

Modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en l'àmbit del P.A.2 "Can Costa"

Document per a l'aprovació inicial

-

Gener 2022

Contingut

- I Document unitari.
 - 1 Memòria descriptiva i justificativa.
 - 1.1 Antecedents.
 - 1.2 Delimitació de l'àmbit territorial de la modificació.
 - 1.3 Descripció de les característiques del territori. Indicació de riscos naturals o geològics i infraestructures existents.
 - 1.4 Descripció de les característiques de la població.
 - 1.5 Descripció de les xarxes existents.
 - 1.6 Descripció planejament urbanístic vigent (regulació vigent).
 - 1.7 Descripció de les figures de planejament territorial aplicables i de l'adequació de la regulació a elles.
 - 1.8 Estructura de la propietat.
 - 1.9 Objecte i abast de la modificació. Anàlisi d'alternatives.
 - 1.10 Justificació de la necessitat, conveniència i oportunitat de la modificació.
 - 1.11 Descripció de l'ordenació proposada (proposta de modificació).
 - 1.12 Justificació del compliment de les directrius de planejament urbanístic i de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.
 - 1.13 Justificació del compliment dels estàndards. Justificació de l'ajust del sistema d'espais lliures.
 - 1.14 Participació ciutadana.
 - 1.15 Mesures per facilitar la mobilitat sostenible.
 - 2 Memòria social.
 - 2.1 Justificació de les determinacions del planejament en relació a les necessitats d'habitatge social.
 - 2.2 Avaluació de l'impacte de gènere.
 - 2.3 Avaluació de l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits.
 - 3 Normes urbanístiques.
 - 4 Avaluació econòmica i financera. Sostenibilitat financera.
 - 5 Pla d'Etapes.
 - 6 Informe mediambiental i avaluació ambiental estratègica.
 - 7 Avaluació de la mobilitat generada.
 - 8 Equip redactor.

II Documentació gràfica.

I Plànols d'informació (escales 1/100, 1/250, 1/400, 1/500, 1/1000 i 1/5000).

- I.1 Situació de l'àmbit.
- I.2 Planejament vigent
- I.3 Topogràfic.
- I.4 Plano cadastral.
- I.5 Viari existent.
- I.6 Plànol indicatiu d'ocupació del subsòl.
- I.7 Plànol indicatiu de repartiment de superfícies.
- I.8 Plànol indicatiu de la central transformadora.
- I.9 Xarxes existents (plànols I9.1 a I.9.13).

O Plànols d'ordenació (escales 1/400 i 1/1000).

- O.1 Delimitació.
- O.2 Proposta de nova ordenació.
- O.3 Ordenació. Comparativa actual i proposta.
- O.4 Ordenació. Comparativa actual i proposta.

III Annexos

- Annex 1 Nota simple de la finca afectada per la modificació.
- Annex 2 Autorització del propietari del sòl afectat.
- Annex 3 Estudi d'inundabilitat.

Modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en l'àmbit del P.A.2 "Can Costa"

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.

1.1 Antecedents.

El planejament vigent que afecta l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual és el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt (en endavant "el POUM") aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió 22.07.2003, donada la conformitat al seu text refós per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 31.05.2007, i publicat en el DOGC núm. 4957 de 29.08.2007.

L'art. 24.5 de les NN.UU del POUM delimita l'antiga UA-Can Costa del PGOU-85 com a P.A.2. Can Costa (polígon d'actuació en sòl urbà) assignant una tipologia i/o zonificació indicativa corresponent a la zona d'eixample, illa oberta (clau 12a4).

L'ordenació de la clau de la zona 12 EIXAMPLE, subzona 12a. Illa oberta, es regula a l'art. 20 de les NN.UU preveient una regulació del subsol que no admet l'ocupació més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions sobre rasant.

A més, la citada clau prohibeix els cossos sortints amb l'excepció de les cornises i els ràfecs de coberta amb un vol màxim de 25 cm i 40 cm respectivament. I en quant a la construcció de balcons, només es permet amb baranes calades que no ultrapassin els 50 cm enfront els carrers de més de 8 metres d'amplada.

Aquesta ordenació provoca les següents disfuncions:

- En quant a l'ocupació del subsòl, la limitació a fora de la projecció vertical de les construccions sobre rasant impedeix el compliment del rati mínim de places d'aparcament exigida per la pròpia clau (1,5 places d'aparcament per cada habitatge). D'acord amb el previst a l'art. 24.5 de les NN.UU la densitat màxima de l'àmbit és de 32 hab/ha i 29 habitatges en total. S'ha fet un estudi de diverses composicions de la futura edificació de l'àmbit i s'ha conclòs que, amb la limitació actual, el número màxim de places d'aparcament que es pot encabir és de 37 quan, per aplicació del rati mínim previst al POUM, el nombre de places necessàries és de 44, tal i com apareix al gràfic següent:



Així doncs, és impossible acomplir amb el rati mínim exigint pel propi planejament.

- En quant a l'ordenació dels balcons, la limitació de volades de 50 cm resulta inadequada en el cas de l'àmbit del P.A.2 Can Costa, ja que aquesta limitació està pensada per a àmbits amb edificacions entre mitgeres alineades a vial que confronten en carrers estrets, com són la majoria de carrers de la zona de l'eixample. Però en el Plànol de la Fitxa Urbanística de Can Costa apareixen tres Blocs aïllats que no estan alineats al vial, per la qual cosa la restricció de vol a 50 cm. no li hauria de ser d'aplicació.

El que proposem a la present Modificació Puntual és augmentar a un metre el vol dels balcons a la Primera Planta, tot mantenint el vol de 50 cm. dels balcons de la Segona Planta. D'aquesta forma, tal i com es veu a la Secció a escala 1/100 del Plànol 04. d'Ordenació Comparativa Actual i Proposta, la protecció solar de les dues plantes és la mateixa, permetent l'entrada del sol a l'hivern i protegint les façanes a l'estiu de forma idèntica.

- En contra del que succeeix en altres parts del municipi, el planejament actual no preveu els espais necessaris per a serveis tècnics i instal·lacions (p.e. estacions transformadores) que s'han de cedir a les companyies subministradores i de serveis, la qual cosa obliga a que s'hagin d'encabir en sòl privat ocupant un espai computable a efectes d'edificabilitat.

Es considera convenient fer un ajust en la delimitació del sòl d'aprofitament privat creant un apèndix destinat a situar-hi aquestes instal·lacions, agafant una petita superfície qualificada pel POUM vigent com a espais lliures i compensant la mateixa mitjançant una reducció de la superfície d'aprofitament lucratiu (retall longitudinal del límit nord de la zona amb clau 12a4), per tant, sense reduir la superfície d'espais lliures prevista al PUM vigent. Tot aclarint en la ordenació que les construccions que s'hi executin no computaran a efectes dels paràmetres edificatoris aplicables (veure plànol I.7).

D'altra banda, el POUM vigent preveu que l'execució d'aquest polígon s'ha de fer pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. Aquesta determinació va ser modificada per l'Acord de la Junta de Govern Local de 04.06.2012, pel qual s'aprovà definitivament el canvi de sistema d'actuació, passant a reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Atès el temps transcorregut sense que l'Ajuntament hagi fet passes per a dur a terme l'execució urbanística de l'àmbit, i considerant que existeix un interès manifestat per part dels propietaris de l'àmbit d'impulsar la seva execució, es considera convenient tornar al sistema d'actuació previst inicialment pel POUM (es a dir, el de compensació).

Es considera convenient modificar l'ordenació dels aspectes assenyalats anteriorment en l'àmbit de Can Costa per fer possible una execució de l'àmbit sense els efectes no volguts pel planejament.

1.2 Delimitació de l'àmbit territorial de la modificació.

L'àmbit objecte de la present modificació puntual és el sòl delimitat a la Fitxa Urbanística del P.A. 2 (Polígon d'Actuació núm. 2) CAN COSTA, situat dins del sòl urbà no consolidat (UNC) del POUM, aprovat definitivament en data 31.05.2007 i publicat als efectes de la seva executivitat en el DOG de data 29.08.2.007.

1.3 Descripció de les característiques del territori. Indicació de riscos naturals o geològics i infraestructures existents.

El terreny té una superfície de sòl de 8.904 m², té forma d'un triangle equilàter quasi perfecte i limita al N-E amb la Riera de Sant Pere, al Sud amb el Camí de l'Empedrat, i al Nord-Oest amb el mur que separa la Finca matriu de Can Costa, on hi han dues edificacions, la Masia amb una era al davant i un jardí annex, i unes quadres convertides fa temps en dos habitatges.

El terreny està envoltat d'un mur de pedra granítica en els seus costats N-E i Sud que el protegia de les possibles avingudes d'aigua de la Riera i del Camí de l'Empedrat. També hi ha un mur de contenció al Nord-Oest que fa de límit amb la Finca Matriu que està situada en una cota més elevada.

Topogràficament el terreny té una suau pendent (aproximadament del 5%) en direcció N-O / S-E molt similar al de la Riera de Sant Pere en el seu sector limítrof amb la finca de Can Costa. Dins del terreny hi han tres murets de contenció, paral·lels al mur que limita amb la finca matriu, i que conformaven les feixes de conreu, actualment abandonades, adaptant-se a la pendent existent.

No existeix cap tipus de vialitat dins de l'àmbit d'actuació.

1.4 Descripció de les característiques de la població.

Premià de Dalt és un poble de muntanya de la Comarca del Maresme que, com altres pobles nascuts a l'Edat Mitjana, es van situar lluny del mar donada la inseguretats que representava la seva proximitat.

L'origen del poble, segons esmenten documents del segle X, és la "Villa Primiliano", probablement d'origen romà, que passà a "parrochia" el mateix segle, parlant-se de cases o terres dins de la "Villa", situada en un petit turó protegit de riades i d'atacs que, a l'establir-se la "sagrera" al seu entorn l'any 1.050 garantia una seguretats contra els possibles atacants.

L'estructura inicial d'aquests pobles, al créixer fora de la sagrera, era normalment en forma arborescent situant-se a banda i banda de les rieres que formaven l'eix principal de l'assentament, i que els comunicava amb la platja. Les ramificacions del vial principal estaven formades pels torrents afluents, creant-se per bastir les edificacions carrers perpendiculars a les vies d'aigua, normalment sense sortida o en "cul de sac", on es construïen els habitatges amb tipologia de cases de cós.

Hi havia també assentaments dispersos, formats per masos amb terrenys de conreu annexes, a prop dels torrents i de la Riera, com és el cas de la Masia de Can Costa.

Posteriorment, i sobretot a partir de la guerra civil, va haver-hi una aflluència, creixent en el temps de la burgesia que venia a passar els estius, i mica en mica es van començar a crear urbanitzacions de "xalets" al voltant del nucli inicial.

Cap als anys 70 es van començar a edificar cases en filera, amb l'arribada de població residencial fixa, procedent principalment de Barcelona.

Finalment, els fills dels primers estiuejants es van quedar a viure a la casa d'estiueig dels pares i actualment hi ha un transvasament de població dels "xalets" a zones més properes al centre. I, sobretot després de la Pandèmia de covid-19, hi ha una demanda creixent de pisos que no pot ser satisfeta al no haver-hi en stock.

Premià de Dalt tenia una població de 10.429 habitants al cens de 2018, aproximadament el 50% dels quals viuen per sota de l'autopista C-32, i que formen pràcticament un nucli independent del nucli antic, ja que constitueix un continu edificat amb el Municipi de Premià de Mar, on troben tots els serveis necessaris molt més a prop.

Només hi han tres vials de comunicació que creuen l'autopista i comuniquen els dos nuclis de població, els quals estan separats entre si 220 metres i 255 metres respectivament, el que dificulta la relació entre els habitants dels dos conjunts.

1.5 Descripció de les xarxes existents.

S'adjunten a la Documentació Gràfica els plànols de les xarxes existents d'aigua, d'electricitat, de gas i de telefonia que hi ha al voltant de l'àmbit d'actuació.

1.6 Descripció planejament urbanístic vigent (regulació vigent).

Com ja s'ha dit a l'apartat 1.1, el planejament urbanístic vigent a l'àmbit és el POUM de Premià de Dalt aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió 22.07.2003, donada la conformitat al seu text refós per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 31.05.2007, i publicat en el DOGC núm. 4957 de 29.08.2007.

En ser un àmbit de sòl urbà, i d'acord amb les previsions del propi POUM, el seu desenvolupament no requereix l'aprovació de cap instrument de planejament derivat, sinó que es pot fer directament aprovant la reparcel·lació corresponent (la qual, d'acord amb l'art. 24.5 de les NN.UU, en cas de propietari únic es podria fer per escriptura pública en la qual es formalitzin les cessions de sistemes generals).

1.7 Descripció de les figures de planejament territorial aplicables i de l'adequació de la regulació a elles.

El terme municipal de Premià de Dalt es veu afectat pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya de 20.04.2010 (DOGC núm. 5627 – 12.05.2010), el qual qualifica la zona com a nucli urbà.

La figura de planejament adequada per realitzar la modificació de planejament que es planteja és la Modificació Puntual del POUM de Premià de Dalt, ja que proposem una lleugera modificació de la ordenació prevista a les NN.UU aplicable al "Polígon d'actuació núm. 2 Can Costa" en la seva normativa i en la seva fitxa urbanística.

1.8 Estructura de la propietat.

El terreny de l'àmbit de la modificació Puntual de Can Costa té un sol propietari:

PERTAL INVERSIONES, S.L.
Carrer Castellnou, núm. 36, baixos
08017 Barcelona
CIF B66827148

Aquesta empresa ha autoritzat al promotor d'aquesta proposta de modificació (DIAGONAL MAR BARCELONA 117, S.L.U.) per poder tramitar en nom seu aquesta proposta.

Com ANNEX 1 s'adjunta nota simple del Registre de la Propietat acreditativa de la propietat del sòl. I com ANNEX 2 s'adjunta còpia de l'autorització citada.

1.9 Objecte i abast de la modificació. Anàlisi d'alternatives.

L'objecte de la modificació és, exclusivament, corregir les disfuncions detectades i ja exposades en l'apartat 1.1 d'Antecedents per tal d'afavorir l'execució del planejament. En conseqüència, l'abast de la modificació es limita als aspectes ja assenyalats anteriorment:

- La regulació de l'ocupació del subsòl en l'àmbit del P.A.2 Can Costa.
- La regulació del vol del balcones de les edificacions residencials admeses en l'àmbit del P.A.2 Can Costa.

- En quant al espai destinats a serveis tècnics i instal·lacions, introduir un petit ajust en la delimitació del sòl d'aprofitament privat i del sòl de sistema d'espais lliures per crear un espai adequat per a la seva instal·lació i aclarir que la seva construcció no computarà en quant als paràmetres aplicables a les construccions.

En quant a les possibles alternatives d'ordenació, les mateixes venen directament limitades per l'abast també limitat de les modificacions que es proposen i que es descriuen a l'apartat 1.11 d'aquest document. Així doncs, s'han plantejat tres alternatives:

- L'alternativa 0: aquesta alternativa consisteix, simplement, en mantenir l'ordenació vigent, la qual cosa suposaria fer impossible el compliment del rati mínim de places d'aparcament exigint pel propi planejament, i mantenir la resta de disfuncions descrites a l'apartat 1.1 d'aquest document.
- L'alternativa 1: aquesta alternativa consisteix en aprovar la modificació proposada en aquest document, la qual cosa faria possible l'execució del planejament en els seus propis termes, garantiria una insolació uniforme de totes les plantes i permetria incrementar sensiblement la qualitat de vida dels habitatges de les plantes baixes dels edificis, amb un increment del vol dels balcons molt poc significatiu i que no afectaria a l'envolvent de l'edifici. A més, aquesta alternativa permetria la previsió d'un espai adequat per a les instal·lacions i serveis tècnics amb un petit ajust de la delimitació dels sòls.
- L'alternativa 2: aquesta alternativa consisteix en substituir la clau de zonificació aplicable a l'àmbit de Can Costa per una altra que, potser, s'adequaria millor a les condicions de l'entorn, com podria ser alguna de les subclaus de la zona 11a aplicades a les unitats d'actuació provinents del Pla General de 1985, o bé la creació d'una nova clau d'ordenació que solucionés els problemes detectats.

S'opta per l'alternativa 1 perquè:

1. Aquesta opció resulta més coherent amb altres modificacions puntuals del POUM ja aprovades amb anterioritat a aquesta proposta. És el cas, per exemple, de la modificació puntual del POUM relativa al canvi de la tipologia edificatòria dels solars urbans "A" i "B" de Can Werboom (aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 11.02.2016), la qual va tenir per objecte (entre d'altres) solucionar un problema d'ocupació del subsol idèntic al que s'aborda en aquesta proposta de modificació. En aquell cas, es va modificar l'ordenació aplicable a l'àmbit afectat per permetre l'ocupació de l'espai necessari (en

el subsol de les parcel·les edificables) per poder complir amb el rati mínim de places d'aparcament fixat pel POUM (2 places per habitatge, amb una previsió de 96 habitatges). El percentatge d'ocupació en el subsol es va fixar en el 70%.

A més, actualment s'està tramitant una altra modificació similar, referida a l'increment de la ocupació en el subsòl per fer possible el compliment de la cabuda de places d'aparcament requerides pel POUM en l'àmbit del PP2 Can Nolla.

2. Aquesta opció té un abast més limitat que l'alternativa 2. A més, una modificació com la que es plantejaria a l'alternativa 2 podria no ser justificable per desproporcionada, atesos els limitats objectius de la modificació.

1.10 Justificació de la necessitat, conveniència i oportunitat de la modificació.

En quant a la modificació del percentatge d'ocupació del subsol, es considera necessària per poder donar compliment al rati mínim de places d'aparcament fixat pel propi planejament. L'oportunitat i la conveniència d'aquesta modificació es justifica perquè la mateixa es considera convenient, tant des del punt de vista de l'interès públic com dels interessos del futur promotor, per cobrir les necessitats d'aparcament derivades dels usos residencials de nova implantació a l'àmbit dintre de les pròpies parcel·les edificables, evitant així una sobrecàrrega o increment de demanda d'aparcament en els espais públics propers.

En quant a la modificació consistent en l'increment del vol dels balcons, la mateixa es considera convenient perquè dota de coherència la regulació d'aquests elements en relació a la tipologia edificatòria prevista al planejament (edificacions en blocs aïllats), alhora que afavoreix un tractament homogeni dels futurs habitatges permetent una insolació òptima en totes les plantes. Com es pot veure a la Secció a escala 1/100 del Plànol 04. d'Ordenació Comparativa Actual i Proposta, la protecció solar de les dues plantes és la mateixa, permetent l'entrada del sol a l'hivern i protegint les façanes a l'estiu de forma idèntica, sense generar un impacte notable en la volumetria de les edificacions (la qual es mantindrà pràcticament inalterada).

En quan a l'ajust de la delimitació dels sòls d'aprofitament privat i de sistema d'espais lliures la mateixa, el mateix té un abast molt reduït (no supera els 30 m²) i es considera el mínim imprescindible per crear l'espai idoni per a la futura implantació dels serveis i instal·lacions (p.e. subministrament d'energia

elèctrica). A més, es tracta d'un ajust que ni incrementa ni redueix les superfícies de sòl lucratiu i de sistema d'espais lliures previstes al POUM, les quals es mantenen inalterades.

D'altra banda, aquestes modificacions no suposaran cap increment del sostre edificable permès pel planejament, atès que l'ocupació del subsòl no computa a efectes del paràmetre d'edificabilitat (art. 13 de les NN.UU del POUM) i que no s'incrementa l'edificabilitat prevista al planejament urbanístic vigent. I la modificació no suposa cap augment d'intensitat dels usos, ni la seva transformació; no suposa cap alteració de sistemes, de zones verdes o d'equipaments; i no entra en contradicció amb els objectius del POUM.

1.11 Descripció de l'ordenació proposada (proposta de modificació).

Es proposa modificar els paràmetres aplicables a l'àmbit del PA 2 Can Costa en quant a la superfície d'ocupació del subsòl i les condicions dels cossos sortints, introduint les modificacions que s'exposen a continuació (marcades en vermell) en la fitxa d'ordenació de l'àmbit prevista l'art. 24.5 de les NN.UU del POUM i en la fitxa d'ordenació del PAU del POUM.

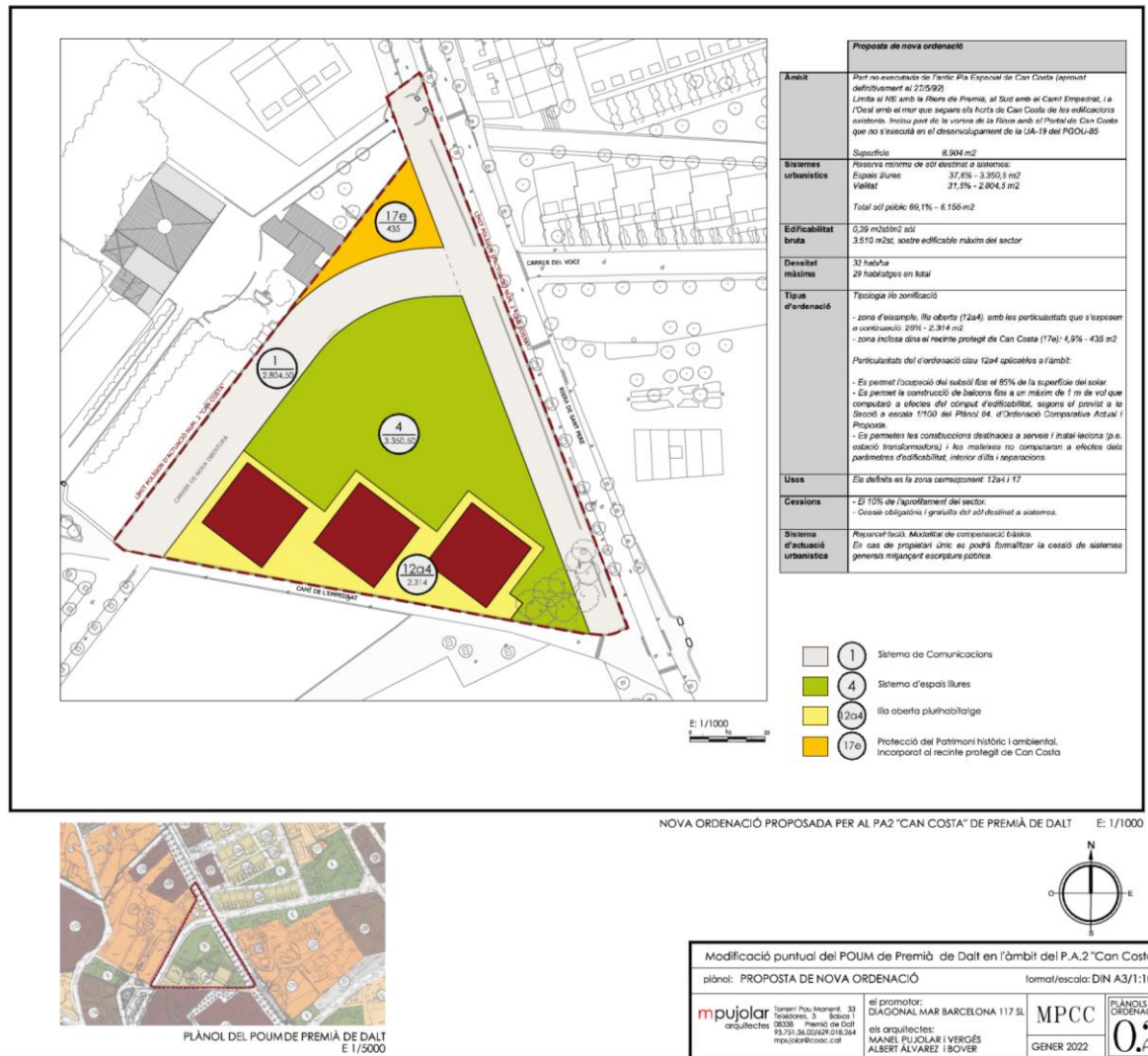
Ajuntament de Premià de Dalt - Modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en l'àmbit del P.A.2 "Can Costa"

	Ordenació POUM vigent	Proposta de nova ordenació
Àmbit	<p><i>Part no executada de l'antic Pla Especial de Can Costa (aprovat definitivament el 27/5/92)</i> <i>Limita al NE amb la Riera de Premià, al Sud amb el Camí Empedrat, i a l'Oest amb el mur que separa els horts de Can Costa de les edificacions existents. Inclou part de la vorera de la Riera amb el Portal de Can Costa que no s'executà en el desenvolupament de la UA-19 del PGOU-85</i></p> <p><i>Superfície 8.904 m2</i></p>	<p><i>Part no executada de l'antic Pla Especial de Can Costa (aprovat definitivament el 27/5/92)</i> <i>Limita al NE amb la Riera de Premià, al Sud amb el Camí Empedrat, i a l'Oest amb el mur que separa els horts de Can Costa de les edificacions existents. Inclou part de la vorera de la Riera amb el Portal de Can Costa que no s'executà en el desenvolupament de la UA-19 del PGOU-85</i></p> <p><i>Superfície 8.904 m2</i></p>
Sistemes urbanístics	<p>Reserva mínima de sòl destinat a sistemes: Espais lliures 37,6% - 3.350,5 m2 Vialitat 31,5% - 2.804,5 m2</p> <p>Total sòl públic 69,1% - 6.155 m2</p>	<p>Reserva mínima de sòl destinat a sistemes: Espais lliures 37,6% - 3.350,5 m2 Vialitat 31,5% - 2.804,5 m2</p> <p>Total sòl públic 69,1% - 6.155 m2</p>
Edificabilitat bruta	<p>0,39 m2st/m2 sòl 3.510 m2st, sostre edificable màxim del sector</p>	<p>0,39 m2st/m2 sòl 3.510 m2st, sostre edificable màxim del sector</p>
Densitat màxima	<p>32 hab/ha 29 habitatges en total</p>	<p>32 hab/ha 29 habitatges en total</p>

Ajuntament de Premià de Dalt - Modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en l'àmbit del P.A.2 "Can Costa"

<p>Tipus d'ordenació</p>	<p>Tipologia i/o zonificació (indicativa)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona d'eixample, illa oberta (12a4): 26% - 2.314 m2 - zona inclosa dins el recinte protegit de Can Costa (17e): 4,9% - 435 m2 	<p>Tipologia i/o zonificació (indicativa)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona d'eixample, illa oberta (12a4), amb les particularitats que s'exposen a continuació: 26% - 2.314 m2 - zona inclosa dins el recinte protegit de Can Costa (17e): 4,9% - 435 m2 <p>Particularitats del d'ordenació clau 12a4 aplicables a l'àmbit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es permet l'ocupació del subsòl fins el 85% de la superfície del solar. - Es permet la construcció de balcons fins a un màxim de 1 m de vol que computarà a efectes del còmput d'edificabilitat, segons el previst a la Secció a escala 1/100 del Plànol 04. d'Ordenació Comparativa Actual i Proposta. - Es permeten les construccions destinades a serveis i instal·lacions (p.e. estació transformadora) i les mateixes no computaran a efectes dels paràmetres d'edificabilitat, interior d'illa i separacions.
<p>Usos</p>	<p>Els definits en la zona corresponent: 12a4 i 17</p>	<p>Els definits en la zona corresponent: 12a4 i 17</p>
<p>Cessions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El 10% de l'aprofitament del sector. - Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes. 	<ul style="list-style-type: none"> - El 10% de l'aprofitament del sector. - Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes.
<p>Sistema d'actuació urbanística</p>	<p>Reparcel·lació. Modalitat de cooperació (Acord JGL 04.06.2012). En cas de propietari únic es podrà formalitzar la cessió de sistemes generals mitjançant escriptura pública.</p>	<p>Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica. En cas de propietari únic es podrà formalitzar la cessió de sistemes generals mitjançant escriptura pública.</p>

En conseqüència amb l'anterior, es proposa la següent fitxa d'ordenació de l'àmbit (plànol O.2):



1.12 Justificació del compliment de les directrius de planejament urbanístic i de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

D'acord amb les dades de l'Institut Geològic de Catalunya, l'àmbit de Can Costa no està inclòs en cap zona afectada per riscos naturals, geològics o tecnològics, ni en zona amb pendent elevada superior al 20%.

Tampoc existeixen afectacions derivades de la normativa reguladora del domini públic hidràulic (zona de servitud o zona de policia).

En quant al risc d'inundació, d'acord amb la informació disponible (visor interactiu de l'Agència Catalana de l'Aigua¹) l'àmbit no es troba inclòs en zona amb risc d'inundació. No obstant, en el marc de la preparació del Projecte d'Urbanització de l'àmbit s'ha realitzat un Estudi d'Inundabilitat (s'adjunta com ANNEX 3 d'aquest document) per confirmar la suficiència de la capacitat de la xarxa d'aigües pluvials i determinar les mesures que caldria adoptar per garantir la correcta evacuació de les aigües pluvials.

D'acord amb aquest Estudi:

- L'àmbit de Can Costa està inserit a la trama urbana del municipi. La façana de l'àmbit aigües amunt no rep aportacions pluvials de les finques adjacents. No obstant, al seu límit sud, el carrer de l'Empedrat serveix com a camí de desguàs a l'escorrentiu que es genera en un conca urbana de 25,8 Ha de superfície. Aquest escorrentiu circula en superfície pel carrer de l'Empedrat.

Els cabals associats als diferents períodes de retorn són:

Taula 1. Cabals associats a diferents períodes de retorn a la conca tributària del C/de l'empedrat

Torrent	Cabals d'avinguda		
	T = 10 anys	T = 100 anys	T = 500 anys
1. Conca Can Costa (Estat actual)	4,4 m ³ /s	8,7 m ³ /s	13,5 m ³ /s
2. Conca Can Costa (Estat projectat)	4,4 m ³ /s	8,8 m ³ /s	13,6 m ³ /s

D'acord amb els calats calculats, la cota d'entrada de l'aparcament segons els diferents períodes de retorn seria la següent:

Període de retorn (anys)	Qpas (l/s)	Qcapt (l/s)	Qpassa (l/s)	Cota de l'entrada respecte al punt baix (cm)
10	4.400	1.000	3.400	17
100	8.800	1.000	7.800	23
500	13.600	1.000	12.600	28

- S'estima que el Projecte d'Urbanització haurà de preveure l'execució d'una canalització amb una secció de 630 mm de diàmetre a la part alta del Camí de l'Empedrat, i de 800 mm a partir de l'entrada a l'aparcament soterrat dels habitatges i fins el punt de connexió amb el calaix de la riera. També es col·locarà una reixa imbornal de costat a costat del Camí de l'Empedrat just abans de l'entrada del citat aparcament, al qual s'hi entrarà a través d'una rampa en contrapendent de 30 cm d'alçada a tota la seva amplada per tal d'evitar l'entrada d'aigua al mateix (superior als 28 cm del període de retorn a 500 anys). Mesures que, segons els càlculs hidràulics realitzats, resulten suficients per evitar afectacions en cas d'avingudes amb període de retorn

¹ https://sig.gencat.cat/visors/VISOR_ACA.html

Q500 (veure plànol I.6 de planta soterrani on apareix grafiada la solució esmentada).

La modificació proposada no només no afecta a les condicions d'inundabilitat de l'àmbit, atès que el seu abast (pel que fa als aspectes relacionats amb el risc d'inundabilitat) es limita a incrementar el percentatge d'ocupació del subsòl sense afectar cotes ni altres aspectes amb incidència en l'evacuació de les aigües.

Cal assenyalar que els terrenys de l'àmbit de Can Costa no estan inclosos a zona de flux preferent i, per tant, no li resulten d'aplicació les determinacions en matèria de risc d'inundació previstes a l'art. 9.ter del Reial Decret 849/1986, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Malgrat l'exposat al paràgraf anterior, cal assenyalar que la proposta de modificació no suposa cap increment de la vulnerabilitat de les persones, ni cap increment de la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall. I, en quant a les edificacions projectades (que són les mateixes ja admeses pel POUM vigent), la modificació proposada no suposarà cap afectació en cas d'avingudes amb període de retorn Q500, atès que les mesures proposades per executar la urbanització assegurin l'estanqueïtat de les edificacions i dels seus subterranis.

La riera està canalitzada des de fa anys i no s'han produït episodis d'inundació recents, malgrat els forts temporals que ha travessat la comarca del Maresme en anys recents.

Per tant, es considera que la proposta de modificació compleix amb les directrius de planejament en matèria de risc d'inundació.

Finalment, es considera que la proposta de modificació és compatible amb els principis de desenvolupament sostenible previstos a l'art. 3 del TRLUC, atès el limitat abast de la proposta de modificació (que no suposa la creació de noves zones de desenvolupament, ni una reordenació dels usos de l'àmbit, ni afecta la intensitat dels usos previstos pel planejament).

1.13 Justificació del compliment dels estàndards urbanístics. Justificació de l'ajust del sistema d'espais lliures.

Atès el limitat abast de la proposta de modificació (que no suposa la creació de noves zones de desenvolupament, ni una reordenació dels usos de l'àmbit, ni afecta la intensitat dels usos ni a l'edificabilitat previstos pel planejament) i que la mateixa ni afecta ni redueix la superfície de sòl destinada a sistemes i equipaments previstos pel planejament, es considera que la proposta compleix

amb els estàndards previstos legalment i que no cal incrementar-los o modificar-los, ni preveure noves cessions, d'acord amb el previst als arts. 97, 99 i 100 del TRLUC, ni realitzar la tramitació prevista a l'art. 98 del TRLUC.

En aquest sentit, i pel que fa a l'ajust de la delimitació del sistema d'espais lliures, els apartats 5 i 6 de l'art. 98 del TRLUC preveuen el següent:

"5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article."

En compliment del previst al precepte citat anteriorment, cal dir que l'ajust proposat té un abast limitat i molt reduït doncs, com es justifica al plànol I.7, l'ajust es consisteix en moure 30 cm la línia divisòria entre el sòl d'ús privatiu i el sòl de sistema d'espais lliures per crear un espai de 30 m² de superfície al sòl d'ús lucratiu per encabir les instal·lacions necessàries per dotar de serveis a l'àmbit. Per això:

- L'ajust proposat no suposa cap alteració de la superfície del sistema d'espais lliures previst al POUM vigent:

Superfície de sistema d'espai lliure segons el POUM vigent	Superfície de sistema d'espai lliure segons la proposta
3.350, 50 m ²	3.350, 50 m ²

- L'ajust proposat no suposa cap alteració de la funcionalitat ni dels destinataris del sistema previst al POUM vigent, doncs es tracta d'una alteració pràcticament insignificant (trasllat de la línia de delimitació només 30 cm) i sense impacte en els usos a que previsiblement es destinarà aquest espai (zona verda destinada a parc o per activitats d'esbarjo dels veïns), els quals es podran desenvolupar de igual manera que amb la delimitació prevista en el POUM vigent.

- L'ajust proposat no suposa cap alteració de la localització del sistema d'espais lliures en el territori doncs la localització es manté íntegrament dintre del mateix àmbit del PAU2 CAN COSTA.

1.14 Participació ciutadana.

Una vegada es produeixi l'aprovació inicial de la proposta, la mateixa es sotmetrà al tràmit d'informació pública preceptiu, durant el qual qualsevol ciutadà podrà formular les al·legacions o realitzar els suggeriments que es considerin oportuns, els quals seran degudament analitzats i contestats per l'Ajuntament.

A més, durant aquesta fase, l'Ajuntament preveu realitzar altres actuacions per fomentar la difusió de la proposta i la participació ciutadana:

- Si s'escau, la preparació d'un document (resum executiu) on s'exposin els objectius i les principals modificacions de la proposta.
- Garantir l'accessibilitat a la documentació íntegra de la proposta a través de la pàgina web de l'Ajuntament i presencialment a les dependències del departament d'Urbanisme de l'Ajuntament.
- Informar a la web de l'Ajuntament de l'obertura del tràmit d'informació pública.

Abans de que es produeixi l'aprovació provisional de la proposta, s'analitzaran i s'informaran les al·legacions i/o suggeriments presentats, indicant el seu grau d'incorporació a la proposta aprovada provisionalment.

1.15 Mesures per facilitar la mobilitat sostenible.

La mobilitat sostenible es pot definir com el conjunt d'infraestructures, disposicions i mesures que permeten als individus i les mercaderies d'una comunitat desplaçar-se al llarg del seu àmbit geogràfic d'una manera eficient i amb el mínim impacte possible sobre el medi. Això implica minimitzar la contaminació atmosfèrica i acústica, l'impacte d'aquests desplaçaments en la salut física i mental de les persones i el consum d'energia, fomentant l'ús d'energies renovables.

Atès el limitat abast de la proposta de modificació, no es preveuen afectacions en matèria de mobilitat.

2. MEMÒRIA SOCIAL.

2.1 Justificació de les determinacions del planejament en relació a les necessitats d'habitatge social.

Com s'ha exposat a l'apartat 1.9 d'aquest document, l'objecte de la proposta és molt limitat (es circumscriu a modificar la regulació de l'ocupació del subsòl, la regulació del vol del balcons i la ubicació d'elements d'instal·lacions i serveis de la urbanització de àmbit del P.A.2 Can Costa).

Així doncs, la proposta no afecta a les determinacions del POUM vigent en matèria d'usos, densitat d'habitatges o reserves per a habitatge protegit, ni preveu la creació de sostre residencial de nova implantació.

En conseqüència no és necessari preveure noves reserves d'habitatge de protecció, essent d'aplicació el previst al POUM vigent.

2.2 Avaluació de l'impacte de gènere.

Com s'ha exposat a l'apartat 1.9 d'aquest document, l'objecte de la proposta és molt limitat (es circumscriu a modificar la regulació de l'ocupació del subsòl, la regulació del vol del balcons i la ubicació d'elements d'instal·lacions i serveis de la urbanització de àmbit del P.A.2 Can Costa).

Així doncs, aquesta proposta no conté determinacions que afectin a aspectes que hagin de ser objecte d'avaluació des del punt de vista de la normativa d'impacte de gènere (promoció de la igualtat d'homes i dones).

2.3 Avaluació de l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits.

Com s'ha exposat a l'apartat 1.9 d'aquest document, l'objecte de la proposta és molt limitat (es circumscriu a modificar la regulació de l'ocupació del subsòl, la regulació del vol del balcons i la ubicació d'elements d'instal·lacions i serveis de la urbanització de àmbit del P.A.2 Can Costa).

Així doncs, aquesta proposta no conté determinacions que afectin a aspectes que hagin de ser objecte d'avaluació des del punt de vista de la normativa d'impacte en els col·lectius més desfavorits (v.gr. immigrants i gent de la tercera edat) i altres mereixedors de protecció.

3. NORMES URBANÍSTIQUES.

Com ja hem dit, l'objecte d'aquesta proposta de modificació és la regulació de determinats aspectes de la regulació de les condicions d'edificació aplicables al P.A.2 Can Costa previstes a l'art. 24.5 de les NN.UU del POUM i a la seva fitxa.

L'ordenació vigent és la següent:

Art. 24.5. PA2. Can Costa

	Ordenació POUM vigent
Àmbit	<p>Part no executada de l'antic Pla Especial de Can Costa (aprovat definitivament el 27/5/92)</p> <p>Limita al NE amb la Riera de Premià, al Sud amb el Camí Empedrat, i a l'Oest amb el mur que separa els horts de Can Costa de les edificacions existents. Inclou part de la vorera de la Riera amb el Portal de Can Costa que no s'executà en el desenvolupament de la UA-19 del PGOU-85</p> <p>Superfície 8.904 m2</p>
Sistemes urbanístics	<p>Reserva mínima de sòl destinat a sistemes:</p> <p>Espais lliures 37,6% - 3.350,5 m2</p> <p>Vialitat 31,5% - 2.804,5 m2</p> <p>Total sòl públic 69,1% - 6.155 m2</p>
Edificabilitat bruta	<p>0,39 m2st/m2 sòl</p> <p>3.510 m2st, sostre edificable màxim del sector</p>
Densitat màxima	<p>32 hab/ha</p> <p>29 habitatges en total</p>
Tipus d'ordenació	<p>Tipologia i/o zonificació (indicativa)</p> <p>- zona d'eixample, illa oberta (12a4): 26% - 2.314 m2</p> <p>- zona inclosa dins el recinte protegit de Can Costa (17e): 4,9% - 435 m2</p>
Usos	<p>Els definits en la zona corresponent: 12a4 i 17</p>
Cessions	<p>- El 10% de l'aprofitament del sector.</p> <p>- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes.</p>
Sistema d'actuació urbanística	<p>Reparcel·lació. Modalitat de cooperació (Acord JGL 04.06.2012)..</p> <p>En cas de propietari únic es podrà formalitzar la cessió de sistemes generals mitjançant escriptura pública.</p>

L'ordenació proposada és la següent:

Art. 24.5. PA2. Can Costa

	Proposta de nova ordenació
Àmbit	<p>Part no executada de l'antic Pla Especial de Can Costa (aprovat definitivament el 27/5/92)</p> <p>Limita al NE amb la Riera de Premià, al Sud amb el Camí Empedrat, i a l'Oest amb el mur que separa els horts de Can Costa de les edificacions existents. Inclou part de la vorera de la Riera amb el Portal de Can Costa que no s'executà en el desenvolupament de la UA-19 del PGOU-85</p> <p>Superfície 8.904 m²</p>
Sistemes urbanístics	<p>Reserva mínima de sòl destinat a sistemes:</p> <p>Espais lliures 37,6% - 3.350,5 m²</p> <p>Vialitat 31,5% - 2.804,5 m²</p> <p>Total sòl públic 69,1% - 6.155 m²</p>
Edificabilitat bruta	<p>0,39 m²st/m² sòl</p> <p>3.510 m²st, sostre edificable màxim del sector</p>
Densitat màxima	<p>32 hab/ha</p> <p>29 habitatges en total</p>
Tipus d'ordenació	<p>Tipologia i/o zonificació</p> <p>- zona d'eixample, illa oberta (12a4), amb les particularitats que s'exposen a continuació: 26% - 2.314 m²</p> <p>- zona inclosa dins el recinte protegit de Can Costa (17e): 4,9% - 435 m²</p> <p>Particularitats del d'ordenació clau 12a4 aplicables a l'àmbit:</p> <p>- Es permet l'ocupació del subsòl fins el 85% de la superfície del solar.</p> <p>- Es permet la construcció de balcons fins a un màxim de 1 m de vol que computarà a efectes del còmput d'edificabilitat, segons el previst a la Secció a escala 1/100 del Plànol 04. d'Ordenació Comparativa Actual i Proposta.</p> <p>- Es permeten les construccions destinades a serveis i instal·lacions (p.e. estació transformadora) i les mateixes no computaran a efectes dels paràmetres d'edificabilitat, interior d'illa i separacions.</p>
Usos	<p>Els definits en la zona corresponent: 12a4 i 17</p>
Cessions	<p>- El 10% de l'aprofitament del sector.</p> <p>- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes.</p>

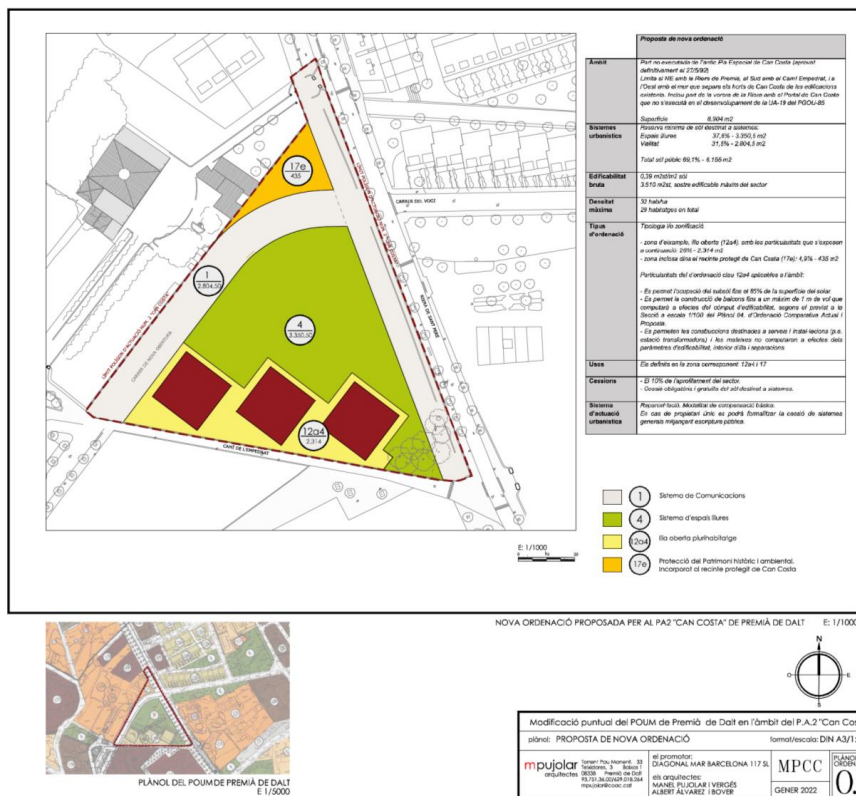
Ajuntament de Premià de Dalt - Modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en l'àmbit del P.A.2 "Can Costa"

<p>Sistema d'actuació urbanística</p>	<p><i>Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica.</i></p> <p><i>En cas de propietari únic es podrà formalitzar la cessió de sistemes generals mitjançant escriptura pública.</i></p>
--	---

La fitxa vigent és la següent:



La fitxa proposada és la següent (plànol O.2):



4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. SOSTENIBILITAT FINANCERA.

Els canvis proposats no afecten a la sostenibilitat econòmica de l'operació, ja que no es modifiquen substancialment les càrregues d'infraestructura de l'àmbit, ni l'edificabilitat admesa pel planejament vigent. En quant a la major ocupació en planta soterrani, es considera que no afecta al resultat econòmic ja que els costos de construcció en soterrani s'equilibren amb els ingressos obtinguts amb les places d'aparcament.

D'altra banda, les modificacions proposades no comporten un augment l'aprofitament de l'àmbit permès pel planejament vigent.

Igualment, l'abast de les modificacions proposades no suposen noves actuacions d'urbanització, ni la modificació de les ja previstes al POUM vigent. Per tant, les modificacions proposades tampoc tenen incidència en la sostenibilitat econòmica de l'actuació ja prevista al POUM.

5. PLA D'ETAPES.

Les determinacions d'aquesta proposta de modificació no alteren les previsions de l'agenda del POUM vigent. Per tant, cal remetre's en aquest punt a allò previst al POUM vigent.

6. INFORME MEDIAMBIENTAL I AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.

L'àmbit es troba en sòl urbà i no està inclòs en cap àmbit o categoria de protecció des del punt de vista ambiental.

Tampoc existeixen elements dignes de protecció especial des d'un punt de vista natural o medi ambiental (v.gr. flora, fauna, recursos naturals, etc).

La única possible afectació mediambiental diferent de les que ja tenia la Unitat d'Actuació núm. 2 Can Costa seria, en el seu cas, la que es podria derivar de l'augment d'ocupació del subsòl. No obstant, aquesta modificació no té cap incidència real en l'entorn ja que la possibilitat de construcció en el subsòl ja estava permesa pel planejament vigent i només es proposa un increment no substancial. I, a excepció del petit increment de vol dels balcons de la planta primera, la resta de paràmetres i determinacions de l'ordenació es mantenen.

Pel que fa a la necessitat d'avaluació ambiental estratègica cal dir que la Disposició addicional Vuitena, apartat 6, de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, preveu que *“pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents: c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general (...) Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà”*.

Per tant, la proposta no requereix cap estudi mediambiental ni la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

D'acord amb l'art. 3.1.b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, *“els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents: b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable”*.

Atès que aquesta proposta de modificació del POUM no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, no requereix la realització d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, essent plenament aplicables les determinacions de l'Estudi de Transit del POUM vigent.

8. EQUIP REDACTOR

L'equip redactor d'aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Premià de Dalt és:

- Sr. Manel Pujolar i Vergés, Arquitecte-urbanista col·legiat COAC núm. 7235-4 (Torrent Pau Manent 33, 08338, Premià de Dalt).
- Sr. Albert Álvarez Bover, Arquitecte col·legiat COAC núm. 79.645 (Torrent Pau Manent 33, 08338, Premià de Dalt).
- Sr. Marcos Martínez Fernández, Advocat col·legiat ICAB núm. 28.281, del Despatx MANUBENS ADVOCATS (Av. Diagonal, 682, 3a planta, 08034, Barcelona).

Per part de l'equip tècnic de l'Ajuntament de Premià de Dalt ha participat el Sr. Lluís Garcia Jiménez, Arquitecte municipal.

Document signat electrònicament a la data de la darrera signatura:

Sr. Manel Pujolar i Vergés Arquitecte-urbanista	Sr. Albert Álvarez Bover Arquitecte
Sr. Marcos Martínez Fernández Advocat.	