

Impacte en funció del gènere i sobre col·lectius especials

Canet és un municipi que ha sobrepassat els 14.000 habitants, amb un centre urbà on viu la major part de la població i on es concentra la mobilitat interna per motius laborals, comercials i de serveis.

La distribució de l'habitatge de protecció oficial té en compte aquesta realitat i la ubicació en diverses polígons d'actuació permet una distribució adient, tenint en compte a més que la dimensió del municipi i especialment del seu casc urbà és petita i per tant molt abaricable. L'èmfasi s'ha de posar en el disseny urbà i en els criteris per accedir a aquesta oferta d'habitatge.

Les necessitats d'habitatge de protecció oficial es situen entre els 25 i els 30 anuals. En la mesura que es superi aquesta xifra Canet podria atraure persones procedents d'indrets veïns.

Aquest fet afectaria previsiblement la mobilitat externa del municipi, que ja actualment és molt elevada.

L'edat mitjana de la població de Canet de Mar és similar a la catalana. Les persones de més edat es concentren al centre urbà, i per tant també els viatges relacionats amb la seva atenció.

El nivell de renda del municipi és un 10% inferior a la mitjana catalana, com s'ha posat de manifest al llarg de la memòria social.

Els immigrants estrangers representen un 11% de la població, més de la meitat procedents del Nord d'Àfrica i un altre 25% d'Amèrica Llatina. Hi ha força equilibri entre homes i dones.

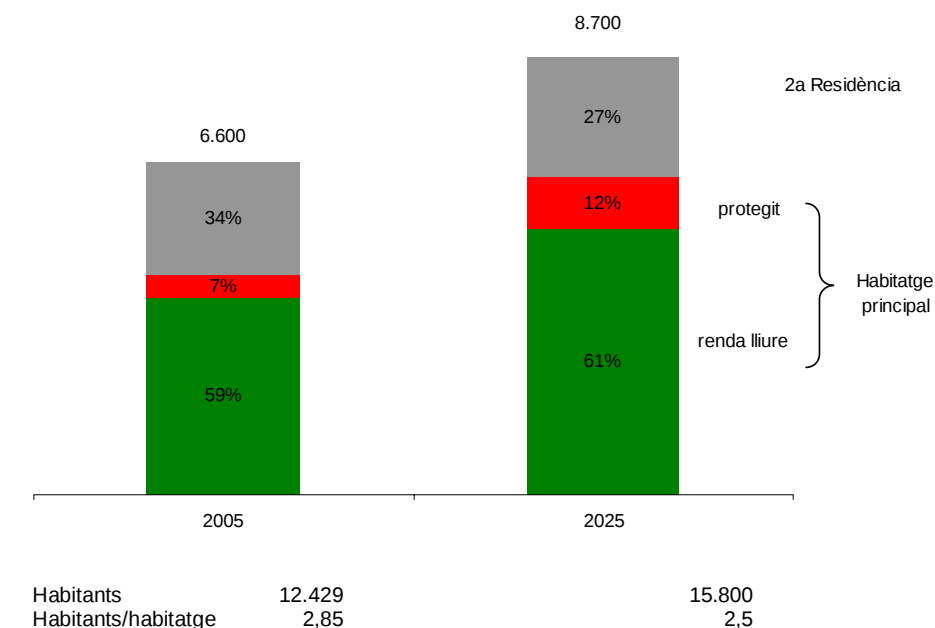
Tenint en compte aquests factors, i la dimensió del municipi, la ubicació dels habitatges dins de la zona urbana del poble minimitza la mobilitat generalda i reforça la seva integració al nucli existent.

A manera de resum

Per tant, l'aplicació dels dos mètodes donen resultats força consistents, **doncs situen les necessitats d'habitatges de protecció oficial entre els 25 i els 30 anuals**. D'aquests, entre un 75% i un 70% haurien d'anar dirigits a famílies amb un nivell de protecció general o de preu concertat.

El projecte de Llei pel dret a l'habitatge estableix també que es fixi un percentatge de pisos protegits per a no residents al municipi, per complir amb el precepte de la solidaritat urbana. Si es xifra aquest percentatge en un 20%,⁸ els habitatges de protecció oficial a construir estarien entre els 30 i els 35 anuals.

⁸ En un principi, l'avantprojecte de Llei fixava aquest percentatge, si bé posteriorment s'ha tret de l'articulat i s'ha decidit que el determinarà un Pla territorial Sectorial que ha de desenvolupar la pròpia llei en el termini d'un any des de la seva creació. De tota manera, aquesta xifra del 20% és una bona referència per fer estimacions.

El parc d'habitatges a Canet de Mar el 2025 en relació a l'actual

Font: Elaboració pròpia

El 2025, el parc d'habitatges principals haurà augmentat dels 4.360 actuals als 6.300 necessaris per una població de 16.000 habitants. Si segueix la tendència actual el pes de la segona residència s'haurà reduït, passant de representar un terç del total, a poc més d'un quart del total d'habitatges. La mitjana de persones per llar s'haurà reduït del 2,85 actual al 2,5, especialment com a conseqüència de l'increment del nombre de gent gran.

Si es construeixen els habitatges protegits que s'estimen com el mínim necessari a partir dels dos mètodes de càlcul anteriorment explicats, el parc protegit passaria a representar aproximadament un 16% de les primeres residències, i un 12% del parc total del municipi, front el 7% actual, uns 470 habitatges que de tota manera en una gran part ha deixat de complir la finalitat social per la qual van ser construïts.⁹

⁹ Actualment, el parc d'habitatges protegits a Canet es pot estimar en uns 470, que són els construïts en els darrers 25 anys, no s'han considerat els anteriors.

S'haurà reduït, passant de representar un terç del total, a poc més d'un quart del total d'habitatges.

Si es construeixen els habitatges protegits que s'estimen com el mínim necessari a partir dels dos mètodes de càlcul anteriorment explicats, el parc protegit passaria a representar aproximadament un 18 % de les primeres residències, i un 13% del parc total del municipi.

ANNEX 2: INFORME MEDIAMBIENTAL

Introducció

L'àmbit de la modificació puntual té la consideració de sòl urbà, residencial, i en aquests moments acull una instal·lació esportiva dedicada a pistes d'atletisme.

Els principals dèficits mediambientals que actualment presenta el sector són els derivats de la implantació de les pistes d'atletisme, actuació que va comportar un gran volum d'excavació dels terrenys de la vessant est del turó del Cap de Bou, i un reblert de les parts més baixes donant com a resultat una afectació important del paisatge. Malgrat la duresa de l'actuació, les limitacions d'espai van tenir com a conseqüència que les pistes d'atletisme quedaven reduïdes a una corda de 250 metres (les pistes actualment homologades tenen una corda de 400 m).

Les Normes subsidiàries de Planejament preveuen el trasllat de les instal·lacions esportives a la nova zona esportiva situat al sector urbanitzable U7-Industrial, terrenys que actualment ja són propietat de l'ajuntament de Canet de Mar.

L'entorn de l'àmbit de la modificació puntual és, majoritàriament, el del sòl urbà consolidat per l'edificació. En aquest entorn, l'efecte de l'esplanada elevada de les pistes d'atletisme provoca una discontinuïtat física i paisatgística que afecta a la cohesió entre les diferents àrees urbanes que hi confronten.

Reportatge fotogràfic





Efectes del planejament proposat sobre el medi

Els efectes del nou planejament pel que fa a la vessant mediambiental són:

- La necessitat d'abastament d'aigua potable per a usos domèstics.
- La generació d'aigües residuals (en la mateixa proporció que el consum d'aigua).
- El consum d'energia.

Demanda d'aigua potable:

El núm. d'habitatges que es preveu que s'implantin en el sector és de 145, i el nombre de persones estarà al voltant de 2,50 per habitatge, amb un total de 362 persones.

l/dia: $362 \text{ persones} \times 200 \text{ l/pers. dia} = 72.400 \text{ l/dia}$

m³/any: $72.400 \text{ l/dia} \times 365 / 1000 = 26.426 \text{ m}^3/\text{any}$

Demanda d'energia elèctrica:

La demanda de potència elèctrica es calcula aplicant el coeficient de simultaneïtat separat per a cada illa, tenint en compte el nombre d'habitatge i que l'electrificació serà la bàsica. En els edificis en que es preveuen altres usos s'aplica una ràtio de 100 w/m²st, i es té en compte que cada edifici disposarà d'aparcament i d'elements comuns.

El resultat per illa és el següent:

Illa A	395 Kw
Illa B	401 Kw
Illa C	189 Kw
Illa D	382 Kw
Total	885 Kw

Actualment l'àmbit disposa d'una estació transformadora que s'haurà de completar o ampliar d'acord amb l'estudi que realitzi la companyia

Aquesta potència no serà tota de nova implantació, ja que l'enllumenat de les pistes d'atletisme ja comporta un consum d'energia actualment.

Segons s'acredita en els corresponents certificats, el sistema d'abastament d'aigua i de sanejament de Canet de Mar admet els consums que plantegen els nous usos residencials, especialment perquè els sistemes en alta estan dimensionats per un nombre d'habitants superior.

La nova ordenació planteja la incorporació de la major part dels terrenys al sistema d'espais lliures. La modelació del terreny d'aquesta zona verda es planteja corregir l'impacte visual a base de crear una connexió en forma d'itinerari de vianants que es recolza en els talussos posteriors desprotegits fraccionant la seva alçada total. Aquesta actuació es completarà en el projecte d'urbanització amb la plantació d'espècies vegetals que millorin l'impacte paisatgístic actual.

Alternatives

La principal motivació de la modificació puntual és la de crear una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, totalment necessària d'acord amb les conclusions de l'avanç de Pla local d'habitatge.

Aquesta necessitat immediata de nou habitatge protegit s'haurà de satisfer en aquesta o en alguna altra localització dins del municipi de Canet de Mar. Segons els estudis realitzats, la creació de zones aptes per aquests habitatges se situava, alternativament, en terrenys que actualment tenen la consideració de sòl no urbanitzable (per exemple els terrenys situats més a l'est de l'escola Misericòrdia).

Davant de la manca d'alternatives de menor impacte, la localització de les actuals pistes d'atletisme ha de permetre corregir algunes de les mancances que ara presenta l'àmbit, especialment des del punt de vista del paisatge urbà.

Finalment es considera que aquesta modificació puntual no crea de nou una zona residencial, ja que les determinacions de les Normes subsidiàries vigents ja preveuen que mitjançant la redacció d'un Pla especial es transformin els terrenys i es destinin a l'edificació d'habitatges. La modificació puntual no altera aquesta situació, únicament ajusta les tipologies edificatòries a les que millor s'ajusten al producte immobiliari corresponent a l'habitatge protegit: l'habitatge plurifamiliar.

Efectes del planejament proposat sobre el medi

Es pot concloure, doncs, que la modificació puntual de les Normes subsidiàries de Canet de Mar per la delimitació i ordenació del PAU "Santa Llúcia", no comporta efectes mediambientals negatius a l'entorn, i ha de permetre la correcció de l'impacte que suposaria el manteniment de la situació actual.

**ANNEX 3: JUSTIFICACIÓ DE L'APROFITAMENT VIGENT RESULTANT
DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT EN APLICACIÓ DELS PARÀMETRES
DE LES NNSS.**

ANNEX 4: CERTIFICATS D'ABASTAMENT I SANEJAMENT



Sorea

Ajuntament de Canet de Mar
c/ Ample 11
08360-CANET DE MAR

Assumpte: Informe sobre previsió de disponibilitat dels recursos hídrics en la
UNITAT D'ACTUACIÓ SANTA LLUCIA

En relació al assumpte de referència sobre la UNITAT D'ACTUACIÓ SANTA LLUCIA de Canet de Mar, el responsable sotasignat com a Cap de Distribució de SOREA, empresa Concessionària del servei municipal d'abastament d'aigua potable de Canet de Mar, en resposta a la vostra petició :

INFORMA:

- 1) Que el proveïment d'aigua a la ciutat es realitza a través del Consell Comarcal del Maresme com a Ens encarregat del subministrament d'aigua potable en Alta al Maresme Nord, a més de pous municipals.
- 2) Que el proveïment d'aigua en Alta donat pel Consell Comarcal del Maresme és el principal recurs hídric del municipi.
- 3) Que els actuals recursos hídrics en el Maresme Nord provenen de les captacions comarcals existents a la Tordera, amb tractament posterior de l'aigua a l'Estació de Tractament d'Aigua Potable del Maresme Nord i del subministrament d'aigua provenint de la instal·lació de Tractament d'Aigua Marina (ITAM) que va construir l'Agència Catalana de l'Aigua en el terme municipal de Blanes per abastar al Maresme Nord, Blanes i Lloret-Tossa.
- 4) Que els cabals d'aigua de la ITAM assignats al Maresme Nord són de 5,5 Hm3/any, essent el consum global d'aquesta àrea d'uns 10 Hm3/any.
- 5) Que l'actual planta dessaladora és una primera fases de producció d'aigua potable, prevenint-se el seu desenvolupament en un futur proper.

És per tot això que cal considerar l'abastament d'aigua a Canet de Mar dins de l'abastament Comarcal del Maresme Nord i que les previsions de recursos d'aquesta zona estan contemplats per l'Agència Catalana de l'Aigua en els seus programes d'ampliació d'instal·lacions de producció de recursos hídrics, podent-se afirmar que es disposa i es disposaran, tant tècnica com jurídicament, de recursos suficients per promoure les activitats que es pensen portar a terme.

I perquè així consti als efectes oportuns, signo el present informe a Canet de Mar, a 26 de març de 2.009

SOREA/SOCIEDAD REGIONAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, S.A.


Ramon Valls Camps
Cap Distribució
SOREA-Maresme Nord



Na Sílvia Amatller Micola, enginyera municipal, en relació a la disponibilitat de capacitat suficient dels sistemes de recollida i tractament d'aigües residuals per assumir els increments d'aigües residuals que es generaran a la Unitat d'Actuació "PAU Santa Llúcia", emet el següent:

I N F O R M E

La recollida d'aigües residuals en baixa les realitza l'Ajuntament de Canet de Mar a través de la xarxa de clavegueram municipal. La xarxa existent en aquell tram de la Ronda Doctor Anglès, i aigües avall, es troba prou dimensionada com per poder assolir els increments d'aigües residuals que suposaria la PAU Santa Llúcia. No obstant, per tal de no carregar una sola línia amb totes les aportacions d'aigües residuals de la nova zona, seria convenient fer una descàrrega de les mateixes en dues línies diferents, la que creua la Ronda Doctor Anglès i baixa pel carrer Pas d'en Marges i la que continua per la pròpia Ronda Doctor Anglès i baixa pel carrer Sant Cristòfol.

Per altra banda, el Consell Comarcal del Maresme és l'entitat concessionària de l'explotació dels col·lectors en alta i de l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) que donen servei al municipi de Canet de Mar, mentre que SIMMAR, S.L. és l'empresa concessionària del manteniment de les mateixes.

Actualment existeix al llarg del front marítim del municipi de Canet de Mar un col·lector interceptor que recull les aportacions d'aigües residuals abocades des de la població i les condueix cap a l'estació d'impulsió de l'estació depuradora d'aigües residuals d'Arenys de Mar. Aquest interceptor ha presentat històricament diversos problemes de funcionament, que es poden veure agreujats per possibles connexions de nous sectors.

És per això que en data de març del 2004, l'Àrea Tècnica del Departament d'Infraestructures singulars i concertades de l'Agència Catalana de l'Aigua va redactar un "Projecte constructiu d'ampliació i millora del col·lector interceptor de Canet de Mar i Arenys de Mar", on es justificava i desenvolupava l'opció de substitució del col·lector. Aquest Projecte ha estat actualitzat en data febrer de 2008 mitjançant un estudi per a l'adequació i actualització del projecte realitzat per part d'EiPO, Estudis i Projectes d'Urbanisme i Obres Públiques, S.L.

Tota aquesta documentació va ser tramesa a l'Ajuntament de Canet de Mar per part del Consell Comarcal en data 17 de juliol de 2008. Segons converses mantingudes en aquell moment amb el Consell Comarcal, i tenint en compte que l'actuació es troba inclosa dins la planificació de l'escenari 2006-2008 del Pla de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU) 2005, actualitzat el 2007, la intenció era de portar a terme aquest projecte a partir de finals de l'any 2009.

Per altra banda, el tractament de les aigües residuals es porta a terme a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals d'Arenys de Mar, Arenys de Munt i Canet de Mar (El Maresme). Des del moment de la posta en marxa de la instal·lació s'ha posat de manifest la incapacitat de la mateixa per assolir d'una manera estable els límits d'abocament exigits a l'aigua tractada.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR



Per donar solució a aquesta situació, l'Agència Catalana de l'Aigua va convocar el concurs per a la redacció del Projecte Constructiu d'ampliació i modificació de procés de l'EDAR d'Arenys de Mar, T.M. Arenys de Mar, Arenys de Munt i Canet de Mar (El Maresme), en la que es donarà solució als anteriors problemes i es realitzarà una ampliació de la capacitat de tractament de la mateixa.

Segons aquest projecte constructiu, que la Direcció General de Polítiques Ambientals i Sostenibilitat del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya va donar a conèixer a aquest Ajuntament en data de novembre de 2008, la instal·lació actual dóna servei a una població de 50.050 habitants equivalents i es pretén augmentar fins als 117.031 habitants equivalents, cosa que suposa un increment en 66.981 habitants equivalents.

Es desconeix en aquests moments per part de l'Ajuntament de Canet de Mar quan es pretén començar amb l'execució d'aquest Projecte Constructiu d'Ampliació i modificació de procés de l'EDAR d'Arenys de Mar, T.M. Arenys de Mar, Arenys de Munt i Canet de Mar (El Maresme), tot i que es tracta d'una actuació planificada dins del PSARU 2005, en l'escenari 2006-2008, el mateix que en el cas del col·lector en alta.

Canet de Mar, 12 de maig de 2009

L'ENGINYERA MUNICIPAL

