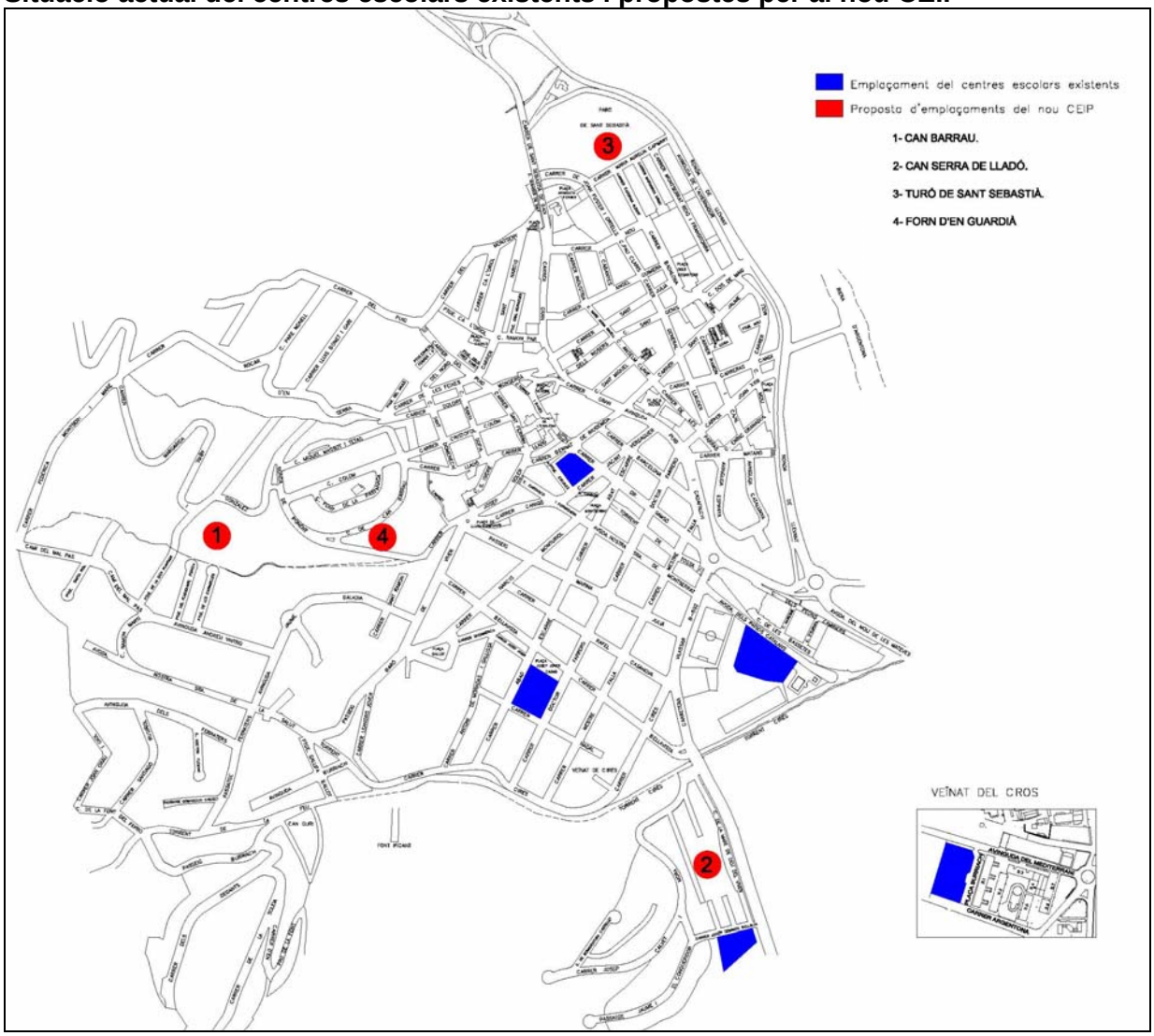
Ajuntament d'Argentona

INFORME TÈCNIC

PROPOSTES D'EMPLAÇAMENT DEL NOU CEIP

Situació actual del centres escolars existents i propostes per al nou CEIP



Requisits sol·licitats.

Els requisits mínims que ha de tenir el solar, segons resposta del Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya, són els següents:

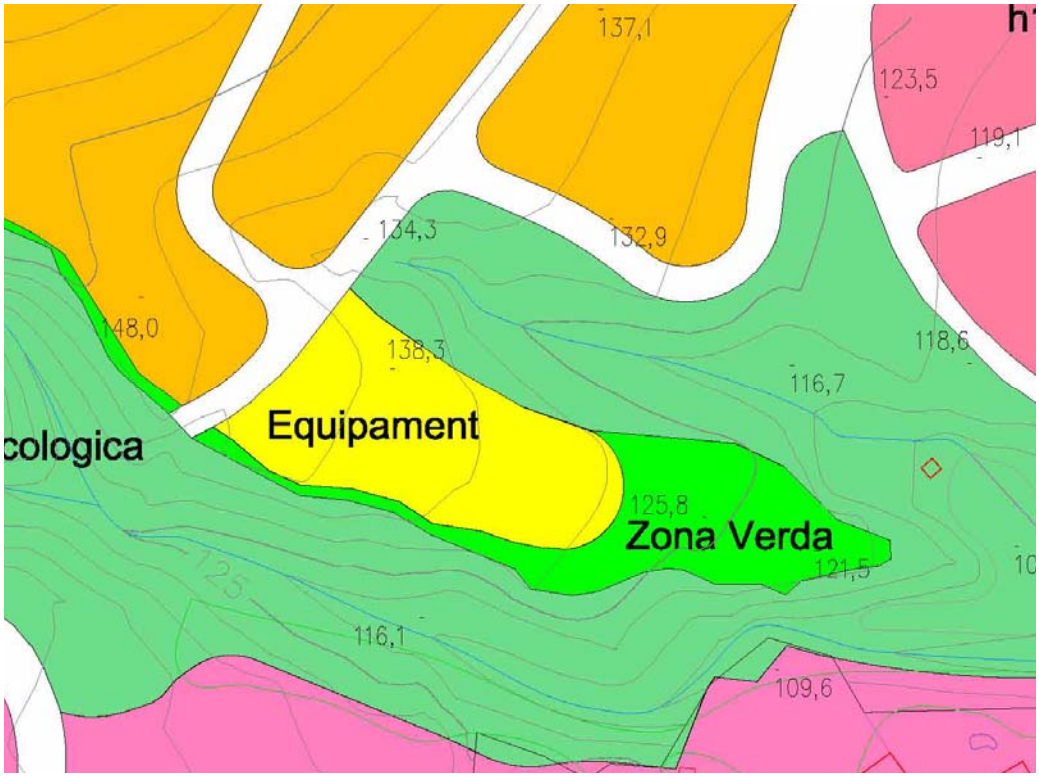
- Superfície mínima terreny: 7.500m2.
- Sostre construït: 2.900m2.
- Poder encabir una pista poliesportiva de dimensions òptimes 44x32m (mínim 44x22m)

1. CAN BARRAU





A. SITUACIÓ URBANÍSTICA.



Els terrenys on es proposa emplaçar el nou equipament escolar són de titularitat pública municipal. Estan classificats pel Pla general vigent, en part com a sòl urbà amb qualificació d'espai lliure i equipament i, en part com a sòl no urbanitzable qualificat de reserva ecològica.

Per tal de poder obtenir la superfície necessària requerida per poder destinar els terrenys a equipament escolar, caldria incrementar la superfície de la peça d'equipament actual que té una superfície de 4.507m2. Per això, la solució que es proposa es traslladar a aquest punt el sòl d'equipament situat a la part alta del sector, mitjançant una Modificació puntual de Pla General que permetria obtenir una peça d'equipament amb una superfície al voltant dels 8.000m2.

B. TRAMITACIÓ

La Modificació puntual del Pla general, afecta a terrenys classificats de sòl no urbanitzable, per tant aquesta estarà sotmesa al règim d'avaluació ambiental, d'acord amb la disposició transitòria sisena del Decret legislatiu, 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Per altra banda, la modificació de planejament també afecta a terrenys qualificats d'espai lliure per tant, s'ha de seguir el procediment previst a l'article 95 del Decret legislatiu, 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el qual obliga a que es mantingui la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. És a dir, cal compensar en altres terrenys la superfície de zona verda o espai lliure objecte de modificació.

El procediment per a la tramitació de la modificació puntual constaria dels tràmits següents:

- Avanç de planejament que contingui un informe ambiental preliminar

- Informació pública no preceptiva de l'avanç de planejament

- Sol·licitud a l'òrgan ambiental del document de referència ambiental (l'òrgan ambiental ha de resoldre en el termini d'un mes).

- Aprovació inicial de la modificació del Pla general, que ha d'incloure l'informe de sostenibilitat ambiental. La competència per a acordar l'aprovació inicial correspon al Ple de la Corporació.

- Informació pública, sol·licitud d'informe als organismes afectats i audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb Argentona.

El termini d'informació pública és de:
Informe de sostenibilitat ambiental: 45 dies (hàbils)
Aprovació inicial: un mes

Els organismes afectats han d'emetre l'informe en el termini d'un mes llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

- Aprovació provisional de la modificació del Pla general pel Ple de la Corporació i tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- Aprovació definitiva de la modificació del Pla general pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Si un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·licita, l'expedient s'ha de sotmetre a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern de la Generalitat i només pot ésser aprovada si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

La resolució definitiva d'aprovació o denegació de la modificació del Pla s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la data d'emissió del darrer informe i el silenci és negatiu.

Per la seva situació i característiques caldrà sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua. En principi, i d'acord a una consulta prèvia realitzada, la seva condició de capçalera de torrent permetria la seva adequació topogràfica sense problemes amb la única condició que el projecte inclogui les mesures necessàries perquè les actuacions realitzades no modifiquin les condicions hidràuliques aigües avall.

C. CONDICIONS FÍSIQUES DEL TERRENY

Aquest emplaçament permet obtenir una peça amb superfície superior a la mínima requerida.
L'orientació sud-est del terreny és òptima, i el seu emplaçament elevat i amb vistes, enclavat en un entorn natural amb vegetació de pins i matolls també resulta un valor afegit al solar.
Com a aspecte desfavorable és l'adequació topogràfica del terreny a realitzar. Malgrat que l'edifici probablement es situaria en les parts altes i més planes, l'edifici s'hauria d'escalonar i la zona de pistes i joc es situarien sobre les parts reomplertes. Aquests treballs d'adequació prèvia del terreny han de ser considerats com a un cost afegit a la construcció del centre a assumir per l'Ajuntament.

D. CONDICIONS D'ENTORN DEL TERRENY

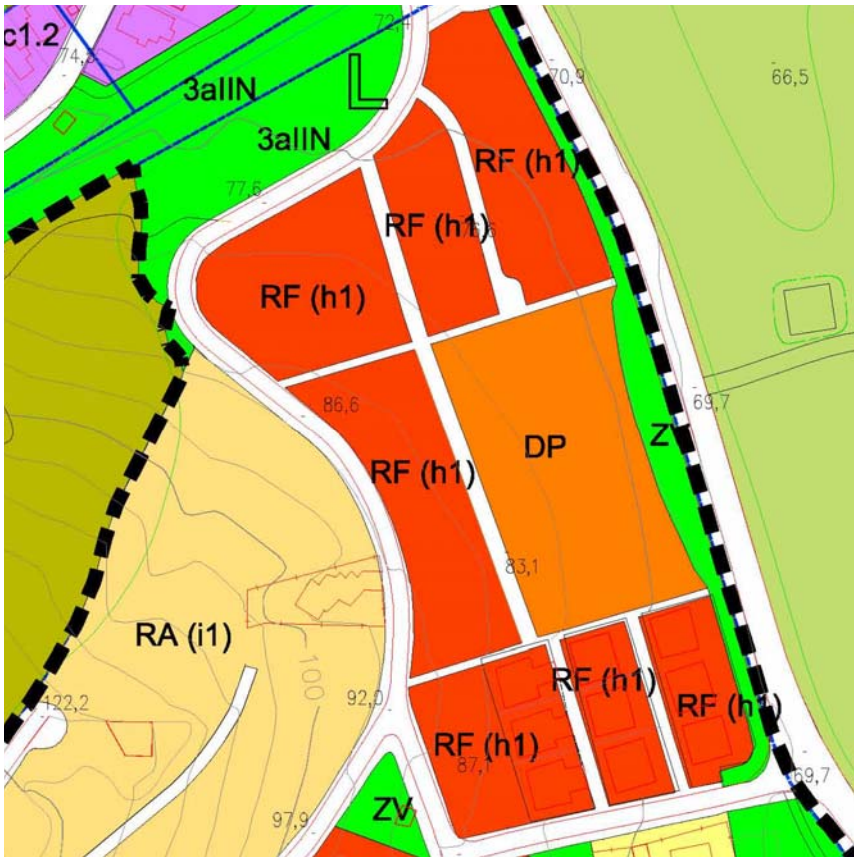
El seu emplaçament es troba en un punt allunyat dels actuals centres educatius i enclavat en una zona de baixa densitat.
La situació respecte el centre urbà, permetria l'accessibilitat peatonal dins el sectors de Can Barrau, però implicaria el desplaçament amb vehicles pel resta del municipi.
L'accessibilitat al centre resultarà bona a mig termini, un cop desenvolupat el sector de El Collell, i es completi la ronda perimetral que ha d'enllaçar el carrer de Can Barrau amb l'entrada nord del municipi. Fins el moment l'accessibilitat no és la òptima ja que obliga a recorreguts menys directes per dins el centre urbà.

2. EMPLAÇAMENT A CAN SERRA LLADÓ.





A. SITUACIÓ URBANÍSTICA.



El terreny és de titularitat privada, classificat de sòl urbà i qualificat de zona de Dotacions Privades (Clau DP) pel PERI de Can Serra Lladó.
La superfície del terreny és de 7.390m2. La qualificació de Dotacions Privades permet un sostre edificable màxim de 739m2 (0,10m2st/m2s), amb uns usos permesos de tipus esportiu, recreatiu o comercial (sostre<200m2).

El carrer superior que dona accés als habitatges és actualment un passatge de titularitat privada.

Per disposar del terreny caldrà arribar a un acord previ de compensació amb la propietat del terreny, que és un indivís amb tres propietaris, i formalitzar-ho amb un conveni de col·laboració urbanística. A falta d'un estudi acurat, probablement la compensació a la propietat s'hauria de fer fora de l'àmbit ja que la superfície integra de la peça ja es prou justa per situar l'escola.

B. TRAMITACIÓ

En cas que s'arribi a un acord amb els propietari sobre les compensacions a percebre per la transmissió a favor de l'Ajuntament el procediment per a la tramitació de la modificació puntual, suposant que no s'inclouen en la mateixa ni sòl qualificat com a no urbanitzable ni espais lliures, zones verdes ni equipaments esportius, seria el següent:

- Aprovació inicial de la modificació del Pla general. La competència per a acordar l'aprovació inicial correspon al Ple de la Corporació.

- Informació pública d'un mes, sol·licitud d'informe als organismes afectats i audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb Argentona.

Els organismes afectats han d'emetre el informe en el termini d'un mes llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

- Aprovació provisional de la modificació del Pla general pel Ple de la Corporació i tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- Aprovació definitiva de la modificació del Pla general per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. La resolució s'ha d'adoptar en el termini de quatre mesos.

En cas que en la modificació puntual, impliqui compensacions fora de l'àmbit que inclogui sòl qualificat com espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, s'ha de seguir el procediment previst a l'article 95 del Decret legislatiu, 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el qual obliga a que es mantingui la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. És a dir, cal compensar en altres terrenys la superfície de zona verda o espai lliure de la qual es modifica la qualificació per a destinar-la a sistema d'equipament docent o educatiu.

El procediment per a la tramitació de la modificació puntual, si no afecta a terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, constaria dels tràmits següents:

- Aprovació inicial de la modificació del Pla general. La competència per a acordar l'aprovació inicial correspon al Ple de la Corporació.

- Informació pública pel termini d'un mes, sol·licitud d'informe als organismes afectats i audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb Argentona.

Els organismes afectats han d'emetre el informe en el termini d'un mes llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

- Aprovació provisional de la modificació del Pla general pel Ple de la Corporació i tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- Aprovació definitiva de la modificació del Pla general pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Si un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·licita, l'expedient s'ha de sotmetre a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern de la Generalitat i només pot ésser aprovada si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

La resolució definitiva d'aprovació o denegació de la modificació del Pla s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la data d'emissió del darrer informe i el silenci és negatiu.

En cas de conveni urbanístic, aquest queda regulat pels articles 25 i 26 del 95 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'article 26 fixa que els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent. En cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

S'haurà de sol·licitar informe al Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya. En principi, d'acord amb el precedent de l'escola bressol, l'informe condicionarà la construcció a respectar la línia de 25m de l'aresta exterior de la calçada (Article 86 del Reglament General de Carreteres)

C. CONDICIONS FÍSIQUES DEL TERRENY

El terreny té una superfície de 7.400m2, superfície justa per l'emplaçament del CEIP. Tot i això seria convenient habilitar uns passatges laterals de pas entre la zona d'equipament i els habitatges veïns i establir una mínima zona d'aparcament davant de l'escola, per tot això es preveu que la superfície de parcel·la final es redueixi sensiblement quedant al voltant d'uns 6.500m2.

El terreny té la virtut de forma neta rectangular i la seva orientació est. Per contra el pendent ascendent des del carrer Mare de Deu del Viver és considerable, al voltant d'un 20%, que fa que existeixi un desnivell de 12 metres entre el carrer i passatge privat del fons de parcel·la.

L'edificació s'hauria de projectar de forma que en el front superior de parcel·la l'edificació arribi únicament amb una planta baixa, a fi de no tapar vistes als habitatges del passatge posterior.

La condició de privacitat del vial superior resulta un punt en contra, que dificulta l'accessibilitat al centre, ja que redueix tota l'accessibilitat a produir-se des de el vial inferior.

D. CONDICIONS D'ENTORN DEL TERRENY

Es tracta d'un emplaçament proper a les escoles Francesc Burniol i Les Fonts i al costat de l'escola bressol municipal.

L'emplaçament té la desavantatge de quedar allunyat del centre urbà, de forma que obligarà als desplaçaments amb cotxe.

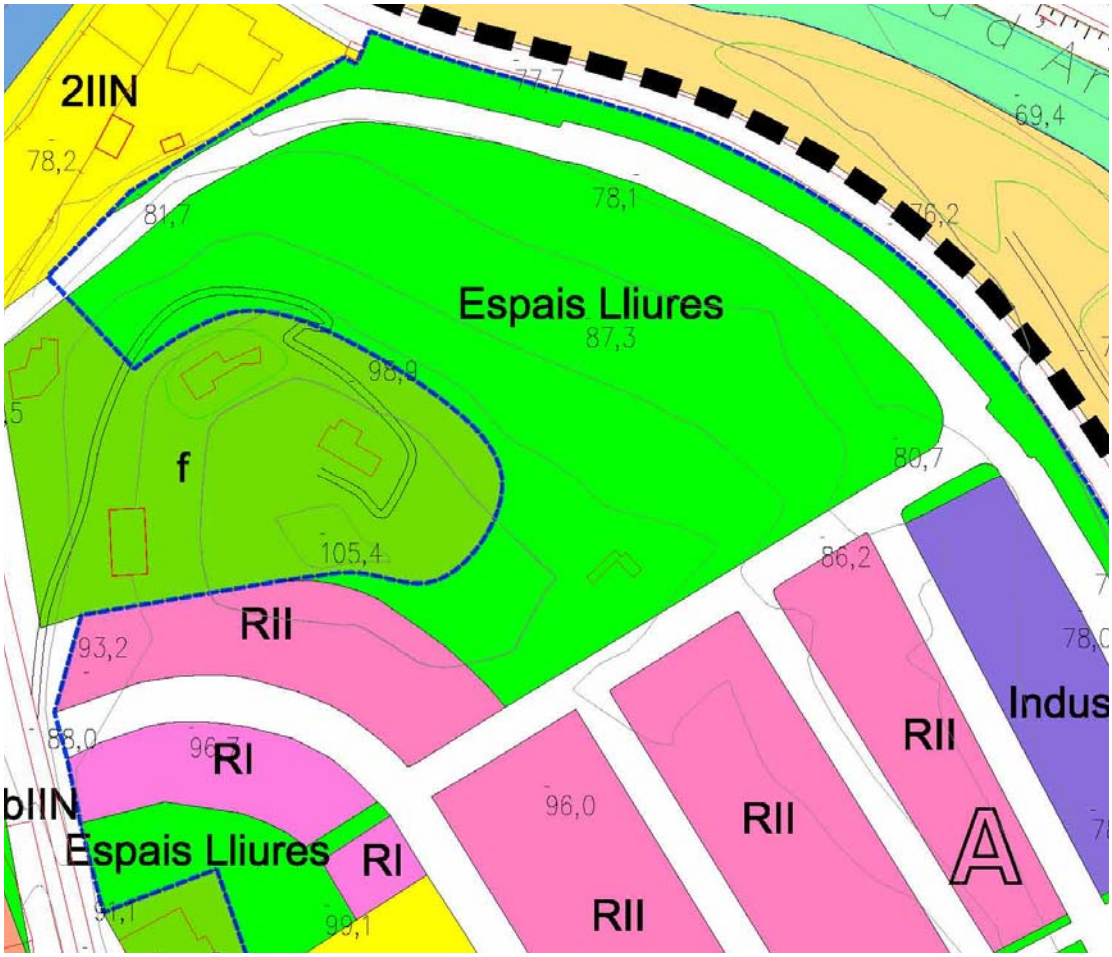
El terreny, malgrat tenir façana a la carretera B-502, s'accedeix des de el vial Mare de Deu del Viver, paral·lel a la carretera. Aquest vial té una mala accessibilitat en els seus dos extrems i en cas d'emplaçament del CEIP en aquest punt, caldria estudiar-los per millorar les condicions actuals.

3. EMPLAÇAMENT AL TURÓ DE SANT SEBASTIÀ





A. SITUACIÓ URBANÍSTICA.



El terreny on es proposa emplaçar el nou equipament escolar és de titularitat pública municipal i està classificat pel Pla general vigent de sòl urbà i qualificat com a espai lliure.

B. TRAMITACIÓ URBANÍSTICA

Com la modificació de planejament afecta a terrenys qualificats com a espai lliure s'ha de seguir el procediment previst a l'article 95 del Decret legislatiu, 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el qual obliga a que es mantingui la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. És a dir, cal compensar en altres terrenys la superfície de zona verda o espai lliure de la qual es modifica la qualificació per a destinar-la a sistema d'equipament docent o educatiu.

El procediment per a la tramitació de la modificació puntual, si no afecta a terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, constaria dels tràmits següents:

- Aprovació inicial de la modificació del Pla general. La competència per a acordar l'aprovació inicial correspon al Ple de la Corporació.

- Informació pública pel termini d'un mes, sol·licitud d'informe als organismes afectats i audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb Argentona.

Els organismes afectats han d'emetre el informe en el termini d'un mes llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

- Aprovació provisional de la modificació del Pla general pel Ple de la Corporació i tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- Aprovació definitiva de la modificació del Pla general pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Si un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·licita, l'expedient s'ha de sotmetre a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern de la Generalitat i només pot ésser aprovada si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

La resolució definitiva d'aprovació o denegació de la modificació del Pla s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la data d'emissió del darrer informe i el silenci és negatiu.

C. CONDICIONS FÍSIQUES DEL TERRENY

Es tracta del turó de Sant Sebastià sector que es va cedir com a espai lliure amb el PERI de Sant Sebastià i que s'ha mantingut a origen. El terreny té un pendent força pronunciat i una topografia complicada. L'orientació nord-est del terreny tampoc resulta òptima.

No existeix problema de superfície i l'àmbit exacta d'emplaçament del CEIP seria convenient delimitar-lo prèvia realització d'un avant projecte del CEIP. Tot i això, probablement l'àrea més adient, tant topogràficament com per facilitat d'accés, és la zona més baixa on actualment es troben les pistes de petanca.

D. CONDICIONS D'ENTORN DEL TERRENY

L'emplaçament té a favor la seva proximitat i fàcil accés des de el centre urbà, i el fet de que es troba enclavat al costat de la zona de densitat alta dins el municipi també és un punt a favor.
La característiques naturals del turó, amb vegetació formada per matolls i arbredes de pins i alzines, permet pensar en un centre integrat en aquest espai que li pot donar una gran qualitat ambiental.

Com a factors desfavorables, a part de la ja mencionada topografia, destacar és l'alt nivell sonor provinent de l'autopista, que es podria resoldre parcialment amb la disposició de barreres acústiques a tot el tram. Aquesta adequació s'haurà de contemplar com un cost afegit que probablement haurà de suportar l'Ajuntament.

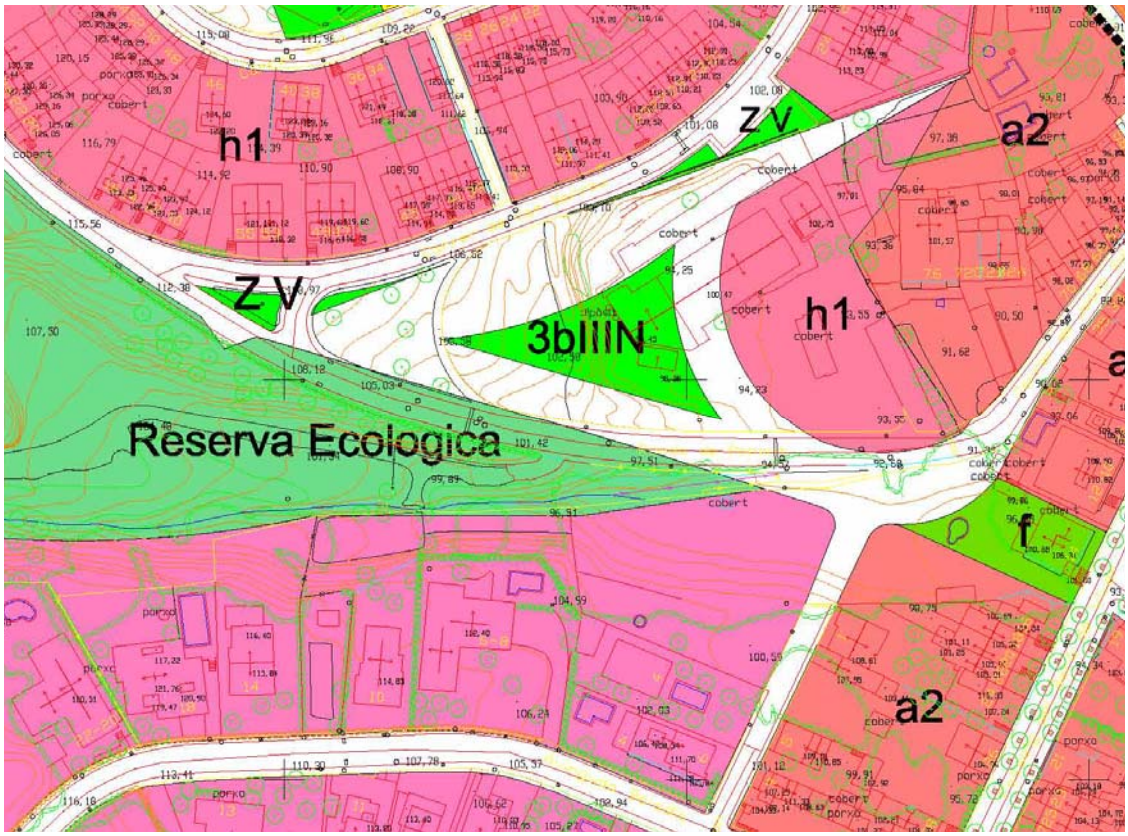
c. Ramon Par, 1 – 08310 Argentona – telèfon 93 797 49 00 – fax – 93 797 08 00 – email: argentona@argentona.com NIF P-0800900-C

4. EMPLAÇAMENT AL FORN D'EN GUARDIÀ





A. SITUACIÓ URBANÍSTICA.



Els terrenys són de titularitat privada, classificats de sòl urbà i qualificats parcialment de sòl d'aprofitament privat h1(Illes de cases en una filera unifamiliar), zona verda i vialitat.
Es tracta d'uns terrenys originalment inclosos dins l'àmbit del sector "C"de Can Barrau i posteriorment exclosos d'acord a un recurs d'alçada interposat per la propietat majoritària de Can Barrau.

Els propietaris dels terrenys del Forn d'en Guardià va tramitar un PERI que actualment està suspès per la Comissió d'Urbanisme fins la presentació d'un Text Refós que incorporés una sèrie de prescripcions. La dificultat en el compliment de les condicions fixades per la CUB. fa que encara no hagi prosperat la tramitació del PERI.

La viabilitat d'aquest emplaçament depèn doncs d'arribar a un acord amb els dos propietaris del sector i poder compensar l'aprofitament del sector fora de l'àmbit. L'aprofitament privat del sector es substancial, en els encaixos del PERI proposen la construcció de 19 habitatges en tipologia de filera i les càrregues d'urbanització són baixes. Es per aquest motiu que no es preveu fàcil l'acord amb els propietaris i trobar un àmbit en el que compensar aquest aprofitament.

B. TRAMITACIÓ

En cas que s'arribi a un acord amb els seus propietaris sobre les compensacions a percebre per la transmissió dels terrenys a favor de l'Ajuntament caldria desistir davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del PERI suspès per aquesta Comissió.

En cas que dins l'àmbit de la modificació puntual s'incloguin terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, la tramitació de la modificació puntual s'haurà d'ajustar a la que s'ha exposat pel cas que l'equipament docent s'emplaci a Can Barrau.

En cas que dins l'àmbit de la modificació puntual no s'incloguin terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, la tramitació de la modificació puntual s'haurà d'ajustar a la que s'ha exposat pel cas que l'equipament docent s'emplaci al Turó de Sant Sebastià ja que dins l'àmbit hi ha terrenys qualificats com a espais lliures.

En cas de conveni urbanístic, aquest queda regulat pels articles 25 i 26 del 95 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i d'acord a les condicions ja descrites pel cas de Can Serra Lladó.

C. CONDICIONS FÍSIQUES DEL TERRENY

El terreny té una superfície molt justa per l'emplaçament del CEIP. La part majoritària del terreny és completament plana, però existeix un desnivell important entre l'àrea plana i el vial de fons de parcel·la i la zona verda contigua.

D. CONDICIONS D'ENTORN DEL TERRENY

L'emplaçament té a favor la seva proximitat i fàcil accés des de el centre urbà, que permetria l'accés a peu d'usuaris residents al centre.

Pel que fa a l'accessibilitat amb vehicles, l'emplaçament no resulta massa adequat ja que els recorreguts d'accés són poc directes i tots a través del centre urbà.