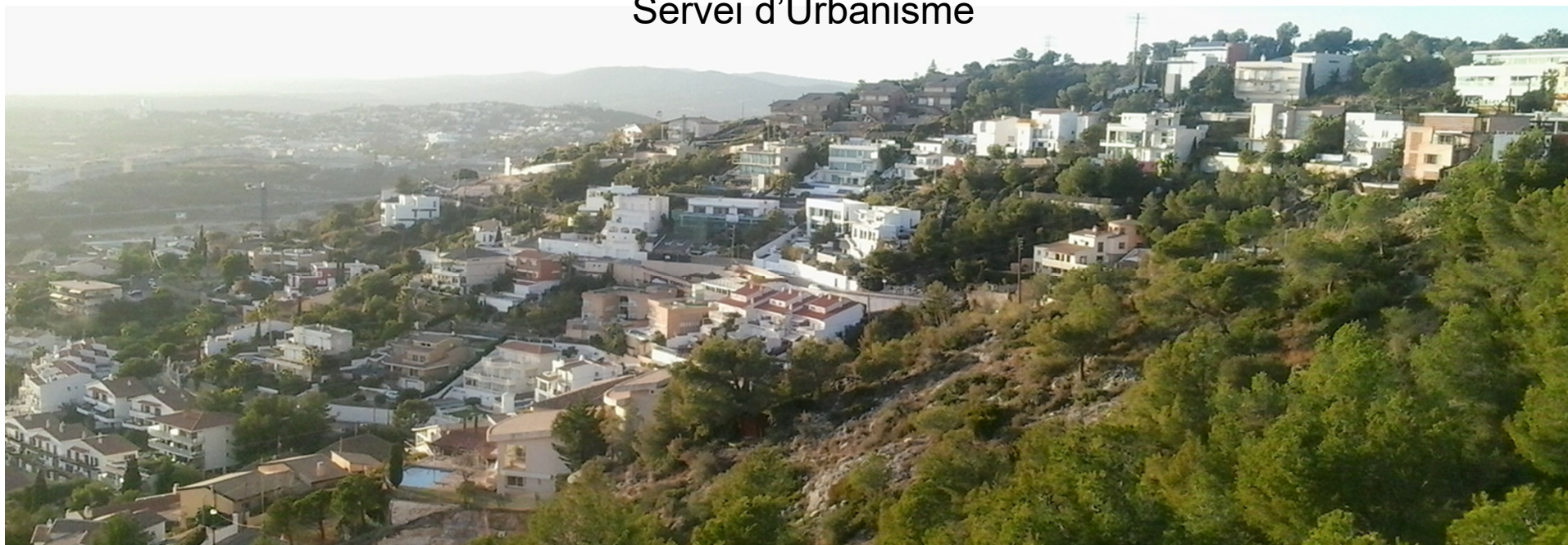


Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

Lorena Perona Ribés
Servei d'Urbanisme



Diputació
Barcelona

Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Pla Territorial Parcial del Penedès. Els assentaments residencials
Seminari amb experts 2 – 22 octubre de 2020

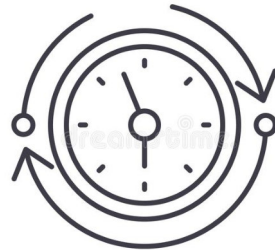
Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- **Aclariment previ**

UDU's.- Implantacions residencials de baixa densitat que no han complert el procés de transformació física i jurídica del sòl, no han assolit la condició de SUC, sempre que compleixin 5 requisits / criteris



TIpològic



TEMPORAL



DOTACIONAL



JURÍDIC

SNU

DE PLANEJAMENT



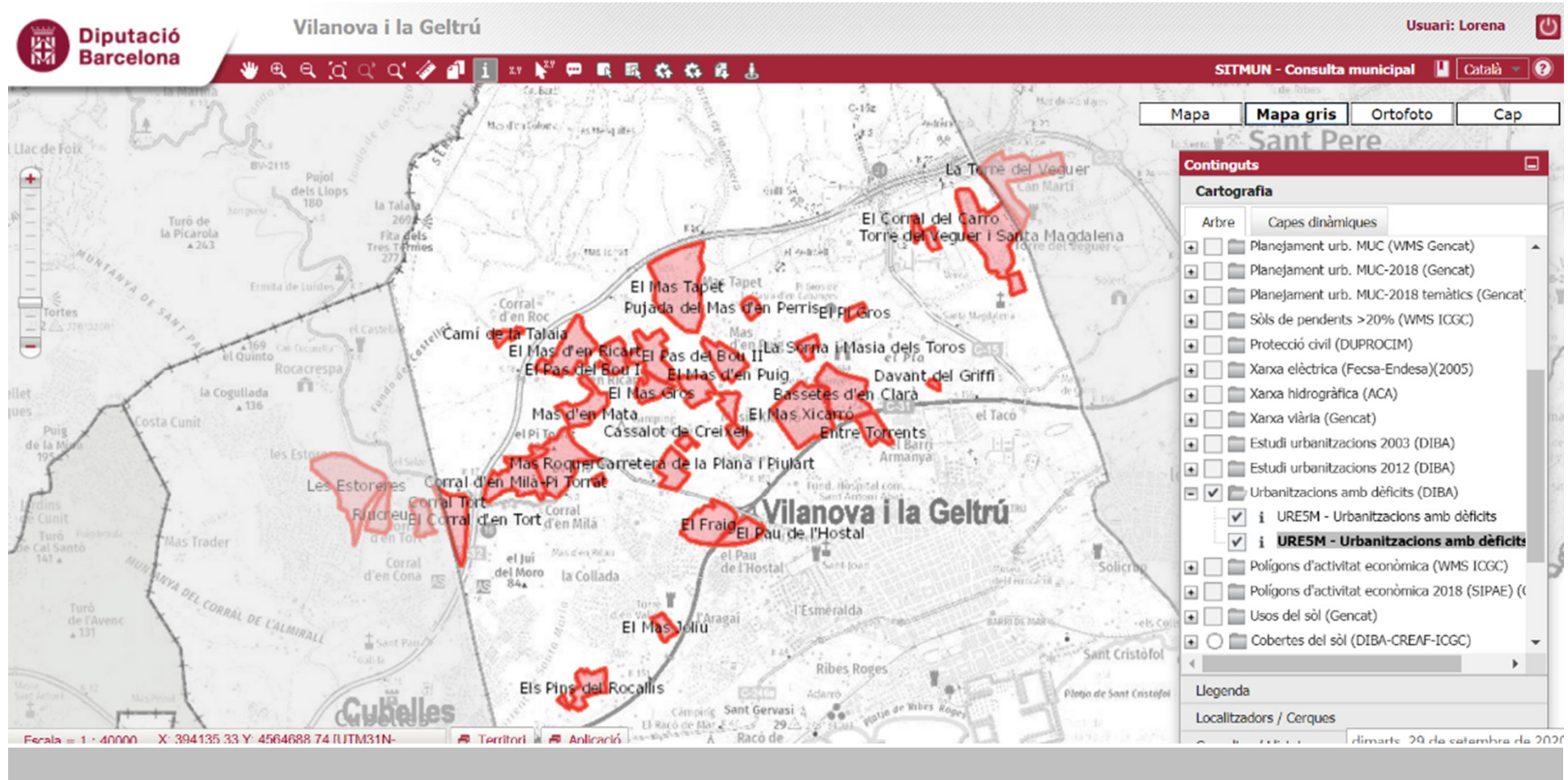
Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Què hem estudiat i estem estudiant des de la DiBa?

Pilar fonamental: el coneixement i quantificació de la problemàtica



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Què hem estudiat i estem estudiant des de la DiBa?

Partint del Catàleg d'Urbanitzacions NO recepcionades 2015 GenCat

Diputació Barcelona | **Vilanova i la Geltrú** | Usuari: Lorena | SITMUN - Consulta municipal | Català

Mapa | **Mapa gris** | Ortofoto | Cap

0830734 Mas Tapet, El Vilanova i la Geltrú

DADES GENERALS DE LA URBANITZACIÓ

Dades territorials
 Municipi: Vilanova i la Geltrú | Comarca: Garraf
 Superfície municipal (Km2): 33,99 | Àmbit: Garraf
 Població municipal: 67086 | Habitages: 32750

Implantació
 Any d'implantació: 1970 | Origen: Privat
 Compartida: No

Característiques morfològiques
 Sistema de referència: Costa sud. Vilanova-Sitges
 Superfície (Ha): 25,46 | Nombre parcel·les: 195
 Mida parcel·la (m2): 800 a 2000 | Parcel·les Ajuntament: 0
 Sup. pendent > 20% (Ha): 0,49 | Vials (m): 2838

Població i Habitatge
 Població actual: 103 | Població màx. estimada: 626
 Nivell socioeconòmic: Baix | Grau de consolidació (%): 69
 Habitages construïts: 135 | Segona residència (%): < 25
 Llicències atorgades: 1 | Qualitat de les edificacions: Baix
 Llicències sol·licitades: 2

Accés
 Tipus d'accés: Camí | Transport públic: No
 Adequació de l'accés: Dolent | Nucli referència: Vilanova i la Geltrú
 Distància al nucli (Km): 2,7

Equipaments i dotacions
 Disponibilitat de comerç: No | Proximitat comerç: No
 Disponibilitat d'equipaments: No | Proximitat equipaments: No
 Disponibilitat d'espai públic: No | Proximitat d'espai públic: No

Patrimoni cultural i natural
 Disponibilitat patrimoni cultural: SI | Proximitat patrimoni cultural: SI
 Disponibilitat patrimoni natural: No | Proximitat patrimoni natural: SI

RISCOS
 Risc d'inundació: Sense risc | Risc d'incendi: Moderat
 Altres riscos naturals: RS | Riscos tecn: RM, RC, RR
 Franja protecció incendis: Sense franja

PARAMETRES URBANÍSTICS

Planejament Territorial i Sectorial
 Planejament Territorial: PTM Barcelona 2010
 Sist. territorial: Altres especialitzades | Pla sectorial: No
 Estratègia territ: Sense estratègia | Nivell protec.: No procedeix

Planejament General i Derivat
 Planejament general: Revisió PGOU | Ap. Definitiva: 2001
 Planejament derivat: PPU | Ap. Def: No redactat | Clau: 14g2
 Règim sòl: SUD | Qualificació: Zona de desenvolupament residencial. Nivell B. Altra màx

Coef. edific. Bruta: 0,2 | **Densitat Bruta màx.: 18**
Cessions (%): 30 | **Aprofitament urbanístic: 10**
Parcel·la mínima (m2): Sense dades | **Ocupació màx (%): Sense dades**
Edifica. neta: 0,2 | **Sistema viari (m2): 38200**

Adequació al planejament: SI

Gestió urbanística
 Sist. actuació: Cooperació | Divisió poligonal: No
 Cessions: No | Ajuts Llei urbanitzacions: No
 Proj. de reparcel·lació: No | **Inscripció al registre: No**
 Proj. d'urb: No | **Recepció: No**

SERVEIS I MANTENIMENT

Cobertura (%)	Estat:
Pavimentació: >75	Sense paviment ni voreres
Xarxa d'aigües: 0	Sense xarxa
Xarxa prot. incendis: 0	Sense xarxa
Electricitat: 100	Aèria a millorar
Enllumenat: 0	Sense servei
Sanejament: 0	Sense xarxa
Sanejament Alta /EDAR: Sense xarxa.	Manca de servei
Residus: Sense servei	MANTENIM: Sense dades
Telecomunicacions 100	Gas: 0
	Serveis Bàsics: No

Obvs: En redacció Avany de POU. Part de la urbanització ubicada en sòl de protecció preventiva. Altres claus: 14 gix
 Zona de desenvolupament residencial. Nivell B. Altres.

Obv: Abatiment d'aigua per pou. Pous negres o abocament directe

Autor: GMG, Serv. Urb. DIBA 4/9/2017 | Revisió: Serv. Urb. DIBA 3/4/2020

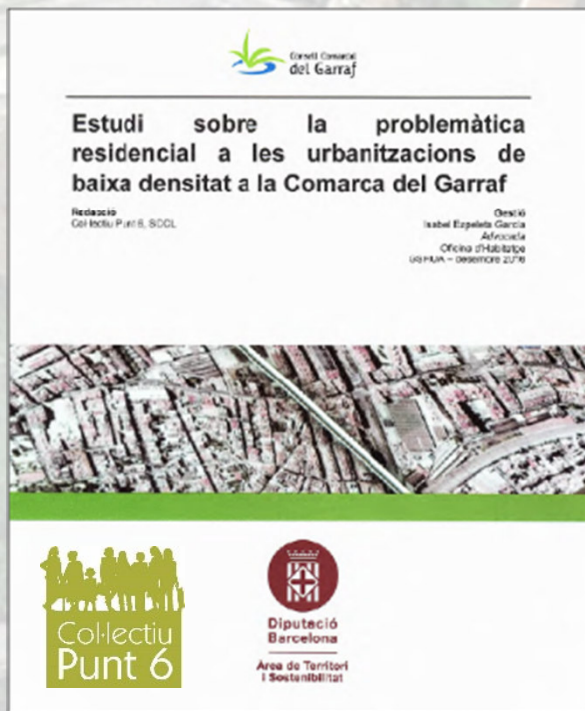
Els Pins del Rocallís | **Llegenda** | **Localitzadors / Cerques**

Escala = 1 : 40000 | X: 394135.33 Y: 4564688.74 | UTM31N- | Territori | Aplicació | dimarts 29 de setembre de 2020

Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Què hem estudiat i estem estudiant des de la DiBa?

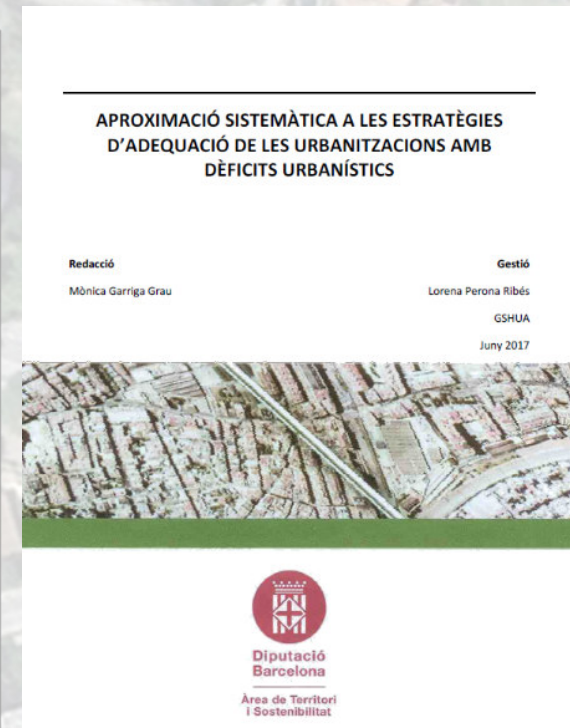
Primera experiència: Garraf (moltes problemàtiques en pocs municipis/ajuntaments)



Col·lectiu Punt 6



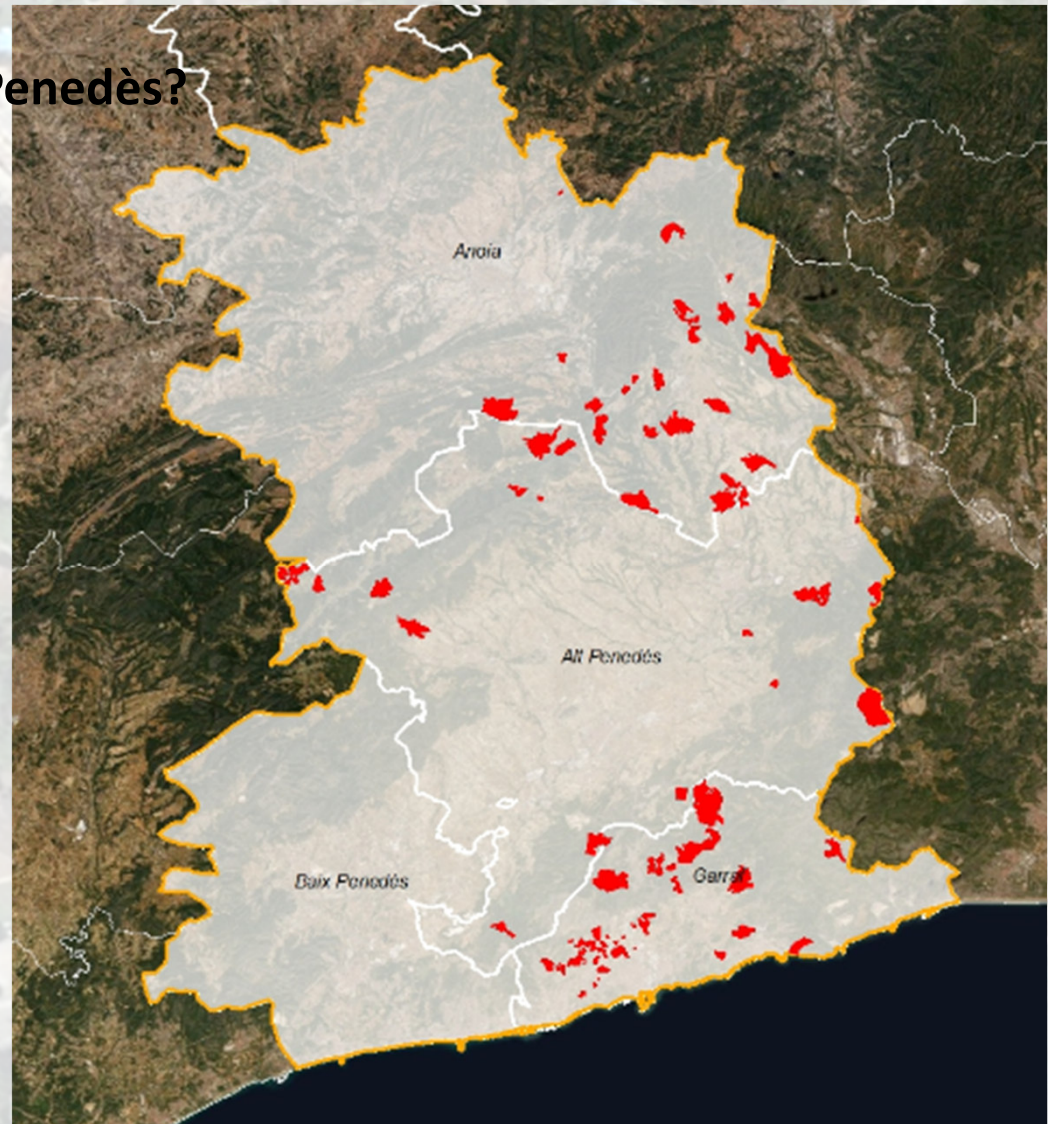
GMG Plans i Projectes + Servei d'Urbanisme



Mònica Garriga, arquitecte.

Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Situació actual de les UDU's al Penedès?



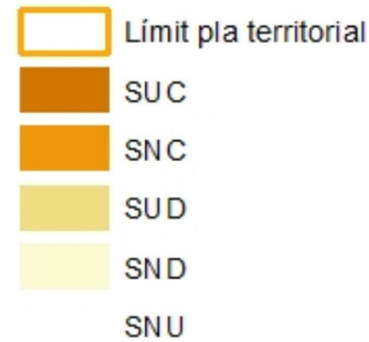
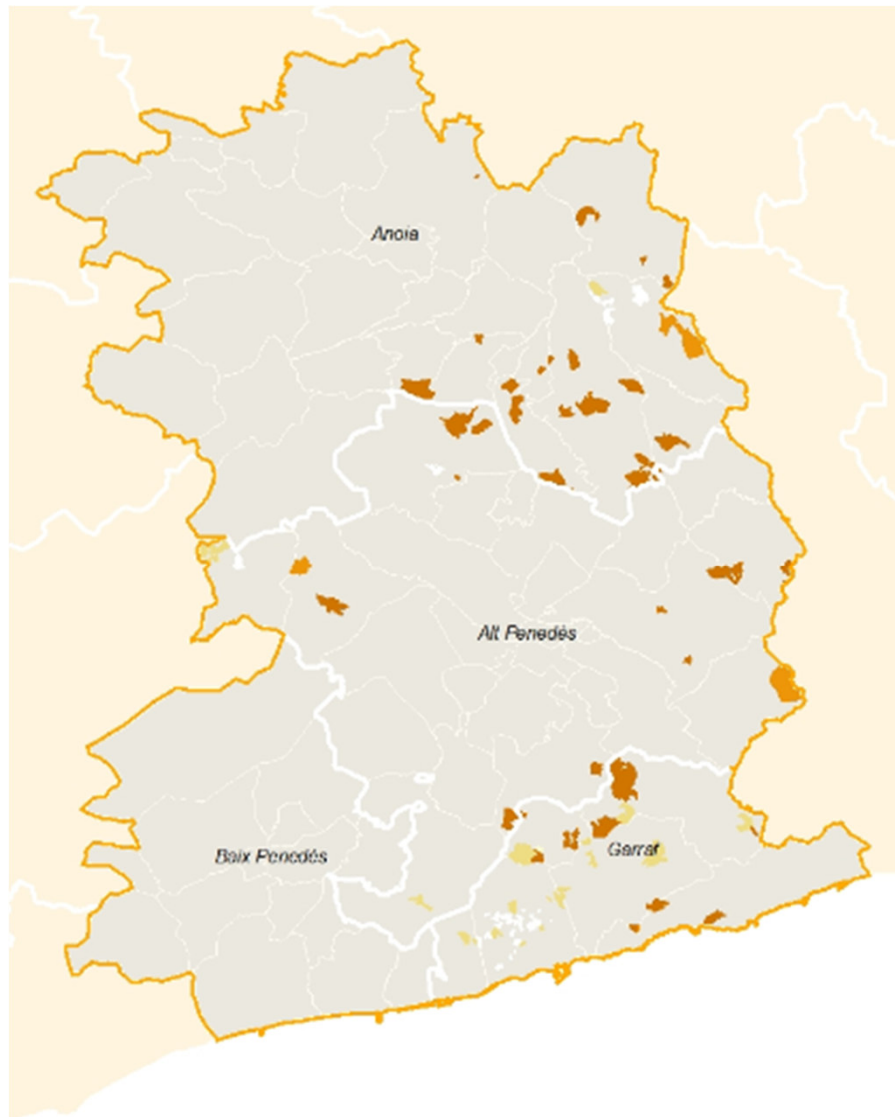
Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Situació actual de les UDU's al Penedès?

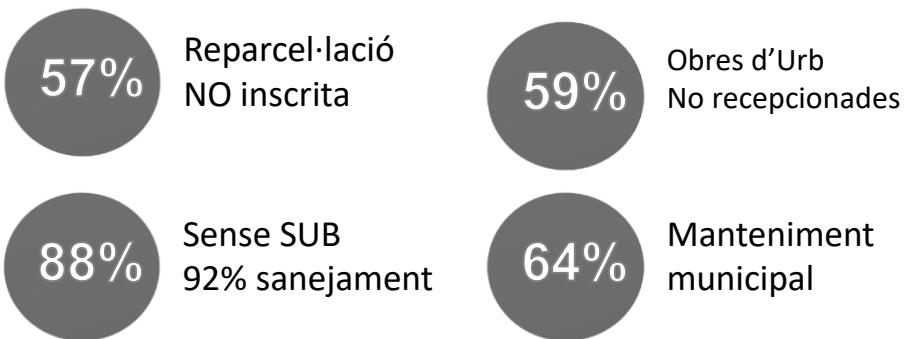
	Alt Penedès	Anoia	Garraf	Baix Penedès	
146 urbanitzacions	34	43	69	73	219
96 UDU's (66%) * 10 compartides	22	23	51	20	116
24 municipis * 4 UDU's/municipi	09	09	06		
25 mil habitants * dificultats SNU	5.650	9.415	9.240		
45 Ha / mitjana	60	50	26		



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

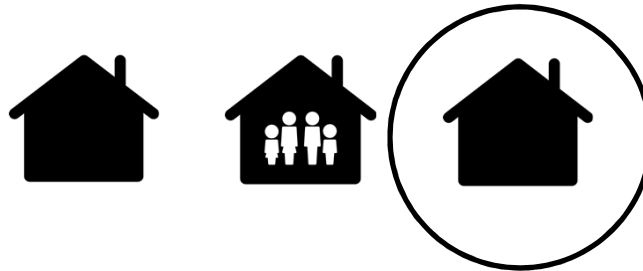


	Alt Penedès	Anoia	Garraf
SUC	13	17	10
SNC	3	2	1
SUD	4	1	17
SND	0	0	1
SNU	3	2	22
	23	22	51



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Reptes?



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

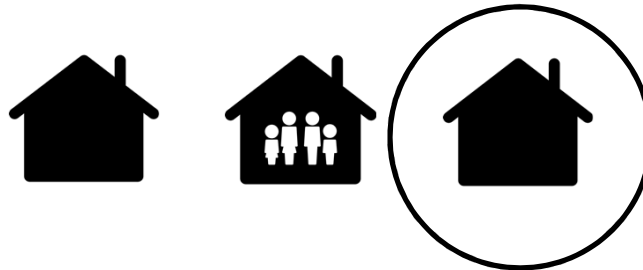
• Reptes?

REPTES de gestió, tècnics i jurídics

- Propietat molt fragmentada i diversa que dificulten i impossibiliten la iniciativa privada
- Capacitat de gestió de l'Ajuntament limitada que dificulta la iniciativa pública.
- UDU's compartides entre municipis
- Parcel·les en mans del promotor inicial desaparegut
- Propietaris desconeguts, dobles vendes, ...
- Gran dimensió de la urbanització
- Nombre elevat de parcel·les.

- Terreny rocós o topografia dificulta execució
- Dificultat connexions a serveis llunyans

- UDU's en SNU (i especial protecció)
- Llicències



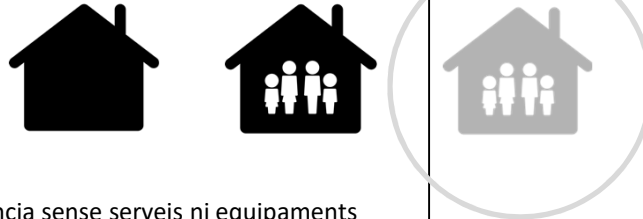
Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- **Reptes?**

REPTES de gestió, tècnics i jurídics

- Propietat molt fragmentada i diversa que dificulten i impossibiliten la iniciativa privada
- Capacitat de gestió de l'Ajuntament limitada que dificulta la iniciativa pública.
- UDU's compartides entre municipis
- Parcel·les en mans del promotor inicial desaparegut
- Propietaris desconeguts, dobles vendes, ...
- Gran dimensió de la urbanització
- Nombre elevat de parcel·les.
- Terreny rocós o topografia dificulta l'execució
- Dificultat connexions a serveis llunyans
- UDU's en SNU (i especial protecció)
- Llicències

REPTES socioeconòmics

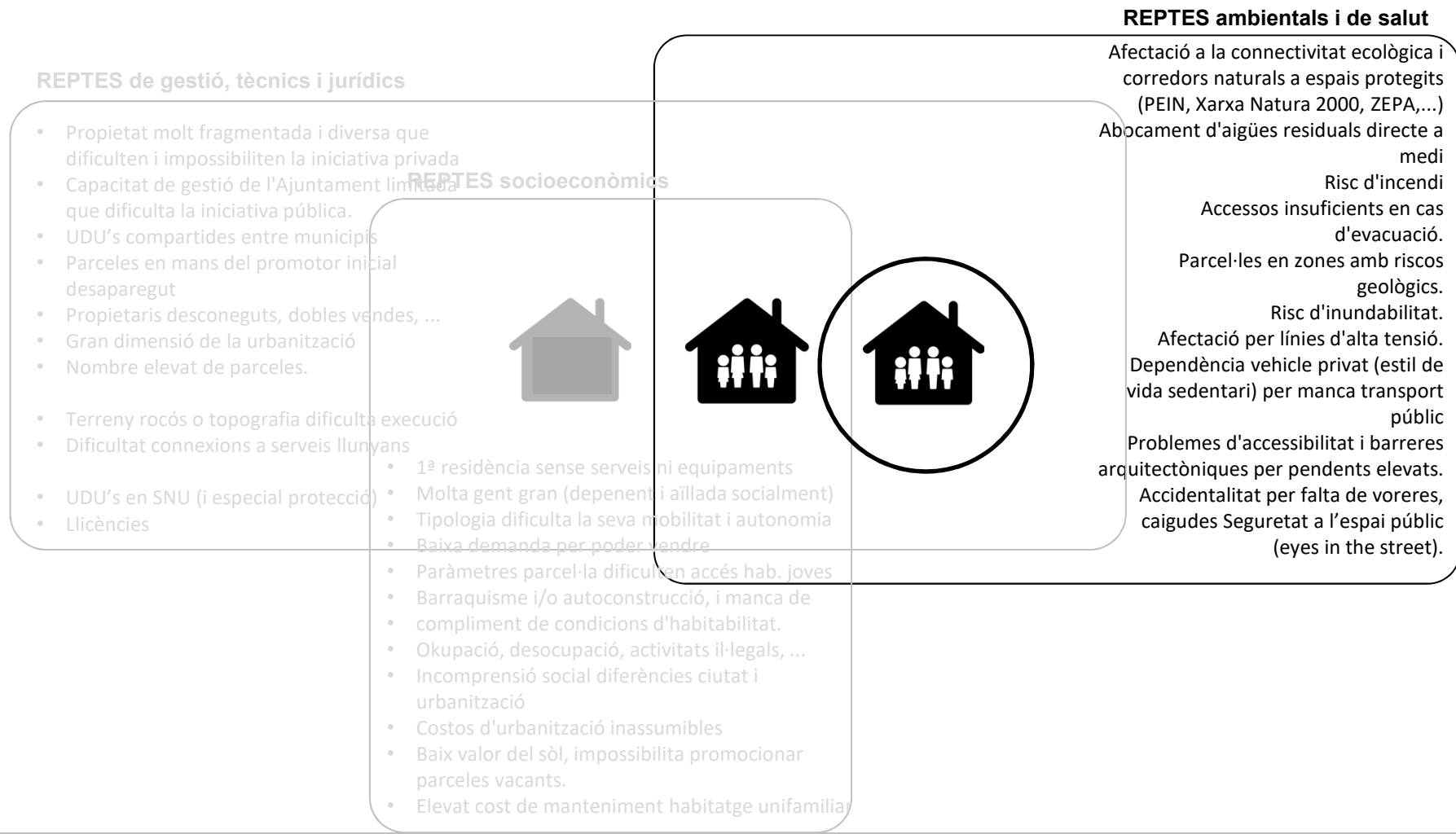


- 1ª residència sense serveis ni equipaments
- Molta gent gran (depenent i aïllada socialment)
- Tipologia dificulta la seva mobilitat i autonomia
- Baixa demanda per poder vendre
- Paràmetres parcel·la dificulten accés hab. joves
- Barraquisme i/o autoconstrucció, i manca de compliment de condicions d'habitabilitat.
- Okupació, desocupació, activitats il·legals, ...
- Incomprensió social diferències ciutat i urbanització
- Costos d'urbanització inassumibles
- Baix valor del sòl, impossibilita promocionar parcel·les vacants.
- Elevat cost de manteniment habitatge unifamiliar



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

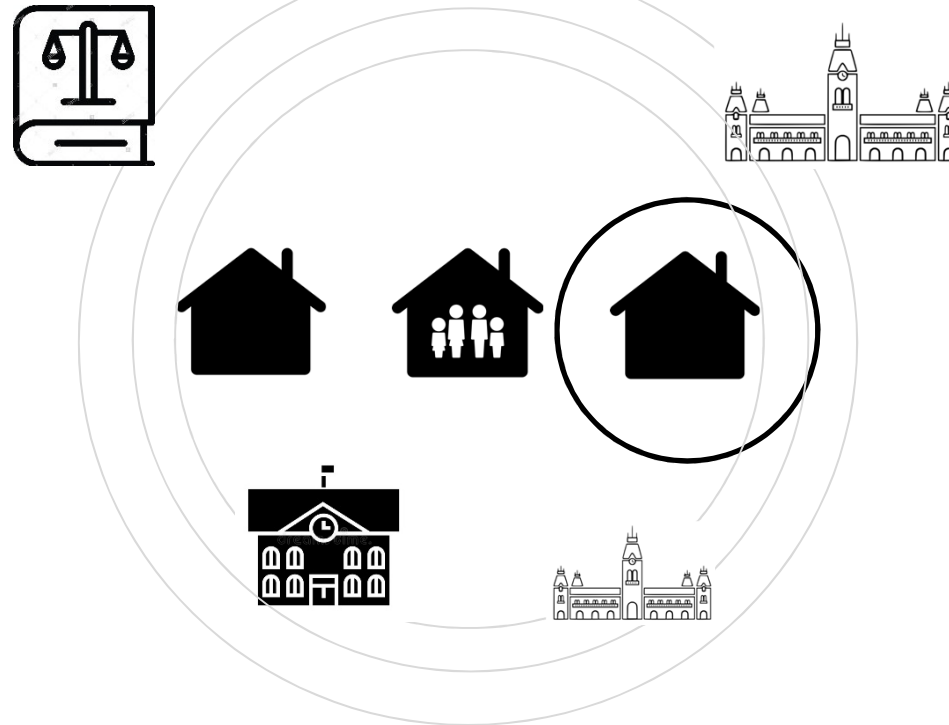
• Reptes?



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- Oportunitats?

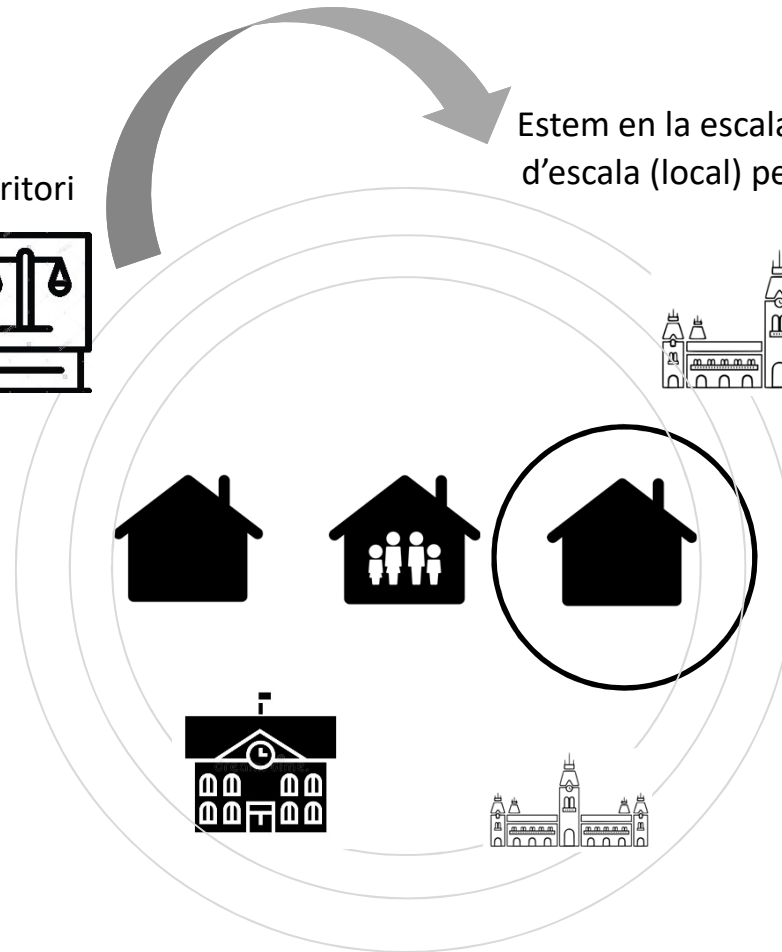
Avantprojecte Llei Territori



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- **Oportunitats?**

Avantprojecte Llei Territori



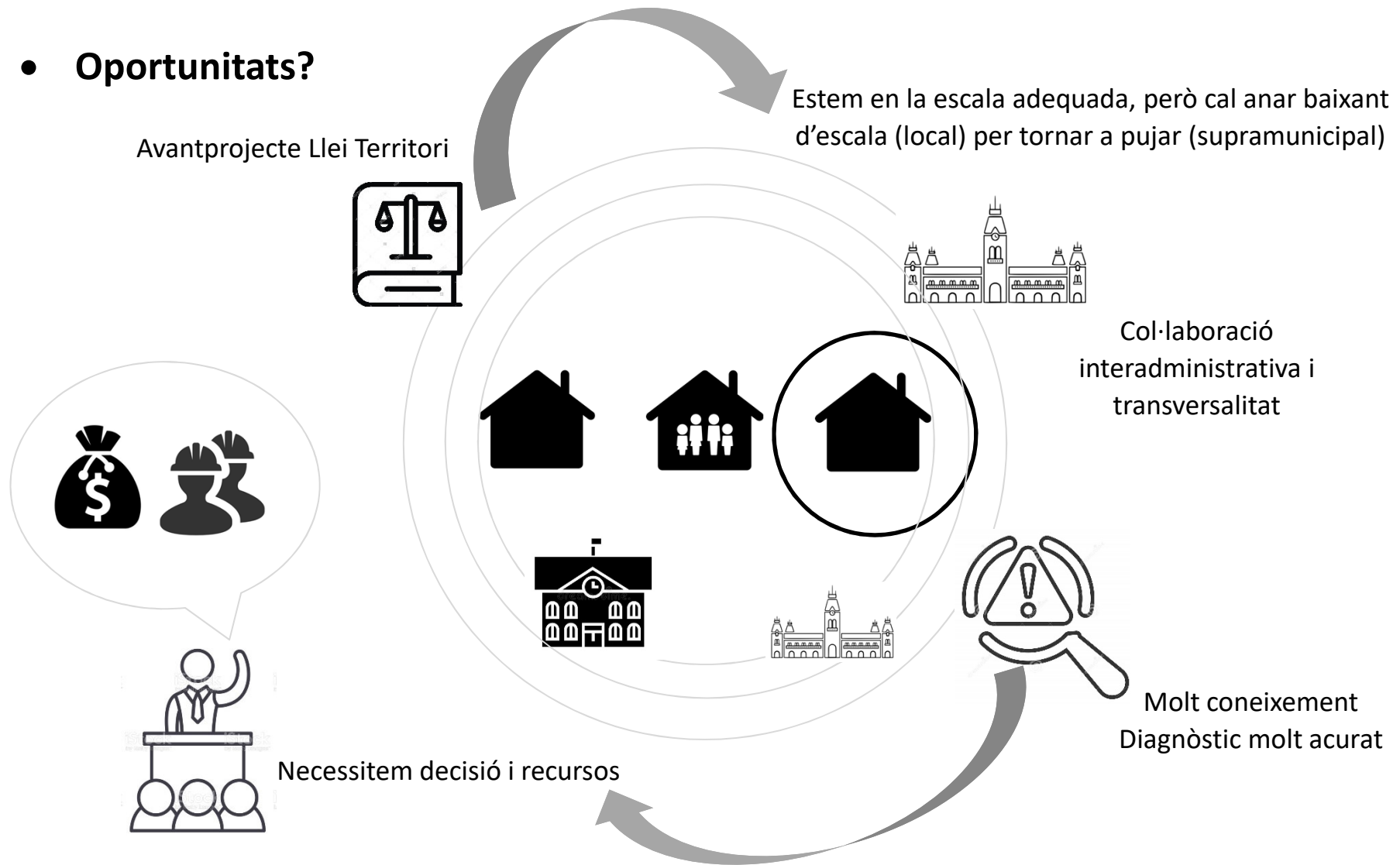
Estem en la escala adequada, però cal anar baixant d'escala (local) per tornar a pujar (supramunicipal)

Col·laboració
interadministrativa i
transversalitat



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- **Oportunitats?**



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

- **Propostes pel PTPP?**



- **Ciutat compacta**, complexa, sostenible, resilient i saludable (densitats intermitges)
- Aprendre dels errors (restringir noves urbanitzacions, **no més baixa densitat**)
- **Reconeixement específic per les UDU's**, més problemàtiques i més agreujades

- **Què fer amb UDU's existents?**

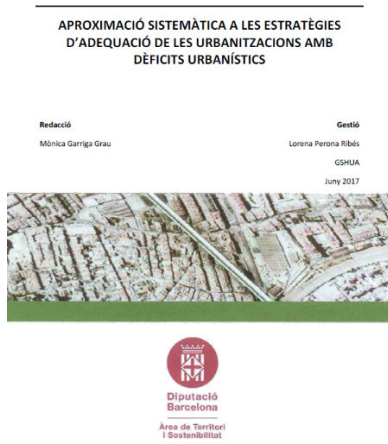


S'inicien les sessions de treball de l'estudi de les urbanitzacions de baixa densitat al Garraf. CC: Garraf

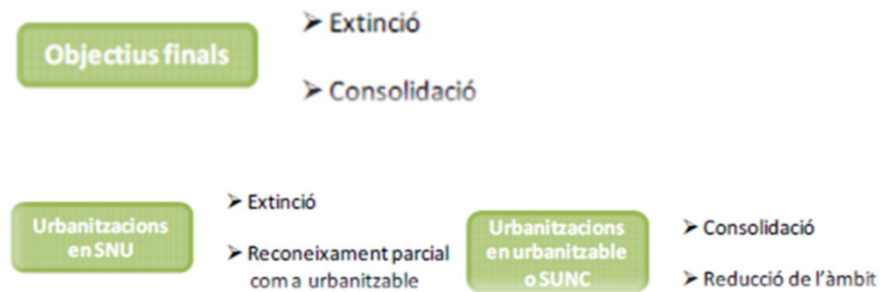
- De tots els paràmetres analitzats, treure **indicadors** que permetin definir estratègies (p.ex. vulnerabilitat riscos, parcel·les municipals, patrimoni, nivell socioeconòmic, ...)
- **Superar límits administratius** municipals – cooperació **governança supramunicipal** (transferència bones pràctiques)
- Implicació directa **ciutadania** (adequar solució a les seves possibilitats)



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.



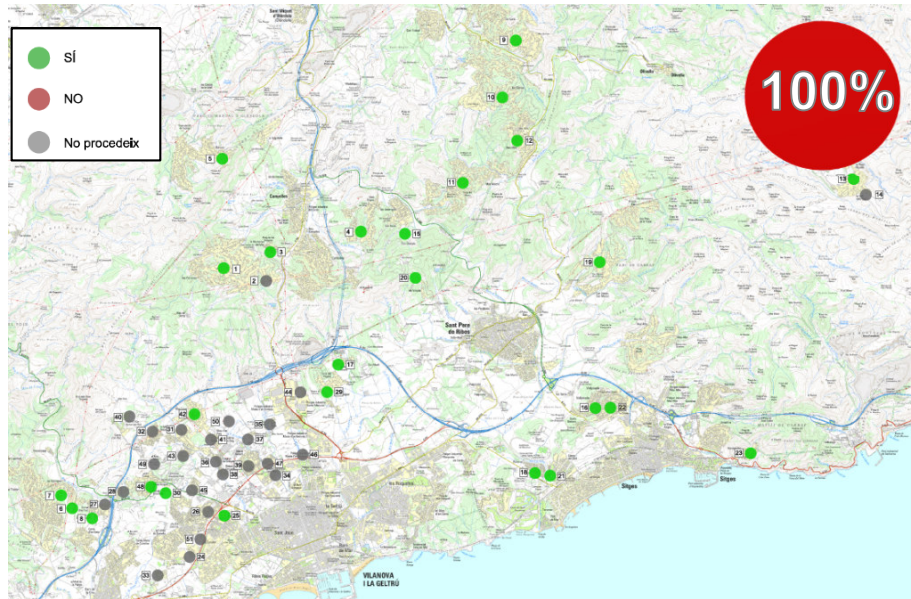
● Estratègies pel PTPP?



- ... estratègies de Planejament**
 - Exempció de reserva HPO
 - Densificar / Noves tipologies-usos
 - Reducció àmbit/ reducció sistemes
- ... estratègies de Gestió**
 - Fragmentar (polígons, subsectors, ...)
 - Canvis lideratge / iniciativa (cooperació, ...)
 - Mecanismes de gestió (permutes, ...)
- ... estratègies d'Execució**
 - Reducció de costos
 - Sistemes més eficients (autoconsum, producció pròpia, ...)
 - Mecanismes de pagament (venda parcel·les municipals, pagament amb sòl, ...)

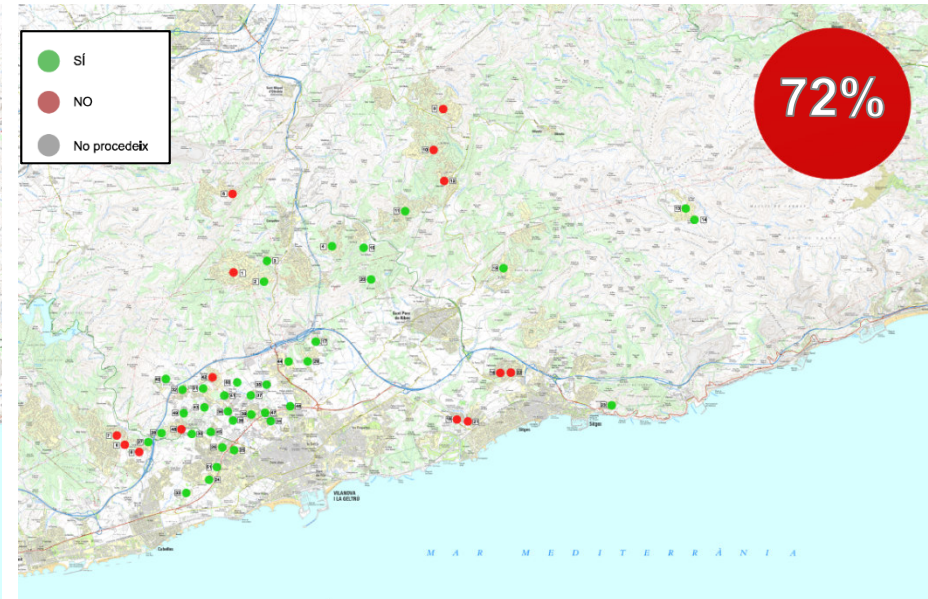
Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

Reducció costos d'urbanització



* Que no comporti increment costos manteniment futurs per l'ajuntament

Reducció de l'àmbit



* Aplicació directa quan ho fixa el planej territorial
Parcel·les municipals, responsabilitat patrimonial,
...

- REDUCCIÓ COSTOS previ **consens** amb empreses subministradores i **canvis normatius** en diferents matèries (des de normativa urbanística fins a la sectorial: Uum, incendis, ...)



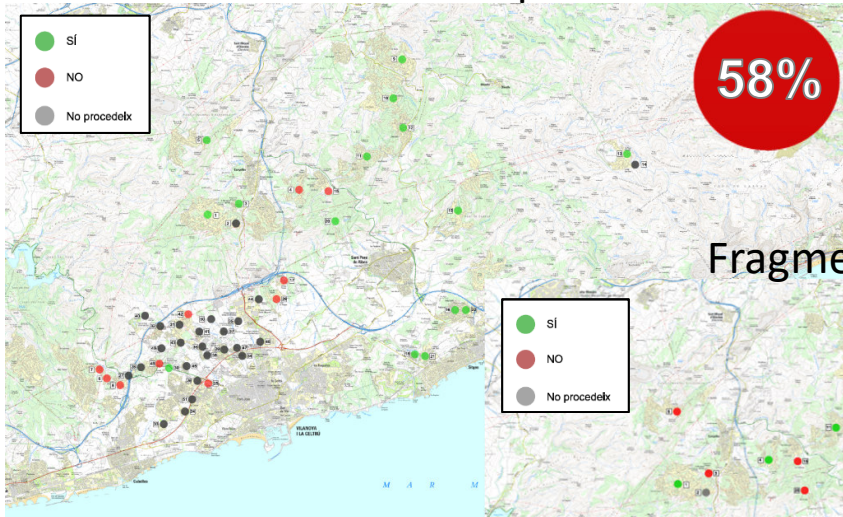
Diputació
Barcelona

Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

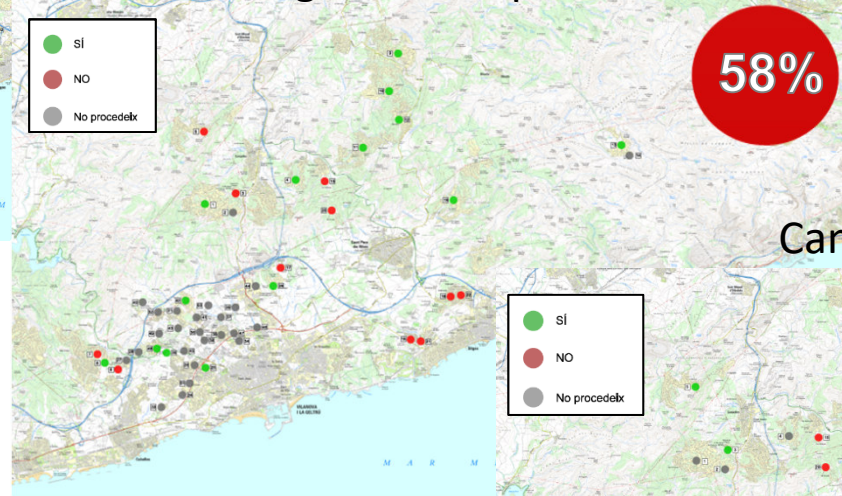
Pla Territorial Parcial del Penedès. Els assentaments residencials
Seminari amb experts 2 – 22 octubre de 2020

Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

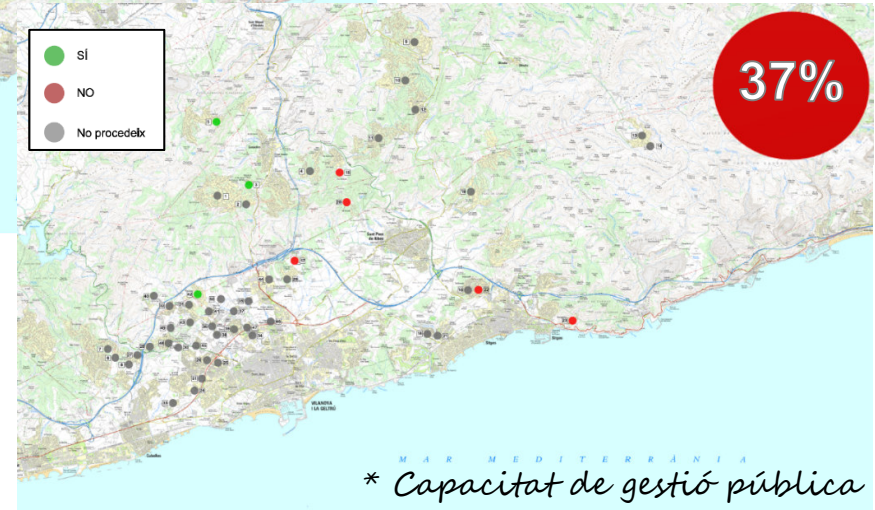
Exempció reserva HPO



Fragmentació per àmbits i fases



Canvi d'iniciativa i/o lideratge



* Garantir
suficient reserva
HPO altres llocs
del municipi



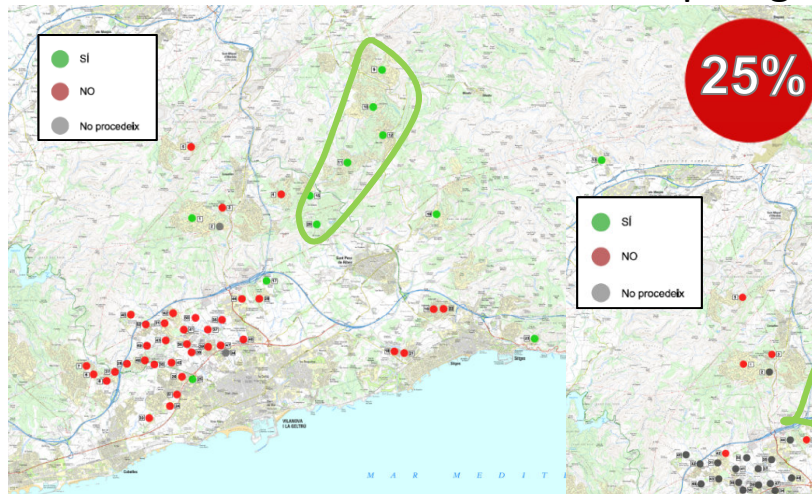
Diputació
Barcelona

Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

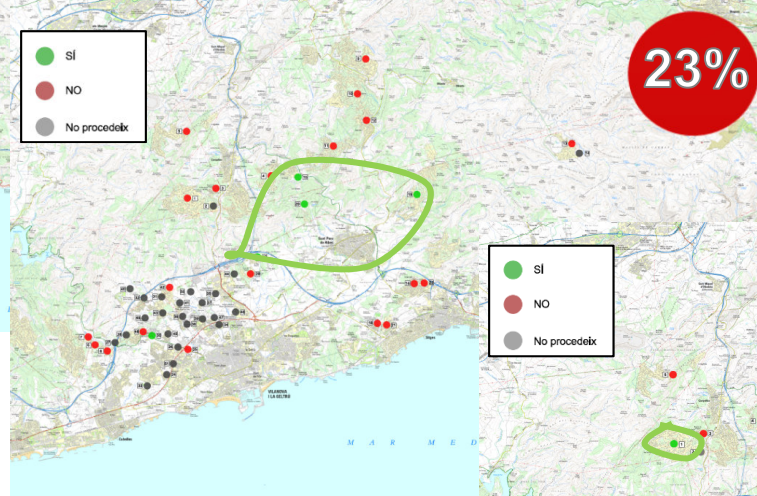
Pla Territorial Parcial del Penedès. Els assentaments residencials
Seminari amb experts 2 – 22 octubre de 2020

Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.

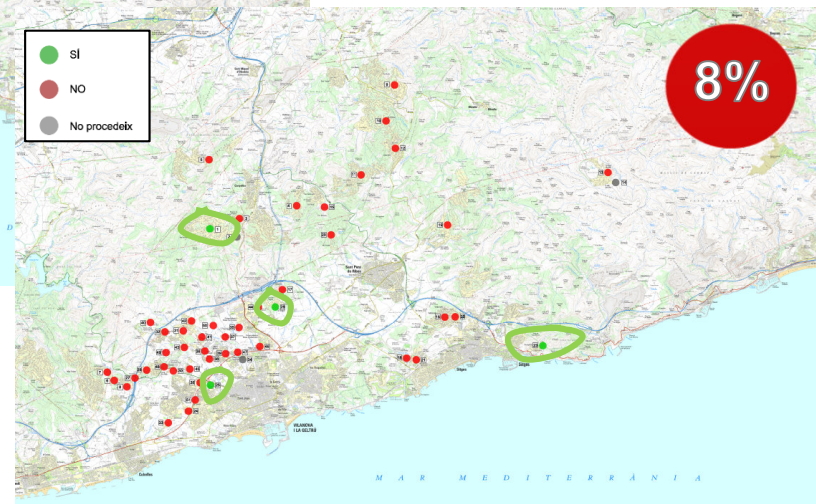
Noves tipologies



Reducció sistemes



Densificació



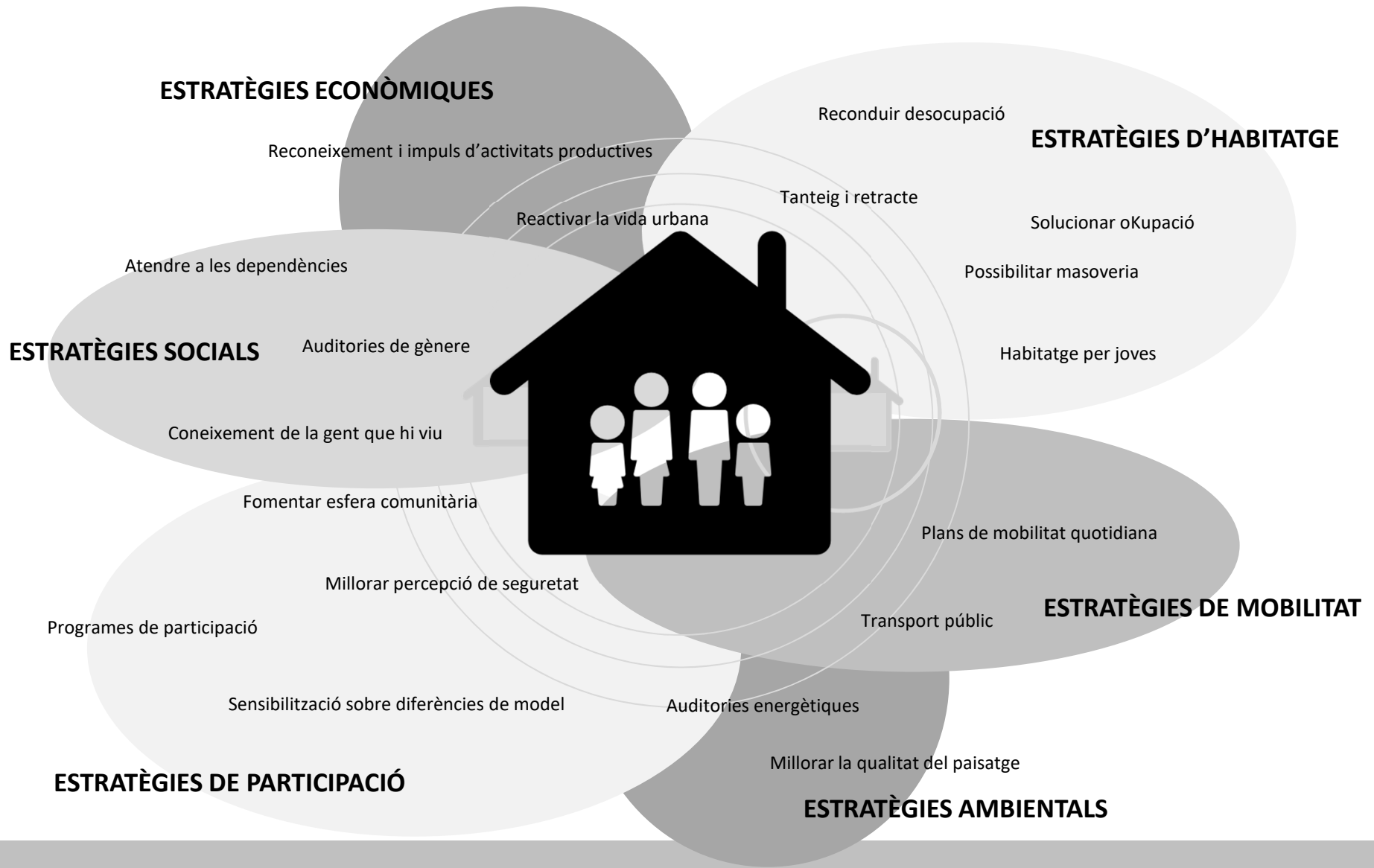
* Al no incrementar edificabilitat no cal augmentar sistemes

* Justificació de cada sistema a nivell municipal

- **DENSIFICACIÓ**; major complexitat en termes legals (augment reserves de sistemes); ha de ser **parcial i selectiva**



Les urbanitzacions de baixa densitat al Penedès. Reptes i oportunitats.



Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Servei d'Urbanisme

**Recinte Escola Industrial
Edific del Rellotge
Comte d'Urgell, 187, 2a. 08036 Barcelona**

s.urbanisme@diba.cat

peronar1@diba.cat

[**www.diba.cat/hua**](http://www.diba.cat/hua)

