



ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA D'UN PLA DE MILLORA URBANA

El Ple de l'Ajuntament de Teià, en sessió ordinària de data 16 de maig de 2019, va adoptar els següents acords:

“”

Primer.- APROVAR definitivament el Pla de Millora Urbana núm. 11 per l'ordenació volumètrica de la parcel·la entre els carrers Passeig de La Riera-Fivaller-Barcelona-Torrent de les Monges, redactat pels arquitectes del següent equip de redactors: M.S.V., C. M. P. i M. L. A. i promogut per TARGUS INVEST, SLU, representat pel Sr. J.B. M.

Segon.- NOTIFICAR aquest acord, amb remissió de tota la documentació tècnica i administrativa del pla urbanístic derivat que s'aprova, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, a l'efecte d'informació, coordinació i arxivament en la forma establerta a l'article 18.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tercer.- PUBLICAR aquest acord, juntament amb les normes urbanístiques corresponents, al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, DOGC i a la pàgina web de l'Ajuntament, en compliment d'allò establert als articles 8.5.c), 88 i 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

“”

La qual cosa es fa pública en compliment del que disposen els articles 8.5 c), 88 i 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, havent-se remès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data 14 de juny de 2019, a l'efecte d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa del pla urbanístic derivat que s'aprova, i advertint-se que, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol de la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa, contra l'acord referit pot interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar a partir del dia següent de la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província i al DOGC, o qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

A continuació es procedeix a publicar les Normes Urbanístiques del Pla de Millora Urbana núm. 11 per l'ordenació volumètrica de la parcel·la entre els carrers Passeig de La Riera-Fivaller-Barcelona-Torrent de les Monges, en annex I a aquest anunci.

Annex I. Normes Urbanístiques

3 PARÀMETRES URBANÍSTICS.

3.1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Es seguirà el que preveu el Pla D'Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest Pla es determina la necessitat de realitzar un planejament derivat (PMU) abans de la tramitació de la Llicència d'obres pel desenvolupament d'aquesta parcel·la.



Art. 1 Objecte i àmbit territorial.

El *Pla de Millora Urbana per a la definició de l'ordenació dels sòls qualificats 6b i 7a, situats entre els carrers Passeig de la Riera, Fivaller, Barcelona i Torrent de les Monges de Teià*, s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU), amb les modificacions del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i el Decret 305/ 2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per a tot allò no especificat per aquesta Normativa, i en concret per a la regulació dels sòls qualificats com a 6b i 7b, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del POUM de Teià.

Art. 2 Marc legal.

El *"Pla de Millora Urbana per a la modificació de l'ordenació volumètrica de l'edificació i regulació dels sòls qualificats 6b i 7a, situats entre els carrers Passeig de la Riera, Fivaller, Barcelona i Torrent de les Monges de Teià*, s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en l'àmbit normatiu del POUM de Teià.

El document definitiu es el TEXT REFÓS POUM – 2016

Acords de la CTUB:

Acord de 8 d'octubre de 2015: APROVACIÓ DEFINITIVA POUM.

Acord de 21 de juliol de 2016: DONAR CONFORMITAT AL TEXT REFÓS PUOM

Publicat en el DOGC: Núm. 7203 – 12.09.2016

Art. 3 Contingut documental.

El Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. DADES GENERALS
2. PROPOSTA
3. NORMATIVA
4. PLA D'ETAPES I GESTIÓ
5. ESTUDI ECONÓMIC
6. INFORMACIÓ MEDIOAMBIENTAL
7. FONAMENTACIÓ LEGAL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- PLÀNOLS NORMATIUS
- PLÀNOLS NO NORMATIUS - (AVANPROJECTE NO VINCULANT)

ANNEXES

- FITXA DE CATÀLEG
- ESTUDI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC
- ESTUDI DE PATOLOGIES
- INFORME ARBRAT

Art. 4 Interpretació



S'apliquen les regles d'interpretació de l'article 10 del TRLU.

En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en que la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran).

Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que hagin estat explicitats.

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

En el supòsit de "conflicte ineludible", preval el que estableixi la documentació escrita.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies en més d'un 5%.

Art. 5 Indivisibilitat de la parcel·la

Atès que segons els articles 113 i 114 s'ha de mantenir la parcel·lació existent i atès que tant la clau 7b com la clau 6b compartiran soterrani, s'estableix normativament la indivisibilitat de la parcel·la actual i, per tant, la seva configuració en regim de divisió horitzontal.

3.2 REGULACIÓ DE LA ZONA 6b

Condicions d'edificació

Els sòls qualificats com a zona 6b queden sotmesos, mitjançant el present Pla de millora urbana, a una reordenació de volums que s'ajustarà a les següents condicions:

Art. 6 Tipus d'ordenació

La nova edificació es regirà pel tipus d'ordenació segons **edificació aïllada**, que ve definida segons els paràmetres específics definits a la documentació gràfica.

Art. 7 Sòl lliure d'edificació.

El sol lliure d'edificació tindrà la consideració de verd privat i s'adscriurà a cada un dels habitatges unifamiliars. Llevat els espais comunitaris d'accés als habitatges.

Art. 8 Formalització de l'edificació.

L'edificació a la zona 6b es desenvoluparà segons un projecte unitari. Segons les directrius del present expedient.

En l'annex I es presenta a nivell d'avantprojecte, no vinculant, la formalització del que es pretén edificar.

Art. 9 Sostre màxim

El sostre total edificable dins el perímetre regulador de la zona 6b és de 778,69 m². L'edificabilitat de la zona 6b s'ha comptabilitzat d'acord amb els paràmetres d'ordenació.

Art. 10 Usos.

S'admetran els usos regulats a les Normes Urbanístiques. Per aquest expedient el ús d'habitatge i aparcament.

Art. 11 Aparcament.



Art. 87.- Regulació de la dotació mínima d'aparcaments segons els usos.

(...)

a) Ús d'habitatge:

1.-En totes les edificacions de nova planta, canvis d'ús, reformes o rehabilitacions i/ o ampliacions, que suposin la creació de nous habitatges, s'haurà de preveure al projecte, com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obres, la reserva d'espais per a places d'aparcament privats amb els següents estàndards:

una plaça d'aparcament per a cada habitatge de fins a 80 m² construïts; 2 places d'aparcament per a cada habitatge de 80 o més m² construïts i 3 places d'aparcament per a cada habitatge de més de 150 m² construïts.

Aquestes places d'aparcament es situaran dins del mateix edifici i seran obligatòriament cobertes, quedant prohibit utilitzar patis i espais lliures d'edificació per aquests usos.

L'amplada mínima dels vials de circulació dins l'aparcament serà de 4,50 m.

- **Habitatges proposats: 5 de sup. >80m² i <150m².**

Segons la regulació comentada li correspon 2 places (2,30x4,70) d'aparcament/habitatge.

3.3 REGULACIÓ DE LA ZONA 7b

Condicions d'edificació

Els sòls qualificats com a zona 7b queden sotmesos, mitjançant el present Pla de millora urbana, a una reordenació de volums que s'ajustarà a les següents condicions:

Art. 12 Tipus d'ordenació

La nova edificació es regirà pel tipus d'ordenació segons **edificació aïllada**, que ve definida segons els paràmetres específics definits a la documentació gràfica.

Art. 13 Sòl lliure d'edificació.

El sol lliure d'edificació tindrà la consideració de verd privat i s'adscriurà a cada un dels habitatges unifamiliars. Llevat els espais comunitaris d'accés a l'edifici i el jardí comunitari de la zona sud.

Art. 14 Formalització de l'edificació.

L'edificació a la zona 7b es desenvoluparà segons un projecte unitari. Segons les directrius del present expedient.

En l'annex I es presenta a nivell d'avantprojecte, no vinculant, la formalització del que es pretén edificar.

Art. 15 Sostre màxim

El sostre total edificable dins el perímetre regulador de la zona 7b és de 1.021,86m². L'edificabilitat de la zona 7b s'ha comptabilitzat d'acord amb els paràmetres d'ordenació.

Art. 16 Usos.



S'admetran els usos regulats a les Normes Urbanístiques. Per aquest expedient el ús d'habitatge i aparcament.

Art. 17 Aparcament.

Art. 87.- Regulació de la dotació mínima d'aparcaments segons els usos.

(...)

a) Ús d'habitatge:

1.-En totes les edificacions de nova planta, canvis d'ús, reformes o rehabilitacions i/ o ampliacions, que suposin la creació de nous habitatges, s'haurà de preveure al projecte, com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obres, la reserva d'espais per a places d'aparcament privats amb els següents estàndards:

una plaça d'aparcament per a cada habitatge de fins a 80 m² construïts; 2 places d'aparcament per a cada habitatge de 80 o més m² construïts i 3 places d'aparcament per a cada habitatge de més de 150 m² construïts.

Aquestes places d'aparcament es situaran dins del mateix edifici i seran obligatòriament cobertes, quedant prohibit utilitzar patis i espais lliures d'edificació per aquests usos.

L'amplada mínima dels vials de circulació dins l'aparcament serà de 4,50 m.

- **Habitatges proposats: 6 de sup. >80m² i <150m².**

Segons la regulació comentada li correspon 2 places (2,30x4,70) d'aparcament/habitatge.

Article 18, en compliment de l'article 170.3 del POUM i d'acord amb el informe preceptiu del Departament Cultura de la Generalitat :

- 1.- Es mantindrà la composició del frontis i de la façana de migdia amb el volum de la torre.
- 2.- Es mantindrà el tractament exterior de les parets de tancament, és a dir arrebossat amb morter imitant carreus.
- 3.- La fusteria existent es podrà substituir per una de semblants característiques , ja sigui de fusta, d'alumini o d'altres materials similars, tot imitant que sigui el més semblant possible a l'existent.
- 4.- Es preservaran les pintures situades a l'interior de les estances principals de la planta pis de la casa principal, (parets i sostres), així com la fusteria interior de les estances, en funció de la proposta de distribució d'envans i sostres, de la planta segona que tindrà el caràcter de normatiu.
- 5.- Es preservarà l'espai de l'escala de la torre , concretament les pintures que la decoren, la barana de forja i el paviment.
- 6.- Es conservaran les obertures de pedra de la masoveria.
- 7.- Es preservarà la part circular central del capcer de coronament el capcer de coronament amb l'any 1886 dins d'una orla.
- 8.- En les façanes de tramuntana i ponent es podran obrir noves finestres, de similars dimensions que les existents i alineades formant eixos per mantenir la coherència amb la resta de la construcció.
- 9.- La distribució de la planta tercera (planta golfes), tindrà el caràcter de normatiu, a fi i efecte de posar en valor les encavallades existents, que per raons d'habitabilitat es podran ressituar a una cota (+ 0,70 mt.) de l'actual.



10.- El paviment definitiu de les plantes (segona y tercera) serà similar a l'existent a fi i efecte de preservar el caràcter de les estances.

4. PLA D'ETAPES I GESTIÓ

En el desenvolupament de la present proposta no es delimita cap polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, caldrà executar la gestió prevista per pel POUM.

Es preveu que l'execució es realitzi en un període de 24 mesos, un cop obtinguda la Llicència d'obres corresponent. La sol·licitud de la Llicència es tramitarà amb simultaneïtat amb la tramitació del present PMU.

5. ESTUDI ECONÒMIC

El present Pla Millora Urbana no preveu despeses d'urbanització, excepte l'adequació dels serveis urbanístics existents i que aquesta proposta de ordenació modifiqui en les seves característiques específiques.

Tan sols es tracta de la construcció d'un edifici privat en sòls privats. Cal tenir present, però, que resten pendents les obligacions econòmiques derivades de la cessió de vial, que es formalitzarà segons els criteris municipals.

Els 107,54m² de cessió són els que resten en l'àmbit del PMU. Són els de cessió obligatòria i conseqüentment, d'urbanització obligatòria.

L'estimació del cost per completar la superfície de vials de cessió se estima en un cost €/m² de vial, de al voltant dels 200 €/m².

És a dir $107,54 \times 200 \text{ €/m}^2 = 21.508,00 \text{ €}$

6. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

El present Pla de Millora Urbana preveu el compliment de l'article 100 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Objectius Ambientals:

A. Model d'ocupació i ordenació del sòl: la proposta procura racionalitzar l'ús del sòl, d'acord amb un model urbanístic de l'entorn i del municipi i atent als condicionants ambientals existents.

Garantint una ordenació urbanística eficient, especialment pel que fa a la funcionalitat i al consum de recursos, i adaptada a les característiques ambientals del sector i el seu entorn.

Com ja s'ha comentat en punts anteriors, la proposta adopta la tipologia edificatòria "típica" del casc antic, d'habitatge unifamiliar. Les façanes, alineades a vial, alternen reculades que trenquen el pla de façana i ofereixen un espai exterior privat al seu front.

B. Cicle de l'aigua: la proposta compatibilitzarà el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzarà l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model urbanístic globalment eficient.



En general, en els punts de consum d'aigua es col·locaran els mecanismes adequats per permetre el màxim estalvi d'aigua i, a aquest efecte:

Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors d'aigua o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos kilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/cm²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l/min.)

El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels vàters limitarà el volum de descàrrega a un màxim de 7 litres i disposarà de la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.

El mecanisme de les dutxes inclourà economitadors de raig o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos kilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/cm²) tinguin un cabal màxim de deu litres per minut (10 l/min.)

En cas que en la promoció d'habitatges s'incloguin els electrodomèstics instal·lats, s'haurà de garantir que les rentadores i rentavaixelles són de baix consum d'aigua i d'energia (d'acord amb l'etiquetatge de la Unió Europea).

S'haurà de tenir en compte la separació de les aigües residuals de les pluvials. En cas de que en el moment d'urbanitzar l'àmbit els carrers afectats no disposin de xarxa separativa, s'haurà de preveure el sistema per a la possible connexió futura.

C. Ambient atmosfèric (I): la proposta procura minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir al màxim les immissions de substàncies contaminants.

Les emissions de les instal·lacions necessàries dins els usos admesos en aquest sector compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre, sobre límits d'emissions.

D. Ambient atmosfèric (II): prevenir i corregir la contaminació acústica, lluminosa i electromagnètica.

Límits sorolls i vibracions: s'aplicaran les disposicions que estableix la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i Decret 176/2009, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002.

Contaminació lumínica: d'acord a allò que estableixen el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Real Decreto 1890/2008 pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior; es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, per evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn. Es prioritzarà en els enllumenats exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP), projectors asimètrics i làmpades tubulars.



E. Gestió de residus: fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i, si és el cas, facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

Com a solució per a la recollida selectiva de residus, s'incorporarà aquella establerta i/o acordada amb l'Ajuntament (contenidors soterrats, pneumàtica, etc.). D'aquesta manera s'eviten problemes d'incompatibilitat de noves tecnologies amb les infraestructures i mitjans municipals. En general, es tindrà en compte tot allò que especifiqui l'ordenança municipal de gestió de residus.

Gestió de materials: minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.

Pla de gestió de residus: El projecte d'execució de l'edifici ha d'incloure un pla de gestió de residus per a la fase de construcció. Aquest pla haurà de considerar, com a mínim, la gestió de les fraccions de residus inerts, residus no especials i residus especials i peril·losos. Els residus peritris es reutilitzaran a sub-bases, reomplerts, drenatges, etc. ja sigui a la pròpia obra o a les d'urbanització i/o enjardinament de la mateixa promoció.

Quan l'ús de l'edifici sigui diferent del d'habitatge, caldrà incloure una previsió dels residus que es puguin produir durant l'ús en funció de l'activitat que hagi d'acollir, de tal forma que es prevegin els espais i instal·lacions -en tipus, dimensions i característiques- precisos per a una adequada gestió dels residus. En la memòria per sol·licitar la preceptiva llicència d'activitats es recollirà un pla de residus destinat a permetre la seva gestió, pla que haurà de definir el tipus i quantitat de residus produïda, així com a la periodicitat de la recollida de cada tipus de residu, i determinar els espais i condicions d'emmagatzematge i accés per a la recollida o gestió dels residus.

En relació als materials utilitzats, s'aplicaran, com a mínim, les mesures establertes al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis i pel Codi Tècnic de l'Edificació.

Caldrà tenir en compte que, d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001, "resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa".

F. Biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural en general: la proposta considera la biodiversitat urbana en l'ordenació i conserva elements d'interès natural.

En aquesta parcel·la existeix un arbrat que es manté, la part que no es pot mantenir es trasllada i la part que no es pot trasplantar es substitueix per l'arbrat equivalent.

G. Paisatge: integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.

En els moviments de terres s'acoparà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, quedant els espais lliures públics, lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.



Es recomana la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica i similars.

Les construccions i instal·lacions es dissenyaran seguint criteris paisatgístics per tal que no comportin un demèrit i, en tot cas, realcin als valors paisatgístics existents al municipi, així com al patrimoni cultural i elements dentataris. Es prendran en especial atenció els elements d'urbanització, de les façanes, les tanques, etc.

La implantació de l'edifici afavoreix l'aplicació d'aspectes ambientals i en el projecte arquitectònic es definiran segons el què estableix el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Teià, 2 de juliol de 2019
L'alcalde
Andreu Bosch i Rodoreda