



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

El Ple de l'Ajuntament de Teià, en sessió ordinària de data 30 de gener de 2020, va adoptar els següents acords:

“”

**PRIMER.-** Desestimar en la seva totalitat l'al·legació presentada pel senyor D. R. V., amb registre d'entrada núm. 2019/4985, de data 13 de juny de 2019, en els termes que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 22 de gener de 2020, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**SEGON.-** Estimar en la seva totalitat l'al·legació presentada pel senyor D.R.V., amb registre d'entrada núm. 2019/5590, de data 5 de juliol de 2019, en els termes que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 22 de gener de 2020, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**TERCER.-** Desestimar en la seva totalitat les al·legacions presentades pel senyor F. M. D. R., registre d'entrada núm. 2019/5883 de data 12 de juliol de 2019, pels motius que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 22 de gener de 2019, anteriorment transcrit a la part expositiva dels presents acords.

**QUART.-** Aprovar definitivament el text refós del Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica núm. 14, carrer El Castell, de l'àmbit PAU-2 del POUM, de data octubre de 2019, elaborat per l'arquitecte A.B. i P. i promogut per Eichenwald, SL, representat per S. P. P.

**CINQUÈ.-** Indicar al promotor del Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica núm. 14, carrer El Castell, de l'àmbit PAU-2 del POUM, que haurà de complir la següent prescripció particular:

- En el projecte d'urbanització a realitzar en aquest polígon d'actuació es contemplarà, tant en la memòria com en el seu pressupost, una partida d'obra destinada a l'execució dels mencionats treballs de neteja i posada a punt, tant de l'arqueta de captació com dels dos tubs de diàmetre 800 mm., que passen per sota del carrer Migjorn.

**SISÈ.-** Notificar aquest acord als interessats que han formulat al·legacions, amb oferiment dels recursos que siguin pertinents.

**SETÈ.-** Donar trasllat d'aquest acord al Sr. D. M. A., atenent la sol·licitud formulada en escrit amb registre d'entrada E/003263/2019, de 2 d'octubre 2019.

**VUITÈ.-** 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.



**NOVÈ.-** Publicar aquest acord, juntament amb les normes urbanístiques corresponents al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, al 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.

“”

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 9 de març de 2020, 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 d'ordenació volumètrica número 14 carrer El Castell de Teià, en annex I a aquest anunci.

## **Annex I. Normes Urbanístiques**

### **7.- *NORMATIVA***

#### ***Article 1. Qualificació zonal***

En aplicació del POUM, li es d'aplicació l'article 115, "Zona de volumetria definida", clau zonal 8. Aquests Pla de Millora Urbana (PMU), ordena volumètricament les edificacions admissibles a desenvolupar en el PAU 2 "Carrer El Castell" del POUM.

Es correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica i comprèn aquells terrenys pels quals l'edificació s'ordena segons els perímetres reguladors màxims, tals com sostre, altura o nombre de plantes, ocupació màxima i nombre màxim d'habitatges, contemplats en els plànols d'ordenació de la Sèrie II.2 que aquest POUM expressament defineix. Per a les noves edificacions es fixa la cota de referència de planta baixa i per a les edificacions existents aquesta cota serà la que té l'edificació construïda. En cas de substitució, s'emprarà la cota de referència de la llicència atorgada amb una variació admissible en  $\pm 1$ m.

#### ***Article 2. Tipus d'ordenació de l'edificació***

L'edificació segons volumetria definida, correspon a la zona clau 8, la qual es refereix a una composició de volums, que s'estableix per definició, en el sí d'un desenvolupament unitari contemplat en una zona urbana, en un polígon d'actuació d'un pla parcial urbanístic o un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà (en aquest cas PAU nº 2 "El Castell").

#### ***Article 3. Paràmetres urbanístics d'aplicació:***

- Superfície de la parcel·la : 8.555,13 m2.
- Superfície de cessió obligatòria: Sistema viari destinat a aparcament: 968,14 m2.
- Nombre màxim d'habitatges : 19 habitatges.
- Edificabilitat total : 3.325,00 m2 de sostre computable.



- Superfície màxima del perímetre regulador a on es pot ubicar l'edificació : 1.868,10 m2, segons la disposició del plànol 9/12 del PMU.
- Ocupació màxima destinada a garatge en planta soterrani, fora del perímetre ocupat per els habitatges: 30% dels espai lliure de parcel·la : 1.715,67 m2, en aplicació de l'article 115.2.c) del POUM, plànol 12 / 12..
- Nombre de plantes : PB + PP
- Alçada reguladora màxima  $\leq$  6,50 metres. Una vegada efectuada l'adaptació topogràfica màxima (+/- 1,20 metres respecte el terreny natural), es situarà la cota de referència de planta baixa (CRPB), que com a màxim estarà a 1,00 metre del terreny definitiu; a partir de la CRPB, es mesurarà l'alçada reguladora màxima,  $\leq$  6,50 metres.
- Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els cossos d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o de les parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, subjectaran l'alçada màxima a cadascun d'aquests cossos. En cap cas, per raó del desnivell, no es podrà superar el sostre edificable que correspondria edificar en una parcel·la plana.
- Especificació de les cotes de referència de planta baixa (CRPB).

BLOC/ HABITATGE	Cota referència Planta Baixa (CRPB)	Cota màxima Perfil regulador	Punto de cota de referència vorera existent
BLOC A		123,60	120,25
Habitatge 1	117,10		
Habitatge 2	117,10		
Habitatge 3	120,40		
Habitatge 4	120,40		
BLOC B		125,90	122,55
Habitatge 5	116,10		
Habitatge 6	116,10		
Habitatge 7	119,40		
Habitatge 8	119,40		
BLOC C		121,50	111,75
Habitatge 9	114,50		
Habitatge 10	115,00		
Habitatge 11	118,30		
BLOC D		127,90	124,55
Habitatge 12	118,10		
Habitatge 13	118,10		
Habitatge 14	121,40		
Habitatge 15	121,40		
BLOC E		130,30	126,95
Habitatge 16	120,50		
Habitatge 17	120,50		
Habitatge 18	123,80		
Habitatge 19	123,80		

- Aquestes cotes de referència de Planta Baixa podran variar en +/- 0,60 cm., quan: en execució del projecte exigeixi una adaptació o ajustament per una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació.
- Per sobre de l'alçada reguladora només es permetrà :  
L'aïllament i els elements de cobriment en el cas de coberta plana amb una alçada no superior als 30 cm.  
Les construccions tècniques com caixes d'escaleres, caixes d'ascensor o dependències



per elements tècnics, que hauran d'agrupar-se en un únic volum i quedaran per sota de dos diedres formats pel pla horitzontal de l'alçada reguladora, i els plans que en les línies de façana formen amb aquell un angle de 30°. No ocuparan més del 20% de la superfície de la coberta, ni més de 25 m<sup>2</sup>.

#### **Article 4. Cossos i elements sortints:**

Son cossos sortints aquells espais habitables que sobresurten del perímetre regulador establert per l'edificació, en el plànols normatius d'ordenació.

Son elements sortints els ràfecs, les marquesines ( entenen per aquestes, les que tenen sostre formalitzat per menys del 30% de material opac), les cornises i altres elements de caràcter ornamental.

Els ràfecs de coberta poden sobresortir 60 cm.

Les cornises i altres elements ornamentals 30 cm.

Les marquesines, entenen-les com elements de caràcter ornamental, i sempre que compleixen la condició de sostre formalitzat per menys del 30% de material opac, podran sobresortir fins a 3,00 metres.

Els cossos sortints poden ser tancats (tancats per tres o més costats), semitancats (dos costats) o oberts ( un costat, son per exemple els balcons, quan només estan tancats per el pla de façana).

Només podran sobresortir els cossos semitancats (dos costats tancats) o oberts ( un costat tancat, per exemple els balcons), quan només estan tancats per el pla de façana.

I amb aquestes dues condicions: sempre sobre espai verd privat, es a dir, no sobre espai de separació a sistemes, i un màxim de 1,20 metres. Els cossos semitancats a efectes d'edificabilitat comptabilitzaran al 50%, i els cossos oberts, no comptabilitzaran si la seva superfície no supera el 20% de la superfície tancada ( habitatge) en la que figurin integrats.

#### **Article 5. Tancaments:**

Son elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües, o la separació entre aquestes i els vials.

Les parets de les tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més d'1 m., de material opac, i la resta, fins a 1,80 m., en forma de gelosia o bardissa.

Separació entre espais d'ús privat i exclusiu dintre de la mateixa parcel·la: no podran tenir en els primers 3,00 metres una alçada de més de 1,80 de material opac, i la resta, no podran tenir més d'1 m., de material opac, i la resta, fins a 1,80 m., en forma de gelosia o bardissa.

Qualsevol tanca que s'executi haurà de tenir la condició d'acabada (tractament de façana) en totes les parts que quedin vistes, tant des de la parcel·la com des del veí.

La tanca que dona al sistema hidràulic clau 2, (torrent de Vallbellida), serà una barana de protecció tipus "texana" (sempre d'acord amb el criteri de l'ACA), d'alçada màxima 1,50 m., formalitzada amb postes de fusta tractada, desmuntables cada 6/8 metres i filat metàl·lic cinègic.

#### **Article 6. Espai lliure de parcel·la:**

És l'espai lliure d'edificació fora del perímetre regulador de la ubicació dels volums d'edificació. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures( jardins , jocs, etc..) o l'ocupació màxima destinada a garatge en planta soterrani, fora del perímetre ocupat per els habitatges, en aplicació de l'article 115.2.c) del POUM.

S'enjardinarà com a mínim el 50% de la seva superfície.



En el cas de plantar-se gespa, la superfície de plantació no superarà el 25 % de la superfície del terreny.

Resten prohibides les construccions de fusta i/o plàstic prefabricades de superfície superior a 5 m<sup>2</sup>.

**Article 7. Adaptació topogràfica del terreny:**

Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m. per sobre del nivell natural del terreny , per formar plataformes amb un pendent màxim del 30%.

En cap cas l'alçada màxima entre dues plataformes a l'interior del terreny no superarà els 2,40 m.

El mur per formalitzar la plataforma del pàrquing adossat al vial, no superarà els 3,50 m., d'alçada.

En el llinar de la parcel·la l'adaptació topogràfica serà, com a màxim, de 0,60m.

**Article 8. Elements tècnics de les instal·lacions.**

Són les instal·lacions o els serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: filtres d'aire, dipòsits e reserva d'aigua, unitats condensadores, acumuladors, conductes de fums i de ventilació que caldrà sempre aconduir fins a la coberta, claraboies, antenes de telecomunicació, de ràdio i de televisió, elements de captació solar que en cap cas, no tindran una potència superior a la del consum propi, espais per els serveis de les telecomunicacions, maquinària d'ascensors, espai per el recorregut extra d'ascensors, elements per estendre i assecar la roba, etc.

Els aparells d'aire condicionat, així com altres elements tècnics de les instal·lacions, no podran instal·lar-se a les façanes dels edificis, i el volum d'aquests elements s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta i d'acord amb la de tot l'edifici, sense que puguin ser vistos des de la via pública , llevat d'antenes i de conductes de fums.

**Article 9. Usos admissibles.**

Es permeten el d'habitatge unifamiliar aïllat, aparionat o un màxim de 4 habitatges en cada bloc unitari, en filera o per capes-plantas. També es permeten a la planta baixa dels blocs, els usos de comerç al detall i de prestació de serveis privats al públic segons la normativa sectorials, de restauració, cultural, educatiu i oficines i administratiu, sempre que el titular de l'activitat sigui el propietari de l'habitatge i amb una superfície màxima de 80 m2 útils.

**Article 10. Condicions referents a l'arbrat.**

L'arbrat existent en la superfície de la parcel·la, queda sotmès a un manteniment i a una conservació totals, llevat de les superfícies ocupades per l'edificació i pel seus accessos, si bé en aquestes els arbres hauran de ser trasplantats, o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

És obligatori assolir una densitat d'1 arbre per cada 40 m2 de solar no ocupat.

El 50% dels arbres a plantar serà a escollir entre :

Arbre, nom científic	Nom comú	Alçada	Diàmetre
Pinus pinea	Pi pinyoner	4 m.	15 cm.
Quercus ilex	Alzina	4 m.	10 cm.
Quercus suber	Alzina surera	4 m.	10 cm.
Quercus petraea	Roure	4 m.	10 cm.



Ceratonia Siliqua	Garrofer	2 m.	10 cm.
Arbutus unedo	Arboç	1,50 m.	10 cm.
Prunus Spinosa	Aranyoner	2,50 m.	7 cm
Punica granatum	Magraner	2 m.	10 cm.

L'altre 50% podrà ser escollit per el propietari, amb el vist i plau dels SSTT municipals, i podrà ser tipus "arbusts"( planta llenyosa que es ramifica des de la pròpia base, a diferència del que es propi d'un arbre, que s'alça sobre un únic tron). Alçada màxima 1,80 m., i alçada mínima 1,20 m.

Les separacions mínimes a lindars

- 2 m., per els arbres.
- 1 m., per els arbusts.

#### **Article 11. Piscines.**

No s'admeten les piscines particulars d'us privatiu i exclusiu d'un únic habitatge de més de 4 m<sup>2</sup>, admetent-se 2 piscines comunitàries, una per cada unitat de projecte.

La seva construcció té que estar separada 2 m., dels lindars; aquesta distància mínima sempre s'amidarà des de la làmina d'aigua.

Les piscines no comptabilitzen a l'efecte de l'ocupació i d'edificabilitat, sempre que estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny sense sobresortir de l'esplanació permesa. En cas contrari, comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació i d'edificabilitat.

#### **Article 12. Regulació de la dotació mínima d'aparcaments**

S'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obres, la reserva d'espais per a places d'aparcament privats amb els estàndards següents:

- Una placa d'aparcament per cada habitatge de fins a 80 m<sup>2</sup> construïts. (Sup., mínima 4,70 m x 2,30 m.)
- 2 places d'aparcament per cada habitatge de més de 80 m<sup>2</sup> construïts i fins a 150 m<sup>2</sup>. (Cada placa de superfície mínima 4,70 m., x 2,30 m.)
- Places d'aparcament per cada habitatge de més de 150 m<sup>2</sup> construïts. (Dues places de superfície mínima 4,70 m. x 2,30 m + una de 4,00 m. x 2,00 m.).

#### **Article 13. Sistema d'actuació i delimitació del polígon d'actuació**

S'estableix com sistema d'actuació el de compensació bàsica. Així mateix, la delimitació del polígon d'actuació, ve especificada en el plànol núm. 7/12 que té caràcter normatiu.

#### **Article 14. Disposició general. Qüestions no especificades en aquesta normativa.**

En tot cas seran aplicables a aquests Pla de Millora Urbana, la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (POUM), en el que no resulti contemplats restrictivament en aquests PMU.

Teià, 17 de març de 2020  
L'alcalde  
Andreu Bosch i Rodoreda