

INTRODUCCIÓ, OBJECTE GENERAL I CONVENIÈNCIA DEL PLA

La modificació puntual del PGOU té com a objecte modificar la qualificació dels sòls indicats a la imatge inferior per tal de reubicar els usos d'equipament en àmbits més propicis per al desplegament dels usos de Brigada Municipal i Habitatge Dotacional, els quals el Pla d'Actuació Municipal de Montornès del Vallès indica com a equipaments que han de ser desenvolupats de forma urgent.

A tal efecte, l'objecte general de la modificació del PGOU és proposar la reubicació dels usos d'equipament del polígon industrial El Congost en sòls de titularitat municipal avui destinats a activitat econòmica dels polígons Riera Marsà i Can Parellada (veure imatge en pàgina següent, plànol O-1.2 Ordenació Àmbits). A canvi, es proposa requalificar els sòls avui d'equipament del polígon industrial El Congost com a sòls destinats a activitats econòmiques, si bé garantint les dotacions suficients de sistemes del sector, millorant la seva dotació de zones verdes i permetent l'activació dels seus sòls vacants amb usos adequats a la seva ubicació.

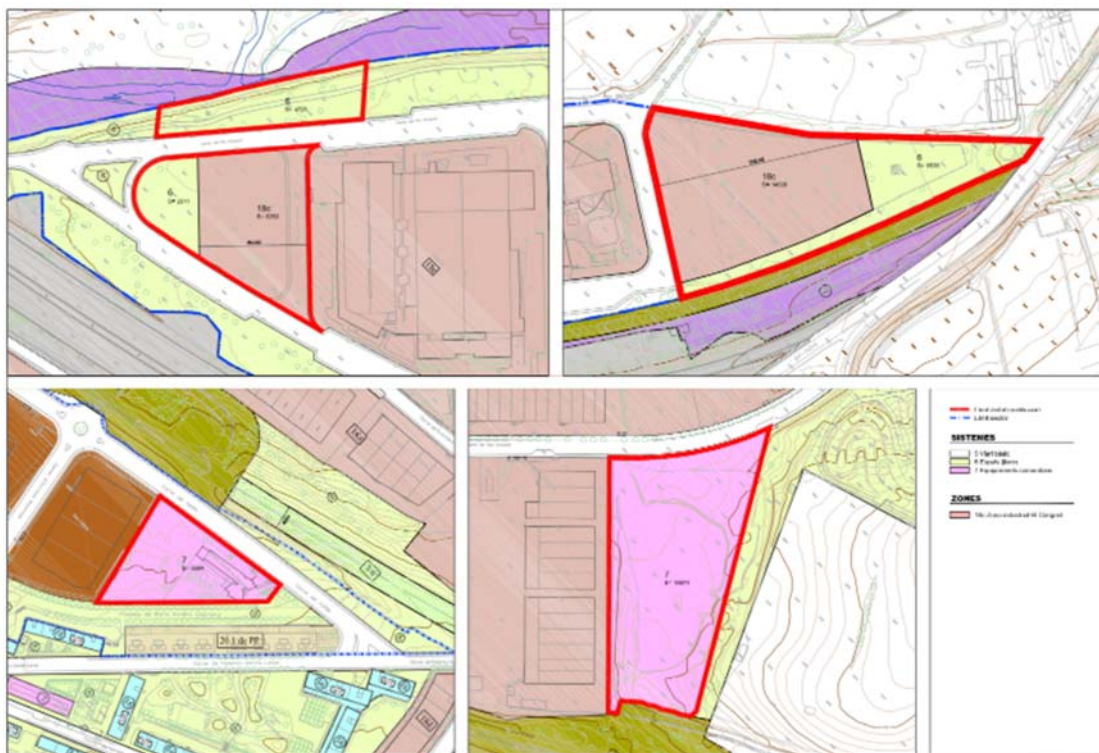


Àmbit de la Modificació puntual del PGO sobre ortofoto

La conveniència d'aquest pla es justifica en la necessitat de trobar ubicacions apropiades per a uns nous habitatges dotacionals que han estat designats com a prioritaris per part del Pla d'Actuació Municipal i el Pla Local de l'Habitatge, així com trobar una posició cèntrica per a la nova nau per a la Brigada Municipal.

Atès que els sòls d'equipament presents al polígon industrial no reuneixen les condicions ni de contigüitat física amb el teixit residencial, ni estan exclosos dels perímetres de màxima alerta per risc químic, la modificació de PGOU proposa desenvolupar-los a dues finques amb aprofitament privat de titularitat municipal als polígons industrials Riera Marsà (Casa Nova) i Can Parellada. Al seu torn, es proposa traslladar els aprofitaments d'aquests als sòls d'El Congost tota vegada s'ha verificat amb l'àrea de promoció econòmica de l'Ajuntament que no s'hi preveu desplegar-hi usos d'equipament. D'aquesta manera es promou la compacitat urbana del sector El Congost, permetent la creació de llocs de treball, el manteniment del patrimoni municipal de sòl i es garanteix la viabilitat econòmica de l'operació.

Els canvis de qualificació de sòls requereixen de la Modificació puntual de l'instrument de planejament que els qualifica, això és, el Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès.



Plànol O-1.2: Ordenació àmbits (d'esquerra a dreta i de dalt a baix, Àmbits 1.2 i 1.3 el Congost-Sud, superfície 4.725 m2 (en contacte amb riu Congost) i 10.775 m2 (entre pg.fluvial i camí de Can Pla) ;Àmbit 1.1 el Congost-Nord, superfície 20.575 m2,; Àmbit 2.1 Riera Marsà, de superfície 5.664 m2 i l'Àmbit 2.2 Can Parellada, de superfície 16.674 m2)

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Els principals aspectes que caracteritzen l'actuació són els següents:

- **Reordenació dels usos**
L'àmbit 2.1 Riera Marsà, l'únic dels àmbits de la present modificació en contacte amb teixit residencial, es requalifica com a sòl d'equipament enlloc d'activitat econòmica per tal de permetre el desplegament del programa d'habitatge dotacional tot incorporant l'escola-bressol que ja hi és present.
L'àmbit 2.2 Can Parellada es requalifica com a sòl d'equipament enlloc d'activitat econòmica per tal de permetre el desplegament del programa de Brigada Municipal, en una situació més cèntrica del municipi i, per tant, afavorint-ne la funcionalitat
L'àmbit 1.1 El Congost Nord es requalifica com a sòl d'activitat econòmica tot ampliant la zona verda en contacte amb la via de tren i l'autopista
L'àmbit 1.2 El Congost Sud, en contacte amb el Riu Congost, es requalifica en la seva totalitat com a zona verda
L'àmbit 1.3 El Congost Sud es requalifica com a sòl d'activitat econòmica reduint la vialitat i ampliant la zona verda en el seu contacte amb el riu Congost
En conjunt, la modificació permet la reubicació dels equipaments en àmbits més propicis per al desenvolupament dels programes d'habitatge dotacional i brigada municipal i programar usos d'activitat econòmica en sòls vacants, tot reajustant el viari i ampliant la dotació de zones verdes en les zones ambientalment més sensibles.

- **Reordenació de l'espai públic i ampliació de les zones verdes**
La present modificació només implica la reordenació de l'espai públic en els àmbits del sector industrial Congost Nord. Un cop determinats els usos d'activitat econòmica que s'hi podran desplegar, es proposa la reducció de l'espai destinant a vialitat (reduint per tant la impermeabilització de l'àmbit) i l'ampliació de les zones verdes en els espais de major sensibilitat ambiental: a El Congost Nord, ampliant la protecció front la via ferroviària i l'autopista; a El Congost Sud, destinant els espais amb major risc d'inundabilitat a zona verda.
- **Reordenació del viari.**
Es proposa la seva reducció en els àmbits del polígon El Congost tota vegada els nous usos proposats no requereixen tanta dotació de vialitat com la prevista (veure Informe de Mobilitat), augmentant a canvi la dotació de zones verdes i reduint la impermeabilització que suposen les calçades i aparcaments que es suprimeixen.
- **Reordenació de l'espai privat.**
Tots els àmbits són de titularitat municipal. Les noves ordenacions proposades segueixen les pautes i paràmetres urbanístics de l'entorn per tal de garantir-ne la seva integració en el paisatge urbà.
- **Previsió de la gestió i el finançament del conjunt.**
La Modificació determina unes actuacions aïllades al sector El Congost de supressió i trasllat d'elements d'urbanització sense que això impliqui la pèrdua de condició de solar de cap de les parcel·les. Per aquesta raó no es considera necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, sinó que seran objecte d'un projecte de regularització de parcel·les. Les actuacions de condicionament d'espais públics, equipaments i viari es desenvolupen com a actuacions aïllades atès que es tracta de sòls de titularitat pública, i el seu cost serà a càrrec del pressupost municipal

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

En el cas que ens ocupa **no s'ha considerat preceptiu**, durant la tramitació del mateix, acordar la suspensió prescrita per l'article 73 del TRLUC, atès que no es compleixen els supòsits que, segons determinacions de l'article 24 del TRLUC, podrien considerar-se com una modificació del règim urbanístic del sòl ni s'inclou cap dels àmbits en un sector de planejament urbanístic derivat ni en un polígon d'actuació urbanística.

Tots els àmbits s'ubiquen en sòl urbà consolidat i conserven la condició de solar, havent-se d'executar una sèrie d'actuacions aïllades per part de l'Ajuntament en tant que titular dels sòls consistents en reajustar i millorar la urbanització als àmbits del polígon industrial El Congost.

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.