

1.2.91	20
14/68/89	137-128



Aprobat per l'Ajuntament en Ple  
 en sessió ORDINÀRI  
 amb data 20 DES. 1990

El Secretari, *ajunt*



APROBAT DEFINITIVAMENT PER LA  
 COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA  
 el dia 13 de Març  
 l'any 1991  
 l'acte es va celebrar a  
 l'edifici de l'Urbanisme de  
 l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts  
 a les 10 hores  
 LA SECRETÀRIA

1991

*[Handwritten signature]*

BARCELONA - NOVEMBRE DE 1990		Nº 315
PLA PARCIAL	CAN SABAT	TEXT REFOS DEL PLA PARCIAL CAN SABAT.
MUNICIPI:	SANT VICENÇ DELS HORTS	
ARQUITECTE		MATEO GARCIA PAPPACONDOMOS

PLAN PARCIAL

" CAN SABAT "

=====

TEXTO REFUNDIDO DE ACUERDO CON LA RESOLUCION  
DE LA COMISION DEL 23-JULIO DE 1.990.-

- M E M O R I A -

 Gen. de Catalunya  
Dep. de Política Territorial  
i Urbanisme  
Com. de l'Urbanisme de Barcelona

ANTECEDENTES.-

1º.- ADECUACION AL ORDENANMIENTO URBANISTICO.-

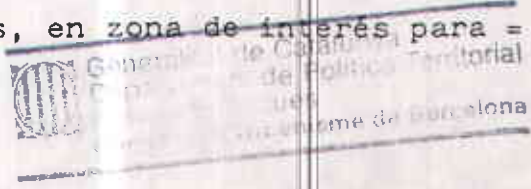
El presente Plan Parcial desarrolla el sector de planeamiento calificado de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, DESARROLLO URBANO, INTENSIDAD 1. (clave 19) en el Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana, en el Término Municipal de Sant Vicençs dels Horts al sur- este del casco urbano, de este municipio, con una superficie total de 3,83 Ha.

El Plan Parcial se acoge a lo dispuesto en el artº. 13 de la vigente Ley sobre regimen del suelo y Ordenación Urbana y en los articulos 43 y 64 de su reglamento del planeamiento. Desarrolla lo dispuesto en el Plan General Metropolitano de == Ordenación Urbana, aprobado definitivamente y vigente desde Julio de 1.976, y en especial lo previsto desde el art. 108 al = 114 y concordante de sus Normas urbanísticas, así como en el = Programa de Actuación Urbanística de aquel Plan General.-

El desarrollo del plan Parcial, se enmarca en la Ordenación del conjunto denominado "Can Sabat", que abarca la franja residencial prevista al Sur- este del casco urbano de Sant Vicençs dels Horts y que se delimita perfectamente entre la carretera Comarcal BV-2002 a Sant Boi de Llobregat, la carretera comarcal BV 2005 a Torrelles de Llobregat, la vía ferrea de la Generalitat de Catalunya y la calle límite de la zona urbana = actual.-

2º.- PROMOCION - JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.-

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, constituyen = por su privilegiada situación geográfica, su proximidad al núcleo urbano y buenas comunicaciones, en zona de interés para = la localización de viviendas.-



Además de la urbanización que se proyecta, dotar al municipio de unas nuevas vías de acceso y de intercomunicación de enlace con las existentes en la zona urbana consolidada, con las consiguientes zonas de aparcamiento, que puedan aligerar la congestión de la ciudad. A parte de las correspondientes zonas verdes y de equipamientos que el plan parcial de por sí prevee.

Todo lo expuesto, pone de manifiesto la idoneidad de estos terrenos para la promoción e instalaciones de nuevas viviendas y la necesidad de dotar a estas y a las que existen actualmente en esta zona de la ciudad de la infraestructura y servicios necesarios, mediante la correspondiente urbanización que se proyecta en el presente plan.-

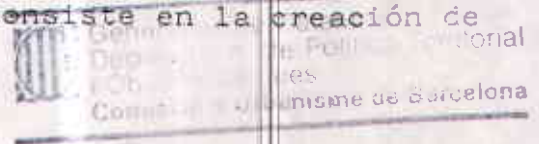
3º.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.-

La estructura general de la ordenación propuesta se ajusta basicamente al esquema definido en el Plan General Metropolitano.

El Plan Parcial, se halla perfectamente delimitado pues su perímetro son dos carreteras comarcales, la vía ferrea de la Generalitat y como final la entrega con la zona urbana actual.

Art.3º. La red viaria de este plan parcial, respeta las directrices básicas del Plan General, pero adaptándolas a la Topografía real del terreno, para suavizar lo máximo posible el desnivel existente entre la vía férrea y la carretera comarcal BV-2002. Para ello se crea un vial básico, que corresponde a la prolongación de la C/ Anselmo Clave, que enlazaría con el cruce de las dos carreteras que circundan a este plan, con un vial interior que permitiría la circulación y enlace con los viales transversales, así como con el futuro paso bajo la vía férrea. Los viales transversales, forman y dan un abanico de posibilidades para el acceso y circulación en la zona.-

La ordenación del Plan Parcial, consiste en la creación de





unas zonas verdes situadas perimetralmente a todo el ámbito del plan, en sus lindes con el enlace con el casco urbano actual, = la vía férrea y la carretera a Torrelles de Llobregat, ubicando en su interior la zona de equipamientos, donde se halla la masía que da nombre a esta zona, la cual se conserva y cede al Ayunta-- miento de esta ciudad, el resto de terreno se destina a la cons-- trucción de viviendas.

La ordenación de la vivienda se divide en tres tipologías:

1º.- Zona de viviendas plurifamiliares, donde se prevee la construcción de 2 bloques de p.b+ 3p.p., y en la cual se ubican = la parcela correspondiente al aprovechamiento medio.

2º.- Zona residencial, destinada a viviendas unifamiliares entre medianeras de planta baja y 2 plantas pisos, destinando la = planta baja a uso residencial.

3º.- Zona unifamiliar, destinada a la construcción de vi-- viviendas unifamiliares entre medianeras de planta baja y 2 plantas pisos.-

#### 4º.-URBANIZACION Y RED DE SERVICIOS.-

El nivel de urbanización de la zona, es nulo exceptuando la pavimentación de las calzadas de las carreteras que circundan = el Plan Parcial.

- Red de alcantarillado.

En la actualidad no existe red de alcantarillado en la zo-- na, la red que se proyecta cubriéndolo todo el ámbito del Plan, se-- ra mediante tubos de hormigón de  $\phi 30$  y 40 con registros de 50 m., como máximo, en las calles que sea necesario se realizan pozos de caída, al realizar la red, se efectuarán =====

los empalmes necesarios, para el desagüe de cada edificio, se preveen a su vez realizar inbornales sifónicos para la recogida de aguas pluviales. La nueva red se conectará, al colector de ø 60 cms., existente en la Riera de Torrellas, al otro lado de la carretera comarcal BV-2005.-

- Red de distribución de agua potable.-

Sistema de distribución en anillos a partir de la tubería de abastecimiento principal, que discurre a lo largo de la carretera comarcal BV-2002,-

Las nuevas conducciones de distribución, seran subterranas y de los materiales y dimensiones que fije la Compañía = Suministradora y que se detallará en el proyecto de Urbanización.-

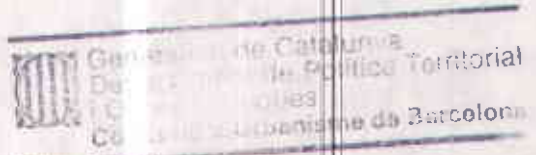
- Red de suministro eléctrico y alumbrado público.-

En la zona actualmente existe una red eléctrica de líneas de media tensión de la cía. Enher, que transcurre a lo largo de la carretera comarcal BV-2002.-

Para realizar la distribución interior, se deberán realizar previamente las correspondientes estaciones Transformadoras que fije la cía. suministradora, E.N.H.E.R., a ubicar preferentemente en las zonas verdes del plan parcial.

La red de distribución interior, sera subterránea, de las dimensiones que determine la cía. suministradora y que se detallara en el proyecto de urbanización.

La red del alumbrado público, será completamente independiente, de la red de suministro a las viviendas, se asegurará un nivel de iluminación de 20 lux, en todas las calles, en el proyecto de urbanización se fijarán las determinaciones del mismo.



- Urbanización de los viales.-

Se procederá inicialmente a realizar los movimientos de tierras, para adecuar el terreno actual a las rasantes definitivas de los viales, encintado de aceras con bordillos de hormigón, pavimento de aceras con panots de cemento, sobre lecho de hormigón, pavimento de la calzada a base de aglomerados asfálticos en dos capas de 4 cms., con una subbase de zahorras, compactadas, en el proyecto de urbanización se determinará el método de la construcción.-

5º.- PRECISION RESPECTO A LA ACTUACION Y RELACION DE PROPIETARIOS.

Tal y como se describe en los documentos adjuntos al programa de actuación y Estudio Económico- financiero, las previsiones de gestión del presente plan parcial se resume en:

- Iniciativa Privada.
- División poligonal, a efectos de ejecución, el plan prevee, un solo polígono.-
- Sistema de actuación: COMPENSACION.
- Plan de Etapas: Se preveen dos etapas de ejecución de las obras, la primera con una duración de 3 años, (36 meses), y la segunda con una duración de 2 años ( 24 meses). El plazo para el desarrollo y ejecución de la totalidad de las obras se fija en 5 años.

- Relación de propietarios:

La totalidad del suelo de este plan parcial, es propiedad de:


- SANT VICENÇ RESIDENCIAL, S.A., con domicilio social en el Paseo Pera III nº 56, de MANRESA (Barcelona)., representada por su administrador D. JOSEP CLARET TARRES.-

- Contenido del Plan Parcial

El contenido del presente Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en la Ley sobre Medidas de Adecuación del Ordenamiento Urbanístico en Catalunya, con los siguientes documentos:

I - MEMORIA, con los siguientes apartados:

- 1 - Antecedentes. Adecuación al Ordenamiento Urbanístico.
- 2 - Promoción. Justificación de la conveniencia de la Urbanización.
- 3 - Descripción de la Ordenación.
- 4 - Dimensionado de los Servicios Urbanísticos.
- 5 - Sistema de Actuación y Precisión Respecto a la Ejecución.
- 6 - Contenido del Plan Parcial.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Consell d'Urbanisme de Barcelona



II.- Planos, con el siguiente contenido:

- 1.- Situación y calificación según P.C.H.
- 2.- Topográfico, estado actual.
- 3.- Planimétrico.
- 4.- Ordenación propuesta.
- 5.- Distribución de la edificación.
- 6.- Viales, alineaciones y rasantes.
- 7.- Red de alcantarillado, red de agua.
- 8.- Red de alumbrado.
- 9.- Perfiles.-



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme

III - ORDENANZAS, con el siguiente contenido:

- Título I Disposiciones Comunes
- II Desarrollo del Plan Parcial
- III Gestión del Plan
- IV Régimen Urbanístico del Suelo
- V Regulación de la Edificación y de los Usos Admitidos

IV - PROGRAMA DE ACTUACION, con los siguientes apartados:

- 1 División Poligonal
- 2 Sistema de Actuación
- 3 Programa de Ejecución y Plan de Etapas
- 4 Contenido de cada Etapa

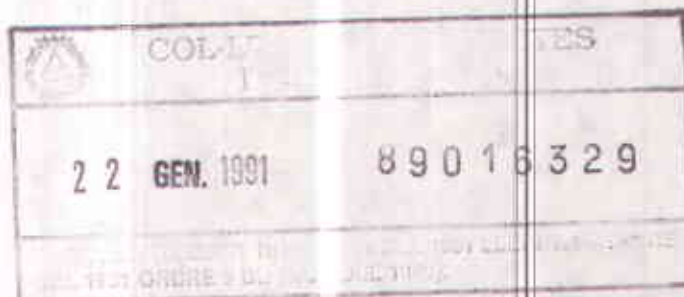
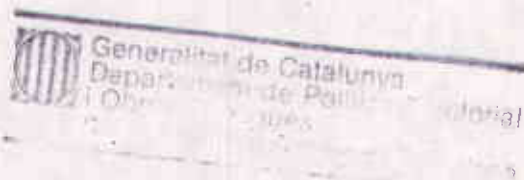
V - ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1 Valoración de las Obras de Urbanización
  - ) Definición de unidades de obra
  - ) Presupuesto de las obras de urbanización
- 2 Repercusión de los costes de las obras de Urbanización

Barcelona, Noviembre de 1.990

EL ARQUITECTO.-

*Antoni Pappalardo*



PROGRAMA DE ACTUACION Y  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLAN PARCIAL

" CAN SABAT "

=====

PROGRAMA DE ACTUACION  
Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.--

---

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



FICHA DE ESTANDARS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Cuadro de superficie real

	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
Viales .....	9.650,69	24,50
Zonas verdes .....	10.656,36	27,05
Equipamientos .....	4.735,69	12,02
Total cesiones .....	25.042,74	63,57
=====		

	Sup. parcela	techo vivienda	techo comercial
Residencial	2.428,79	3.250,78	1.428,53
Unifamiliar	8.038,58	14.227,96	_____
Plurifamiliar	3.663,89	4.187,25	966,20
Terciario	216,00	_____	300

Total suelo privado 14.347,26 ..... 36,43%

    "    techo comercial 2.694,73

    "    "    vivienda 21.665,99

Total ámbito ..... 39.390 m2.

Parcela.-

10% Aprovechamiento medio ..... 2.180,37 m2.

techo viviendas ..... 2.166,60 m2.

    "    comercial , ..... 270,30 m2.

- Aprovechamiento del sector.-

    24.374 m2t.x0,66= 16.036,34 U.A.

- Aprovechamiento medio.-

    16.036,34 U.A./39.390= 0,4074.-

PROGRAMA DE ACTUACION.-

1 - División Poligonal

Para desarrollar lo previsto en el artículo de la Ley sobre Regimen del suelo y Ordenación Urbana, el presente Plan Parcial, se constituye en una sola unidad poligonal.

2 - Sistema de actuación.-

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada y se desarrollará por el sistema de compensación de acuerdo con lo previsto en el art. 152 del reglamento de Gestión Urbanística.-

En desarrollo del sistema de compensación, la entidad actuante procederá a la redacción del preceptivo proyecto de compensación, que fijará el reparto equitativo de cargas y beneficios a = que hacen referencia los artículos 172-173 y 174 del Reglamento = de Gestión Urbanística.-

3 - Programa de ejecución y Plan de Etapas.-

El presente Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de = ejecución, la primera con una duración de 3 años, (36 meses), y = la segunda con una duración de 2 años ( 24 meses). El plazo máximo para el desarrollo y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se fija en 5 años, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación, que desarrolla este Plan = Parcial.-

El plazo de presentación de los proyectos de urbanización no excederá de los seis meses, a contar desde la aprobación del proyecto de compensación, para las obras de la primera etapa y de == dos años para los de la segunda.-

El contenido de cada una de las etapas que desarrollará este Plan Parcial, viene en función de las prioridades para un desarrollo armónico en la implantación de la obra urbanizadora. Una prioridad básica será la solución del problema de saneamiento, tanto en las aguas exteriores al sector, como las propias aguas, tanto de lluvia como residuales, otra prioridad es que la zona urbanizadora permita tener anillos completos, tanto en lo que se refiere al tráfico como a los suministros de los diferentes servicios: agua, alumbrado, etc.

En consecuencia las primeras obras a realizar serán la urbanización de las calles nº 1, 3 y 4, la calle nº 2, desde la calle nº 1, hasta la confluencia con la calle nº 4, y parcialmente la calle Anselmo Clavé, para asegurar que la parcela correspondiente al aprovechamiento medio y la zona de equipamientos, tengan acceso mediante viales urbanizados.

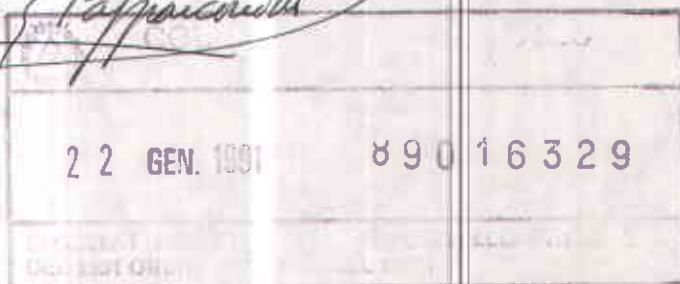
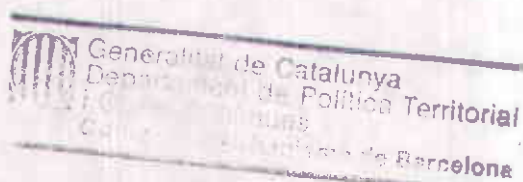
La construcción de las calles citadas incluye todas las obras e instalaciones necesarias para su total terminación y puesta en servicio.-

Constituye la 2ª etapa, la construcción del resto de la obra urbanizadora del plan, que comporta la ejecución de todas las obras necesarias para la terminación de la red viaria, incluyendo las alcantarillas correspondientes, así como todas las redes de suministro, servicios y alumbrado público.

Barcelona, Noviembre de 1.990

El Arquitecto.-

*Mateo Pappalardo*



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-1.- VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo con lo grafiado en los planos y lo indicado en la memoria, se procede a continuación a la valoración de las obras de urbanización con el siguiente contenido:

## a).- Descripción de las obras.-

- 1.- Excavación de tierras a cielo abierto.
- 2.- Terraplenado y compactado por capa de 30 cms.
- 3.- Bordillo de hormigón prefabricado.
- 4.- Pavimento compuesto por una capa intermedia de 5 cms., de aglomerado asfáltico de composición densa tipo G-20 y acabado con otra de 4 cms tipo D-12.
- 5.- Sub-base de zahorras compactadas.
- 6.- Pavimento de aceras con panots de 20x20x2,5 cms., sobre lecho de hormigón de 10 cms.
- 7.- Colectores de  $\phi$ 30 y  $\phi$ 40 de hormigón, con sus correspondientes pozos de registro.-
- 8.- Imbornales para la recogida de aguas pluviales.
- 9.- Conducciones de agua en tubería de fibrocemento.
- 10.- Bocas de riego, en zonas verdes.
- 11.- Alumbrado público con farolas de 4 m. de altura.
- 12.- Cuadro de mandos del alumbrado.
- 13.- Estación transformadora, de la capacidad que determine la Cía. suministradora.
- 14.- Plantación de arbolado y ajardinamiento de zonas verdes.





b).- Presupuesto de las obras de urbanización del plan parcial.

El presupuesto para la correcta ejecución y acabado de las obras de urbanización del presente plan parcial se estima en la cantidad de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETESCIENTAS TREINTA Y TRES MIL = DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS PESETAS,- (98.733.252,-Ptas),-

2.- REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.-

A tenor de las cifras anteriormente expuestas, correspondientes a la valoración de las obras de urbanización, se determina a continuación, su repercusión m2. de superficie residencial neta:

- Coste total obras de urbanización = 98.733.252,- Ptas.
- Sup. residencial neta = 14.347,26 "

Repercusión:  $98.733.252,-\text{ptas} / 14.347,26\text{m}^2 = 6.881,68 \text{ ptas/m}^2.$

=====

Barcelona, Noviembre 1.990

EL ARQUITECTO.-

*Mateo Paparrionand*

COD. 1	
22 GEN. 1991	89016329
COMISSIÓ D'URBANISME	

# ORDENANZAS



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLAN PARCIAL

" CAN SABAT "

=====

- O R D E N A M E N T S -

I N D I C E

- TITULO I - DISPOSICIONES COMUNES
- " II - DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
- " III - GESTION DEL PLAN
- " IV - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
- " V - REGULACION DE LA EDIFICACION Y DE LOS  
USOS ADMITIDOS
- NORMAS TRANSITORIAS



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona