

CU: 24

Expedient:2014 / 055925 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 21 de juliol de 2016, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

En la sessió de data 8 d'octubre de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (en endavant CTUB) va acordar aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Teià, però supeditant la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorporés un seguit de prescripcions.

En data 9 de juny de 2016, l'Ajuntament de Teià ha tramès el Text refós del POUM, verificat i aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 31 de maig de 2016.

Analitzada la documentació tramesa, el Text refós dona compliment a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (que es reproduïxen en cursiva) de la següent forma:

-1.1 Pel que fa als informes, cal sol·licitar i/o recaptar els informes dels organismes següents: de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Ocupació, de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de la Direcció General de Protecció Civil, de la Diputació de Barcelona en relació a la carretera BV-5026, de la Direcció General d'Afers Religiosos i de- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment. També cal complimentar les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 27 de maig de 2015, emès en el sí de l'expedient de Modificació puntual núm. 14 del Pla general, sectors Folch i Torras 2, passatge Sant Berger (2014/55598/B). A banda, cal aportar els plànols 1 a 5 annexes a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord a l'informe de l' Autoritat del Transport Metropolità de 20 de juny de 2008 i donar compliment a les prescripcions "i" i "o" de l'informe de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes de 4 d'agost de 2008.

A l'expedient consten recaptats els següents informes:

- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial del Departament d'Empresa i Ocupació de 2 de febrer de 2016 en sentit favorable en relació a l'àmbit miner sempre que s'apliquin un seguit de modificacions proposades i en sentit favorable pel que fa a la seguretat industrial. Les modificacions relatives a l'àmbit miner han estat incorporades als articles 83, 137.2 i 139 de les normes urbanístiques del POUM.
- Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de 20 de gener de 2016 en sentit favorable atès que s'ha modificat d'acord a les prescripcions de l'anterior informe els articles 29.1, 45.1 i 51.1 de les normes urbanístiques del POUM.
- Direcció General de Protecció Civil de 16 de desembre de 2015 amb un seguit de recordatoris normatius.
- Diputació de Barcelona d'11 de gener de 2016 en el qual s'indica que al municipi no s'hi emplaça cap carretera de la xarxa de la seva titularitat.
- Direcció General d'Afers Religiosos de 22 de desembre de 2015 en sentit favorable.



- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment de 8 de febrer de 2016 en sentit favorable i en el qual es prescriu la necessitat d'incorporar al POUM el plànol de servituds aeronàutiques, incorporar normativament que cap element podrà sobrepassar les alçades determinades al plànol. S'han incorporat als plànols d'ordenació la línia que delimita la servitud aeronàutica i a la disposició addicional sisena s'ha establert tant la normativa d'aplicació com les obligacions d'alçada que imposa la servitud.

A banda, el text refós incorpora les determinacions dels següents informes:

- Agència Catalana de l'Aigua, de data 27 de maig de 2015 emès en el si de l'expedient de Modificació puntual núm. 14 del Pla general, sectors Folch i Torras 2, passatge Sant Berger (2014/55598/B): l'informe de 27 de maig de 2015 era en sentit favorable, si bé l'informe complementari de 25 de juny de 2015 feia referència a la insuficiència de la conducció sota la rotonda del carrer Camí de Premià de Dalt no comptava amb la suficient capacitat.
En aquest sentit, el POUM proposa resoldre aquest aspecte dins el sector urbanitzable Portal urbà incloent l'esmentada rotonda dins el seu àmbit. Per tal de compensar l'ampliació del sector i la nova càrrega, es proposa suprimir l'àmbit discontinu previst de connexió entre el passeig del Castanyer i el camí de Premià de Dalt. Es manté però com a reserva viària en sòl urbà i s'estableix la condició de manteniment de la bassa existent.
- Autoritat del Transport Metropolità de 20 de juny de 2008: s'han incorporat els plànols 1 a 5 annexes a l'estudi de mobilitat generada.
- Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes de 4 d'agost de 2008: s'ha incorporat el contingut de les prescripcions "i" i "o". D'una banda, s'han grafiat les línies de protecció als plànols d'ordenació i d'altra banda, s'ha incorporat a l'article 94 "Règim i ús del sistema viari", apartat 4 la necessitat de redactar una modificació puntual del POUM per definir les zones de protecció de la Ronda del Maresme.

-1.2 Cal incorporar a la memòria la justificació del compliment del Pla territorial metropolità de Barcelona en relació als dos Plans especials de rodalies situats en sòl no urbanitzable, espais oberts d'especial protecció, i que passen a sòl urbà, d'acord a l'informe resposta a la resolució de la CTUB. En ambdós casos cal preveure els corresponents polígons d'actuació per tal de cedir i urbanitzar els vials d'accés a les parcel·les, complint la normativa sectorial en matèria d'incendis i, pel que fa a Can Bassols, cal establir també els gàlibs edificables en planta d'acord al planejament aprovat.

S'ha incorporat una justificació al respecte del Pla territorial metropolità de Barcelona i s'han delimitat els corresponents polígons d'actuació pels àmbits de Can Bassols i carrer Joan XXIII (PAU 15 Can Bassols i PAU 16 Joan XXIII, Sector Rodalies).

-1.3 Sistemes: Cal establir una reserva viària, com a àmbit inedificable de parcel·la, per la traça entre el Passeig de la Riera i el carrer Folch i Torras al sud del torrent de Can Barrera.

S'ha establert un àmbit inedificable de parcel·la per possibilitar una futura reserva viària.

-1.4 Sòl urbà: Clau 9 : pel que fa a la clau 9d1* en particular cal establir la posició de l'edificació a les feixes superiors, situant la nova volumetria d'acord a les de l'entorn i mantenint inedificat el front a la Riera.

S'ha introduït a l'article 116.4.2 una distància de 25m al front de la riera per la clau 9d1*

-1.5 Polígons d'actuació:

- PAU-8 Aluminsa: Cal regularitzar també el límit nord de l'àmbit, qualificant-lo d'espais lliures fins assolir unes cessions a l'entorn del 30% del polígon.
S'ha regularitzat el límit nord del polígon i s'ha incrementat la cessió de sistema d'espais lliures fins al 30%.
- PAU-12 Carrer de Lluís Companys: Cal suprimir la càrrega externa d'urbanització de l'aparcament no inclòs dins el polígon. Aquesta reducció de càrregues ha d'anar unida a una reducció proporcional de l'aprofitament, de forma que es pugui alliberar, com espai lliure d'edificació, com a mínim la meitat del polígon d'actuació.
S'ha suprimit la càrrega externa i s'ha reduït de forma proporcional l'aprofitament, que passa a 4 habitatges i 800m² de sostre, amb la cessió com a espai lliure de la meitat de terrenys del polígon.
- PAU-13 Camí de Premià 1: cal classificar dins el sòl urbanitzable, sector PPU-1 Portal urbà, l'àmbit ineditat d'aquest polígon.
S'ha classificat com a sòl urbanitzable l'àmbit que correspon al corredor territorial. D'aquesta manera es facilita l'entroncament de la nova via del sector Portal urbà amb la rotonda del Passeig del Castanyer i la formalització del corredor territorial.

-1.6 Plans de millora urbana:

- PMU-2 Gran Vista – Les Nogueres: Cal recollir a la fitxa normativa la proposta municipal expressada a l'informe resposta a la resolució de la CTUB, en el sentit que s'admetran un màxim de 31 parcel·les amb 34 habitatges.
S'ha establert aquesta condició a la fitxa.
- PMU-6 Centre urbà i PMU-7 Fàbrica Puigoriol: cal incloure al sector PMU-6 Centre urbà el vial de prolongació entre el carrer del Tenor Viñas i el carrer de Josep Puigoriol i el sòl confrontant a llevant d'aquestes les consideracions expressades a la part valorativa. A les fitxes d'ambdós sectors cal incloure-hi els aspectes expressats a la part valorativa de l'informe.
El text refós no ha incorporat la primera part de la prescripció, si bé s'aporta una justificació al respecte als informes resposta a l'acord de la CTUB.

Així, segons aquests informes, que formen part de la documentació tramesa, s'indica que el fort impacte que generaria el vial atesa la diferència de cota entre el carrer de Josep Puigoriol i el seu pas molt proper a la casa protegida, unit a la dificultat tècnica pel mateix motiu topogràfic, implicaria una secció reduïda del vial, que en limitaria el seu ús exclusivament per vianants, funció que pot ser resolta en millor mesura dins el PMU-6 i 7. A banda, i per tal de reforçar aquesta proposta, es preveu protegir patrimonialment el passeig arbrat existent, preservant-lo de l'edificació però mantenint-lo de caire privat.

Com a alternativa al vial prescrit per la CTUB, es modifica la fitxa dels PMU-6 i 7 de forma que s'estableix el pas viari intern paral·lel a la riera i exclusiu per vianants sense modificar els límits dels sectors. Aquest vial, que discorre a una cota intermèdia entre la riera i el carrer de Sant Francesc d'Assís, es definirà al planejament derivat. Cal assenyalar que si bé el vial proposat no pot substituir la funció connectora rodada del vial indicat a l'acord de la CTUB, sí que permet millorar la permeabilitat del teixit urbà donant sortida al carrer Tenor Viñas fins a la plaça del Mil·lenari.

D'altra banda, l'informe resposta a les prescripcions de la CTUB inclòs a l'expedient, justifica el manteniment del sòls que van quedar fora de l'antic PE5 qüestionats a la part valorativa de l'acord de la CTUB. Segons es manifesta, aquests terrenys conformen una terrassa planera que permetrà situar sostre en continuïtat amb els edificis existents al sud, entre els carrers Tenor Viñas i Pep Ventura. L'informe inclou una imatge de maqueta amb una ordenació orientativa dels sectors on es pot observar que la implantació de sostre en aquesta terrassa guanya sentit quan es planteja el vial a mitja cota esmentat anteriorment. L'acord de la CTUB posava en qüestió aquest aprofitament tenint en compte que únicament afrontava a vial pel tester, fet que quedarà resolt amb l'obertura del vial alternatiu a la riera.

Per últim, s'ha incorporat a la fitxa del sector l'obligació de qualificar com a zona verda l'entorn de la rotonda d'accés, de forma que permeti configurar un espai públic de relació entre el passeig i el parc de Can Llaurador i un portal d'entrada a la riera.

-1.7 Sòl urbanitzable:

- PPU-1 Portal urbà: cal condicionar el segon subsector a l'execució dels laterals de la C-32, moment en el qual es podrà plantejar la solució definitiva de la connexió paral·lela al torrent de Sant Berger i a la consolidació del 50% del sostre del primer subsector.

S'han establert les condicions per la delimitació del segon subsector a la fitxa normativa.

- PPU-3 Fivaller: cal garantir la preservació de les cotes altes on es situarà el futur aparcament i part dels espais lliures, evitant-ne la transformació topogràfica, preveient un tractament tou, vegetat i integrat dels espais lliures i l'aparcament i la revegetació dels talussos existents.

Les condicions s'han incorporat a la fitxa del sector.

-1.8 Sòl urbanitzable no delimitat:

- SUND-1 Torrent de Vallbellida: Cal limitar-se a establir les magnituds màximes i mínimes i els usos principals dels sectors i els criteris i condicions per la seva delimitació, per tal de no limitar de forma excessiva el marge de maniobra del planejament derivat i afegir entre els criteris de delimitació del sector com a vinculant la continuïtat, ja sigui com a vialitat o com a espais lliures, del carrer de l'Aqüeducte fins al carrer de Marta Mata.

S'ha simplificat la fitxa del sector, establint únicament les magnituds màximes d'edificabilitat ($0,20\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$) i densitat ($10\text{hab}/\text{ha}$), equivalent a la de l'entorn. També s'ha donat compliment a la segona part de la prescripció, en incloure a les condicions per la seva delimitació la continuïtat del carrer Aqüeducte fins al carrer de Marta Mata.

-1.9 Documentació:

- Agenda i avaluació econòmica: manca completar l'anàlisi de viabilitat econòmica dels sectors afegint el factor temps, en especial pel que fa al sector Portal urbà.

S'ha afegit al document d'agenda i avaluació econòmica una justificació en relació a la incorporació del factor temps en l'anàlisi. Pel que fa concretament al sector Portal urbà, que és el que aporta major nombre d'habitatges, s'ha establert a la fitxa l'obligació de dividir-lo en dos subsectors i s'ha temporalitzat a



l'agenda el subsector 1 i el subsector 2, posposant aquest darrer es al 3er i 4rt quadriennis.

- Catàleg de béns a protegir: cal incloure els mecanismes necessaris per tal que aquelles edificacions protegides integralment i situades en sòl urbà per les quals la seva catalogació pot entrar en col·lisió amb l'edificabilitat atorgada per la pròpia clau puguin esgotar l'aprofitament.
S'ha modificat la qualificació d'aquells béns pels quals la catalogació pot entrar en conflicte amb l'edificabilitat atorgada, admetent petites ampliacions. El criteri adoptat és mantenir en general les condicions del planejament vigent i, en casos en els quals el planejament vigent limitava en excés el sostre o preveia excessos poc justificats, adaptar la qualificació al sostre existent permetent una ampliació raonable. També s'adopta el criteri d'unificar les qualificacions dels béns catalogats dins la clau 7 amb la única excepció de l'element B.08 que, per la seva singularitat, es qualifica amb la clau 8.
S'ha afegit també un nou apartat 6 de l'article 170 en el qual s'indica la necessitat de tramitar un pla especial en cas d'ampliacions majors a un 5% o increments de densitat, per tal de garantir la correcta ordenació dels nous volums.
- Catàleg de masies: cal suprimir com a element catalogat el volum a ponent de Ca l'Oriac i establir que les ampliacions hauran de ser les mínimes imprescindibles i directament relacionades amb el nou ús a implantar, tot prioritant la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes o bé a compte de l'enderroc d'aquelles que es considerin impròpies. També s'hauran de condicionar a una única ampliació.
El text refós incorpora de forma íntegra la prescripció: es suprimeix el volum a ponent de Ca l'Oriac i s'estableix normativament a l'article 175 "Masies" de les normes urbanístiques la regulació normativa de les ampliacions.

-1.10 Cal esmenar els articles 93, 99, 100 102, el Títol IV, 113, 115, 117, 121, 137, 142, 146, 176, 194, la DA1a, Dt5a i 6a i la DF2a segons la part valorativa de l'informe.

S'han esmenat tots els articles relacionats, incorporant les prescripcions en la seva integritat amb l'excepció del següent article, pel qual es proposa un redactat alternatiu:

Art 93 (abans 105)

93.4 (abans 105.5) No es poden admetre dins el sistema viari carrers de titularitat privada. Cal regular, en tot cas, aquest aspecte dins la regulació zonal tenint en compte que aquests accessos no donen condició de façana a possibles parcel·les.

Es proposa mantenir la qualificació de sistema viari privat, si bé s'estableix normativament que no constitueix front de parcel·la. Es pot acceptar la proposta per quant s'assoleix el mateix objectiu, és a dir, el seu caràcter és d'espai lliure de parcel·la inedificable, sense consideració de vial a efectes de parcel·lació.

-1.11 Cal esmenar les següents errades materials o bé mancances detectades:

- Cal afegir als plànols d'ordenació la llegenda corresponent als àmbits grafitats com a reserva viària i regular normativament que el sòl que hi resulta inclòs és inedificable i s'hi prohibeixen els moviments de terres.

S'ha afegit un nou apartat 6 a l'article 93 relatiu al sistema viari per definir la reserva viària i s'ha incorporat a la llegenda dels plànols.

- Cal refondre correctament els expedients en sòl urbà relacionats a la part valorativa de l'informe.

S'han refós correctament els següents expedients:

- Exp. 1991/00245 PERI de les illes B i F
- Exp 1994/002826 al carrer Torrent de Casa Bru
- Exp. 1998/000508 al c/ Mestre Riera, 9-11
- Exp. 1999/000959 al camí d'Alella
- Exp. 1999/000957 a la cantonada entre els carrers Puigoriol i Migjorn (clau 13f)
- Exp. 2000/01632 Fàbrica Bassols
- Exp 2003/006494 al Torrent de les Monges 48
- Exp 2005/018316 al passeig de la Riera 204
- Exp. 2006/023198 al carrer Cadí 26
- Exp. 2005/020897 Pla de millora urbana 4 al sector "les Basses"
- Exp. 2001/000644 Pla parcial la Solera
- Exp. 2003/010606 Pla parcial la Plana i dues modificacions (Exp. 2006/025242 i Exp. 2014/052970)
- Cal refondre correctament la Modificació puntual 12 del Pla general d'ordenació (Exp. 2006/022551) a la plaça de Catalunya, pel que fa a la qualificació d'habitatge dotacional substituint la referència a l'habitatge temporal per gent gran" per "habitatge dotacional públic" i establir, en conseqüència, una doble qualificació per la parcel·la HD/5.
S'ha esmenat correctament el plànol B4 d'acord a la prescripció.
- Clau 11: cal esmenar l'errada material detectada a la porció de l'establiment comercial Caprabo dins el terme municipal de Teià., atès que abasta erròniament la vorera del carrer.
S'ha esmenat aquest aspecte.
- SUND-2 Industrial Buvisa: cal esmenar l'errada material de la fitxa on es fa referència a l'article 20 de les Normes urbanístiques del PDUSC en comptes de a l'article 18.
No es tractava d'una errada material, atès que, efectivament, després de la darrera modificació del PDUSC l'antic article 18 passa a correspondre a l'article 20.
- Al plànol de règim del sòl hi manquen les qualificacions del sistema viari i del sistema hidrològic en sòl no urbanitzable.
S'han afegit les qualificacions que mancaven.

A banda de les errades materials detectades a l'acord de 8 d'octubre de 2015, el Text refós proposa esmenar també el sostre assignat a la qualificació 8, volumetria específica, situada a la confluència entre el Passeig de la Riera i el Torrent de Can Mora. Segons s'indica a la justificació continguda a l'informe resposta a l'acord de la CTUB que forma part de l'expedient, el document aprovat provisionalment va establir erròniament el sostre d'aquesta parcel·la, establint-lo en 297m², mentre que la dada correcta eren 594m².

Aquest sostre era fruit de la resposta a una al·legació (núm. 134), estimada parcialment, en la qual s'incrementava l'aprofitament tal i com sol·licitava l'al·legant, però a canvi es preveia la cessió d'un aparcament confrontant amb la riera. Tanmateix, tal i com es desprèn de la documentació adjunta aportada, es va incrementar la cessió sense incrementar el sostre màxim de la parcel·la en qüestió, però sí de la parcel·la situada al nord d'aquesta, fet que

denota que es tracta d'una errada.

Segons es desprèn de la documentació aportada, l'errada es produeix per l'omissió del còmput de la planta primera (el gàlib compta amb una alçada de PB+1). A nivell urbanístic, no es modifica ni el gàlib edificable ni l'alçada màxima, mantenint-se per tant l'ordenació que va ser objecte de valoració a l'acord de la CTUB.

Així doncs, es constata que es tractava d'una errada material en la transposició de la resposta a l'al·legació 134 i que la seva correcció permet una ordenació coherent amb l'entorn dins els gàlibs assignats.

Per últim, s'ha esmenat el redactat de diversos articles per una major claredat. La justificació de cadascuna de les correccions es troba a l'informe resposta a l'acord de la CTUB de febrer de 2016 emès pel redactor del POUM. Els articles pels quals es proposen únicament aclariments en el seu redactat són el 45, 78, 87.1.a.3, 93.4, 116.3, 146.1.h, 165, 192.1, 194 i 195.1. També s'han esmenat errades dels articles 116.3, 7 i 8 per refondre correctament precisions normatives del Pla parcial Rials i Garrofers i s'han esmenat els articles, 114.9, 116.7, 137.4, 159.1, 161.1 per introduir precisions respecte els usos hotelers, per admetre'l a diverses zones, i de guarda i custòdia d'animals al sòl no urbanitzable.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Teià, tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 8 d'octubre de 2015.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 8 d'octubre de 2015 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Maria Teresa Manté i Prats

