



Modificació puntual del POUM de Seva Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església Sant Miquel de Balenyà

Text Refós. Octubre 2021

Crédits

Redactors

Gamma d'Arquitectura, S.L.P.

Mauro Mas Pujó, arquitecte

Ramon Bacardit Reguant, arquitecte

Equip Gamma d'Arquitectura

Núria Oliver Sansalvador, arquitecta

Marta Rofín Serrà, arquitecta

Índex del document

D1 Document comprensiu

D2 Memòries

M1 Memòria descriptiva i justificativa

M2 Avaluació econòmica i financera

D3 Normes urbanístiques

D4 Plànols

P1 Plànols d'informació

I01. Situació general. Cartografia

I02. Situació general. Ortofotomapa

I03. Cartografia

I04. Ortofotomapa

I05. Estructura de la propietat

I06. Qualificació i gestió del sòl. VIGENT

I07. Planejament vigent sobre ortofotomapa

P2 Plànols d'ordenació

O01. Qualificació i gestió del sòl. MODIFICAT

O02. Planejament modificat sobre ortofotomapa

O02. Plànol de pendents. Vigent i modificat

D5 Annexos

A1 Conveni urbanístic i Informe jurídic

A2 Incorporació dels informes sectorials

A3. Estudi de mercat



Modificació puntual del POUM de Seva
Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església
Sant Miquel de Balenyà
Octubre de 2021

D1. Document comprensiu

1 Objectius de la modificació de POUM

L'objectiu de la modificació que es proposa és ajustar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Seva al propòsit de consolidar la Muntanyeta com a espai verd equipat de Sant Miquel de Balenyà, i resoldre algunes disfuncions urbanístiques en aquest espai, completar els espais lliures del centre del poble, entorn de l'església, on l'excés de vialitat els resta funcionalitat i connectivitat, i relligar els tres principals espais verds del poble (La Muntanyeta, els Jardins del Casal i les places i parcs entorn l'església) mitjançant un itinerari de passeig que els enllaci i els connecti amb el camí de l'Ermita de Sant Jaume.

Aquest objectiu general es concreta en les següents propostes:

- Qualificar com a espai lliure tots aquells terrenys a l'entorn de la Muntanyeta, actualment qualificats com equipaments o viari, valuosos des del punt de vista paisatgístic, i recreatiu, i que permeten establir un passeig de vora de la Muntanyeta.
- Qualificar com a equipament esportiu el sòl actualment ocupat pel camp de futbol, qualificat al POUM vigent com espai verd, vialitat o servei tècnic.
- Qualificar com a espai lliure les escaletes que connecten la carretera de Seva amb el carrer de la Muntanyeta i l'espai actualment reservat a l'aparcament de vehicles davant l'escola, que es considera innecessari tenint en compte que al carrer de la Muntanyeta hi ha aparcament suficient, buit en horari escolar.
- Eliminar la vialitat prevista pel POUM entre el passeig dels Lledoners i el carrer Muntanyeta, donat que aquest espai actualment està ocupat pel camp de futbol i que es tracta d'una vialitat innecessària i que tallaria la Muntanyeta pel mig, amb un important impacte paisatgístic i ambiental.
- Reduir l'amplada prevista pel POUM pel perllongament del passeig dels Lledoners (8m) a l'amplada actual (5 m), ja que es considera una ampliació innecessària per la funcionalitat d'aquest vial, que comportaria excavacions en roca deixant un talús pràcticament vertical. La franja restant es qualifica d'espai lliure.
- Reduir l'amplada de la vialitat prevista en el POUM entre la carretera de Seva i el passeig dels Lledoners (carrer Guillerics), de 8 metres a 5 metres, per ajustar-la a les característiques i funcionalitat d'aquest vial, tenint en compte que, amb la supressió de la vialitat que connecta el passeig dels Lledoners amb el carrer de la Muntanyeta, la funcionalitat d'aquest nou vial queda molt reduïda, passant a tenir un caràcter bàsicament de vial per a veïns. L'amplada de 5 metres es considera suficient, compleix la normativa sectorial en matèria d'intervenció de bombers i és coherent amb la reducció de l'amplada del Passeig dels Lledoners.
- Ajustar la peça qualificada d'espai lliure dels Jardins del Casal als límits de propietat de les finques veïnes, alineant el límit dels jardins al carrer de la Fraternitat i evitant expropiacions innecessàries. També cal tenir en compte que aquesta franja es troba majoritàriament a

una cota inferior als jardins del Casal, pel que esdevé un espai residual sense cap interès per a la zona verda.

- Eliminar la rotonda prevista al final del carrer de la Fraternitat, que resulta innecessària, i qualificar-la d'espai lliure.
- Ampliar el parc de l'El·lipse incorporant la franja triangular urbanitzada com a vialitat entre el parc i el carrer de Francesc Moragas, reduint l'excés de vialitat d'aquesta zona central del poble per tal que esdevingui una zona molt més pacificada i cívica.
- Qualificar d'espai lliure la plaça dels Bons records i ampliar-la per tal de donar-li una dimensió més adequada i regularitzar la cruïlla entre els carrers Ignasi Villarubia i Sant Miquel.

Amb totes aquestes intervencions es pretén crear itineraris de passeig segurs que connectin els diferents parcs i equipaments del poble, i en especial camins escolars segurs i agradables.

2 Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual està situat en el nucli de Sant Miquel de Balenyà, i conté tres subàmbits físicament discontinus:

1. Àmbit de la Muntanyeta: situat entre la carretera de Seva i el carrer de la Muntanyeta. La superfície total d'aquest àmbit és de 25.971 m², dels quals 22.883 m² estan qualificats pel POUM de sistemes d'equipaments, espais lliures, serveis tècnics i vialitat, i 3.088 m² de zona residencial.
2. Àmbit dels jardins del Casal: situat entre el carrer de la Muntanyeta, el carrer de Francesc Moragas i l'equipament públic del Casal. La superfície total d'aquest àmbit és de 5.767 m², qualificats pel POUM de sistemes d'espais lliures i vialitat.
3. Àmbit de l'entorn de l'església: situat entre el carrer de l'Alegria, els carrers de Ramon i Cajal, Sant Miquel, Maria Aurèlia Capmany i Pompeu Fabra. La superfície total d'aquest àmbit és de 3.444 m², qualificats de sistemes d'equipaments, d'espais lliures i vialitat.



Els àmbits de la modificació puntual

3 Modificacions proposades

3.1 Descripció de la proposta

3.1.1 Àmbit de la Muntanyeta

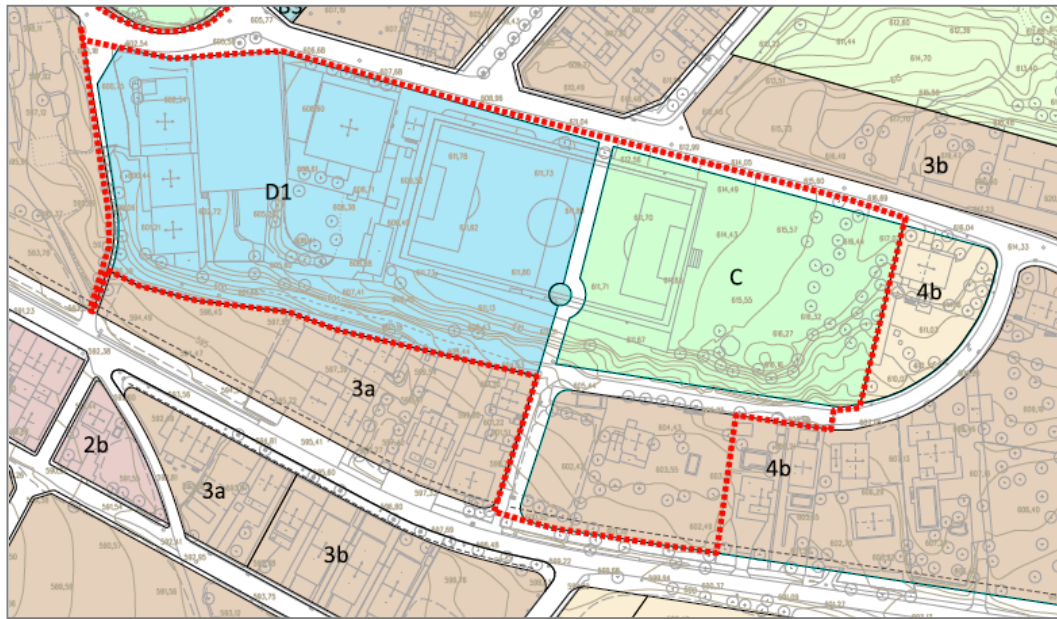
En l'àmbit de la Muntanyeta es proposa:

- Qualificar d'espai lliure els sòls que voregen pel sud el camp de futbol, la llar d'infants i l'escola, per tal de conservar el relleu natural, poder renaturalitzar la Muntanyeta i crear un itinerari de passeig vorejant els equipaments i enllaçant amb la zona del Casal. Aquests sòls actualment estan qualificats d'equipaments. Els sòls qualificats d'espai lliure amb la modificació puntual són 8.832 m², el que suposa un increment de 1.562 m² respecte el planejament vigent, mentre que el sòl qualificat d'equipament educatiu (D1) és de 6.590 m², el que suposa una reducció de 1.639 m² respecte el planejament vigent.
- Ajustar la qualificació de sistema viari corresponent a les escaletes que connecten la carretera de Seva amb el carrer de la Muntanyeta a la seva amplada real, per tal de

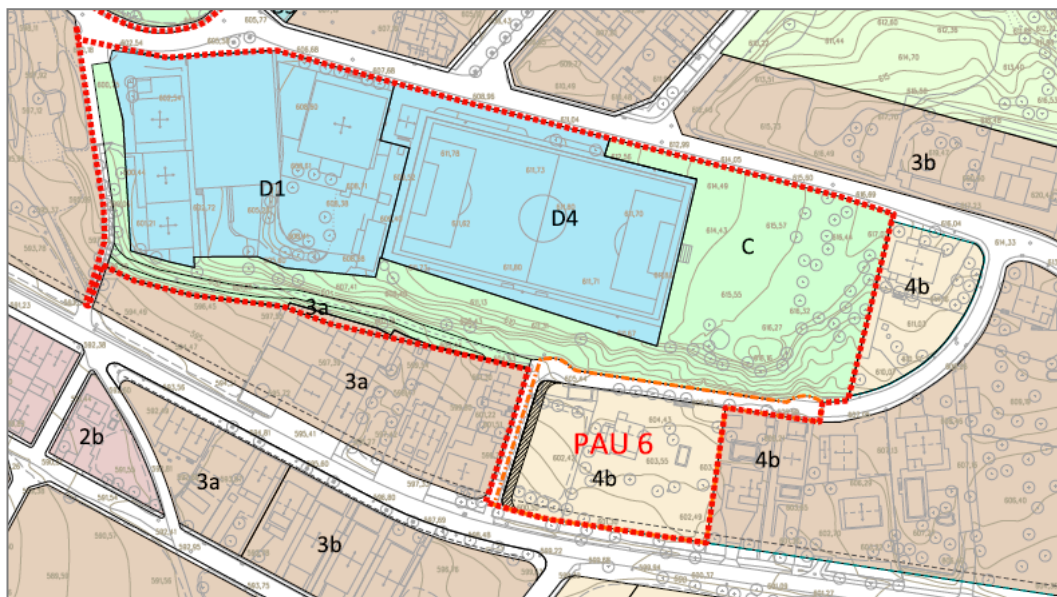
garantir la funcionalitat d'aquesta connexió. Amb aquest ajust, la zona residencial contigua, qualificada amb la clau 3a, s'ajusta als límits reals de propietat.

- Qualificar d'espai verd la franja de sòl que actualment s'utilitza com a aparcament davant l'escola, per donar continuïtat a l'itinerari de passeig i prioritzar l'accessibilitat segura dels vianants a l'escola.
- Qualificar d'equipament esportiu (D4) el sòl on es troba el camp de futbol, que amb el POUM vigent està qualificat d'espai lliure. El sòl qualificat d'equipament esportiu amb la modificació puntual és de 6.237 m², el que suposa un increment de 1.047 m² respecte el planejament vigent.
- Eliminar el vial previst pel POUM entre el passeig dels Lledoners i el carrer de la Muntanyeta, així com eliminar la qualificació de servei tècnic de l'antic dipòsit d'aigua, actualment desaparegut. Aquests sòls, on actualment hi ha el camp de futbol, es qualificaran també d'equipament esportiu (D4).
- Reduir l'amplada prevista pel POUM vigent del perllongament del passeig dels Lledoners (8 metres) a l'amplada actual de 5 m.
- Reduir l'amplada prevista pel POUM vigent del carrer de les Guilleries, que connecta la carretera de Seva amb el passeig dels Lledoners, a 5 metres d'amplada en lloc dels 8 m del planejament vigent. Amb aquesta reducció, el sòl d'aprofitament privat amb subclau 4b s'incrementa 151 m².
- Establir que aquest sòl d'aprofitament privat fruit de la reducció de la vialitat no serà edificable ni es considerarà en el càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima, incorporant aquesta restricció en la regulació de la clau 4 (article 165).
- Delimitar un Polígon d'Actuació urbanística (PAU 6-Muntanyeta) que garanteixi la cessió i urbanització del carrer Guilleries i del perllongament del Passeig dels Lledoners.
- Establir els paràmetres normatius per al nou PAU delimitat, mitjançant la modificació de l'article 182 de les Normes urbanístiques del POUM, que incorporarà un nou punt (182.7).
- Ajustar la delimitació de zones i sistemes d'aquest àmbit a la base cartogràfica 1/1000 disponible, més actualitzada i precisa.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit de la Muntanyeta:



Retall de l'ordenació. Vigent



Retall de l'ordenació. Modificat

3.1.2 Àmbit dels Jardins del Casal

En l'àmbit del Casal es proposa:

- Qualificar com espai lliure la rotonda prevista pel POUM al final del carrer de la Fraternitat, considerada innecessària.

- Ajustar la delimitació de la peça qualificada com espai lliure, ajustant-la als límits de propietat de la zona residencial contigua, de manera que el sòl d'aprofitament privat (clau 3b) s'incrementa 340 m².
- Ajustar la delimitació de zones i sistemes d'aquest àmbit a la base cartogràfica 1/1000 disponible, més actualitzada i precisa.
- Amb aquests ajustos, en la zona del Casal el sòl qualificat d'espai lliure amb la modificació puntual és de 5.201 m², el que suposa un petit increment de 15 m² respecte el planejament vigent.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit del Casal:



Retall de l'ordenació. Vigent

Retall de l'ordenació. Modificat

3.1.3 Àmbit de l'entorn de l'església

En l'àmbit de l'església es proposa:

- Qualificar d'espai lliure la franja triangular de vialitat entre el parc de l'El·lipse i el carrer de Francesc Moragas, de manera que el parc de l'El·lipse es pugui ampliar.
- Qualificar d'espai lliure la peça triangular qualificada pel planejament vigent com a equipament, en la cruïlla entre els carrers d'Ignasi Vilarrúbia, Pompeu Fabra i Sant Miquel, i urbanitzada com a zona verda (plaça dels Bons Records). Ajustar la delimitació d'aquesta peça qualificant també d'espai lliure una franja actualment qualificada de vialitat en aquest encreuament, per tal d'obtenir un espai lliure d'una dimensió més adequada i reduir l'excés de vialitat en aquesta zona central del poble.
- Amb aquests ajustos, en l'entorn de l'església el sòl qualificat d'espai lliure amb la modificació puntual és de 2.989 m², el que suposa un increment de 553 m² respecte el planejament vigent.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit de l'església:



Retall de l'ordenació. Vigent



Retall de l'ordenació. Modificat

3.2 Quadres de dades

A continuació es comparen les superfícies de les diferents qualificacions, en el planejament vigent i en la modificació puntual proposada. En primer lloc es comparen les superfícies globals de tot l'àmbit de la modificació puntual i a continuació s'especifiquen les superfícies per a cadascun dels 3 àmbits de què consta la modificació:

MP LA MUNTANYETA	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES			
Espais lliures	14.892 m ²	17.022 m ²	2.130
Equipaments	13.543 m ²	12.827 m ²	-716
Vialitat	3.392 m ²	1.519 m ²	-1.873
Serveis tècnics	45 m ²	0 m ²	-45
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT			
clau 3a	117 m ²	130 m ²	13
clau 3b	0 m ²	340 m ²	
clau 4b	3.088 m ²	3.239 m ²	151
TOTAL SISTEMES	31.872 m²	31.368 m²	-504
TOTAL ZONES	3.205 m²	3.709 m²	504
TOTAL MP LA MUNTANYETA	35.077 m²	35.077 m²	

ÀMBIT 1. LA MUNTANYETA	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES			
Espais lliures	22.984 m ²	22.820 m ²	-164 m ²
Equipament educatiu (D1)	8.229 m ²	6.590 m ²	-1.639 m ²
Equipament esportiu (D4)	5.190 m ²	6.237 m ²	1.047 m ²
Vialitat	2.250 m ²	1.161 m ²	-1.089 m ²

clau B1	45 m ²	0 m ²	-45 m ²
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	3.205 m²	3.369 m²	164 m²
clau 3a	117 m ²	130 m ²	13 m ²
clau 4b	3.088 m ²	3.239 m ²	151 m ²
TOTAL ÀMBIT 1	26.189 m²	26.189 m²	

ÀMBIT 2. JARDINS DEL CASAL	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	5.767 m²	5.427 m²	-340 m²
Espais lliures	5.186 m ²	5.201 m ²	15 m ²
Vialitat	581 m ²	226 m ²	-355 m ²
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	0 m²	340 m²	340 m²
clau 3b	0 m ²	340 m ²	340 m ²
TOTAL ÀMBIT 2	5.767 m²	5.767 m²	

ÀMBIT 3. ENTORN ESGLÉSIA	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	3.121 m²	3.121 m²	0 m²
Espais lliures	2.436 m ²	2.989 m ²	553 m ²
Equipament (D5)	124 m ²	0 m ²	-124 m ²
Vialitat	561 m ²	132 m ²	-429 m ²
TOTAL ÀMBIT 3	3.121 m²	3.121 m²	

La modificació puntual suposa l'increment del sòl qualificat de Sistema d'espais lliures, que passa de 14.892 m² a 17.022 m², mentre que el sòl destinat a infraestructures viàries es redueix considerablement, passant de 3.392 m² a 1.519 m², i també es redueix el sòl qualificat d'equipament, que passa de 13.543 m² a 12.827 m².

Pel que fa al sòl d'aprofitament privat, hi ha un increment global de 504 m² de sòl, amb un increment de 13 m² de sòl qualificat com a zona 3a, un increment de 340 m² de sòl qualificat com a zona 3b, i un increment de 151 m² de sòl qualificat com a zona 4b.



Modificació puntual del POUM de Seva

Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església

Sant Miquel de Balenyà

Octubre de 2021

D2. Memòries



Modificació puntual del POUM de Seva
Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església

Sant Miquel de Balenyà

Octubre de 2021

D2. Memòries

M1. Memòria descriptiva i justificativa

Índex de la memòria descriptiva i justificativa

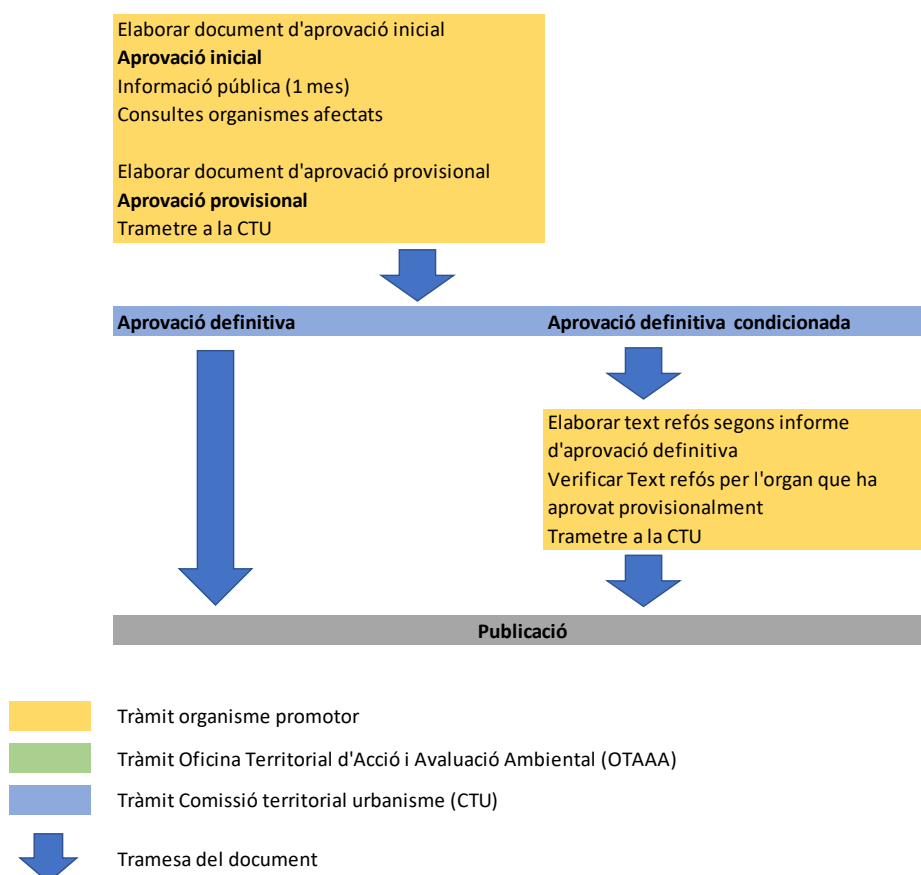
1 Introducció	3
1.1 Tramitació	3
1.2 Antecedents de la tramitació	3
1.2.1 Modificacions introduïdes en el document respecte el document de l'aprovació inicial ..	4
1.3 Àmbit de la modificació.....	5
1.3.1 Descripció física de l'àmbit.....	6
1.4 Antecedents	12
1.5 El Planejament vigent.....	14
1.6 Estructura de la propietat	17
1.7 Objectius	19
1.8 Justificació de l'interès general la modificació.....	20
1.8.1 Interès general de la modificació.....	20
1.8.2 Interessos públics.....	21
1.8.3 Interès dels veïns directament o indirectament afectats	22
1.8.4 Conclusió.....	22
1.9 Documents modificats	22
2 Informació	23
2.1 Planejament vigent	23
2.1.1 Planejament territorial.....	23
2.1.2 Planejament urbanístic municipal.....	23
2.1.3 Planejament i projectes sectorials	23
3 Modificacions proposades	24
3.1 Descripció de la proposta	24
3.1.1 Àmbit de la Muntanyeta	24
3.1.2 Àmbit dels Jardins del Casal	26
3.1.3 Àmbit de l'entorn de l'església.....	26
3.2 Quadres de dades.....	27
3.3 Justificació de la no reducció del sòl destinat al sistema d'espais lliures i al d'equipaments esportius i del manteniment de la seva funcionalitat:.....	28
3.4 Aprofitament	30
3.5 Gestió	30
3.5.1 Polígon d'Actuació P.A.U.6. Muntanyeta.....	30

3.6 Mobilitat.....	32
3.7 Documentació modificada	33
3.7.1 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM	33
3.7.2 Modificació dels Plànols d'ordenació del POUM	37
4 Estudi de mobilitat	39
4.1 Mobilitat de persones, ciclistes i vehicles	39
4.2 Aparcament	39
4.3 Pas i accés de vehicles de servei	39
4.4 Justificació de la reducció de la vialitat	40
5 Informació mediambiental	41
6 Memòria social	41

1 Introducció

1.1 Tramitació

El present document de Modificació puntual La Muntanyeta es promou per part de l'Ajuntament de Seva, i és la proposta de Text refós del document. La tramitació de la Modificació puntual segueix el següent recorregut:



1.2 Antecedents de la tramitació

En sessió extraordinària de data 22/1/2020, el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment l'expedient corresponent a la Modificació puntual del POUM de Seva relativa al sector de la Muntanyeta, el Casal i l'església de Sant Miquel de Balenyà. L'expedient es va sotmetre a informació pública pel termini de 30 dies, mitjançant la publicació, en data 2/3/2020, d'un edicte al BOPB. L'acord d'aprovació inicial es va publicar també al diari de premsa periòdica El 9 nou (2/3/2020), i a l'e-tauler i espai web municipal. En aquest període es va presentar una al·legació, que va ser desestimada en sessió extraordinària celebrada en data 3/08/2020.

Així mateix es van sol·licitar els diferents informes sectorials als organismes afectats. En l'Annex 2 s'incorpora el detall dels diferents informes sectorials rebuts així com la seva incorporació en el Text Refós de la Modificació puntual.

En data 3/08/2020 el Ple de l'Ajuntament va aprovar provisionalment la modificació i la va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva.

En data 7 de juny de 2021, la Comissió territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va suspindre la tramitació de la modificació puntual fins que es presenti un text refós que incorpori les prescripcions indicades en l'acord.

Per altra banda, des del mes d'octubre de 2019 l'Ajuntament disposa d'una base cartogràfica 1/1.000, molt més precisa que la base cartogràfica disponible en el moment d'elaborar el planejament vigent. Aquesta nova base ha permès precisar millor els errors ja detectats i alhora detectar altres desajustos en la zonificació del POUM vigent respecte la realitat física preexistent.

1.2.1 Modificacions introduïdes en el document respecte el document de l'aprovació inicial

El Present document de Text Refós, s'ha ajustat respecte el document aprovat inicialment, en base als informes rebuts, i també en base a alguns desajustos que s'han observat, introduint les següents modificacions:

1. S'ha ajustat la delimitació de les diferents zonificacions a la cartografia 1/1000 disponible, molt més precisa i actualitzada que la disponible en el moment de redacció del planejament vigent.
2. S'ha ajustat la delimitació de l'equipament educatiu, qualificant una franja enjardinada d'uns 6 metres d'amplada situada a oest de l'escola com a equipament educatiu.
3. S'ha ajustat la delimitació de l'espai lliure del parc de l'El·lipse per tal que el carrer de Francesc Moragas mantingui la seva continuïtat.
4. S'ha qualificat d'espai lliure la Plaça dels bons Records, que el planejament vigent qualificava d'equipament, i s'ha qualificat d'espai lliure una franja actualment qualificada de vialitat per completar aquesta zona verda i regularitzar la cruïlla.
5. S'ha descartat l'ampliació de l'equipament del Casal, mantenint la totalitat dels Jardins del Casal com a espai lliure.
6. S'ha inclòs un plànol en el qual s'identifiquen els terrenys amb pendent major del 20% en relació al sistema d'espais lliures actual i proposat, per tal de poder justificar el manteniment de la funcionalitat i superfícies de les zones verdes proposades.
7. S'ha determinat que la franja que es qualifica amb la clau 4b degut a la reducció de l'amplada del carrer Guillerries, no serà edificable ni computarà als efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima, i per tant, no suposarà un increment de l'aprofitament urbanístic.
8. Tal com indica l'informe de la Comissió territorial d'urbanisme, en l'àmbit del Casal s'ha considerat que l'ajust de la delimitació actual del sistema de zones verdes i zones d'aprofitament privat d'acord amb l'estructura de la propietat existent no suposa la implantació de nous aprofitaments.
9. S'ha completat el títol de la modificació puntual afegint la referència als Jardins del Casal i a l'entorn de l'església.

1.3 Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació puntual està situat en el nucli de Sant Miquel de Balenyà, i conté tres subàmbits físicament discontinus:

1. Àmbit de la Muntanyeta: situat entre la carretera de Seva i el carrer de la Muntanyeta. La superfície total d'aquest àmbit és de 25.971 m², dels quals 22.883 m² estan qualificats pel POUM de sistemes d'equipaments, espais lliures, serveis tècnics i vialitat, i 3.088 m² de zona residencial.
2. Àmbit dels jardins del Casal: situat entre el carrer de la Muntanyeta, el carrer de Francesc Moragas i l'equipament públic del Casal. La superfície total d'aquest àmbit és de 5.767 m², qualificats pel POUM de sistemes d'espais lliures i vialitat.
3. Àmbit de l'entorn de l'església: situat entre el carrer de l'Alegria, els carrers de Ramon i Cajal, Sant Miquel, Maria Aurèlia Capmany i Pompeu Fabra. La superfície total d'aquest àmbit és de 3.444 m², qualificats de sistemes d'equipaments, d'espais lliures i vialitat.



Els àmbits de la modificació puntual

1.3.1 Descripció física de l'àmbit

1.3.1.1 Àmbit 1. La Muntanyeta

L'espai de dalt la Muntanyeta és un terreny pla on actualment se situa l'escola, la llar d'infants i el camp de futbol, a la cota 611 m aproximadament.

El carrer de la Muntanyeta delimita la Muntanyeta pel nord, i es troba molt més alt que tots els carrers que hi accedeixen des del centre del poble i des de la carretera de Seva. El passeig de Lledoners (antic carrer Edison) descendeix des del carrer de la Muntanyeta fins a la cota 606, al peu de la Muntanyeta.

El perllongament del passeig de Lledoners i el camí recentment obert cap a les escoles, ressegueix el peu de la Muntanyeta fins a trobar les escales que connecten la carretera de Seva amb el carrer de les Escoles.

El carrer de les Guilleries, una antiga servitud de pas, connecta la carretera de Seva amb el passeig dels Lledoners.



Fotografies de l'estat actual de l'àmbit:



Camp de futbol



Perllongament del passeig de Lledoners en direcció oest



Perllongament del passeig de Lledoners en direcció est



Vista del C/Guilleries des de la Muntanyeta



Vora sud de la Muntanyeta i camí de passeig al voltant de la Muntanyeta



Vial al costat de l'escola, que connecta amb les escaletes i el camí que envolta la Muntanyeta

1.3.1.2 Àmbit 2. Jardins del Casal

L'àmbit del Casal està situat a la vessant nord de la Muntanyeta. Està urbanitzat com a zona verda vinculada a l'equipament del Casal Sant Miquel. És un terreny en pendent, enjardinat, amb excepció de la franja de zona verda adjacent a l'equipament, que forma una plataforma plana pavimentada situada a la cota del carrer Fraternitat (594 m). Limita a sud amb el carrer de l'Escola, a est amb el carrer de Francesc Moragas, a nord amb l'equipament del Casal i a oest amb les tanques de les finques veïnes.



Fotografies de l'estat actual de l'àmbit:



Pati posterior del Casal Sant Miquel



Jardins del Casal Sant Miquel, al fons el carrer Fraternitat i a l'esquerre la tanca de la finca veïna



El Casal i el jardí del Casal des del cul-de-sac del carrer Fraternitat

1.3.1.3 Àmbit 3. Entorn de l'església

El parc de l'El·lipse forma un pla inclinat amb un lleuger pendent est-oest, amb el punt més elevat al carrer de M. Aurèlia Campmany (cota 601) i el punt més baix al carrer de Francesc Moragas (cota 594), situat entre el parc de l'El·lipse i la zona verda que envolta l'església (parc del Futur).

El carrer de Francesc Moragas està format per dos vials paral·lels amb un espai lineal enjardinat central. El carril de circulació que confronta amb el parc de l'El·lipse té una amplada d'uns 6m en l'extrem sud i de 23m en l'extrem nord, mentre que el carril de circulació que confronta amb el parc del Futur té 5 metres d'amplada.

Al nord del parc de l'El·lipse, en la cruïlla entre els carrers de Sant Miquel, d'Ignasi Villarubia i de Pompeu Fabra hi ha un petit espai triangular enjardinat, la plaça dels Bons records.



Fotografies de l'estat actual de l'àmbit:



Els parc de l'El·lipse i l'entorn de l'església des del carrer de Maria Aurèlia Campmany



El parc de l'El-lipse des de la cantonada entre el carrer de Francesc Moragas i el carrer de Sant Miquel



El carrer de Francesc Moragas, entre el parc de l'El-lipse i el parc del Futur



La plaça dels Bons records

1.4 Antecedents

1.4.1.1 Àmbit 1. La Muntanyeta

La Muntanyeta i el Passeig dels Lledoners:

La Muntanyeta de Sant Miquel de Balenyà és un turó del paisatge de la plana de Vic que ha sofert una forta urbanització i degradació. És un espai que al llarg dels anys s'ha anat ocupant amb edificacions i usos diversos:

- Dalt de la Muntanyeta hi havia camps de conreu. A finals dels anys 90 s'hi va construir un camp de futbol 7 i un dipòsit d'aigua.
- La banda nord de la Muntanyeta va ser paulatinament urbanitzada per l'extensió del poble, amb carrers sovint de forta pendent i edificació residencial aïllada o adossada, excepte una zona enjardinada i d'equipaments, on es troba el Casal Sant Miquel.
- A la banda sud, la franja entre el peu de la Muntanyeta i la carretera de Seva va ser aplanada i s'hi van anar edificant algunes cases aïllades, des dels anys cinquanta, i fa uns deu anys es va obrir el carrer de la Muntanyeta, que connecta el poble amb la carretera de Seva. El darrere de les cases ha estat durant anys un espai marginal on s'hi produïen abocaments de brossa vegetal des de dalt la Muntanyeta, i de runa, i que servia de pas per línies elèctriques i de telefonia. Fins a data recent, l'aigua de pluja que vessava de dalt la Muntanyeta provocava petites inundacions en les cases construïdes massa prop del pendent.

Durant els darrers anys, l'Ajuntament de Seva, l'Entitat Municipal de Sant Miquel de Balenyà i els veïns han dut a terme una sèrie d'actuacions per tal de restaurar el valor paisatgístic de la Muntanyeta i condicionar el seu entorn, millorant també els equipaments actualment existents:

- L'Ajuntament ha adquirit la propietat de la totalitat del sòl de l'entorn de la Muntanyeta qualificat com a espai verd, equipament o viari i que ja tenia aquests usos.
- S'ha condicionat el camp de futbol preexistent de terra, que ocupava el mateix espai que el camp actual, amb gespa artificial.
- S'ha netejat la Muntanyeta d'abocaments incontrolats, i s'ha començat a replantar vegetació autòctona.
- S'ha creat un itinerari de passeig al voltant de la Muntanyeta, pel darrera de les cases edificades a la banda sud, fins a l'escola i els jardins del Casal.
- S'ha eliminat restes d'instal·lacions elèctriques i d'aigua a la Muntanyeta, i s'ha dut a terme moviments de terres per crear una superfície adequada a usos de lleure.
- S'ha construït petits murs de roca per tal de restaurar l'antic perfil de la Muntanyeta, després de les excavacions efectuades per ampliar el camp de futbol.
- S'ha condicionat un caminet de tres metres d'amplada per baixar fins el vial de vora al peu de la Muntanyeta, continuació del carrer Edison.
- S'ha perllongat el passeig dels Lledoners (antic carrer Edison) com a vial de vora de la Muntanyeta, d'uns 6,5 metres d'amplada, obert a la circulació de vehicles fins al carrer/passatge Guillerries. El vial s'ha condicionat com a passeig arbrat i s'hi han construït dues semirotondes per facilitar el gir en rodó dels vehicles i reduir el nombre de vehicles que hi circulen. A partir del carrer Guillerries, el vial es

transforma en el camí de vora del parc de la Muntanyeta, que enllaça el passeig dels Lledoners amb el camí històric procedent de Sant Jaume, fins a l'escola.

- S'ha construït un muret-jardinera a la vora de la Muntanyeta, un sistema de rec gota a gota, i s'ha plantat vegetació autòctona. A la vora de les parcel·les s'ha plantat lledoners.
- S'han soterrat tots els serveis elèctrics, telefonia i aigua, fins el carrer Guillerries.
- Està en estudi per part de l'Entitat Municipal de Sant Miquel de Balenyà continuar el soterrament dels serveis fins les escales de l'Escola primària per tal de millorar l'itinerari de passeig al voltant del parc la Muntanyeta, connectat amb l'entorn del Casal.
- L'any 2021 l'EMD de Sant Miquel de Balenyà ha completat la segona fase de condicionament del parc de la Muntanyeta, i al mateix temps ha dut a terme actuacions de renaturalització i control de l'erosió.

El carrer Guillerries

El tram del carrer Guillerries entre la carretera de Seva i el passeig dels Lledoners era una antiga servitud de pas 3 m d'amplada i pendent elevat que donava accés a una edificació aïllada, acabant en cul de sac.

El POUM incorpora l'ampliació de 3 m a 8 m d'aquest tram de carrer i la seva continuïtat amb el c/Edison (actual Passeig dels Lledoners), com a resultat d'un conveni urbanístic (28 de setembre de l'any 2005 entre l'Ajuntament de Seva i dos veïns) que és nul de ple dret segons informes jurídics encarregats pel propi Ajuntament de Seva (16 de Març 2018). El POUM, d'acord amb el conveni urbanístic referit, va deixar un habitatge com a volum disconforme (a 80 cm de separació lateral, quan la distància mínima lateral del pla urbanístic llavors vigent, i també de l'aprovat el 2006, era de 3 metres per la clau 4b).

D'acord amb aquest conveni, els veïns van cedir sòl (294 m²) per a l'ampliació del carrer Guillerries i també van acceptar que el projecte i el cost de les actuacions d'urbanització del carrer Guillerries i del perllongament de carrer Edison fos només al seu càrrec.

La present Modificació puntual manté l'obligació dels propietaris inclosos en el conveni de dur a terme la urbanització del carrer Guillerries i del perllongament del passeig dels Lledoners, mitjançant la delimitació d'un Polígon d'Actuació urbanística.

En quant al sòl, després de l'aprovació d'aquesta Modificació Puntual caldrà redactar un expedient de regularització de finques per revertir el sòl que va ser cedir pels veïns a la situació existent abans del conveni, d'acord a la legislació urbanística vigent.

S'ha executat una primera fase de la urbanització consistent en l'obertura dels vials (5 m en la major part del seu traçat, fins la cruïlla amb la carretera de Seva on encara té els 3 m de l'antiga servitud). També s'ha dut a terme el soterrament dels serveis.

1.4.1.2 Àmbit 2. Jardins del Casal

Els jardins del Casal ocupen la vessant nord de La Muntanyeta.

És l'espai verd més freqüentat del poble, per estar associat al centre cívic del poble (Casal), i adjacent a l'escola, a poca distància del centre del poble. A través del carrer Justícia, de molt poc trànsit, connecta amb l'entorn de la plaça de l'església.

El POUM qualifica d'espai lliure una petita franja de sòl privat situat a l'oest dels jardins del Casal però no preveu la seva obtenció.

1.4.1.3 Àmbit 3. Entorn de l'església

L'església de Sant Miquel de Balenyà és el punt central del nucli urbà. El primer nucli de població, originat a per l'aparició de l'estació de tren, es va ordenar durant el segle XX entre l'església i l'estació de tren. Els creixements més moderns s'han produït a est de l'església. La urbanització de la Unitat d'Actuació 4 del Pla General de 2002, executada entre 2004 i 2007, va suposar l'obertura de nous vials i la urbanització d'un nou espai lliure a est de l'església (parc de l'El·lipse), a l'altra banda del carrer de Francesc Moragas. Aquest nou teixit residencial de baixa densitat, està urbanitzat amb un predomini excessiu de la vialitat i amb uns espais lliures desconnectats de la trama urbana que els envolta.

La gran superfície asfaltada i en pendent, sense obstacles, a l'interior del poble, incrementa el risc d'inundacions ja que és impermeable, i augmenta la velocitat d'escorrentiu de l'aigua.

El projecte de la nova variant a càrrec de la Generalitat i la Diputació (Estudi Informatiu aprovat el 2018, Projecte constructiu i Modificació Puntual del POUM en curs el 2021) permetrà la transformació de l'actual travessera en carrer, i connectarà amb el carrer Montserrat Roig, facilitant la funció de rondes d'aquests dos vials. D'altra banda, els carrers del centre del poble són regulars, d'estructura ortogonal, tenen amplades de 10 metres, no existeix problema de capacitat ni d'accessibilitat, però sí d'excés de velocitat a l'interior del poble, especialment a l'entorn de la plaça i dels carrer Villarubia i carrer Sant Miquel degut al traçat dels carrers i a l'excés de vialitat, que es vol corregir.

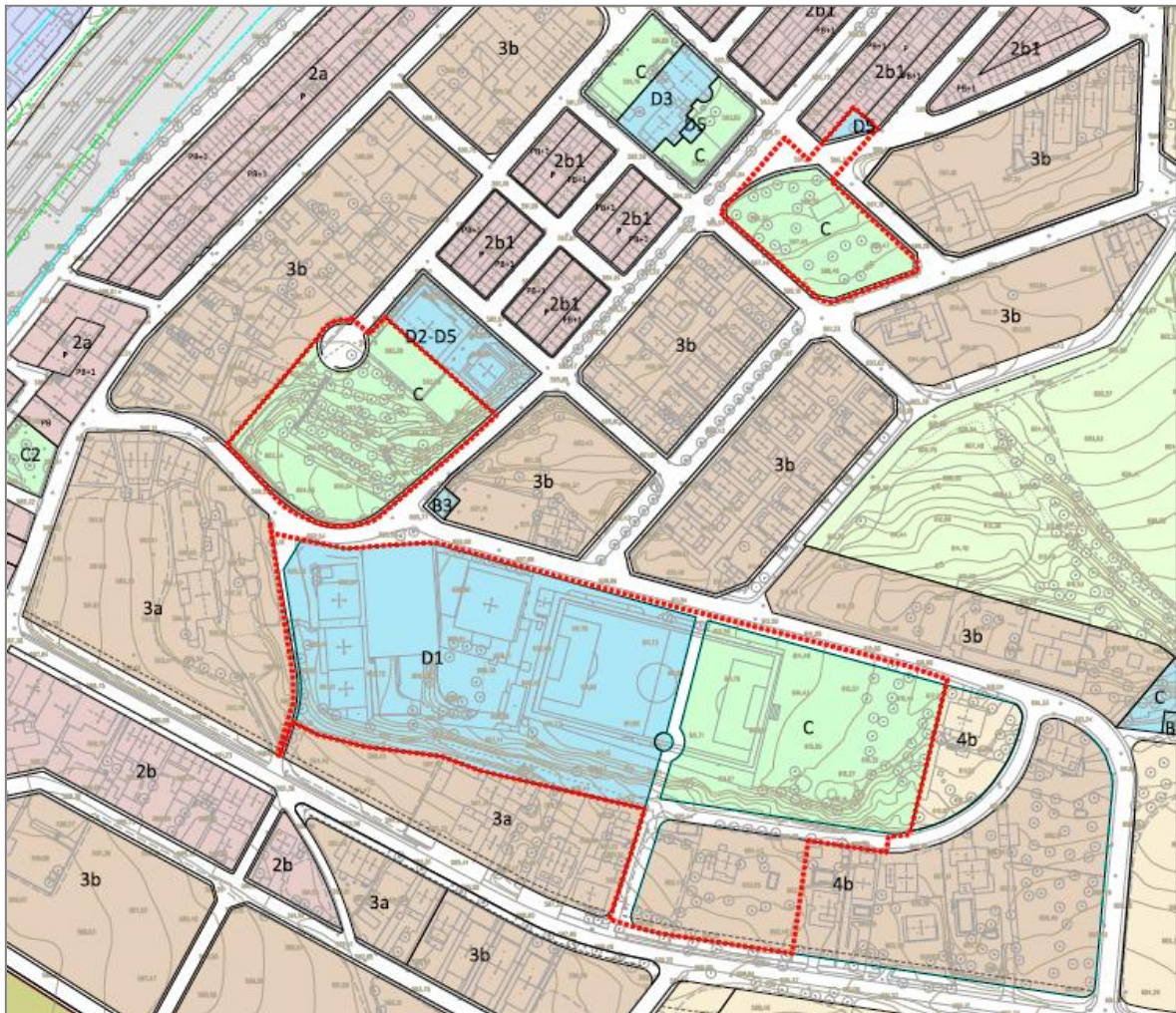
La plaça dels Bons records és un petit espai que va ser enjardinat per l'EMD el 2018, per demanda veïnal; ocupa un racó triangular qualificat d'equipament. És un dels espais més freqüentats per les persones grans del poble, i té un gran valor simbòlic.



1.5 El Planejament vigent

El POUM de Seva, aprovat l'any 2006, presenta algunes disfuncions i errors en els tres àmbits de la present modificació puntual.

A banda d'aquests errors i disfuncions, des del mes d'octubre de 2019 l'Ajuntament disposa d'una base cartogràfica 1/1.000, molt més precisa que la base cartogràfica disponible en el moment d'elaborar el planejament vigent. Aquesta nova base ha permès precisar millor els errors ja detectats anteriorment, i alhora detectar altres desajustos en la zonificació del POUM vigent respecte la realitat física preexistent.



La delimitació dels àmbits inclosos en la Modificació puntual sobre el plànol de qualificació del POUM Vigent

1.5.1.1 Àmbit 1. La Muntanyeta

El POUM no va reconèixer les limitacions que imposa la topografia i la geologia de la Muntanyeta al desenvolupament d'equipaments esportius i educatius, i va reservar sòl per a l'ampliació d'equipaments, i també per construir vials, en zones de pendent abrupta, molt superior al 20%. Com a resultat, no s'han pogut materialitzar aquestes reserves de sòl tal i com estava previst en el POUM. Les dues discrepàncies més evidents entre la realitat física actual i el POUM són el camp de futbol i el c/Guilleries:

- El camp de futbol, anterior al POUM, es va ampliar en l'única zona plana lliure disponible dalt la Muntanyeta, ocupant uns 2.320 m² de sòl qualificat pel POUM com espai lliure (1.990 m²) i vialitat (c/Guilleries) (330 m²).
- La reserva pel carrer Guilleries en el POUM travessa de banda a banda la Muntanyeta, des del c/Muntanyeta a la carretera de Seva BV-5303. Té 5 metres d'amplada en el primer tram dalt la Muntanyeta i baixant el pendent fins el passeig dels Lledoners, i continua fins la carretera de Seva a través d'una antiga servitud d'accés, que s'amplia dels 3 m ja existents fins a 8 m.



El planejament vigent en l'àmbit de la Muntanyeta

1.5.1.2 Àmbit 2. Els jardins del Casal

El POUM preveu una rotonda al final del carrer Fraternitat i qualifica d'espai lliure una franja de sòl que actualment és de titularitat privada situada a nord-oest dels jardins del Casal, ja que per definir el límit del sòl qualificat d'espai lliure traça una línia tangent a la rotonda, però no preveu l'obtenció d'aquests sòls de titularitat privada.



El planejament vigent en l'àmbit dels Jardins del Casal

1.5.1.3 Àmbit 3. Entorn de l'església

El POUM qualifica d'equipament el triangle de sòl situat en la cruïlla entre els carrers de Sant Miquel, d'Ignasi Villarubia i de Pompeu Fabra, el qual s'ha urbanitzat com a zona verda (plaça dels Bons records).

El POUM qualifica de sistema viari gran quantitat de sòl en el centre del poble, en l'entorn de l'església i el parc de l'El-lipse, una zona residencial de baixa densitat, amb unes amplades de vialitat superiors als 10 metres (el carrer de Francesc Moragas té una amplada de 33 metres en l'encreuament amb el carrer de Pompeu Fabra, al nord del parc de l'El-lipse). Aquesta superfície excessiva de vialitat dificulta la connectivitat entre els diferents espais lliures i places del centre del poble, prioritza la fluïdesa i velocitat de circulació dels pocs vehicles que hi circulen en detriment dels espais verds i de la circulació de vianants, i incrementa el risc d'inundació per implicar la impermeabilització d'una gran superfície de sòl en pendent.



El planejament vigent en l'àmbit de l'Entorn de l'església

1.6 Estructura de la propietat

La majoria dels terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta Modificació puntual són actualment de titularitat pública, amb l'excepció de les dues parcel·les del passeig dels Lledoners i dels retalls de les parcel·les que es proposa regularitzar situades al sud de la Muntanyeta i a oest dels Jardins del Casal.

SUBÀMBIT 1 - LA MUNTANYETA				26.072 m ²
FINQUES	Titularitat	ADREÇA	superfície	
1 7825001DG3372N0001JY	Pública	c. Muntanyeta 16	3.748 m ²	
2 7825002DG3372N0001EY	Pública	c. Muntanyeta 22	4.843 m ²	
3 7825013DG3372N0001YY	Pública	c. Guilleries 6	2.996 m ²	
4 7925001DG3372N0001OY	Pública	c. Muntanyeta 30	7.246 m ²	
5 7925003DG3372N0001RY	Privada	Pg.Lledoners 11-13	2.043 m ²	
6 7925004DG3372N0001DY	Privada	Pg.Lledoners 15	1.025 m ²	

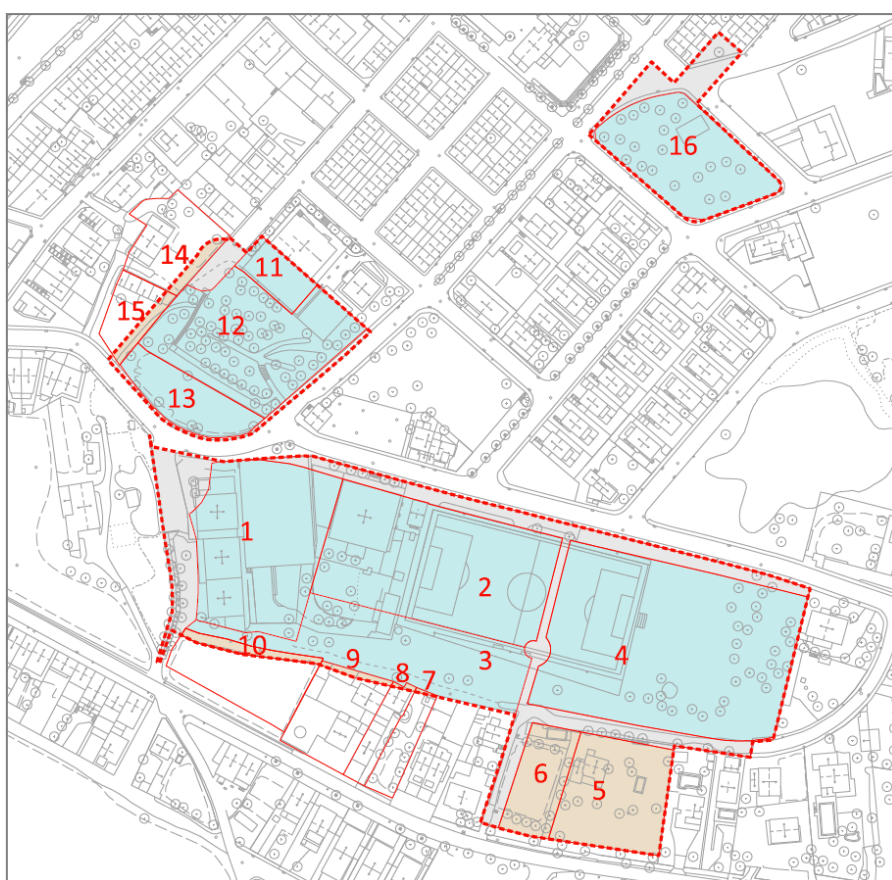
7	7825008DG3372N0001AY	Privada	Ctra. Seva 25	12 m ²
8	7825010DG3372N0001WY	Privada	Ctra. Seva 21	20 m ²
9	7825011DG3372N0001AY	Privada	Ctra. Seva 19	81 m ²
10	7825012DG3372N0001BY	Privada	Ctra. Seva 15	225 m ²
VIALITAT				3.833 m ²

SUBÀMBIT 2 - ELS JARDINS DEL CASAL 5.767 m²

FINQUES	Titularitat	ADREÇA	superfície	
11	7727010DG3372N0001BY	Pública	c. Fraternitat 22	527 m ²
12	7727009DG3372N0001GY	Pública	c. Francesc Moragas 21	3.348 m ²
13	7727025DG3372N0001DY	Pública	c. Escola	1.090 m ²
14	7727019DG3372N0001OY	Privada	c. Camí Ral	153 m ²
15	7727008DG3372N0001YY	Privada	c. Fraternitat 26	180 m ²
VIALITAT				469 m ²

SUBÀMBIT 3 - ESGLÉSIA 3.121 m²

FINQUES	Titularitat	ADREÇA	superfície	
16	7926401DG3372N0001UY	Pública	C. Maria Aurèlia Campmany	2.447 m ²
VIALITAT				662 m ²



1.7 Objectius

L'objectiu de la modificació que es proposa és ajustar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Seva al propòsit de consolidar la Muntanyeta com a espai verd equipat de Sant Miquel de Balenyà, i resoldre algunes disfuncions urbanístiques en aquest espai, completar els espais lliures del centre del poble, entorn de l'església, on l'excés de vialitat els resta funcionalitat i connectivitat, i relligar els tres principals espais verds del poble (La Muntanyeta, els Jardins del Casal i les places i parcs entorn l'església) mitjançant un itinerari de passeig que els enllaci i els connecti amb el camí de l'Ermita de Sant Jaume.

Aquest objectiu general es concreta en les següents propostes:

- Qualificar com a espai lliure tots aquells terrenys a l'entorn de la Muntanyeta, actualment qualificats com equipaments o viari, valuosos des del punt de vista paisatgístic, i recreatiu, i que permeten establir un passeig de vora de la Muntanyeta.
- Qualificar com a equipament esportiu el sòl actualment ocupat pel camp de futbol, qualificat al POUM vigent com espai verd, vialitat o servei tècnic.
- Qualificar com a espai lliure les escaletes que connecten la carretera de Seva amb el carrer de la Muntanyeta i l'espai actualment reservat a l'aparcament de vehicles davant l'escola, que es considera innecessari tenint en compte que al carrer de la Muntanyeta hi ha aparcament suficient, buit en horari escolar.
- Eliminar la vialitat prevista pel POUM entre el passeig dels Lledoners i el carrer Muntanyeta, donat que aquest espai actualment està ocupat pel camp de futbol i que es tracta d'una vialitat innecessària i que tallaria la Muntanyeta pel mig, amb un important impacte paisatgístic i ambiental.
- Reduir l'amplada prevista pel POUM pel perllongament del passeig dels Lledoners (8m) a l'amplada actual (5 m), ja que es considera una ampliació innecessària per la funcionalitat d'aquest vial, que comportaria excavacions en roca deixant un talús pràcticament vertical. La franja restant es qualifica d'espai lliure.
- Reduir l'amplada de la vialitat prevista en el POUM entre la carretera de Seva i el passeig dels Lledoners (carrer Guilleries), de 8 metres a 5 metres, per ajustar-la a les característiques i funcionalitat d'aquest vial, tenint en compte que, amb la supressió de la vialitat que connecta el passeig dels Lledoners amb el carrer de la Muntanyeta, la funcionalitat d'aquest nou vial queda molt reduïda, passant a tenir un caràcter bàsicament de vial per a veïns. L'amplada de 5 metres es considera suficient, compleix la normativa sectorial en matèria d'intervenció de bombers i és coherent amb la reducció de l'amplada del Passeig dels Lledoners.
- Ajustar la peça qualificada d'espai lliure dels Jardins del Casal als límits de propietat de les finques veïnes, alineant el límit dels jardins al carrer de la Fraternitat i evitant expropiacions innecessàries. També cal tenir en compte que aquesta franja es troba majoritàriament a una cota inferior als jardins del Casal, pel que esdevé un espai residual sense cap interès per a la zona verda.
- Eliminar la rotonda prevista al final del carrer de la Fraternitat, que resulta innecessària, i qualificar-la d'espai lliure.

- Ampliar el parc de l'El-lipse incorporant la franja triangular urbanitzada com a vialitat entre el parc i el carrer de Francesc Moragas, reduint l'excés de vialitat d'aquesta zona central del poble per tal que esdevingui una zona molt més pacificada i cívica.
- Qualificar d'espai lliure la plaça dels Bons records i ampliar-la per tal de donar-li una dimensió més adequada i regularitzar la cruïlla entre els carrers Ignasi Villarubia i Sant Miquel.

Amb totes aquestes intervencions es pretén crear itineraris de passeig segurs que connectin els diferents parcs i equipaments del poble, i en especial camins escolars segurs i agradables.

1.8 Justificació de l'interès general la modificació

El POUM vigent no té en consideració el relleu ni el valor paisatgístic de la Muntanyeta, en la delimitació del sòl destinat a espai verds i equipaments. Tant en l'àmbit del Casal i el de la Muntanyeta, com en la zona posterior a l'església de Sant Miquel de Balenyà, el POUM vigent ha mantingut amb poques variacions l'ordenació del primer pla urbanístic de Seva de finals dels anys seixanta, caracteritzat també per un excés de vialitat.

D'altra banda, l'Ajuntament de Seva i l'Entitat Municipal Descentralitzada (EMD) de Sant Miquel de Balenyà han dut a terme una sèrie d'actuacions per tal de revaloritzar la zona de la Muntanyeta com a parc equipat. També els veïns han dut a terme inversions de millora i renaturalització de l'entorn, d'acord amb convenis urbanístics vigents.

1.8.1 Interès general de la modificació

- La modificació permetrà restaurar el paisatge de la Muntanyeta. La modificació evita que es continuï excavant la Muntanyeta per tal d'obrir nous vials innecessaris o per ampliar els existents, o bé per construir equipaments en zones amb pendent molt elevat. La modificació protegeix com a espai verd el sòl del vessant sud de la Muntanyeta. Es reconeix en l'ordenació urbanística l'entorn de la Muntanyeta com a patrimoni social i natural de Sant Miquel de Balenyà i es facilita que es pugui consolidar un itinerari de passeig al seu voltant.
- La zona en pendent de la Muntanyeta, qualificada d'equipament esportiu pel POUM, no és útil per aquest ús però és un espai valuós paisatgísticament. La qualificació com espai verd d'aquest sòl, i la resta del vessant sud de la Muntanyeta és necessària per a poder dur a terme projectes integrats de renaturalització, drenatge d'aigües pluvials i lluita contra l'erosió.
- La modificació delimitarà la Muntanyeta com el parc verd equipat més gran de Sant Miquel de Balenyà, integrant l'escola primària, l'escola bressol, el camp de futbol, una esplanada verda de lliure accés i un itinerari de passeig al voltant que enllaça amb la zona de Casal, el centre del poble, i, pel camí de Sant Jaume amb els camins de la plana agrícola d'El Brull.
- La modificació suposa l'ampliació de l'espai públic central del poble (parc de l'El-lipse), i la reducció de l'espai viari, fomentant la connexió entre aquest espai verd i els espais lliures que envolten l'església, que enllacen amb l'itinerari de passeig que connecta el centre del poble amb els jardins del Casal i la Muntanyeta.

- La peça triangular qualificada d'equipament pel POUM, situada entre els carrers de Pompeu Fabra, Ignasi Villarubia i Sant Miquel, té una dimensió i una forma poc adequades per l'ús d'equipament i en canvi ha esdevingut un espai apreciat pels veïns com a petita zona verda central del poble. La seva qualificació com a espai lliure permetrà regularitzar la seva situació i la seva ampliació per tal que tingui una forma i dimensió més generosa, pacifiqui la cruïlla entre els carrers d'Ignasi Villarubia i Sant Miquel, i completi la dotació d'espais lliures del poble.
- La modificació redueix la vialitat d'acord amb les necessitats del poble. S'elimina la reserva d'un vial innecessari, que provocaria un impacte paisatgístic negatiu i generaria costos de construcció i manteniment injustificats (c. Guilleries entre passeig dels Lledoners i carrer Muntanyeta). L'amplada del passeig dels Lledoners es redueix a l'amplada existent, evitant ampliacions innecessàries que comportarien excavacions en roca deixant un talús pràcticament vertical, i es redueix l'amplada prevista pel carrer de les Guilleries, de 8 metres a 5 metres, més adequada a la seva funcionalitat. També es redueix l'excés de vialitat del centre del poble, que provoca espais públics poc amables, excés de velocitat i freqüents inundacions degut als pendents dels carrers, la manca de drenatge i la incapacitat de la xarxa de clavegueram.
- La reducció de costos d'urbanització i expropiació farà viable les inversions públiques i privades necessàries perquè la restauració de l'entorn de la Muntanyeta i l'ampliació del Casal es pugui finalitzar a curt termini.

1.8.2 Interessos públics

- Es regularitzarà la qualificació urbanística de l'equipament esportiu actual a la Muntanyeta. L'ampliació del camp de futbol es va realitzar en una parcel·la que el POUM vigent qualifica com espai verd. El POUM també preveu un vial innecessari que travessa pel mig el camp de futbol. El manteniment del camp de futbol en el seu emplaçament actual està justificat des del punt de vista de la seva funcionalitat.
- El POUM vigent incorpora una ampliació de vial resultant d'un conveni urbanístic previ (28 de setembre de l'any 2005) que és nul de ple dret segons informes jurídics elaborats per encàrrec de l'Ajuntament de Seva (16 de Març 2018). El POUM vigent, d'acord amb el que deia en el conveni urbanístic referit, va deixar un habitatge particular com a volum disconforme (a 80 cm de separació lateral, quan la distància mínima lateral del pla urbanístic llavors vigent, i també del revisat, era de 3 metres per la clau 4b), contravenint així una norma de rang reglamentària. L'ajust de l'amplada del carrer de les Guilleries a 5 metres permetrà resoldre aquesta disfunció.
- S'estalviaràn costos d'urbanització relativament elevats derivats de l'obertura de nous vials, en particular el perllongament del carrer Guilleries Muntanyeta amunt per travessar l'actual camp de futbol, i també la rotonda al final de carrer Fraternitat, un sòl que l'Ajuntament de Seva hauria d'expropiar.
- El POUM preveu ampliar marginalment el jardí actual del Casal, i qualifica com espai verd una petita franja d'uns jardins annexos de propietat privada que haurien de ser expropiats. També preveu una rotonda innecessària que ocuparia sòl del jardí del Casal. La modificació proposada estalviarà a les

administracions el cost d'haver d'expropiar el sòl per tal d'ampliar el jardí i urbanitzar una rotonda, ambdues actuacions innecessàries perquè no contribuirien ni a la major funcionalitat del Casal i dels jardins, ni a la millor ordenació i qualitat urbana de l'entorn.

- Tant l'Ajuntament de Seva com l'EMD de Sant Miquel de Balenyà veuen facilitada la gestió urbanística de l'àmbit del Casal i la Muntanyeta, ja que els espais verds, equipaments i vials són tots de titularitat pública, i no han de dur a terme cap expropiació.
- Es garanteix, amb la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística (PAU 06), que els veïns continuïn sent responsables de la urbanització del perllongament del passeig dels Lledoners i del carrer Guillerries, d'acord amb el previst en el conveni urbanístic signat l'any 2005.

1.8.3 Interès dels veïns directament o indirectament afectats

- Es garanteix que no hi hagi edificacions amb volums disconformes: tots els edificis respectaran les distàncies entre sí i amb els límits de parcel·la, circumstància que no era possible amb el conveni urbanístic signat el 2005.
- Es produiran estalvis en els costos d'urbanització a càrrec dels veïns directament afectats, al reduir-se les amplades dels vials actuals i previstos; d'aquesta forma, les inversions seran sostenibles financerament per part dels afectats i es podran dur a terme a curt termini.
- Com a resultat de la reducció de l'amplada del carrer Guillerries, es podrà revertir el sòl cedit pels veïns a l'Ajuntament de Seva per l'eixamplament del carrer, d'acord a la legislació vigent.

1.8.4 Conclusió

La modificació que es proposa té interès general, interès públic per les administracions afectades, i també interès particular pels veïns directament o indirectament afectats. No es produeix contradicció entre aquests interessos.

1.9 Documents modificats

Les modificacions proposades suposen la modificació del següent plànol del POUM:

Plànol 4A. Qualificació i gestió del sòl. Sant Miquel

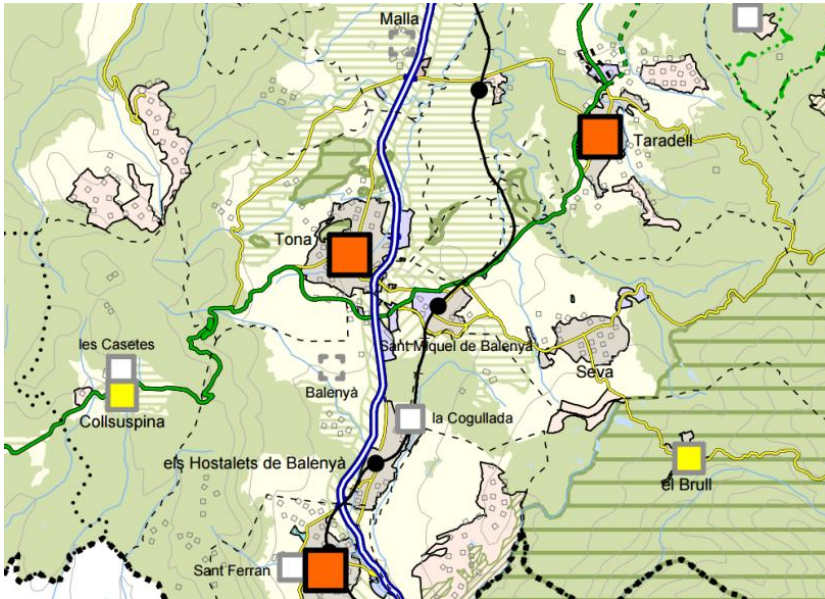
Les modificacions proposades suposen la modificació dels articles 165 i 182 de la normativa i la incorporació d'un nou article 182.7.

2 Informació

2.1 Planejament vigent

2.1.1 Planejament territorial

El Pla territorial parcial de les comarques centrals considera tant Sant Miquel de Balenyà com Seva com a nuclis històrics sense atorgar-los cap nivell de polaritat urbana.



Fragment plànol del Pla territorial de les comarques centrals de Catalunya (Generalitat de Catalunya)

2.1.2 Planejament urbanístic municipal

El POUM de Seva va quedar definitivament aprovat per la Comissió territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 20 de novembre de 2006 i publicat a efectes de la seva executivitat al Diari Oficial de la Generalitat número 4798 de 12 de gener de 2007.

Amb posterioritat a aquesta publicació, s'han tramitat diverses modificacions puntuals a l'objecte d'adequar-se en cada moment a la realitat física i exigències del territori.

Amb aquesta mateixa voluntat d'adequació a la realitat i exigències territorials i de corregir les disfuncions del planejament vigent, es presenta aquesta nova modificació puntual del POUM de Seva.

2.1.3 Planejament i projectes sectorials

El Projecte de la variant

El Projecte constructiu de la variant de la carretera de Sant Miquel de Balenyà a Seva, que es troba, a dia d'avui, en un avançat estat de redacció, planteja una variant d'1,8 quilòmetres de longitud que voreja pel nord i nord-oest el nucli de Sant Miquel de Balenyà. El traçat s'inicia a l'actual BV-5303 a la rotonda del carrer del Serrat de la Creu, segueix la carretera actual uns 500 metres fins a una nova rotonda que es projecta per a derivar l'accés a l'actual pont del ferrocarril cap a la nova variant. La construcció de la variant permetrà reconvertir l'actual travessera en un carrer del poble.

3 Modificacions proposades

A continuació es descriuen el detall de les modificacions proposades en els tres àmbits:

3.1 Descripció de la proposta

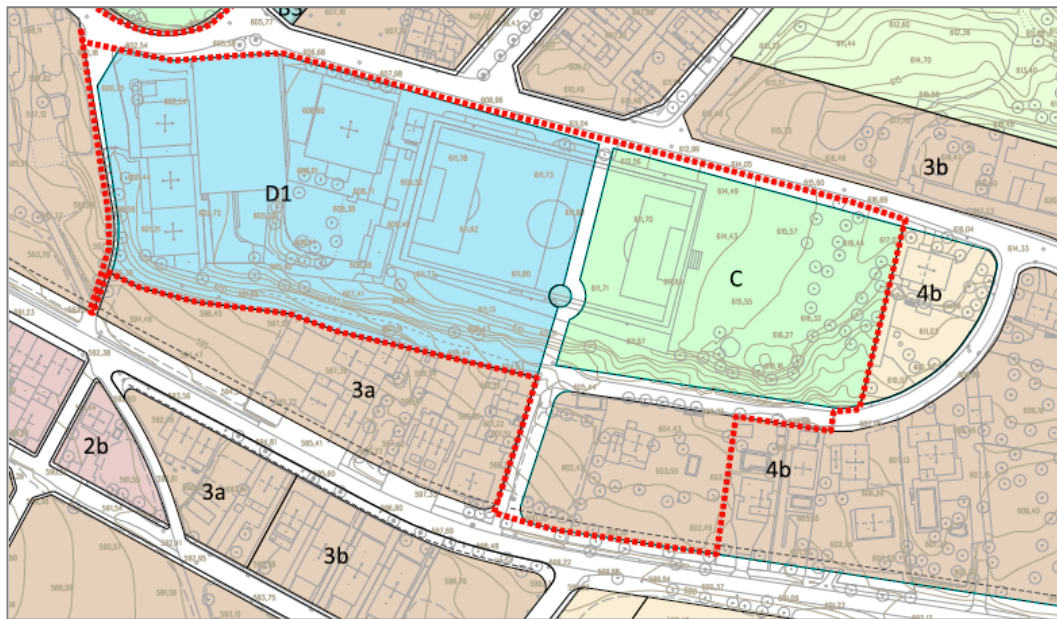
3.1.1 Àmbit de la Muntanyeta

En l'àmbit de la Muntanyeta es proposa:

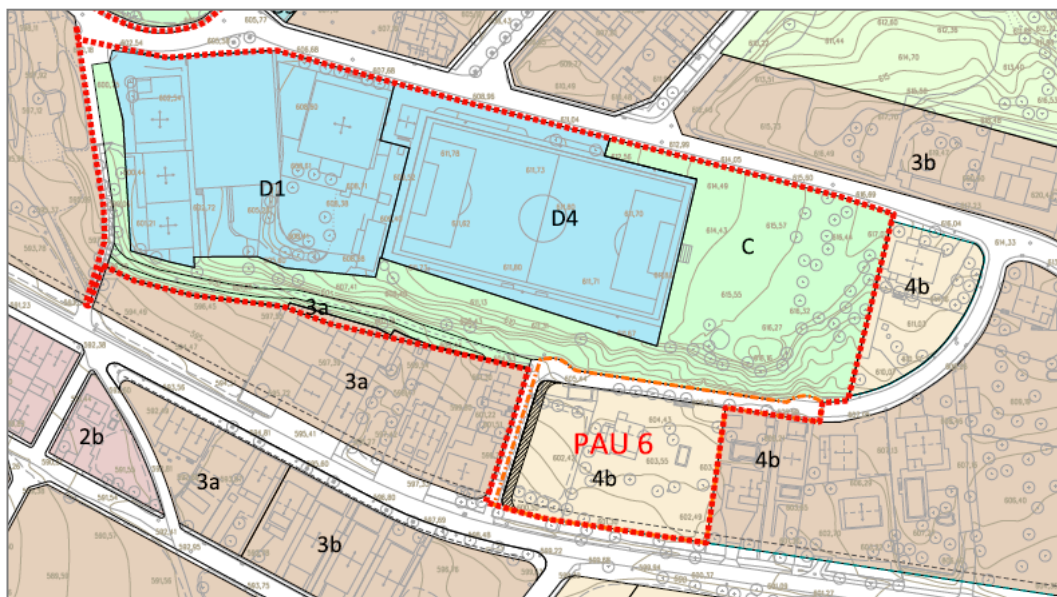
- Qualificar d'espai lliure els sòls que voregen pel sud el camp de futbol, la llar d'infants i l'escola, per tal de conservar el relleu natural, poder renaturalitzar la Muntanyeta i crear un itinerari de passeig vorejant els equipaments i enllaçant amb la zona del Casal. Aquests sòls actualment estan qualificats d'equipaments. Els sòls qualificats d'espai lliure amb la modificació puntual són 8.832 m², el que suposa un increment de 1.562 m² respecte el planejament vigent, mentre que el sòl qualificat d'equipament educatiu (D1) és de 6.590 m², el que suposa una reducció de 1.639 m² respecte el planejament vigent.
- Ajustar la qualificació de sistema viari corresponent a les escaletes que connecten la carretera de Seva amb el carrer de la Muntanyeta a la seva amplada real, per tal de garantir la funcionalitat d'aquesta connexió. Amb aquest ajust, la zona residencial contigua, qualificada amb la clau 3a, s'ajusta als límits reals de propietat.
- Qualificar d'espai verd la franja de sòl que actualment s'utilitza com a aparcament davant l'escola, per donar continuïtat a l'itinerari de passeig i prioritzar l'accessibilitat segura dels vianants a l'escola.
- Qualificar d'equipament esportiu (D4) el sòl on es troba el camp de futbol, que amb el POUM vigent està qualificat d'espai lliure. El sòl qualificat d'equipament esportiu amb la modificació puntual és de 6.237 m², el que suposa un increment de 1.047 m² respecte el planejament vigent.
- Eliminar el vial previst pel POUM entre el passeig dels Lledoners i el carrer de la Muntanyeta, així com eliminar la qualificació de servei tècnic de l'antic dipòsit d'aigua, actualment desaparegut. Aquests sòls, on actualment hi ha el camp de futbol, es qualificaran també d'equipament esportiu (D4).
- Reduir l'amplada prevista pel POUM vigent del perllongament del passeig dels Lleodoners (8 metres) a l'amplada actual de 5 m.
- Reduir l'amplada prevista pel POUM vigent del carrer de les Guillerries, que connecta la carretera de Seva amb el passeig dels Lledoners, a 5 metres d'amplada en lloc dels 8 m del planejament vigent. Amb aquesta reducció, el sòl d'aprofitament privat amb subclau 4b s'incrementa 151 m².
- Establir que aquest sòl d'aprofitament privat fruit de la reducció de la vialitat no serà edificable ni es considerarà en el càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima, incorporant aquesta restricció en la regulació de la clau 4 (article 165).

- Delimitar un Polígon d'Actuació urbanística (PAU 6-Muntanyeta) que garanteixi la cessió i urbanització del carrer Guilleries i del perllongament del Passeig dels Lledoners.
- Establir els paràmetres normatius per al nou PAU delimitat, mitjançant la modificació de l'article 182 de les Normes urbanístiques del POUM, que incorporarà un nou punt (182.7).
- Ajustar la delimitació de zones i sistemes d'aquest àmbit a la base cartogràfica 1/1000 disponible, més actualitzada i precisa.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit de la Muntanyeta:



Retall de l'ordenació. Vigent



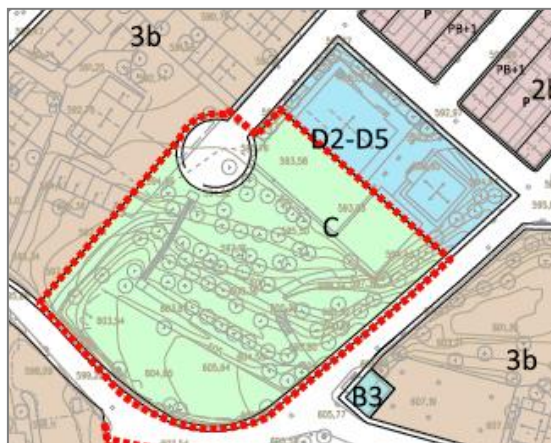
Retall de l'ordenació. Modificat

3.1.2 Àmbit dels Jardins del Casal

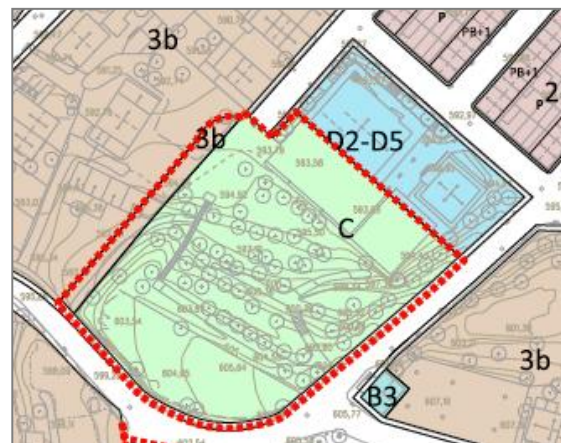
En l'àmbit del Casal es proposa:

- Qualificar com espai lliure la rotonda prevista pel POUM al final del carrer de la Fraternitat, considerada innecessària.
- Ajustar la delimitació de la peça qualificada com espai lliure, ajustant-la als límits de propietat de la zona residencial contigua, de manera que el sòl d'aprofitament privat (clau 3b) s'incrementa 340 m².
- Ajustar la delimitació de zones i sistemes d'aquest àmbit a la base cartogràfica 1/1000 disponible, més actualitzada i precisa.
- Amb aquests ajustos, en la zona del Casal el sòl qualificat d'espai lliure amb la modificació puntual és de 5.201 m², el que suposa un petit increment de 15 m² respecte el planejament vigent.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit del Casal:



Retall de l'ordenació. Vigent



Retall de l'ordenació. Modificat

3.1.3 Àmbit de l'entorn de l'església

En l'àmbit de l'església es proposa:

- Qualificar d'espai lliure la franja triangular de vialitat entre el parc de l'El·lipse i el carrer de Francesc Moragas, de manera que el parc de l'El·lipse es pugui ampliar.
- Qualificar d'espai lliure la peça triangular qualificada pel planejament vigent com a equipament, en la cruïlla entre els carrers d'Ignasi Vilarrúbia, Pompeu Fabra i Sant Miquel, i urbanitzada com a zona verda (plaça dels Bons Records). Ajustar la delimitació d'aquesta peça qualificant també d'espai lliure una franja actualment qualificada de vialitat en aquest encreuament, per tal d'obtenir un espai lliure d'una dimensió més adequada i reduir l'excés de vialitat en aquesta zona central del poble.
- Amb aquests ajustos, en l'entorn de l'església el sòl qualificat d'espai lliure amb la modificació puntual és de 2.989 m², el que suposa un increment de 553 m² respecte el planejament vigent.

Ordenació vigent i proposada en l'àmbit de l'església:

Retall de l'ordenació. Vigent



Retall de l'ordenació. Modificat

3.2 Quadres de dades

A continuació es comparen les superfícies de les diferents qualificacions, en el planejament vigent i en la modificació puntual proposada. En primer lloc es comparen les superfícies globals de tot l'àmbit de la modificació puntual i a continuació s'especifiquen les superfícies per a cadascun dels 3 àmbits de què consta la modificació:

MP LA MUNTANYETA **POUM** **MPUNTUAL** **DIFERÈNCIA****SISTEMES**

Espais lliures	14.892 m ²	17.022 m ²	2.130
Equipaments	13.543 m ²	12.827 m ²	-716
Vialitat	3.392 m ²	1.519 m ²	-1.873
Serveis tècnics	45 m ²	0 m ²	-45

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

clau 3a	117 m ²	130 m ²	13
clau 3b	0 m ²	340 m ²	
clau 4b	3.088 m ²	3.239 m ²	151

TOTAL SISTEMES	31.872 m²	31.368 m²	-504
TOTAL ZONES	3.205 m²	3.709 m²	504
TOTAL MP LA MUNTANYETA	35.077 m²	35.077 m²	

ÀMBIT 1. LA MUNTANYETA **POUM** **MPUNTUAL** **DIFERÈNCIA**

SISTEMES	22.984 m²	22.820 m²	-164 m²
Espais lliures	7.270 m ²	8.832 m ²	1.562 m ²
Equipament educatiu (D1)	8.229 m ²	6.590 m ²	-1.639 m ²
Equipament esportiu (D4)	5.190 m ²	6.237 m ²	1.047 m ²

Vialitat	2.250 m ²	1.161 m ²	-1.089 m ²
clau B1	45 m ²	0 m ²	-45 m ²
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	3.205 m²	3.369 m²	164 m²
clau 3a	117 m ²	130 m ²	13 m ²
clau 4b	3.088 m ²	3.239 m ²	151 m ²
TOTAL ÀMBIT 1	26.189 m²	26.189 m²	

ÀMBIT 2. JARDINS DEL CASAL	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	5.767 m²	5.427 m²	-340 m²
Espais lliures	5.186 m ²	5.201 m ²	15 m ²
Vialitat	581 m ²	226 m ²	-355 m ²
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	0 m²	340 m²	340 m²
clau 3b	0 m ²	340 m ²	340 m ²
TOTAL ÀMBIT 2	5.767 m²	5.767 m²	

ÀMBIT 3. ENTORN ESGLÉSIA	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	3.121 m²	3.121 m²	0 m²
Espais lliures	2.436 m ²	2.989 m ²	553 m ²
Equipament (D5)	124 m ²	0 m ²	-124 m ²
Vialitat	561 m ²	132 m ²	-429 m ²
TOTAL ÀMBIT 3	3.121 m²	3.121 m²	

La modificació puntual suposa l'increment del sòl qualificat de Sistema d'espais lliures, que passa de 14.892 m² a 17.022 m², mentre que el sòl destinat a infraestructures viàries es redueix considerablement, passant de 3.392 m² a 1.519 m², i també es redueix el sòl qualificat d'equipament, que passa de 13.543 m² a 12.827 m².

Pel que fa al sòl d'aprofitament privat, hi ha un increment global de 504 m² de sòl, amb un increment de 13 m² de sòl qualificat com a zona 3a, un increment de 340 m² de sòl qualificat com a zona 3b, i un increment de 151 m² de sòl qualificat com a zona 4b.

3.3 Justificació de la no reducció del sòl destinat al sistema d'espais lliures i al d'equipaments esportius i del manteniment de la seva funcionalitat:

Sistema d'espais lliures

De la totalitat del sòl qualificat com a sistema d'espai lliure, la part corresponent a les vores de la Muntanyeta tenen un pendent superior al 20%. Per això, a continuació s'incorpora el quadre comparatiu dels sòls computables a efectes de les reserves d'espais lliures, excloent aquells sòls amb una pendent superior al 20%:

Espais lliures

	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
Àmbit 1. La Muntanyeta	7.270 m ²	8.832 m ²	1.562 m ²
Àmbit 2. Jardins del Casal	5.186 m ²	5.201 m ²	15 m ²
Àmbit 3. Entorn església	2.436 m ²	2.989 m ²	553 m ²
Total Sòl qualificat espai lliure	14.892 m²	17.022 m²	2.130 m²

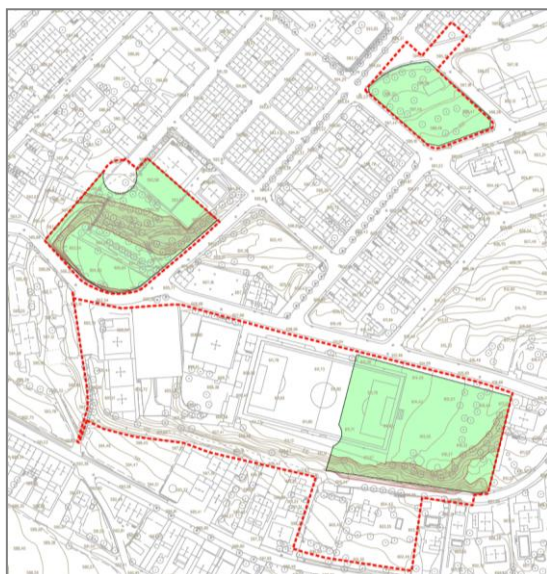
Sòl amb pendent >20%

	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
Àmbit 1. La Muntanyeta	3.163 m ²	5.079 m ²	1.916 m ²
Àmbit 2. Jardins del Casal	1.870 m ²	1.814 m ²	-56 m ²
Total Sòl pendent >20%	5.033 m²	6.893 m²	1.860 m²

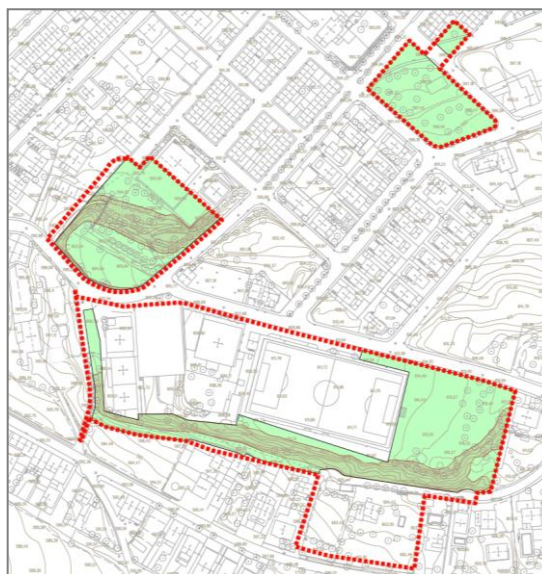
Espais lliures computables

	POUM	MPUNTUAL	DIFERÈNCIA
Total Sòl qualificat d'espai lliure	14.892 m ²	17.022 m ²	2.130 m ²
sòl amb pendent >20%	5.033 m ²	6.893 m ²	-1.860 m ²
Sòl espai lliure computable	9.859 m²	10.129 m²	270 m²

Per tant, descomptant els sòls amb pendent superior al 20%, la modificació puntual suposa un increment de 270 m² de sòl destinat a espais lliures.

Identificació sòls amb pendent superior al 20% en sòl qualificat d'espai lliure

Planejament vigent



Modificació puntual

Sistema d'equipaments esportius

Pel que fa al sòl destinat a equipaments esportius, amb la modificació puntual el sòl qualificat d'equipament esportiu s'incrementa en 1.047 m².

En conclusió, la modificació puntual no suposa la reducció del sòl destinat al sistema d'espais lliures ni el destinat al sistema d'equipaments esportius, i garanteix el manteniment de la funcionalitat d'aquests sistemes.

3.4 Aprofitament

Com a conseqüència dels ajustos en les delimitacions d'espais lliures, equipaments i vialitat, el sòl residencial augmentarà en 164 m² en l'àmbit de la Muntanyeta i en 340 m² en l'àmbit del Casal. Aquest sòl es qualificarà com les zones residencials contigües.

Així, l'ordenació proposada suposa els següents ajustos en relació al sòl d'aprofitament privat:

- Zona del Casal:
 - S'incrementa 340 m² el sòl qualificat amb la clau 3b, fruit de l'ajust de la delimitació a l'estructura de la propietat existent. Aquest ajust no suposa l'admissió de noves parcel·les i per tant es considera que no suposa la implantació de nous aprofitaments.
- Zona de la Muntanyeta:
 - S'incrementa 151 m² el sòl qualificat amb la clau 4b. Aquest sòl s'identificarà amb un ratllat en els plànols d'ordenació i en la seva regulació es concretarà que no és edificable i que la seva superfície no computa als efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima. Per tant aquest ajust no suposa l'admissió de noves parcel·les, ni l'increment de sostre edificable ni de la densitat d'habitatges.
 - S'incrementa 130 m² el sòl qualificat amb la clau 3a al sud de la Muntanyeta, fruit de l'ajust de la delimitació a la base cartogràfica actualitzada i més precisa. Es tracta d'un ajust a la realitat física que no suposa l'admissió de noves parcel·les i per tant es considera que no suposa la implantació de nous aprofitaments.
 - Es redueix 117 m² el sòl qualificat amb la clau 3a a oest de les escaletes que connecten la carretera de Seva amb el carrer de la Muntanyeta, fruit de l'ajust de la delimitació de l'espai viari de les escales a la base cartogràfica actualitzada i més precisa. Es tracta d'un ajust a la realitat física.

En conclusió, la present modificació puntual no suposa un increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni la implantació de nous aprofitaments.

3.5 Gestió

En l'àmbit de la Muntanyeta s'ha delimitat un polígon d'actuació urbanística, el PAU 06. La Muntanyeta, que es descriu a continuació.

3.5.1 Polígon d'Actuació P.A.U.6. Muntanyeta

Delimitació. El polígon d'actuació urbanística Muntanyeta té una superfície total de 3.889 m². Limita a sud amb la carretera de Seva, a nord amb la Muntanyeta, a oest amb el camí sense urbanitzar (futur carrer de les Guilleries) i a est amb finques qualificades com a zona residencial ciutat jardí, clau 4b.

Objectius. Els objectius de la delimitació del polígon d'actuació urbanística són:

1. Obtenir la cessió de sòl per completar l'amplada total del carrer de les Guilleries
2. Completar la urbanització del perllongament del Passeig dels Lledoners
3. Urbanitzar el sòl cedit al carrer de les Guilleries

Reserves de sòl públic. El sòl públic mínim seran 650 m², els quals es qualificaran de vialitat, corresponents al passeig dels Lledoners, de 5 metres d'amplada, i al carrer de les Guilleries, de 3 metres d'amplada (la part del carrer pendent de cessió)

Sòl d'aprofitament privat. El sòl d'aprofitament privat màxim serà de 3.239 m², que es qualificaran de zona residencial ciutat jardí intensitat 2 (clau 4b) com la resta de l'illa a la qual pertanyen aquests sòls. La franja amb clau 4b identificada en els plànols mitjançant un ratllat, de 151 m², no serà edificable ni computarà a efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima.

Edificabilitat bruta màxima. L'edificabilitat bruta màxima serà la corresponent a aplicar l'edificabilitat neta de parcel·la de la clau 4b (0,3 m²st/m²sòl) a la superfície de sòl d'aprofitament privat edificable (3.088 m²), el que suposa un sostre màxim de 926 m².

Densitat màxima d'habitatges. Les condicions de parcel·lació de la clau 4b determinen una parcel·la mínima de 800 m² i una façana mínima de 15 m per habitatges unifamiliars i de 25 m per habitatges aparellats. Tenint en compte aquests condicionants, el sòl d'aprofitament privat de l'àmbit es pot dividir en un màxim de 3 parcel·les, amb un màxim de 6 habitatges (2 habitatges aparellats en cadascuna de les parcel·les).

Habitatge protegit: D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la reserva d'habitatge protegit.

Cessió de l'aprofitament mig. D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

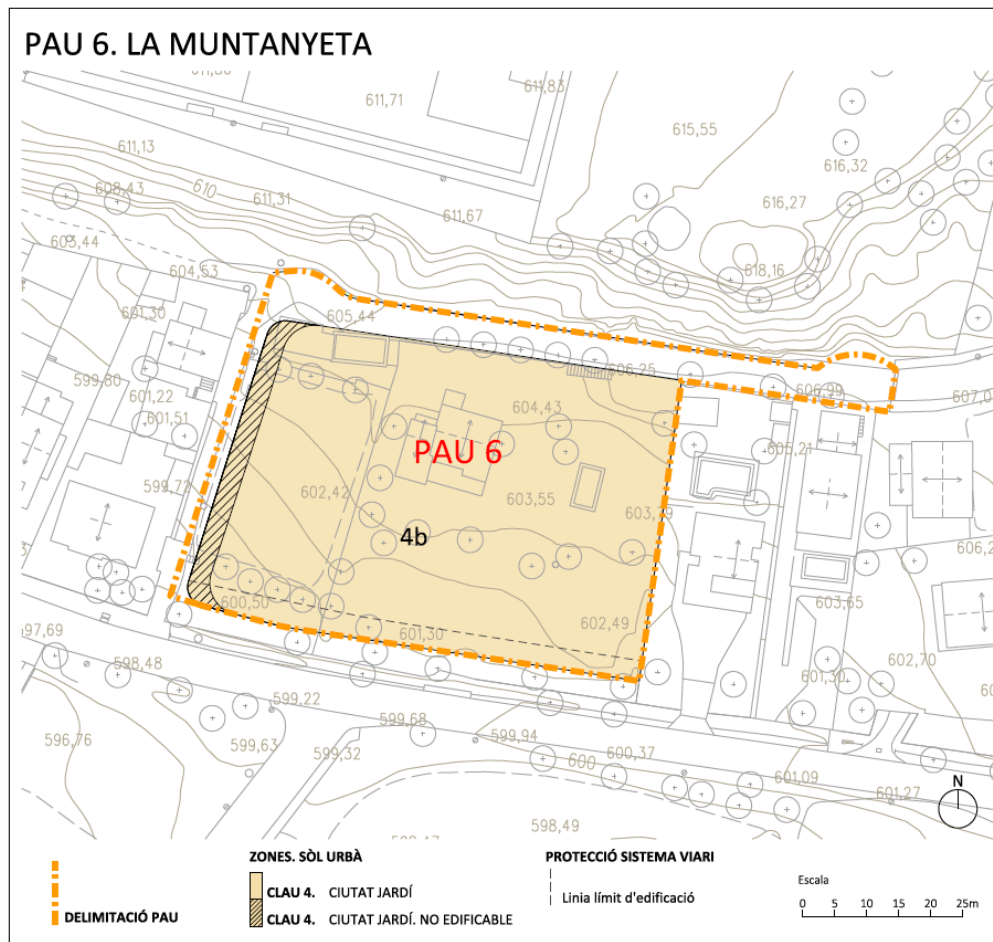
Sistema d'actuació. Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes: el PAU s'executarà en una sola etapa dins el primer quadrienni des de la publicació de la present modificació puntual, d'acord i amb els efectes que s'estableixen en l'article 99 del TRLU.

Obres d'urbanització: Les despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris de les finques adjudicades, en proporció a l'aprofitament que a cada un se li adjudiqui i compensant les possibles indemnitzacions i diferències entre el valor urbanístic de les finques aportades i les adjudicades.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Seva, lliures de càrregues i gravàmens i com a béns de domini públic.

Es preveu una única etapa per a l'execució de les obres d'urbanització necessàries, que es concentren en la urbanització dels carrers d'Edison i de les Guilleries. El projecte d'urbanització haurà de ser únic i abastar la totalitat de l'àmbit delimitat.



3.6 Mobilitat

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

La present Modificació puntual és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, pel que fa a l'aplicació de mesures per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible. La mateixa Llei estableix que la mobilitat sostenible és aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones.

Els criteris que inspiren l'esmentada Llei, i que poden ser aplicats en la present Modificació puntual, són:

- La visió global de la mobilitat com un sistema que prioritza els sistemes de transport més sostenibles, com ara anar a peu o amb bicicleta, sense renunciar a la complementarietat del transport privat.
- La seguretat integral de les persones i el respecte al medi i als seus valors.
- La minimització del consum de recursos energètics i d'ocupació de sòl.

Aquesta Modificació puntual no proposa canvis urbanístics que permetin ampliar de forma significativa el nombre d'edificacions previstes en el POUM, ni per tant el de desplaçaments. En compliment de l'article 3

del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no és procedent incorporar estudi de mobilitat generada.

No és necessari cap aportació econòmica al transport públic ja que de la present Modificació no es desprèn la generació de cap dèficit d'explotació del transport públic en superfície (annex 4 Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada).

Amb tot, en l'apartat 4 es presenta un estudi simplificat de mobilitat per tal de confirmar aquestes consideracions.

3.7 Documentació modificada

3.7.1 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM

- Modificació de l'article 165, del *Capítol Setè. Zona Ciutat Jardí (Clau 4)* del Títol Quart de les Normes urbanístiques del POUM:

Art. 165. Condicions d'edificació. Redactat actual

Es fixen les condicions per a cada subzona en el quadre que segueix.

Les parcel·les incloses dins del sector de "Sant Antoni" respectaran les següents condicions:

- La façana principal i fins al nivell de la primera planta serà de pedra natural, la resta de façanes portaran sòcol de pedra natural a l'alçada necessària perquè tingui harmonia amb la construcció
- Les finestres i obertures tindran dintell i escopidor de pedra
- Les cobertes seran amb pendents i amb teula ceràmica o equivalent.
- No es construiran edificis auxiliars separats de l'edifici principal.
- La tanca a vial serà de pedra.

ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)		4a	4b	4c	4d	4e
Parcel·la mínima		400	800	1000	1500	2000
Façana mínima	Habitatge aïllat	15	15	20	20	30
	Habitatge aparellat	25	25			
Separació mínima	frontal	6	6	6	8	10
	fons	3	5	6	6	10
	lateral	3	3	4	4	8
Edificabilitat	m ² st/m ² superfície	0,60	0,30	0,25	0,25	0,20
Ocupació màxima		30%	20%	20%	15%	15%
Nombre de plantes		PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP
Pendent màxima de la coberta		30%	30%	30%	30%	30%

Can Garriga	A- 4a-4a'	Ciutat jardí	Colònia Forestal	Colònia Forestal
	B- 4c	Extensiva	A	B
	C- 4d	Hostal El Pinós		
		Perafita		
		Els Roures		
		Montanyà		

Els pendents de coberta podran arribar al 40% en teulades de pissarra.

Art. 165. Condicions d'edificació. *Redactat modificat*

Es fixen les condicions per a cada subzona en el quadre que segueix.

Les parcel·les incloses dins del sector de "Sant Antoni" respectaran les següents condicions:

- La façana principal i fins al nivell de la primera planta serà de pedra natural, la resta de façanes portaran sòcol de pedra natural a l'alçada necessària perquè tingui harmonia amb la construcció
- Les finestres i obertures tindran dintell i escopidor de pedra
- Les cobertes seran amb pendents i amb teula ceràmica o equivalent.
- No es construiran edificis auxiliars separats de l'edifici principal.
- La tanca a vial serà de pedra.

Els sòl qualificats amb la clau 4 que els plànols d'ordenació identifiquin amb un ratllat no seran edificables, ni computaran als efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima.

ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)		4a	4b	4c	4d	4e
Parcel·la mínima		400	800	1000	1500	2000
Façana mínima	Habitatge aïllat	15	15	20	20	30
	Habitatge aparellat	25	25			
Separació mínima	frontal	6	6	6	8	10
	fons	3	5	6	6	10
	lateral	3	3	4	4	8
Edificabilitat	m ² st/m ² superfície	0,60	0,30	0,25	0,25	0,20
Ocupació màxima		30%	20%	20%	15%	15%
Nombre de plantes		PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP
Pendent màxima de la coberta		30%	30%	30%	30%	30%

Can Garriga	A- 4a-4a'	Ciutat jardí	Colònia Forestal	Colònia Forestal
	B- 4c	Extensiva	A	B
	C- 4d	Hostal El Pinós		
		Perafita		
		Els Roures		
		Montanyà		

Els pendents de coberta podran arribar al 40% en teulades de pissarra.

- Modificació del *Capítol Onzè. Polígons d'actuació urbana.* de les Normes urbanístiques del POUM, modificant l'apartat 4 de l'article 182

Art. 182. Definició i condicions comunes d'ordenació i gestió. *Redactat actual*

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació, els quals vénen grafats en els seus plànols d'ordenació.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els Polígons d'Actuació Urbanística són els següents:

Residencials

- Polígon d'Actuació Urbanística "El Prat" P.A.U.1
- Polígon d'Actuació Urbanística "Els Roures" P.A.U.2
- Polígon d'Actuació Urbanística "Circumval·lació" P.A.U.3

Industrials

- Polígon d'Actuació Urbanística "Montmany" P.A.U.4
- Polígon d'Actuació Urbanística "Estevenell Nou " P.A.U.5

Art. 182. Definició i condicions comunes d'ordenació i gestió. *Redactat modificat*

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació, els quals vénen grafats en els seus plànols d'ordenació.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els Polígons d'Actuació Urbanística són els següents:

Residencials

- Polígon d'Actuació Urbanística "El Prat" P.A.U.1
- Polígon d'Actuació Urbanística "Els Roures" P.A.U.2
- Polígon d'Actuació Urbanística "Circumval·lació" P.A.U.3
- **Polígon d'Actuació Urbanística "Muntanyeta" P.A.U.6**

Industrials

- Polígon d'Actuació Urbanística "Montmany" P.A.U.4
- Polígon d'Actuació Urbanística "Estevenell Nou " P.A.U.5

- Modificació del *Capítol Onzè. Polígons d'actuació urbana.* de les Normes urbanístiques del POUM, afegint l'article 182.7:

Art. 182. 7 Polígon d'Actuació Urbanística "Muntanyeta" (P.A.U.6).

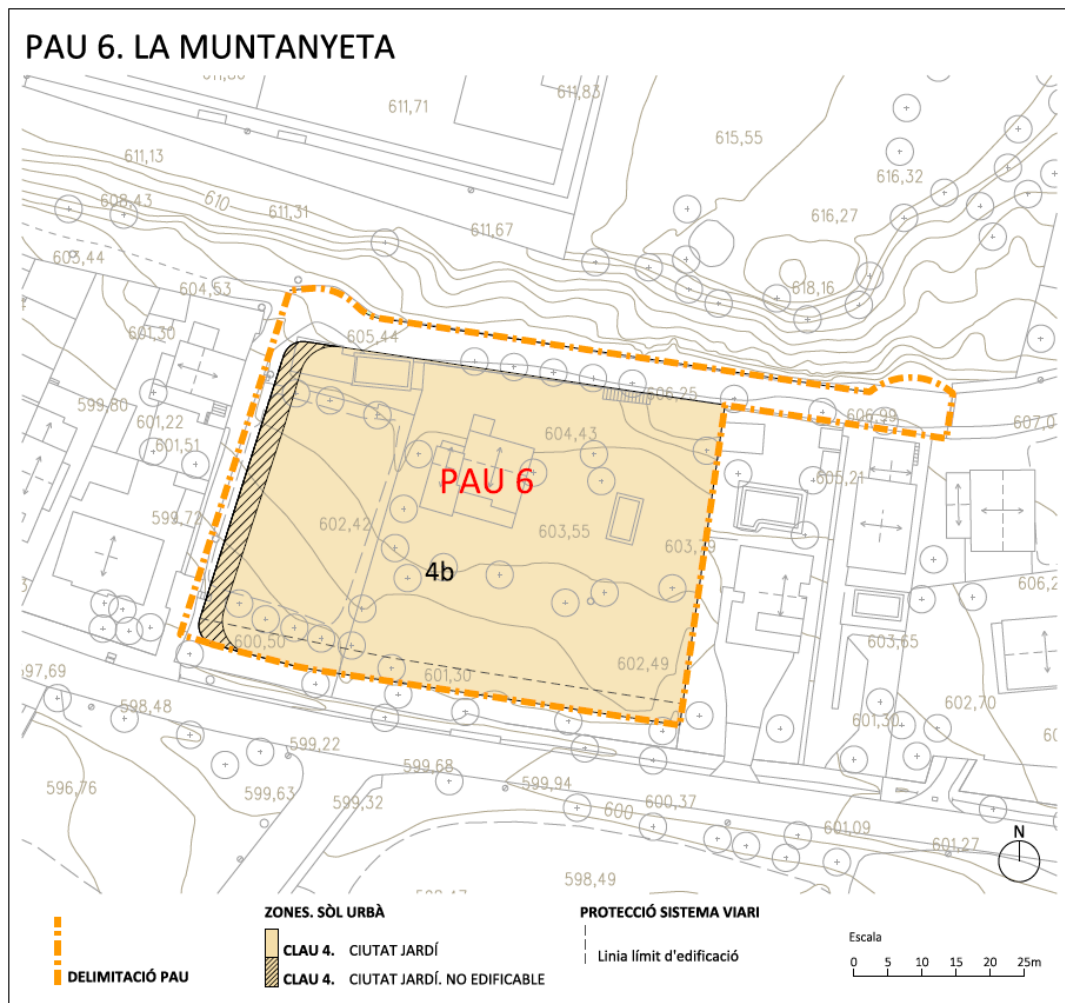
1. **Delimitació.** El polígon d'actuació urbanística Muntanyeta imita a sud amb la carretera de Seva, a nord amb la Muntanyeta, a oest amb el camí sense urbanitzar (futur carrer Guillerries) i a est amb finques qualificades com a zona residencial ciutat jardí, clau 4b.
2. **Objectius.** Els objectius de la delimitació del polígon d'actuació urbanística són:
 - Obtenir la cessió de sòl per completar l'amplada total del carrer Guillerries
 - Completar la urbanització del perllongament del Passeig dels Lledoners
 - Urbanitzar el sòl cedit al carrer Guillerries

3. Quadre de dades

Superfície total	3.889 m²	100%
Sòl públic mínim	650 m²	17%
Sistema viari	650 m ²	17%
Sòl privat màxim	3.239 m²	83%
zona 4b -Ciutat jardí. Intensitat 2	3.088 m ²	79%
zona 4b - no edificable	151 m ²	
Edificabilitat bruta	926 m²st	
Residencial	926 m ² st	100%
Habitatges		
Sostre màxim habitatges renda lliure	926 m ²	100%
nombre màxim d'habitatges	3 habitatges	

4. **Condicions d'ordenació.** El sòl d'aprofitament privat es qualificarà de zona residencial ciutat jardí intensitat 2 (clau 4b) com la resta de l'illa a la qual pertanyen aquests sòls. La franja amb clau 4b identificada en els plànols mitjançant un ratllat, no serà edificable ni computarà a efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima.
5. **Habitatge protegit:** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la reserva d'habitatge protegit.
6. **Cessions de sòl públic:** Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Seva, lliures de càrregues i gravàmens i com a béns de domini públic.
7. **Cessió de l'aprofitament mig.** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.
8. **Sistema d'actuació.** Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

9. **Obres d'urbanització:** Les despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris de les finques adjudicades, en proporció a l'aprofitament que a cada un se li adjudiqui i compensant les possibles indemnitzacions i diferències entre el valor urbanístic de les finques aportades i les adjudicades. Es preveu una única etapa per a l'execució de les obres d'urbanització necessàries, que es concentren en la urbanització del Passeig dels Lledoners i del carrer de les Guílleries. El projecte d'urbanització haurà de ser únic i abastar la totalitat de l'àmbit delimitat.
10. **Pla d'etapes:** el PAU s'executarà en una sola etapa dins el primer quadrienni des de la publicació de la present modificació puntual, d'acord i amb els efectes que s'estableixen en l'article 99 del TRLU.



3.7.2 Modificació dels Plànols d'ordenació del POUM

- Modificació dels plànols de qualificació i gestió del sòl del nucli de Sant Miquel de Balenyà



Fragment del plànol de qualificació i gestió. Vigent



Fragment del plànol de qualificació i gestió. Modificat

4 Estudi de mobilitat

4.1 Mobilitat de persones, ciclistes i vehicles

L'anàlisi de la mobilitat es realitza d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i la Llei de mobilitat del 2004).

Es preveu que el Passeig dels Lledoners i el carrer Guilleries no tindran trànsit de pas. El carrer de la Muntanyeta, de 10 metres d'amplada, que voreja la Muntanyeta i connecta la vialitat urbana de Sant Miquel de Balenyà amb la carretera de Seva, ofereix una connexió ràpida i directa i fa inútil a aquests efectes el perllongament del passeig dels Lledoners.

El perllongament del passeig dels Lledoners és necessari només per donar accés a les 2 edificacions unifamiliars existents fora de l'àmbit del PAU, que ja disposen d'accés des de la carretera de Seva, així com a les 3 edificacions unifamiliars o bé 2 edificacions aparellades (4 habitatges) possibles dins l'àmbit del PAU. Per tant el trànsit serà molt baix. Considerarem l'opció de 6 habitatges amb accés des del passeig dels Lledoners.

D'acord amb els estàndards:

- 2,5 residents per casa
- viatges per resident
- 50% dels viatges realitzats en vehicle

Cada vehicle ocupat per 1,20 persones

Resultarien aproximadament 1,5 vehicles per sentit generats per a cada casa, és a dir, com a màxim un total de 9 vehicles al dia per sentit.

D'altra banda, donat que el perllongament del carrer Edison forma part d'un itinerari de passeig des de dalt la Muntanyeta, fins les escales de l'Escola i els jardins del Casal, que ha estat creat per l'Ajuntament de Seva i l'EMD de Sant Miquel de Balenyà en els darrers anys, s'espera que sigui utilitzat per un nombre creixent de persones i ciclistes. A efectes de preveure l'adequada convivència entre els usos no motoritzats –que seran predominants, i els pocs vehicles d'accés, es proposa que el perllongament del passeig dels Lledoners es dissenyi amb la màxima integració paisatgística i amb prioritat per a vianants.

4.2 Aparcament

Totes les cases de parcel·les afectades per la modificació tenen estacionament privat, a l'interior de la parcel·la.

D'acord amb la Llei de Mobilitat (2004) com a màxim es permet 1 plaça per habitatge en calçada, o cada 100 m³ de sostre o fracció (places mínimes de 4,7 m per 2,4 m), i per a motocicletes, la plaça mínima és de 2,20 per 1 m, i el màxim és de 0,5 places/200 m² de sostre o fracció.

4.3 Pas i accés de vehicles de servei

Tant en l'àmbit de la Muntanyeta com en el del Casal, els vials d'accés a les edificacions compleixen la normativa aplicable en matèria d'intervenció de bombers (CTE-DB-SI5, i instrucció tècnica complementària SIP-113-2009), per a edificis amb ús d'habitatge amb alçada d'evacuació descendent inferior a 9 metres:

El Passeig dels Lledoners té una amplada total de 6,5 metres, amb un espai de pas de 5 metres i una jardinera lateral de contenció de terres de la Muntanyeta de 1,5 m, i per tant pot garantir l'amplada lliure de 3,5 m per l'accés de vehicles de socors, a més dels espais per a arbrat, enllumenat públic, etc.

El carrer Guilleries té una amplada total de 5 metres, i per tant pot garantir l'amplada lliure de 3,5 m per l'accés de vehicles de socors, a més dels espais per a arbrat, enllumenat públic, etc.

El carrer de la Fraternitat acaba amb cul de sac i té 8 metres d'amplada lliure descomptant voreres (10 metres en total), complint les condicions per a vials sense sortida que determina la normativa vigent en matèria d'intervenció de bombers (amplada lliure mínima de 5 metres). Al tenir una llargària de 34 metres (major a 20 metres) cal que disposi d'un espai suficient de maniobra al final del carrer de com a mínim 15 metres de diàmetre. L'espai lliure situat al final del carrer tindrà aquesta funció, i caldrà evitar la plantació d'arbrat i la col·locació de mobiliari urbà i elements d'enllumenat en aquest espai de maniobra.

4.4 Justificació de la reducció de la vialitat

La reducció de l'excés de viari del POUM que es proposa en els àmbits d'aquesta modificació no limita l'accessibilitat ni comporta problemes de funcionalitat. Elimina un vial, pels impactes paisatgístics i costos injustificats que comportaria, i redueix l'amplada prevista pel POUM a dos vials, el passeig dels Lledoners, que manté l'amplada actual, i el carrer Guilleries que es preveu de 5 metres d'amplada. També redueix la superfície qualificada de vialitat en l'entorn del parc de l'El-lipse.

- La supressió del perllongament del carrer Guilleries es justifica per quan la connexió entre la carretera de Seva, els equipaments dalt la Muntanyeta i el centre del poble ja estan adequadament resolts pel carrer de la Muntanyeta, vial de 10 metres d'ample. D'altra banda, el perllongament del carrer Guilleries tindria un pendent considerable i causaria un impacte paisatgístic totalment inacceptable a la Muntanyeta. En qualsevol cas, la seva traça travessaria pel mig l'equipament esportiu existent. El cost que representaria no estaria justificat en cap cas.
- La reducció de l'ampliació prevista al POUM en el carrer Guilleries (de 8 metres a 5 metres) es justifica per la supressió del seu perllongament, que limita la utilitat del carrer Guilleries a l'accés a tres habitatges. Actualment és un carrer de 3 metres de llargada, originalment una servitud de pas. Es manté i s'amplia com a camí de vianants d'accés des de l'actual carretera de Seva a la Muntanyeta per donar accés als habitatges que hi donen front.
- El manteniment de l'amplada actual del perllongament del passeig dels Lledoners (6,5 metres, amb 5 m de pas i 1,5m de jardinera) es justifica per la supressió del perllongament del carrer Guilleries i el desplaçament dels equipaments del peu de la Muntanyeta a dalt, de forma que seran més fàcilment accessibles des del carrer de la Muntanyeta. D'altra banda, el perllongament del carrer Edison ha estat condicionat com a via de vora de la Muntanyeta, amb prioritat de vianants, que dóna continuïtat a l'itinerari de passeig al peu de la Muntanyeta. Totes les edificacions al llarg del passeig dels Lledoners i el seu perllongament tenen l'accés en vehicle des de la carretera de Seva (amb l'excepció de dues), i el trànsit de veïns i visitants és insignificant. Finalment, continuar excavant la Muntanyeta tindria un fort impacte, ja que deixaria un pendent molt verticalitzat, i un cost elevat, i injustificat.
- La supressió de la rotonda al final del carrer Fraternitat i la nova alineació, es justifiquen per quan el darrer tram del carrer té amplada suficient per permetre el gir de qualsevol vehicle, i sent un tram en

cul-de-sac no té altre trànsit que el dels pocs veïns que hi accedeixen. En relació als vehicles de servei, es preveu que l'espai lliure final permeti la maniobra de gir dels vehicles de servei d'extinció d'incendis.

- La reducció del sòl qualificat de sistema viari en l'entorn del parc de l'El·lipse i la plaça dels Bons records no modifica la funcionalitat viària del centre del poble, ja que únicament elimina dues franges triangulars que no tenen cap utilitat.

5 Informació mediambiental

Tenint en compte l'abast de les modificacions proposades, s'ha de constatar que no s'incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, de forma que la present Modificació no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

6 Memòria social

La present Modificació puntual no té cap incidència en les determinacions sobre l'habitatge de protecció, ni proposa sostre residencial de nova implantació tal com es defineix en l'article 57.4 del TRLU, ja que el nou àmbit que es delimita (P.A.U.6) es considera un àmbit d'ajust puntual per a compleció de la vialitat, que no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2a del TRLU.

Per tant, la present modificació puntual no requereix la incorporació de cap memòria social.



Modificació puntual del POUM de Seva
Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església

Sant Miquel de Balenyà

Octubre de 2021

D2. Memòries

M2. Avaluació i viabilitat econòmica

Índex del document d'avaluació i viabilitat econòmica

1 Informe de sostenibilitat econòmica	2
1.1 Fons Disponibles.....	2
1.2 Impacte en les finances de les Administracions.....	2
1.2.1 Valoració de les despeses	2
2 Viabilitat econòmica del desenvolupament del PAU6.....	5
2.1 Estimació de despeses	5
2.2 Repercussió de les despeses	6
2.3 Estimació dels ingressos.....	6

1 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59.2.d del TRLU, els plans d'ordenació urbanística municipal hauran de contenir un Informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Atès que el present document modifica el planejament vigent, tot seguit es procedeix a donar compliment a allò que estableix l'article esmentat del TRLU.

1.1 Fons Disponibles

Els fons disponibles per a dur a terme les diferents actuacions és previst que provinquin:

- Les obres d'urbanització de la vialitat inclosa dins l'àmbit P.A.U.6.Muntanyeta (perllongament carrer Edison i ampliació carrer Guillerries) aniran a càrrec dels propietaris inclosos en l'àmbit de gestió, d'acord amb els percentatges d'aportació i participació que es fixin en el corresponent document de gestió urbanística.
- Les obres d'urbanització dels espais públics fora de l'àmbit de gestió (urbanització dels espais lliures públics resultants de la modificació puntual) aniran a càrrec de l'administració municipal

1.2 Impacte en les finances de les Administracions

L'impacte que suposarà el desenvolupament de les determinacions que preveu la present Modificació Puntual del POUM en les finances públiques serà el corresponent a l'adquisició de sòl i les obres d'urbanització dels espais lliures i de la vialitat i al manteniment dels espais de titularitat pública, pel que fa a les despeses. En quan als ingressos, aquests es correspondran a les cessions del 15% de l'aprofitament urbanístic relatiu als increments d'edificabilitat resultants de la modificació puntual, i als increments sobre les liquidacions de l'impost sobre béns immobles que el titular de cada immoble que augmenti el seu aprofitament haurà d'assumir.

1.2.1 Valoració de les despeses

A continuació es realitza una valoració de les despeses, comparant les despeses que havia d'assumir l'administració municipal amb l'ordenació prevista pel planejament vigent en l'àmbit de la modificació puntual, i les despeses que haurà d'assumir amb la present modificació, per tal de valorar si la modificació puntual suposarà un impacte en les finances municipals.

Costos d'adquisició de sòl i d'urbanització:

En termes generals, la modificació puntual suposa una reducció de la despesa pública en el conjunt de l'àmbit:

1. S'elimina la qualificació d'espai lliure del sòl privat que limita amb l'espai lliure del Casal (318m²), que per tant no caldrà expropiar ni urbanitzar. També s'elimina la rotonda prevista en aquest àmbit, que manté els usos actuals (equipament-espai lliure) i per tant no s'haurà d'urbanitzar.
2. S'elimina el vial previst connectant el carrer de la Muntanyeta amb el carrer d'Edison (378 m²), que suposava una inversió important tant pel que fa als importants moviments de terres i excavació de la roca, com a la nova urbanització del vial amb fort pendent, la formació de talussos, etc. A més, aquest vial suposava haver de desmuntar el camp de futbol existent, de recent construcció, i buscar-li una nova ubicació.
3. La urbanització del perllongament del carrer Edison s'inclou dins l'àmbit de gestió P.A.U.6, de manera que l'Ajuntament no s'haurà de fer càrrec dels costos d'urbanització d'aquest vial, que serà a càrrec dels propietaris de les finques incloses en l'àmbit de gestió.
4. L'única despesa que s'incorpora de nou amb la modificació és la relativa a les obres d'urbanització per a transformar en espai lliure la franja de vialitat corresponent al carrer de Francesc Moragas (853 m²).
5. En l'àmbit de la Muntanyeta, es qualifiquen d'espais lliures les vores del turó, amb el POUM qualificades d'equipament, i en canvi es qualifica d'equipament tot l'espai ocupat pel camp de futbol, que amb el POUM estava parcialment qualificat d'espai lliure. Tot i que hi ha un increment de sòl qualificat d'espai lliure, les obres a realitzar en aquest espais lliure de vora són de renaturalització i d'adequació de l'itinerari existent que voreja el turó i connecta amb les escaletes.

A continuació es realitza una comparació entre la despesa municipal per a desenvolupar les actuacions previstes pel planejament vigent i la despesa municipal per a desenvolupar les actuacions previstes en la Modificació puntual:

Els costos unitaris que s'han considerat són:

<u>adquisició de sòl</u>	
Adquisició de finques amb ús residencial	100 €/m ²
<u>urbanització vialitat</u>	
Urbanització de vial, amb excavació	150 €/m ²
Urbanització superficial de vial, amb explanació realitzada	75 €/m ²
Urbanització de vial	100 €/m ²
<u>espais lliures</u>	
Renaturalització de la Muntanyeta	15 €/m ²
Urbanització d'espai lliure -parc	50 €/m ²
Urbanització d'espai lliure -plaça	80 €/m ²

S'ha considerat que la urbanització del perllongament del c. Edison, en la proposta del planejament vigent es realitza mitjançant contribucions especials de les parcel·les que hi donen front. En aquest cas, en base a actuacions anteriors de l'Ajuntament de Seva, s'ha considerat que la inversió municipal serà del 30% del cost total de la urbanització, mentre que el 70% anirà a càrrec de les parcel·les que hi donin front.

Quadre comparatiu de Despeses POUM –Despeses Modificació puntual La Muntanyeta:

	POUM				MP MUNTANYETA			
	superfície	cost unitari	Cost total	despesa municipal	superfície	cost unitari	Cost total	despesa municipal
ÀMBIT MUNTANYETA								
vial travessant Muntanyeta	398 m ²	150 €/m ²	59.700 €	59.700 €	0 m ²	150 €/m ²	- €	- €
perllongament pg.Lledoners	825 m ²	75 €/m ²	61.875 €	18.563 €	572 m ²	75 €/m ²	42.900 €	- €
c. Guilleries (cessió)	263 m ²	100 €/m ²	26.300 €	- €	107 m ²	100 €/m ²	10.700 €	- €
c. Guilleries (camí existent)	120 m ²	100 €/m ²	12.000 €	3.600 €	120 m ²	100 €/m ²	12.000 €	3.600 €
renaturalització turó	7.270 m ²	15 €/m ²	109.050 €	109.050 €	8.832 m ²	15 €/m ²	132.480 €	132.480 €
ÀMBIT CASAL								
adquisició sòl	340 m ²	100 €/m ²	34.000 €	34.000 €	0 m ²	100 €/m ²	- €	- €
urbanització rotonda	373 m ²	100 €/m ²	37.300 €	37.300 €	0 m ²	100 €/m ²	- €	- €
urbanització espai lliure	263 m ²	50 €/m ²	13.150 €	13.150 €	0 m ²	50 €/m ²	- €	- €
ÀMBIT ESGLÉSIA								
urbanització espai lliure	0 m ²	80 €/m ²	- €	- €	553 m ²	80 €/m ²	44.240 €	44.240 €
TOTAL				275.363 €				180.320 €

dins P.A.U.6 Muntanyeta

D'aquest quadre comparatiu es conclou que la Modificació puntual suposa un estalvi important per les finances municipals, ja que les despeses previstes per aquest àmbit amb el planejament vigent per a adquisició de sòls i obres d'urbanització són de 275.363 €, mentre que les despeses previstes amb la modificació puntual són de 180.320 €.

Costos de manteniment:

D'acord amb les dades que es disposen respecte el cost de manteniment d'espais públics, prendrem com a referència el cost que podria ésser considerat aplicable a una tipologia d'espais de morfologia i qualitats similars als de la present proposta.

En el següent quadre es comparen les despeses de manteniment dels espais públics previstos pel POUM als previstos per la present modificació puntual:

	POUM			MP MUNTANYETA		
	superfície	cost unitari	Cost anual	superfície	cost unitari	Cost anual
ÀMBIT MUNTANYETA						
manteniment vials	2.250 m ²	5,75 €/m ²	12.940 €	1.161 m ²	5,75 €/m ²	6.676 €
manteniment espais lliures	7.270 m ²	2,60 €/m ²	18.901 €	8.832 m ²	2,60 €/m ²	22.963 €

ÀMBIT CASAL						
manteniment vials	581 m ²	5,75 €/m ²	3.339 €	226 m ²	5,75 €/m ²	1.300 €
manteniment espais lliures	5.186 m ²	2,60 €/m ²	13.484 €	5.201 m ²	2,60 €/m ²	13.523 €
ÀMBIT ESGLÉSIA						
manteniment vials	561 m ²	5,75 €/m ²	3.226 €	132 m ²	5,75 €/m ²	759 €
manteniment espais lliures	2.436 m ²	2,60 €/m ²	6.334 €	2.989 m ²	2,60 €/m ²	7.771 €
TOTAL			58.224 €			52.991 €

D'aquest quadre comparatiu es conclou que la Modificació puntual suposa un estalvi per les finances municipals pel que fa al manteniment dels espais públics, ja que les despeses previstes per aquest àmbit amb el planejament vigent són de 58.224 € anuals, mentre que amb la modificació puntual les despeses per a manteniment dels espais públics són de 52.991 € anuals.

2 Viabilitat econòmica del desenvolupament del PAU6

La modificació puntual suposa la delimitació d'un nou àmbit de gestió que no estava previst pel POUM vigent, el P.A.U.6.Muntanyeta.

En aquest cas, al tractar-se de parcel·les per a la construcció d'habitatge unifamiliars o aparellats, la viabilitat econòmica i financera de l'àmbit es planteja amb la comercialització de solars urbanitzats i per tant el valor es quantifica per m² de sòl de parcel·la neta edificable.

A continuació es justifica la viabilitat econòmica de l'àmbit.

2.1 Estimació de despeses

Es realitza tot seguit una avaluació de despeses previstes, per obtenir la repercussió d'aquestes per a cada m² de sòl de parcel·la neta edificable.

Per a l'avaluació es tindran en compte els costos associats al desenvolupament de l'actuació, que seran els corresponents a la urbanització i als de gestió. El grau de concreció i fiabilitat de les estimacions de costos, és coherent amb la seva finalitat i amb el nivell d'informació que es disposa en l'actualitat, i serà concretat en el moment de disposar dels corresponents projectes d'urbanització. També s'inclou com a despesa la cessió del 15% sobre l'increment d'aprofitament que, tenint en compte que no es pot materialitzar en una parcel·la independent, es realitzarà amb pagament a l'administració.

Com a despeses d'urbanització, es consideren aquelles que cal incórrer per a la urbanització dels vials inclosos en l'àmbit, amb el nivell i qualitats necessàries per tal que els sòls d'aprofitament privat tinguin la consideració de solar. Així com les despeses necessàries per a la interconnexió del sector amb les infraestructures i xarxes de serveis urbans.

Com a despeses de gestió s'estimen els corresponents a honoraris tècnics de tots els professionals que han d'intervenir en el desenvolupament del sector. Aquesta estimació es fa en base a un percentatge de les despeses d'urbanització.

Els costos previstos són els següents:

DESPESES	P.A.U.6. MUNTANYETA		
	superfície	cost unitari	Cost total
urbanització Pg. Lledoners	572 m ²	75 €/m ²	42.900 €
urbanització c. Guillerries	107 m ²	100 €/m ²	10.700 €
gestió		8%	4.288 €
TOTAL DESPESES			57.888 €
repercussió despeses/m ² sòl			17,9 €

2.2 Repercussió de les despeses

Els costos de transformació del sòl són els que s'han detallat en l'apartat anterior de la present memòria econòmica. Si repercutim les despeses estimades sobre m² de sòl net d'aprofitament privat, tenim un cost de repercussió de 17,90 €/m² de sòl privatiu.

Aquestes despeses són una càrrega unitària per metre quadrat de sòl de parcel·la neta comercialitzable per part del promotor, que es considera assumible atesa la localització geogràfica del sector i la intensitat d'ús prevista.

2.3 Estimació dels ingressos

Es realitza tot seguit una avaluació dels ingressos previstos per la venda dels solars.

S'ha considerat un preu de 120€/m² sòl urbanitzat, en base a l'estudi de mercat realitzat de l'oferta actual de solars urbanitzats en la zona de Seva (Annex 3). No s'ha considerat l'habitatge existent en una de les finques incloses a l'àmbit, que és compatible amb l'ordenació prevista.

INGRESSOS	P.A.U.6. MUNTANYETA		
	sòl	valor unitari	Ingrés total
venda de parcel·les	3.233 m ²	120 €/m ²	387.960 €
TOTAL INGRESSOS			387.960 €

La diferència entre ingressos i despeses és de 330.072 €, del que en resulta un valor residual del sòl de 102,10 €/m²sòl.

El PAU és viable econòmicament.



Modificació puntual del POUM de Seva

Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i Entorn església

Sant Miquel de Balenyà

Octubre de 2021

D3. Normativa

Normativa de la Modificació puntual del POUM de Seva.

Àmbits Muntanyeta, Jardins del Casal i entorn església. Sant Miquel de Balenyà

Article 1 Modificació puntual de POUM

La present modificació puntual del POUM de Seva suposa la modificació dels següents documents del POUM:

1 Plànols d'ordenació. Es modifica el següent plànol del POUM:

Plànol 4A. Qualificació i gestió del sòl. Sant Miquel

I s'incorpora per tant el següent plànol modificat:

Plànol 4A. M1. Qualificació i gestió del sòl. Sant Miquel. Modificació puntual "La Muntanyeta"

2 Normes urbanístiques: Es modifiquen els articles 165 i 182 de la normativa i s'incorpora un nou article 182.7.

Article 2 Documentació

La present modificació incorpora la següent documentació:

D1 Document compresiu

D2 Memòries

M1 Memòria descriptiva i justificativa

M2 Avaluació econòmica i financera

D3 Normes urbanístiques

D4 Plànols

P1 Plànols d'informació

I01. Situació general. Cartografia

I02. Situació general. Ortofotomapa

I03. Cartografia

I04. Ortofotomapa

I05. Estructura de la propietat

I06. Qualificació i gestió del sòl. VIGENT

I07. Planejament vigent sobre ortofotomapa

P2 Plànols d'ordenació

O01. Qualificació i gestió del sòl. MODIFICAT

O02. Planejament modificat sobre ortofotomapa

002. Plànol de pendents. Vigent i modificat

D5 Annexos

- A1 Conveni urbanístic i Informe jurídic
- A2 Incorporació dels informes sectorials
- A3. Estudi de mercat

Article 3 Modificació de diversos articles de la normativa del POUM

Es modifica l'article 165 de les normes urbanístiques del POUM, que passa a tenir el següent redactat:

Art. 165. Condicions d'edificació.

Es fixen les condicions per a cada subzona en el quadre que segueix.

Les parcel·les incloses dins del sector de "Sant Antoni" respectaran les següents condicions:

- La façana principal i fins al nivell de la primera planta serà de pedra natural, la resta de façanes portaran sòcol de pedra natural a l'alçada necessària perquè tingui harmonia amb la construcció
- Les finestres i obertures tindran dintell i escopidor de pedra
- Les cobertes seran amb pendents i amb teula ceràmica o equivalent.
- No es construiran edificis auxiliars separats de l'edifici principal.
- La tanca a vial serà de pedra.

Els sòl qualificats amb la clau 4 que els plànols d'ordenació identifiquin amb un ratllat no seran edificables, ni computaran als efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima.

ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)		4a	4b	4c	4d	4e
Parcel·la mínima		400	800	1000	1500	2000
Façana mínima	Habitatge aïllat	15	15	20	20	30
	Habitatge aparellat	25	25			
Separació mínima	frontal	6	6	6	8	10
	fons	3	5	6	6	10
	lateral	3	3	4	4	8
Edificabilitat	m ² st/m ² superfície	0,60	0,30	0,25	0,25	0,20
Ocupació màxima		30%	20%	20%	15%	15%
Nombre de plantes		PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP
Pendent màxima de la coberta		30%	30%	30%	30%	30%
Can Garriga	A- 4a-4a'	Ciutat jardí		Colònia Forestal		Colònia Forestal
	B- 4c	Extensiva		A		B
	C- 4d	Hostal El Pinós				
		Perafita				
		Els Roures				
		Montanyà				

Els pendents de coberta podran arribar al 40% en teulades de pissarra.

Es modifica l'article 182 de les normes urbanístiques del POUM, que passa a tenir el següent redactat:

Art. 182. Definició i condicions comunes d'ordenació i gestió.

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació, els quals venen grafiats en els seus plànols d'ordenació.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els Polígons d'Actuació Urbanística són els següents:

Residencials

- | | |
|---------------------------------------------------|---------|
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "El Prat" | P.A.U.1 |
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Els Roures" | P.A.U.2 |
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Circumval·lació" | P.A.U.3 |
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Muntanyeta" | P.A.U.6 |

Industrials

- | | |
|---------------------------------------------------|---------|
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Montmany" | P.A.U.4 |
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Estevenell Nou " | P.A.U.2 |

Article 4 Incorporació d'un nou article a la normativa del POUM

S'incorpora un nou article 182.7 a les normes urbanístiques del POUM, amb el següent redactat:

Art. 182. 7 Polígon d'Actuació Urbanística "Muntanyeta" (P.A.U.6).

1. **Delimitació.** El polígon d'actuació urbanística Muntanyeta imita a sud amb la carretera de Seva, a nord amb la Muntanyeta, a oest amb el camí sense

urbanitzar (futur carrer Guilleries) i a est amb finques qualificades com a zona residencial ciutat jardí, clau 4b.

2. **Objectius.** Els objectius de la delimitació del polígon d'actuació urbanística són:
- Obtenir la cessió de sòl per completar l'amplada total del carrer Guilleries
 - Completar la urbanització del perllongament del Passeig dels Lledoners
 - Urbanitzar el sòl cedit al carrer Guilleries

3. **Quadre de dades**

Superfície total	3.889 m²	100%
Sòl públic mínim	650 m²	17%
Sistema viari	650 m ²	17%
Sòl privat màxim	3.239 m²	83%
zona 4b -Ciutat jardí. Intensitat 2	3.088 m ²	79%
zona 4b - no edificable	151 m ²	
Edificabilitat bruta	926 m²st	
Residencial	926 m ² st	100%
Habitatges		
Sostre màxim habitatges renda lliure	926 m ²	100%
nombre màxim d'habitatges	3 habitatges	

4. **Condicions d'ordenació.** El sòl d'aprofitament privat es qualificarà de zona residencial ciutat jardí intensitat 2 (clau 4b) com la resta de l'illa a la qual pertanyen aquests sòls. La franja amb clau 4b identificada en els plànols mitjançant un ratllat, no serà edificable ni computarà a efectes del càlcul de la parcel·la mínima, la façana mínima, l'edificabilitat màxima ni l'ocupació màxima.
5. **Habitatge protegit:** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la reserva d'habitatge protegit.
6. **Cessions de sòl públic:** Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Seva, lliures de càrregues i gravàmens i com a béns de domini públic.
7. **Cessió de l'aprofitament mig.** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.
8. **Sistema d'actuació.** Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
9. **Obres d'urbanització:** Les despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris de les finques adjudicades, en proporció a l'aprofitament que a cada

un se li adjudiqui i compensant les possibles indemnitzacions i diferències entre el valor urbanístic de les finques aportades i les adjudicades.

Es preveu una única etapa per a l'execució de les obres d'urbanització necessàries, que es concentren en la urbanització del Passeig dels Lledoners i del carrer de les Guilleries. El projecte d'urbanització haurà de ser únic i abastar la totalitat de l'àmbit delimitat.

10. Pla d'etapes: el PAU s'executarà en una sola etapa dins el primer quadrienni des de la publicació de la present modificació puntual, d'acord i amb els efectes que s'estableixen en l'article 99 del TRLU.

