

CU: 16  
Expedient:2014 / 054492 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió d'11 de febrer de 2016, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística relativa als solars A i B de la urbanització Can Verboom, de Premià de Dalt, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

### **Objecte**

Canviar la tipologia edificatòria de les parcel·les de referència, passant d'unifamiliar en filera a plurifamiliar aïllada.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit d'actuació abasta les parcel·les A i B resultants de la reparcel·lació del sector "Can Verboom", situat a la banda sud del nucli urbà, a llevant de la carretera BV-5024 i a tocar de Riera de Sant Pere.

La modificació planteja canviar la tipologia d'habitatges, d'unifamiliar en filera amb jardí comú a plurifamiliar aïllat envoltat de jardí, mantenint els paràmetres bàsics d'edificabilitat i usos (el planejament no fixa densitat màxima), i modificant les següents condicions d'ordenació: el nombre màxim d'habitatges que es permet agrupar passa de 8 a 12, per sobre de l'últim forjat s'admet un gàlib màxim de 3m on es permet coberta inclinada amb un pendent màxim del 35%, l'ocupació del subsòl passa de ser la superfície ocupada pel vol (màxim 40%) a admetre un 70%, s'estableix l'obligació d'arbrat mínim corresponent a 1 cada 50m<sup>2</sup> de parcel·la no ocupada ni per edificació en vol o en subsòl, ni per piscina o instal·lacions esportives, i per últim, es limita la densitat a 1htge/90m<sup>2</sup>sostre.

Pel que fa a l'agenda, es fixen per conveni uns terminis per a edificar de dos any des de l'entrada en vigor de la modificació a tràmit per a una de les parcel·les, que es podria modificar per circumstàncies sobrevingudes de mercat que ho facin inviable, fet que caldrà acreditar, i cinc per a la segona.

### **Planejament vigent**

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 31 de maig de 2007, que classifica aquestes parcel·les com a sòl urbà, amb la qualificació de volumetria definida, clau 11a, que comprèn àrees de volumetria singular definida, ja sigui de plans parcials o d'ordenació d'illes definitivament aprovades o en tràmit d'aprovació.

Es regula l'àmbit de Can Verboom amb un tipus d'ordenació d'edificació aïllada unifamiliar amb agrupació d'habitatges en filera envoltats d'un jardí comú; edificabilitat neta de 0,60m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl; parcel·la mínima existent abans de l'aprovació inicial; ocupació màxima 40%; agrupació màxima de 8 habitatges, i ARM 9m (PB+2).

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 16 de juny de 2014.

Informació pública mitjançant publicació d'anunci al Punt Diari el 25 de juny de 2014, al diari Ara el 26 de juny de 2014, a la web de l'Ajuntament el 20 de juny de 2014 i al BOPB el dia 2 de juliol de 2014 (ratificada el 21 de juliol de 2014), sense que s'hagin presentat al·legacions.

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 13 d'abril de 2015.

Consten a l'expedient informes dels organismes sectorials següents:

L'Agència Catalana de l'Aigua, el 12 de novembre de 2014, emet informe favorable respecte a la inundabilitat, les afeccions mediambientals, l'abastament i el sanejament.

L'Agència de Residus de Catalunya, el 6 de novembre de 2014, emet informe favorable.

D'altra banda, s'ha sol·licitat però no s'ha emès, informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, amb data d'entrada d'1 d'octubre de 2014.

Així mateix, a l'expedient administratiu consta que s'ha signat un conveni urbanístic, aprovat pel Ple en sessió de 16 de juny de 2014.

### **Normativa**

Als efectes de l'article 17.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el document aporta la normativa articulada, que modifica les condicions d'ordenació establertes per a Can Verboom a l'article 19.

### **Valoració de l'expedient**

El document fonamenta la modificació en la voluntat d'implantar un model edificatori que representi menys ocupació del territori mitjançant un canvi d'unifamiliar a plurifamiliar. En aquest sentit es constata que el model que es proposa amb blocs aïllats plurifamiliars envoltats de zona enjardinada ja ordena l'illa situada en els terrenys confrontants al camí Empedrat, i per tant, en ser un tipus edificatori ja existent a l'entorn es tractaria de posar en coherència el teixit urbà de l'àmbit.

Així mateix, aquest nou model compacta la superfície construïda, alliberant espai lliure que a més, en ser comunitari, quedarà menys fragmentat, i d'altra banda estableix un percentatge mínim d'arbrat, fet que millora el conjunt des d'un punt de vista paisatgístic.

Pel que fa als paràmetres bàsics, es constata que la proposta no modifica el sostre edificable, ni transforma dels usos globals, si bé, en relació amb la densitat, no hi ha paràmetre de referència per a poder determinar si hi ha increment o no. En aquest cas, fet un anàlisi de la capacitat d'absorció de les dues parcel·les, es constata que el nombre d'habitatges unifamiliars en filera que es podrien arribar a implantar no difereix del paràmetre que ara es proposa d'1 habitatge per cada 90m<sup>2</sup> de sostre, pel que es pot concloure que tampoc es produeix increment de densitat, i per tant la modificació a tràmit

no requereix d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 100 de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, si bé no es modifica l'alçada reguladora màxima ni del nombre de plantes, sí que es permet un gàlib per sobre d'aquesta de 3m per a coberta inclinada. Al respecte també es comprova que aquesta regulació coincideix exactament amb la de la clau confrontant 12a, i per tant que no suposarà impacte a les edificacions i el teixit de l'entorn.

Per últim, dir que tot i no ser d'aplicació l'article 99 de la Llei d'urbanisme, el document justifica que l'interès públic requereix que l'execució de les edificacions no es demori i en conseqüència fixa uns terminis i habilita a l'Administració a poder actuar en cas d'incompliment.

### **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.

L'article 96.1 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, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 80.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix que correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació urbanística municipal i l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Territori i Sostenibilitat, que no és el cas.

### **Acord**

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

- 1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística relativa als solars A i B de la urbanització Can Verboom, de Premià de Dalt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord 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

