



ANUNCI

Es fa públic que el Ple de la Corporació Municipal, en sessió ordinària celebrada el passat 26 de setembre de 2022, va aprovar, per unanimitat, l'acord d'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall d'ajustaments, d'alineacions de vial i d'ordenació volumètrica de la nova edificació situada al carrer Escoles, núm. 3 cantonada amb Baixada del Molí, el text del qual es transcriu literalment:

"Vist que per Decret d'Alcaldia núm. 2022/247, de data 13 de juny de 2022, es va resoldre el següent:

"PRIMER.- Aprovar inicialment l'Estudi de Detall d'ajustaments d'alineacions de vial i d'ordenació volumètrica de la nova edificació, situada al carrer Escoles, núm.3, cantonada amb Baixada del Molí del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.

SEGON.- Obrir tràmit d'informació al públic per un termini de 20 dies hàbils mitjançant publicació de l'acord inicial en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i en un diari de més divulgació a Catalunya, i al tauler d'anuncis de la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta, a l'objecte de presentació de possibles al·legacions.

TERCER.- Declarar que l'acte és de tràmit, no posa fi a la via administrativa i no pot ser impugnat separatament. Tanmateix, els legitimats activament poden interposar qualsevol altre recurs ajustat a dret".

Vist que aquest Decret d'Alcaldia es va sotmetre al tràmit d'informació pública per un termini de vint dies hàbils, en les següents publicacions:

- Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de data 23 de juny de 2022.
- Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 8695 de data 23 de juny de 2022.
- Diari El Punt Avui, de data 23 de juny de 2022.
- Tauler d'anuncis i pàgina web de l'Ajuntament, publicat el dia 28 de juny de 2022 amb Registre de Sortida Número 2022/1508, de data 15 de juny de 2022.

Vist que d'acord amb el que disposa l'article 22.2.c), 47.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, disposa que l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, serà competència del Ple de la Corporació, quina atribució no pot ser delegada a l'Alcalde i a la Junta de Govern Local, amb el vot favorable de la majoria simple dels membres presents.

Vist tot l'exposat, es proposa l'aprovació del següent acord:

Signatura 1 de 1
EDUARD TURON MAINAT
08/10/2024
ALCALDE

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



PRIMER.- APROVAR definitivament l'Estudi de Detall d'ajustaments, d'alineacions de vial i d'ordenació volumètrica de la nova edificació, situada al carrer Escoles, núm. 3, cantonada amb Baixada del Molí del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.

SEGON.- PUBLICAR el present acord i les normes urbanístiques de l'instrument de planejament, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, per a la seva executivitat, així com en el web municipal d'aquest Ajuntament i garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre d'aquest instrument de planejament, i publicar la referència de la publicació íntegra en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un diari de més divulgació a Catalunya.

TERCER.- TRAMETRE un exemplar del document i una còpia de l'expedient administratiu complet, degudament diligenciats, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per al seu coneixement.

QUART.- Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, s'haurà d'interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà al de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes, a comptar des de l'endemà al de la seva notificació".

Podeu consultar la documentació en el següent enllaç:

<https://www.santiscler.cat/ajuntament/exposicio-publica/aprovacio-definitiva-de-lestudi-de-detall-dajustaments-dalineacions-de-vials-i-dordenacio-volumetrica-de-la-nova-edificacio-situada-al-carrer-de-les-escoles-3.html>

MEMÒRIA DESCRIPTIVA (Memòria d'Ordenació)

1. ANTECEDENTS

El present Estudi de Detall pretén concretar i ajustar, de forma precisa i pormenoritzada, les alineacions viaries i l'ordenació de volums del nou edifici municipal, destinat a diversos usos, previst en el PGOU vigent de Sant Iscle de Vallalta, situat en el carrer Escoles, núm. 3, cantonada amb la Baixada de Molí. Així com el reajust de les superfícies afectes dels espais municipals resultants, viari (V) i jardins (P), també "VP". Àmbit del PAU "Baixada del Molí", segons PGOU vigent.

Avui dia, la vorera del Carrer Escoles, núm. 3 està pavimentada en 4 metres d'amplada, limitat així per un mur de formigó existent i una tanca metàl·lica per davant. Estava previst que en aquest carrer, la vorera fos de 5 metres d'amplada, restant així per construir en aquest punt, gairebé 1 metre d'amplada d'aquesta vorera en tota la seva longitud.

Els altres sistemes urbanístics que es troben afectes en aquesta zona i les seves superfícies són els següents:

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Superfície VP (verd públic) = 287,33 m2. Zona destinada a jardí, encara que avui dia no està tractada com a tal. Terreny verge sense enjardinar.

Superfície V (aparcament) = 524,89 m2. Zona destinada a aparcament, pavimentada amb formigó i en funcionament. Sistema viari.

Superfície V (vorera carrer Escoles) = 189,14 m2 (94,64+94,50). Pavimentada amb panot de formigó. També forma part del sistema viari.

Superfície de terreny on es situa l'edifici previst = 300,00 m2. Solar sense construir, clau 2.

Tots els terrenys abans citats són de titularitat pública municipal, tant els sistemes com la parcel·la de clau 2 (de 300,00 m2).

Promou el present projecte d'Estudi de Detall, encarrega la seva redacció, i impulsa la seva tramitació l'Excm. Ajuntament de la vila de Sant Iscle de Vallalta, actuant en el seu nom i representació el Sr. Alcalde-President de la Corporació municipal, Sr. Eduard Turón i Mainat.

2. ÀMBIT FÍSIC DE L'ESTUDI DE DETALL. PROCEDENCIA DEL PROJECTE

En els plànols del present Estudi de Detall (E.D.) es concreta la situació i l'emplaçament del nou edifici en qüestió. La zona afecte es troba situada en el carrer Escoles, núm. 3, cantonada amb la Baixada del Molí, de 08359 Sant Iscle de Vallalta. Terreny-solar de superfície 300,00 m2, zona 2 "Ordenació antiga i tradicional", edificació compacta.

L'ajuntament de Sant Iscle de Vallalta vol construir un nou edifici compacte, amb una ocupació permesa del 100% del solar, de PS+PB+2PP, destinat a diversos usos. Es preveu una construcció en dues fases, I i II, segons el detall següent:

- FASE I (1a).- Planta Semisoterrani (magatzem i garatge/aparcament) + Planta Baixa (local) + Coberta plana.
- FASE II (2a).- Planta Semisoterrani (magatzem i garatge/aparcament) + Planta Baixa (local) + 2 Planta Pis (habitatges) + Coberta terminal.

Com ja s'ha dit abans l'àmbit físic afectat per aquest Estudi de Detall abarca la zona destinada a aparcament públic anomenat "El Molí", de superfície 524,89 m2, la zona verda contigua de superfície de terreny de 287,33 m2, el solar de 300,00 m2 encara sense edificar (on està prevista la construcció futura objecte d'aquest Estudi de Detall) i el vial (vorera) del carrer Escoles, núm. 3 de superfície 189,14 m2.

També s'ha previst el reajustament i ajustos de les alineacions dels sistema viari de l'àmbit, a fi de fer possible l'accés a la planta semisoterrani, planta que urbanísticament es defineix com a soterrani.

3. JUSTIFICACIÓ LEGAL – FONAMENTS DE DRET

Es considera totalment justificada la necessitat, conveniència i oportunitat de la redacció, tramitació i aprovació del present Estudi de Detall (E.D.), quina legalitat, procedència i emparança juridico-urbanística ve donada per:

- Disposició transitòria onzena (D.T. 11a). Estudis de detall. Vegis el Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), en el seu redactat actual.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



- Art. 26 del Decret Legislatiu DL 1/1990, de 12 de juliol, pel que s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en tant que normativa legal vigent amb anterioritat a l'actual Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Art's. 65 i 66 del Real Decret RD 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament Urbanístic (RPU) per al desenvolupament i aplicació de la llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- Art's. 14 i 16 del Real Decret RD 1346/1976, de 9 d'abril, per el que s'aprova el text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

4. OBJECTIUS DE L'ESTUDI DE DETALL. AFECTACIONS RESULTANTS

El present Estudi de Detall concreta i ajusta les alineacions viaries dels carrers Escoles i de la Baixada del Molí. També les alineacions de la zona verda (P) existent, clau "VP". Es tracta dues simples variacions de detall (ajusts).

També té com a finalitat definir de forma concreta el volum ocupable i edificable per la nova edificació, quina edificació es desenvoluparà en dues fases de construcció, sense que això suposi cap modificació dels paràmetres fonamentals del PGOU: edificabilitat, ocupació màxima (100%), alçada reguladora màxima (ARM), etc. etc. El sostre edificable es manté inalterat i inalterable, sense modificacions. Les dues fases previstes, pel que fa a la total construcció de l'immoble, s'han explicat anteriorment en el apartat 2 d'aquest Estudi de Detall (E.D.).

El nivell d'implantació de l'aparcament municipal de superfície (aparcament públic) es troba a la cota +117,50 m, cota que es manté i que no sofreix cap variació. Vegis el vigent PGOU del municipi, i també el PAU Baixada del Molí, aquesta cota és inalterable.

El nivell d'acabat del solat de la planta soterrani de l'edifici NOU a implantar, tal com estava previst al PGOU vigent és la cota +118,50 cm, que no es varia ni es modifica. Aquesta cota és inalterable.

Per tal de poder connectar aquests dos nivells es fa precisa una rampa d'accés i entrada d'un 20% de pendent, amb accés des de l'aparcament públic de superfície (V) del sector del Molí. Les dimensions d'aquesta rampa seran 3,40 metres d'amplada i 3,75 metres de llargada (mesurada en projecció horitzontal). Aquesta rampa donarà accés als vehicles a la planta soterrani del nou edifici municipal.

La zona verda pública també permet l'accés peatonal, accessible i adaptat, a la planta semisoterrani del nou immoble, destinada a magatzems i aparcament de vehicles.

Aquesta rampa d'accés s'haurà de construir entre l'aparcament públic de superfície (V) del pàrquing municipal (sistema urbanístic del viari públic) i l'edifici nou en qüestió, quina situació urbanística resultant (de la rampa) serà també de sistema viari (V). Ara mateix els terrenys on es vol construir la rampa d'accés al nou edifici són considerats Verd Públic (VP), però cal el seu ajust.

Per tant, s'ha de transformar aquesta nova franja de VP (verd públic, "P") en V (vial) i compensar, per altra banda, aquesta petita modificació de detall, per tal que les

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





superfícies totals d'aquests dos sistemes urbanístics locals siguin les mateixes que les originals del PGOU, i que no tinguin cap variació.

Es proposa canviar un tros de vorera que no està construïda (franja d'1 metre d'amplada) del carrer Escoles, núm. 3 considerada de vial (V) per verd públic (VP) i així compensar la franja que ocuparia la nova rampa. Seria, doncs, una nova franja de vial ENJARDINAT (clau P o "VP"). En aquest sentit, doncs, vegis les mesures resultants (en m2) en els plànols d'aquest document. El quadre de superfícies, de zona 2 i de sistemes urbanístics, de l'àmbit de la "Baixada de Molí" no varia ni es modifica el més mínim, i resulta exactament igual al del PGOU vigent en aquest municipi.

Per altra banda, per tal de poder donar accés a l'edifici des del carrer Escoles, s'haurà de construir una petita plataforma (part de la vorera que estava projectada, d'1 metre d'amplada, i que no es va construir en el seu moment) fins arribar als 5 d'amplada total. Aquest ACORD s'ha de mantenir segons diu el vigent PGOU.

La zona verda pública permet també l'accés peatonal adaptat i accessible a la planta semisoterrani del nou edifici, planta destinada a magatzem i aparcament de vehicles.

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Està conformat essencialment i principalment pels plans urbanístics següents:

- A. Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) del T.M. de Sant Iscle de Vallalta, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en sessió de data 31 de gener de 2017.
- B. Modificació puntual del PGOU i transposició sobre cartografia digital a l'àmbit del carrer de la Baixada del Molí, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en sessió de data 02 d'octubre 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 08 d'octubre de 2015.

Són plans normatius d'aplicació directa, especialment en tot allò que no estigui previst en aquest Estudi de Detall (E.D.).

6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES PREVISIONS DE L'ESTUDI DE DETALL (E.D.)

- NN.UU. (Text Refós). Ordenació antiga i tradicional. Clau 2. Correspon al nucli antic del poble.
- OCUPACIÓ MÀXIMA: 100%. Parcel·la compacta, ocupació permesa del nou edifici del 100% = 300,00 m2.
- ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (ARM): 10,00 metres (<=10 mts.) mesurada verticalment en el punt mig de l'alçat de la façana principal carrer Escoles, entre la rasant del referit vial del carrer Escoles i la intersecció amb la cara superior del darrer forjat del nou edifici previst. L'alçada del nou edifici es prendrà, doncs, des de la façana principal del carrer Escoles, i com a referència s'agafarà la rasant actual de la vorera del vial de situació, el carrer Escoles. Aquesta rasant definirà la volumetria permesa ordenada pel nou edifici (volum edificable de PB+2PP, desde la rasant del carrer Escoles).

Signatura 1 de 1
EDUARD TURON MAINAT
08/10/2024
ALCALDE

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



**Ajuntament de
Sant Iscle de Vallalta**

Aquesta ARM també és de 10,00 metres (mesurada verticalment) en el punt mig de l'alçat de la façana del carrer Baixada del Molí, en el mateix sentit que en el carrer Escoles.

Les alçades lliures de totes les plantes de nou edifici es poden ajustar en els projectes tècnics que es puguin redactar.

- **NOMBRE MÀXIM DE PLANTES:** P.B. + 2 P.P. (planta baixa i dos plantes pis), sobre rasant c/. Escoles. L'edifici també disposa de planta semisoterrani, si bé aquesta no comptabilitza ni computa als efectes del número màxim de plantes atès que urbanísticament es tracta i es defineix com a planta soterrani.
- **ALINEACIÓ I SEPARACIÓ DELS EDIFICIS:** seguint les seves façanes l'alineació oficial del carrer, sense retranquejos respecte a la mateixa. Ocupació del 100% del solar.
- **USOS ADMESOS:** Els de la Zona 2.

Habitatge: unifamiliars i plurifamiliars.

Públics: residencial, espectacles en locals tancats, sales de reunió, religions, cultural, esportiu de tipus social, benèfic-sanitari, hotels, residències i semblants.

Indústria i comerç: industrial els de categoria 1 situacions A i B i a la categoria 2 situacions B de l'article 4.2, 3.3. de les Normes Generals. Comerços i magatzems en les situacions A i B 250 m2 i en les situacions C i D 350 m2, a la situació E es podrà arribar als 500 m2.

Art. 128. NN.UU. PGOU - DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ:

1.- **CAPÍTOL II:** Edificació segons alineació de vial (clau 2).

3.- **CAPÍTOL IV:** Composició de volums o volumètrica específica (Estudi de Detall).

Tipus d'ordenació en el que l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat zonal. La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisarà en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o, en el seu cas, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

De fet, la construcció que es preveu realitzar, és una edificació de configuració aïllada a quatre vents, quina justificació permet ajustar-se a la composició de volums o edificació volumètrica específica i/o determinada: tipus d'ordenació en el que l'edificació es determina i s'estableix mitjançant un coeficient d'edificabilitat zonal. La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisarà en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o, en el seu cas en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums. Són específicament d'aplicació els Art's. 154, 155 i 156 de les NN.UU. del vigent PGOU de Sant Iscle de Vallalta, i demés disposicions concordants. És el nostre cas.

El nou immoble es construirà en dues fases (2), tal com s'ha explicat en l'Apartat 2 de la present MEMÒRIA.

Els projectes d'obra major que -al seu torn- es presenti a l'Ajuntament, haurà de justificar el compliment de la totalitat de la resta de les NN.UU. i OO.MM. que siguin d'aplicació (normes constructives, NN.UU., activitats, aparcament, soroll, accessos, etc., etc.), i volumètricament s'haurà d'ajustar a les determinacions d'aquest Estudi de Detall. En la FASE I (1a) es preveu una coberta plana transitable de magnitud tota la planta (sup.= 300 m2), mentres que per la FASE II (2a) es preveu una coberta terminal segons les NN.UU. de la Zona 2 (bàsicament de teulada).

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



7. CONCLUSIONS FINALS

Amb tot el que fins aquí s'ha exposat i/o descrit en la present MEMÒRIA d'Ordenació que es un document normatiu, així com d'acord amb tot allò que està grafiat en els plànols acompanyants, principalment els de caràcter normatiu i/o d'ordenació, hom entén suficientment detallat i justificat el contingut i abast del present Estudi de Detall (E.D.) d'AJUSTS d'alineacions de vials i d'ordenació volumètrica de la nova edificació, prevista en dues fases, a fi i efecte que l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta el pugui tramitar i - si s'escau - substanciar totalment d'acord amb allò que s'estableix a l'Art. 26 (en relació als arts. 65 i 66 del R.P.U. del 1978) del DL 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, fins acordar - si s'escau - la seva aprovació definitiva, normativa que igualment es considera d'aplicació d'acord amb allò que s'estableix a la Disposició Transitòria onzena de Decret Legislatiu 1/2010 (T.R.L.U.C.).

Sant Iscle de Vallalta, 02 de juny de 2022”

Sant Iscle de Vallalta, en data de la signatura electrònica.

L'alcalde

Eduard Turon i Mainat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	4c4d3f1c52fc4571ab29bddaee4357f7001	
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=103	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2024/2679 - Data Registre: 08/10/2024 13:19:15 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	