



## ANUNCI D'APROVACIO DEFINITIVA D'UN PLA DE MILLORA URBANA

El Ple de l'Ajuntament de Teià, en sessió ordinària de data 18 de juliol de 2019, va adoptar els següents acords:

““

**PRIMER.- ESTIMAR** parcialment les al·legacions presentades pel Sr. A.M.M., amb registre d'entrada núm. 2018/9468, de data 22 de novembre de 2018, en relació a l'aprovació del Pla de Millora Urbana núm. 7 de l'àmbit del PMU-7 Fàbrica Puigoriol, en els termes que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 11 de juliol de 2019, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**SEGON.- DESESTIMAR** en la seva totalitat les al·legacions presentades pel Sr G.G.C., amb registre d'entrada núm. 2018/9498, de data 23 de novembre de 2018, en relació a l'aprovació del Pla de Millora Urbana núm. 7 de l'àmbit del PMU-7 Fàbrica Puigoriol, pels motius que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 11 de juliol de 2019, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**TERCER.- DESESTIMAR** en la seva totalitat les al·legacions presentades per M.M.R., amb registre d'entrada núm. 2018/9511, de data 23 de novembre de 2018, en relació a l'aprovació del Pla de Millora Urbana núm. 7 de l'àmbit del PMU-7 Fàbrica Puigoriol, pels motius que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 11 de juliol de 2019, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**QUART.- APROVAR** definitivament el Text Refós del Pla de Millora Urbana núm. 7 de l'àmbit del PMU-7 Fàbrica Puigoriol, de data juny de 2019, redactat per l'arquitecte E.R.C., de RC Arquitectura i Projecte Urbà, S.C.P., amb registre d'entrada 2019/4735, de data 11 de juny de 2019, promogut pel Sr. J.P.S.

**CINQUÈ.- 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.

**SISÈ.- 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 pròpia web de l'Ajuntament, en compliment d'allò establert als articles 8.5.c), 88 i 107 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

**SETÈ.- INDICAR** al promotor del PMU-7 que haurà de complir les següents prescripcions particulars:

1. Que el projecte d'urbanització haurà de recollir l'aprofitament d'aigües pluvials per reutilitzar-les per al reg i neteja de les zones mancomunades, prèvia sol·licitud d'autorització a l'ACA.
2. Que abans de l'aprovació definitiva del mencionat projecte d'urbanització, s'haurà d'haver acreditat que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua, per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents, d'acord a la creació de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, article 102, de la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre els elements radio-tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, que segons el cos del informe de l'ACA, ascendeix a 16.808 € (s/IVA).

““



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 21 d'agost 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. 7 Fàbrica Puigoriol, en annex I a aquest anunci.

## **ANNEX 1: NORMES URBANÍSTIQUES DEL PMU7**

### **DETERMINACIONS GENERALS**

#### **Article 1. Naturalesa i àmbit del Pla de millora urbana**

El present Pla de millora urbana té com objecte desenvolupar les determinacions del sector PMU7 Fàbrica Puigoriol del POUM de Teià i respecta en totes les seves determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

La superfície total de l'àmbit del present Pla de millora urbana comprovada a partir dels límits precisos del topogràfic actualitzat, és de 6.028,77 m<sup>2</sup> i coincideix amb el POUM de Teià.

Al plànol d'informació I.4 "Topogràfic" s'indica la delimitació de l'àmbit del PMU7.

Es tracta d'un sector que es troba limitat a nord pel carrer de Josep Puigoriol i a llevant pel passeig de la Riera. Incorpora sòls que llinden per ponent amb els del polígon PAU.9 "Carrer Puigoriol".

#### **Article 2. Contingut**

Aquest Pla de millora urbana es redacta segons el que estableixen l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i està format pels següents documents:

- Memòria de l'ordenació.
- Avaluació econòmica de la promoció i estudi i la justificació de la seva viabilitat i informe de sostenibilitat econòmica.
- Pressupost de les obres i serveis.
- Normes Urbanístiques.
- Pla d'Etapes.
- Plànols d'informació i plànols d'ordenació.
- La documentació ambiental pertinent.

D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols d'ordenació i el Pla d'Etapes.

#### **Article 3. Marc normatiu**

El present document de planejament derivat, es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En tot allò que no estigui previst expressament en el present Pla de millora urbana, seran d'aplicació les determinacions establertes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Teià



#### **Article 4. Vigència i modificació del Pla**

El Pla de millora urbana entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del TRLLU (Decret Legislatiu 1/2010).

Quan les circumstàncies ho fessin necessari podrà modificar-se qualsevol determinació del Pla de millora urbana. Les propostes de modificació hauran de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest Pla de millora urbana i haurà de fer-se palès que la modificació no comporta una alternació directa o indirecta de les determinacions dels instruments urbanístics de rang superior. Si així succeís, s'hauria, de forma prèvia o simultània, de tramitar la corresponent modificació o revisió d'aquest.

#### **Article 5. Efectes de l'entrada en vigor del Pla de millora urbana.**

L'entrada en vigor del Pla de millora urbana li confereix els següents efectes:

- a) Publicitari, el que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en que es regula en aquestes Ordenances.
- b) Executivitat, el que implica, d'una banda la possibilitat d'aprovació dels projectes d'urbanització i d'obres previstes en el Pla, la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels sòls i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions fixades per la Llei i pel propi Pla, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.
- c) Obligatorietat, la qual cosa comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per l'Ajuntament i demés Organismes de l'Administració Pública, com pels particulars.

#### **Article 6. Interpretació.**

1. La interpretació del Pla de millora urbana correspondrà a l'Ajuntament de Teià, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. El Pla s'interpretarà atès el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la seva Memòria. En casos de dubte o imprecisió s'estarà als següents criteris:
  - a) En qualsevol dubte entre la documentació gràfica i l'escrita, es resoldrà a favor d'aquesta última.
  - b) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es pendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.
  - c) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris, i/o espais lliures.

### **RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Article 7. Contingut del dret de la propietat.**

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit del Pla de millora urbana, s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la Llei i per aquest propi Pla, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.
2. Els propietaris dels sòls hauran de:
  - a) Cedir obligatòriament i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Teià, els sòls destinats a sistemes d'aquest Pla de millora urbana, així com el 10% de l'aprofitament urbanístic.
  - b) Costejar la urbanització.
  - c) Edificar els solars en el terminis previstos.



### **Article 8. Qualificació del sòl.**

La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes ve grafiada en el plànol O4 de "Qualificació urbanística" a escala 1/500.

### **Article 9. Aprofitament urbanístic.**

1. L'edificabilitat màxima del sector és de 6.143,40 m<sup>2</sup> st. els qual podran destinar-se per a bastir un màxim de 55 habitatges.

### **Article 10. Els sistemes.**

1. Els sòls adscrits del Pla a sistemes generals i locals, seran cedits obligatòriament i gratuïta pels seus propietaris, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compromesos en el Sector.
2. L'execució de les obres corresponents als sistemes compromesos en el Sector, serà realitzada amb l'aportació econòmica de cadascun dels propietaris del Sector segons el seu coeficient de participació derivat de la superfície de sòl aportada.

## **SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.**

### **Article 11. Sistema d'actuació.**

L'execució del Pla de millora urbana PMU7 Fàbrica Puigoriol serà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica segons es defineix al TRLLU (DL 1/2010), i és d'iniciativa privada.

### **Article 12. Procediment.**

El procediment a seguir per a l'execució Pla de millora urbana PMU7 Fàbrica Puigoriol, s'ajustarà al disposat en l'article 130 i concordants del TRLLU (DL 1/2010) corresponents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### **Article 13. Iniciativa i obligacions**

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel pla d'ordenació urbanística o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:
  - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.
  - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.
3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística.
4. Els propietaris de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra els propietaris, els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.



6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant.

#### **Article 14. Alliberament d'obligacions**

1. Si un sector de planejament urbanístic o un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.
2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.
3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:
  - a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
  - b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
  - c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.
4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.
5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.
6. En cas que els promotors o els propietaris inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

#### **Article 15. Potestats de les juntes de compensació sobre les finques**

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats dels resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris adherits a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.
3. S'estableix com a criteri bàsic de reparcel·lació el dret de localització dels aprofitaments que corresponguin als diferents propietaris en totes les diferents tipologies de les unitats de promoció de blocs de pisos.

#### **Article 16. Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constreyniment i expropiació.**

1. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és directament responsable, davant l'ajuntament corresponent, de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.
2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot sol·licitar a l'ajuntament competent la utilització de la via de constreyniment, és a dir pel sistema d'execució forçosa, per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres.
3. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant pels membres de la junta com pels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.



## DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA

### Article 17. Competència.

Correspon a l'Ajuntament de Teià vetllar pel desenvolupament del Pla de millora urbana, sense perjudici de les competències que correspongui a la Generalitat de Catalunya.

### Article 18. Projectes d'urbanització.

1. Les obres necessàries per a portar a la pràctica les determinacions del Pla de millora urbana, en quant a construcció de la vialitat, abastament d'aigua, clavegueram, xarxa interior d'energia, enllumenat públic, gas, jardineria, telecomunicacions i altres anàlogues, són objecte d'un Projecte d'Urbanització.
2. Els projectes d'urbanització contindran la realització de prospeccions arqueològiques en cas que siguin necessàries.

## REGULACIONS D'ORDRE GENERAL

### Article 19. Llicències urbanístiques.

Són actes subjectes a llicència municipal, a més a més de les determinades a la legislació vigent i a les POUM de Teià, totes les activitats que en general puguin repercutir en la configuració de les característiques que adoptin els terrenys compresos dintre de l'àmbit d'aplicació de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

### Article 20. Règim d'usos.

Els usos admesos venen determinats a la regulació de cada unitat de promoció.

### Article 21. Limitacions a les instal·lacions de serveis públics.

No es permetrà l'existència de cap instal·lació elèctrica, telefònica o d'altres que romanguin a la vista ni, per tant, l'establiment de pals, cadiretes, armaris, cartells ni suports elevats fixats o lligats de cap mena. En aquest sentit els Projectes d'Urbanització que desenvolupin aquest Pla de millora urbana, prendran les mesures tècniques necessàries per fer-ho possible, observant el criteri de les Companyies subministradores.

En cas de ser necessari l'establiment d'instal·lacions com les de referència prèviament a l'execució dels projectes al·ludits, la concessió de la llicència municipal preceptiva restarà condicionada al compromís per part de les Companyies de la seva futura adaptació a les condicions que l'Administració municipal fixi per tal de garantir el compliment d'aquest apartat.

### Article 22. Format i magnitud de la parcel·la.

Es precisa en el detall del plànol O5 la parcel·la assignada per a cada unitat de promoció o illa.

### Article 23. Desenvolupament del sostre edificable.

El màxim sostre edificable permès en cada parcel·la, en una o varies edificacions principals ve regulat per a cada Unitat de promoció.

En cas de divisió de la parcel·la en altres de més petites, segons es preveu en l'article 22, mai serà superat el paràmetre individual d'edificabilitat màxima de les unitats de promoció que figura en les fitxes normatives, per la suma de les edificabilitats atorgades a les parcel·les derivades de la fragmentació en el projecte de reparcel·lació.

### Article 24. Ocupació màxima de parcel·la.



1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta en les normes aplicables en la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació. L'ocupació màxima ve determinada en cada unitat de promoció.
2. L'ocupació del subsòl en plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions, terraplens o excavacions s'ajustarà als criteris següents:
  - a) L'ocupació de les plantes soterrànies de les unitats de promoció podrà sobrepassar l'ocupació màxima en planta baixa dels edificis sota l'espai interior de la parcel·la fins a poder ocupar la totalitat de la mateixa.

#### **Article 25. Sòl lliure edificable.**

1. Els terrenys que resten lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.

En aquests terrenys s'admeten els elements ornamentals compatibles amb el seu caràcter enjardinat.

Aquests elements i les seves instal·lacions associades com són: màstils, xarxes de protecció, trampolins o similars, tindran una altura màxima que no superarà en els límits de la parcel·la la màxima permesa per a les tanques.

2. Els propietaris de les parcel·les, ho seran en mancomunitat dels espais lliures resultants en cada Unitat de Promoció, després de descomptar la superfície de les parcel·les privades, amb sujeció als requisits formals establerts en les Normes per als patis mancomunats, podent-se establir una regulació específica en cas de recinte comercial.
3. S'hauria d'establir per a cada Unitat de Promoció una Entitat de Conservació per al seu manteniment.

#### **Article 26. Regulació de l'ordenació.**

1. Tipus d'ordenació: És el de volumetria específica determinada per uns perímetres i perfils reguladors dins dels quals s'ha d'inscriure l'edificació tant en planta com en altura. Els paràmetres específics d'aquest tipus d'ordenació, venen reflectits en els plànols O2 i O3 a escala 1/500. Aquests són els següents:
  - a) Perímetre regulador en planta (PRP): és la línia que defineix la figura dins la qual s'ha d'inscriure la planta de l'edificació, es grafien també amb caràcter orientatiu, els perímetres en planta dels diferents cossos d'edificació. Es distingeixen el perímetre regulador en planta baixa (PRPB) i el perímetre regulador en planta pis (PRPP).
  - b) Perfil regulador màxim en altura (PRA): És el pla horitzontal situat a una distància vertical o altura màxima que pot assolir la part superior de l'edifici.
  - c) Perfil regulador màxim planta baixa (PRAPB): És el pla horitzontal situat a una distància vertical o altura màxima pels cossos edificats en planta baixa.
  - d) Cota de referència de planta baixa (CRPB): És el valor numèric, referit a la base municipal, a partir de la qual s'amidarà l'altura màxima. Aquest valor podrà variar  $\pm 0,50\text{m}$  sempre per tal de permetre millorar l'adequació de l'edificació projectada al lloc.
  - e) Punt d'aplicació (PAA), a efectes del càlcul, de la distància vertical definidora del perfil regulador màxim en altura.
2. El sostre màxim edificable i l'altura màxima, es determina per a cadascuna de les unitats de promoció.
3. Sobre l'altura reguladora es podrà construir com a màxim allò previst a l'article 181.4 de les NNUU del POUM de Teià.

#### **Article 27. Separacions mínimes.**

En el plànol O3 es fixen les separacions mínimes de l'edificació als llindars i a les altres edificacions.



## Article 28. Construccions auxiliars.

Es regulen a les NNUU del POUM de Teià.

## Article 29. Tanques.

Les tanques es regulen a les NNUU del POUM de Teià

### ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA (clau 8.1)

## Article 31. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP1)

### 30.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel passeig de la Riera, per la UP2 i per sistema viari.

### 30.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar en tipologia de règim de propietat horitzontal, cultural, associatiu, administratiu, esportiu, educatiu, hotel·ler, restauració i comercial d'acord a la normativa sectorial vigent.

### 30.3 Tipus de construccions i edificacions.

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de l'edificació, per bé que es podrà executar per parts.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O2 i O3. S'ajustaran a les alineacions de les façanes, podent-se variar en el marge indicat en el plànol, tot respectant les alineacions obligades.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir tres plantes soterrades per a aparcament.

Els espais assenyalats en el plànol d'ordenació O4 com a porxo en planta baixa davant del passeig de la Riera, tindran el mateix tractament que la resta de la vorera, i només s'hi podran disposar pilars estructurals, i no es podran tancar per tal de garantir-ne el seu ús públic.

### 30.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. L'aprofitament de les aigües pluvials haurà de ser prèviament autoritzat per l'ACA. També és obligatòria la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura.

En cas de paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona de casc antic.

### 30.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica
Superfície.	540,85 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	540,85 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del subsòl	100 %
Altura màxima	PB+2 segons plànols O8 i O9
Altura lliure mínima de les plantes.	2,50 (2,60 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitatges.	18
Sostre edificable màxim habitatge.	1.474,42 m <sup>2</sup>
Sostre edificable màxim total	1.474,42 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori en soterrani	Places de turisme segons la normativa del POUM i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m <sup>2</sup> sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.





## ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA (clau 8.HP)

### Article 31. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP2)

#### 31.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel passeig de la Riera, pel carrer de Josep Puigoriol, per sistema viari i per la UP1.

#### 31.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar en tipologia de règim de propietat horitzontal, protegit de règim general i preu concertat.

#### 31.3 Tipus de construccions i edificacions.

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de l'edificació, per bé que es podrà executar per parts.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O2 i O3. S'ajustarà a les alineacions de les façanes, podent-se variar en el marge indicat en el plànol, tot respectant les alineacions obligades.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomanat es podran construir tres plantes soterrades per a aparcament.

#### 31.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. L'aprofitament de les aigües pluvials haurà de ser prèviament autoritzat per l'ACA. També és obligatòria la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura.

En cas de paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona de casc antic.

#### 31.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica
Superfície.	540,85 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	540,85 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del subsòl	100 %
Altura màxima	PB+2 segons plànols O8 i O9
Altura lliure mínima de les plantes.	2,50 (2,60 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitatges.	18
Sostre edificable màxim habitatge.	1.474,42 m <sup>2</sup>
Sostre edificable màxim total	1.474,42 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori en soterrani	Places de turisme segons la normativa del POUM i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m <sup>2</sup> sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

## ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA (clau 8.2)

### Article 32. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP3)

#### 32.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada per sistema viari, equipament públic i finca privada.

#### 32.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'aparcament, cultural, associatiu, sanitari-assistencial, administratiu, esportiu, educatiu, restauració i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m<sup>2</sup>.



### 32.3 Tipus de construccions i edificacions.

La nova construcció està representada en els plànols d'ordenació nº O2 i O3. S'ajustarà i respectarà l'alineació obligada.

Sota l'espai construït es podran construir tres plantes soterrades per a aparcament.

### 32.4 Condicions addicionals

En cas de paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona de casc antic.

### 32.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica
Superfície.	197,76 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	197,76 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del subsòl	100 %
Altura lliure mínima	2,50
Nombre màxim d'habitatges.	0
Sostre edificable màxim habitatge.	0,00 m <sup>2</sup>
Sostre edificable màxim total	197,76 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes a definir en projecte

### ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA (clau 8.3)

#### Article 33. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP4)

##### 33.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada per sistema viari i finca privada.

##### 33.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'aparcament obert i cobert.

##### 33.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica
Superfície.	178,31 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	178,31 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del subsòl	100 %
Altura lliure mínima de les plantes.	2,20 m
Nombre màxim d'habitatges.	0
Sostre edificable màxim total	53,22 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Coberta.	plana i/o inclinada a definir en projecte

### Article 34. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES DEL PLA DE MILLORA URBANA

#### PMU 7. FÀBRICA PUIGORIOL

##### SISTEMES

Clau	Superfície	%
5.10 Reserva d'equipaments públics	354,06 m <sup>2</sup> sl	5,87%
1 Sistema viari	2.107,35 m <sup>2</sup> sl	34,95%
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>2.461,41 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>40,83%</b>

##### ZONES

Clau	Superfície	%
8.1 Zona de volumetria definida (1)	2.650,44 m <sup>2</sup> sl	43,96%
8.2 Zona de volumetria definida (2)	197,76 m <sup>2</sup> sl	3,28%
8.3 Zona de volumetria definida (3)	178,31 m <sup>2</sup> sl	2,96%
8i+ Zona de volumetria definida / Habitatge de protecció pública	540,85 m <sup>2</sup> sl	8,97%
<b>TOTAL DE ZONES</b>	<b>3.567,36 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>59,17%</b>
<b>TOTAL DE L'ÀMBIT</b>	<b>6.028,77 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00%</b>



El repartiment del sòl d'aprofitament urbanístic, les edificabilitats i el nombre d'habitatges del sector es farà tal com segueix:

Unitat de promoció	clau	Superfície de sòl m <sup>2</sup>	Sostre edificable m <sup>2</sup> st	Nombre màxim d'habitatges	Índex edificabilitat net
UP1	8.1	2.650,44	4.418,00 *	37	1,66689304
UP2	8.HP	540,85	1.474,42	18	2,7261163
UP3	8.2	197,76	197,76 **	0	1
UP4	8.3	178,31	53,22	0	0,29846896
		<b>3.965,59</b>	<b>6.143,40</b>	<b>55</b>	<b>1,5492</b>

\* Dels quals 3.440,30 per ús d'habitatge i 977,70 per altres usos en planta baixa

\*\* Destinat a altres ús del de l'habitatge

### Article 35. Reserva de sostre per habitatge assequible

Es fa una reserva per habitatge de protecció pública de règim general equivalent al 20% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, és a dir 982,94 m<sup>2</sup>st equivalents a 12 habitatges situats a la UP2. A aquesta quantitat s'afegeixen 491,48 m<sup>2</sup>st que es correspon a la reserva addicional del 10% del sostre per habitatge a preu concertat equivalents als 6 habitatges situats a la mateixa UP2.

El sòl per a la reserva de l'habitatge assequible, tant d'habitatge de protecció pública de règim general i de preu concertat es qualifica de zona 8-HP. Es fixa un termini màxim de dos anys des de l'acabament de les obres d'urbanització per l'inici de les obres de construcció dels habitatges assequibles i un màxim de tres anys més per acabar-les, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

### Article 36. Cessions en concepte d'aprofitament urbanístic

D'acord a l'article 40 Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost modificat per l'art. 9 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques i segons l'article 43 han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Teià el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic i d'acord al de l'art. 120.1a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme que diu: "1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística." D'altra banda, l'aprofitament es ponderarà d'acord a allò previst en l'article 37 de l'esmentada Llei.

### Article 37. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI (clau 1)

#### Definició i usos.

Comprèn la zona de vialitat amb ús predominant per a la circulació i estacionament de vehicles rodats, així com pel pas de vianants.

Es regula d'acord a la normativa del POUM.

A l'espai qualificat de sistema viari entre la zona 8.1, 8.HP i 8.3 es possibilita que el subsòl mantingui la propietat privada per a la construcció d'aparcament o una estació transformadora soterrada d'acord a l'article 35 del TRLU.

### Article 38. REGULACIÓ DEL SISTEMA RESERVA D'EQUIPAMENT (clau 5.10)

S'atindrà el que s'indica a les NN.UU. específiques del POUM de Teià.

L'equipament tindrà una altura màxima de planta baixa i la seva coberta podrà ser enjardinada coincidint amb la rasant i a continuació de la finca situada a ponent.



## **INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI.**

### **Article 39. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi.**

A banda de les disposicions de caràcter general que es deriven del POUM, s'estableixen amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la Protecció de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderroc i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular d'obligat compliment.

### **Article 40. Intervenció integral de l'administració ambiental.**

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Sector s'ajustaran en tots els seus aspectes, al que disposa la Llei 4/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/98, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

### **Article 41. Aigües residuals.**

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

Els projectes d'urbanització preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram municipal, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial.

### **Article 42. Regulació dels residus.**

En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el present pla de millora urbana contemplarà, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

S'hi incorporarà al projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de la construcció tal i com adverteix el Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

### **Article 43. Enderroc i altres residus de la construcció.**

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderroc de construccions al compliment de les determinacions de l'esmentat Decret 89/2010, de 29 de juny.



#### **Article 44. Protecció de l'ambient atmosfèric.**

Sorolls i vibracions.

Es prendran mesures per reduir l'impacte acústic preexistent i del generat per l'execució del futur Pla de millora urbana.

D'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, cal tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll.

D'acord amb la proposta del Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Avinguda de les Alegries (limitant amb el sector) correspon a una zona de sensibilitat acústica baixa.

Impacte lumínic.

Les característiques de la infraestructura lumínica (que inclourà també els projectes d'il·luminació exterior) hauran de complir les limitacions i prohibicions establerts en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i, així mateix, hauran d'adaptar-se al règim regulador (quan al tipus de làmpades, a la intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides, a la lluminària màxima de rètols, al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pàmpol de llum, a l'enllumenament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari, etc).

#### **Article 45. Condicions de protecció contra incendis.**

Totes les activitats hauran de complir el previst al Codi Tècnic de l'Edificació i altres normatives aplicables en matèria de protecció contra incendis.

#### **ADDITIONAL 1**

#### **Article 46. Criteris i condicions tècniques que s'han tingut en compte en l'ordenació i que caldrà contemplar en els projectes.**

La proposta d'ordenació que es formula ha tingut en compte una bona orientació per a les edificacions, una correcta relació de la vialitat que enllaça amb el continu urbà de Teià perquè es doni en un futur una bona continuïtat als itineraris per a vianants i la xarxa viària local.

S'ha primat la centralitat o bona disposició dels espais públics i dotacions públiques, evitant situacions residuals.

Es fomenta l'ús de fonts d'energies alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.

La instal·lació i les lluminàries es preveuen amb làmpades de vapor de sodi i disposaran d'un sistema de doble nivell per tal de garantir l'estalvi energètic, amb un disseny que evita la contaminació lumínica. Aquesta mesura s'emmarca a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat públic per a la protecció del medi nocturn i es faran efectives les prohibicions generals establertes per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn sobre les condicions d'urbanització, l'ordenació d'espais exteriors i altres supòsits implícits.

Es prioritzarà la utilització de materials de baix impacte ambiental. S'optimarà la ventilació natural dels edificis.

S'empraran paviments permeables als espais de les zones on no hi hagi aparcament soterrani.

Caldrà fer una bona gestió dels residus d'obra durant les obres de construcció de la urbanització. A continuació s'exposen una sèrie de recomanacions bàsiques:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixen durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emballatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- Està prohibit incinerar residus a l'obra o vessar substàncies contaminants a les xarxes generals de clavegueram.



Per tal de facilitar una bona gestió dels residus a la futura urbanització, és important qualificar i situar les papereres i contenidors que siguin necessaris en funció dels espais i del volum de població que hi visqui. Quan s'elaborin els projectes d'edificació és important aplicar-hi criteris de sostenibilitat sempre que sigui possible:

- Utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida: per exemple, materials metàl·lics. Es pot emprar l'acer i l'alumini per la seva alta reciclabilitat i reutilització i no utilitzar asbest ni plom. Usar fustes de cicle sostenible, minimitzar l'ús de materials plàstics que continguin clor, evitar pintures amb plom i resines sintètiques, utilitzar àrids reciclats.
- En el procés de l'obra cal evitar revestiments adherits a suports de diferent naturalesa de la d'aquests, utilitzar unions mecàniques (en sec) en substitució de les unions rígides (per adhesió) sempre que sigui possible, no encastar les instal·lacions i fomentar la utilització de cels rasos, sòls flotants i envans de cartró guix.
- Fer un disseny acurat de l'obra per tal de minimitzar el material residual i evitar que hi hagi materials sobrants.
- Dissenyar les distribucions interiors aprofitant al màxim la llum natural, les proteccions solars i la ventilació natural.
- Dissenyar obertures que permetin un nivell convenient d'aïllament tèrmic, acústic, d'il·luminació i de ventilació.
- Utilitzar sistemes energètics avançats per optimitzar el consum d'energia.
- Dimensionar les zones destinades als residus per tal de facilitar-ne, a posteriori, una bona gestió.

Teià, 4 de setembre de 2019

L'alcalde

Andreu Bosch i Rodoreda