



18 MAIG 2011

ENTRADA

SORTIDA

356

Il·lm. Sr. Alcalde - President
de l'Ajuntament
Ajuntament de Canovelles
Plaça de l'Ajuntament, s/n
08420 Canovelles
Vallès Oriental

Assumpte: Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal en l'àmbit del sector C del terme municipal de Canovelles.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 12 de maig de 2011, 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 general d'ordenació municipal en l'àmbit del sector C, de Canovelles, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

Possibilitar el desenvolupament independent de cadascun dels tres àmbits discontinus que integren el sector C de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial i incrementar la densitat per donar compliment al requisit de reserva de sostre destinat a habitatges de protecció.

Àmbit d'actuació

Àmbit discontinu de 120.796 m² de superfície, que inclou tres subàmbits situats a l'extrem oest del nucli urbà de Canovelles a l'entorn de la carretera C1415b de Caldes, que s'insereixen en un teixit urbà residencial de tipologia unifamiliar aïllada i amb part de la vialitat encara pendent de completar la seva urbanització.

Àmbit C1 (38.702 m²): limita amb sòls urbans residencials, i amb el passeig dels Avets, el passeig de les Oliveres, el carrer Til·ler i la carretera C17, la qual conforma el límit oest de l'àmbit. La topografia descendeix d'oest a est amb un pendent mitjà del 8,7%, des de la cota 220 a la 192.

Àmbit C2 (38.690 m²): limita amb sòls urbans residencials, el carrer Freixe i el límit de terme municipal de Granollers, el qual conforma el límit sud de l'àmbit. La topografia



descendeix de nord-oest a sud-est amb un pendent mitjà del 9,6%, des de la cota 208 a la 185. A l'entorn del torrent que s'inicia al sud hi ha terrenys amb pendents superiors al 20%.

Àmbit C3 (43.404 m²): limita amb sòls urbans residencials, els carrers Santa Cristina, Bellmunt, Enric Granados, Camprodon, Rosal i la carretera de Caldes. El punt més elevat (cota 209) s'ubica en el c/Bellmunt i la topografia descendeix a est i oest fins les cotes 186 i 194 respectivament, amb un pendent mitjà que arriba al 15% en la meitat nord de l'àmbit.

Tramitació municipal

El document, redactat per l'arquitecte Ferran Llistosella Vidal, es va aprovar inicialment en data 18 de desembre de 2008 en sessió extraordinària del Ple de l'Ajuntament de Canovelles.

El tràmit d'informació pública, d'un mes, es va completar mitjançant la publicació al BOPB 12, de data 14 de gener de 2009, al DOGC 5301, de 21 de gener de 2009, al diari El País de 12 de gener de 2009, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i al web municipal. Durant aquest període no consta que s'hagi presentat cap al·legació.

En sessió de data 25 de novembre de 2011, el Ple de l'Ajuntament aprova provisionalment l'expedient de modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal en l'àmbit del sector C, de Canovelles.

Al·legacions

No s'han presentat al·legacions.

Informes organismes

Secretaria per a la mobilitat (2/2/2009), comunica que l'òrgan competent és l'ATM.

Secretaria d'Estat de Telecomunicacions i per a la Societat de la Informació (26/1/2009), conclou sense observacions.

Direcció General de Promoció de l'Habitatge (9/3/2009), resolt favorablement condicionat al compliment de les prescripcions següents:

- Cal completar la memòria social d'acord amb els apartats 3, 4 i 5 de l'article 69 del RLU.
- Cal incloure a l'article 224 de regulació d'usos de la normativa els usos d'habitatges amb protecció oficial de règim general, especial i preu concertat.
- Cal quantificar a la normativa els percentatges de sostre destinat a habitatges amb protecció oficial en els diferents règims previstos (20% de règim general i/o especial i 10% concertat) per a la posterior qualificació del sòl mitjançant el planejament derivat.
- En aplicació de la disposició addicional 19a de la LU, caldrà introduir una reserva mínima addicional del 10% en cas que l'aprovació definitiva de la modificació puntual o dels plans parcials sigui posterior a l'entrada en vigor del Decret 152/2008.

Direcció General de Comerç (14/5/2009), conclou que l'informe no és preceptiu atès que l'oferta comercial al detall només podrà implantar-se en format de petit establiment.

Departament de Medi Ambient i Habitatge (23/9/2009), caldrà recaptar informe de l'ACA.

ACA (4/11/2009), resolt favorablement pel que fa a l'abastament, el sanejament, la inundabilitat i les afeccions mediambientals. En relació al sanejament, caldrà que els planejaments derivats posteriors incorporin la necessitat, per part del promotor d'aportar l'autorització de connexió del Consorci per a la Defensa de la Conca del Besòs.

ATM (13/9/2010), resolt favorablement.

Departament de Cultura (9/05/2011), resolt favorablement.

D'altra banda, l'Ajuntament ha sol·licitat informe als organismes següents: Centre de la Propietat Forestal, Direcció General de Carreteres i Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, sense que consti que aquests s'hagin emès.

Antecedents: planejament vigent

El planejament vigent, que és el Pla general d'ordenació (27/6/1984), la revisió del PAU i modificacions puntuals del PGO (13/9/1995) i la modificació puntual de l'article 224 de la normativa del PGO (25/4/2001), classifica l'àmbit de sòl urbanitzable programat i fixa pel sector C els paràmetres següents:

- Àmbit: 10,7 ha (àmbit discontinu integrat pels sectors C1, C2, C3)
- Zonificació: "Residencial C"
- Sistemes: 40% (espais lliures 10%, equipaments 5%, vialitat 25%)
- Edificabilitat bruta: 0,30 m²/m² (0,25 m²/m² residencial, 0,05 m²/m² usos compatibles)
- Densitat: 15 hab/ha
- Ús global: residencial (>85%)
- Usos compatibles (<12%): comercial, hotel·er, recreatiu, sanitari-assistencial, educatiu, sòcio-cultural, esportiu, oficines, industrial categoria 1a (<5%), agrícola especialitzat.
- Condicions d'ordenació: edificació aïllada, tipologia unifamiliar i aparellada (en parcel·la triple), dimensió mínima d'illa: superfície 7.000 m² i amplada 30 m, parcel·la 500 m², façana 12 m, ocupació 30%, alçada 9,25 m (PB+2), separacions: 5 m (façana, fons), 3 m (laterals).

Descripció de la proposta

L'objecte principal de la proposta és possibilitar el desenvolupament independent de cadascun dels tres àmbits discontinus que integren el sector C de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial i incrementar la densitat global per donar compliment al requisit de reserva de sostre destinat a habitatges de protecció, atès que la densitat màxima vigent de 15 hab/ha fa que el desenvolupament del sector sigui inviable.

1. En primer terme, es modifiquen els articles 223, 224 i 225 de la normativa del PGO que regulen la zona "Residencial C" de sòl urbanitzable, de la manera següent:

Es delimiten els tres sectors C1, C2 i C3 amb desenvolupament posterior independent, que es corresponen amb cadascun dels tres àmbits discontinus del sector C de Pla general. Es manté l'edificabilitat bruta màxima de 0,30 m²/m² destinada a usos residencial i compatibles, però es suprimeixen els màxims de 0,25 m²/m² destinat a ús residencial i de

0,05 m²/m² destinat a altres usos compatibles. Es fixa la reserva del 30% del sostre amb destí a habitatges de protecció pública.

S'incrementa la densitat màxima, passant de 15 hab/ha a 22 hab/ha, que possibilita passar de 181 habitatges segons planejament vigent a 259 habitatges segons proposta.

S'introdueix a tipologia plurifamiliar aïllada pels habitatges de protecció pública, en parcel·la mínima de 1.000 m² i façana mínima de 24 m.

Es modifica la distància mínima de l'edificació a partions, passant d'unes distàncies de 5 m (façana i fons) i 3 m (laterals) a unes distàncies de 5 m (façana) i 3 m (fons i laterals).

Es fixen els paràmetres aplicables a cada sector (C1, C2, C3) en relació a les cessions de sistemes, sostre i nombre d'habitatges segons tipologia, segons consta al quadre següent:

	PGO	MPGO	C1	C2	C3
Àmbit	120.796 m ²	120.796 m ²	38.702 m ²	38.690 m ²	43.404 m ²
Espais lliures	10%	16,23%	26,07%	---	21,75%
Equipaments	5%	6,79%	---	21,35%	---
Vialitat	25%	17,35%	14,25%	19,25%	18,47%
Sistemes total	40%	40,37%	40,32%	40,60%	40,22%
Sostre HRLL	30.199 m ² st	25.599 m ² st	8.251 m ² st	8.247 m ² st	9.101 m ² st
Sostre HPP	---	10.640 m ² st	3.360 m ² st	3.360 m ² st	3.920 m ² st
Sostre altres usos	6.040 m ² st	---	---	---	---
Sostre total	36.239 m²st	36.239 m²st	11.611 m²st	11.607 m²st	13.021 m²st
Habitatges HRLL	181	107	34	34	39
Habitatges HPP	---	152	48	48	56
Habitatges total	181 hab	259 hab	82	82	95
Ràtio HRLL	167 m ² st/h	239 m ² st/h			
Ràtio HPP	---	70 m ² st/h			

2. En segon terme, es dibuixa en plànols l'ordenació concreta de cadascun dels tres sectors (C1, C2, C3), qualificant els sòls en zones i sistemes. En concret:

Sector C1: s'estructura amb un vial que prolonga el carrer Til·ler cap a l'oest per girar en paral·lel a la C17 i finalitzar en cul-de-sac a l'extrem nord, suprimint el tram del passeig dels Avets previst al PGO i ampliant l'àmbit del sector en aquest punt. També es preveu un altre vial en cul-de-sac de longitud més reduïda en perpendicular al carrer Til·ler. No es preveuen sòls de cessió d'equipaments i es qualifica una sola peça d'espais lliures concebuda com a franja de separació respecte la carretera C17. El sòls destinats a habitatges de protecció (clau 4a) s'ubiquen a l'extrem oest del sector en paral·lel a la C17 i els de tipologia unifamiliar (clau 5b) ocupen la resta.

Sector C2: s'estructura amb una vialitat tancada en anella, que s'inicia en el girador del carrer Freixe que finalitza en cul-de-sac, i que preveu connectar amb el terme veí de Granollers mitjançant la prolongació del vial seguint el traçat d'un camí existent. Es qualifiquen dues peces d'equipaments: una de majors dimensions situada a l'interior del vial en anella i una altra de forma triangular a tocar del límit de terme amb Granollers a l'extrem est de l'àmbit que completa la peça d'equipaments educatius situada en el terme veí, i no es preveuen cessions d'espais lliures. El sòls destinats a habitatges de protecció

(clau 4a) s'ubiquen a tocar del límit de terme a l'extrem sud del sector i els de tipologia unifamiliar (clau 5b) ocupen la resta.

Sector C3: s'estructura amb una vialitat que prolonga la trama viària existent a l'entorn, connectant amb aquest en diversos punts. No es preveuen sòls de cessió d'equipaments i es qualifiquen dues peces d'espais lliures: una situada a l'extrem oest confrontant a la carretera de Caldes i l'altre de menors dimensions situada entre els carrers Bellmunt i Tagamanent, a l'est de l'anterior. El sòls destinats a habitatges de protecció (clau 4a) s'ubiquen entre els sòls d'espais lliures i el carrer Bellmunt al qual confronten i els de tipologia unifamiliar (clau 5b) ocupen la resta.

Normativa urbanística

El document incorpora l'apartat de normativa urbanística articulada.

Valoració de l'expedient

La possibilitat de desenvolupar els tres sectors (C1, C2, C3) amb plans parcials independents es valora com a correcta, tenint en compte que les seves posicions separades i no relacionades permetran en cada àmbit completar la trama urbana existent a l'entorn, sense que la velocitat de desenvolupament tingui per que ser la mateixa. Tot i així, atès que els àmbits provenen d'un únic sector de sòl urbanitzable segons el Pla general vigent i tenint en compte els articles 93 del TRLU i 114 del RLU relatius a la possibilitat de desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors, cal acreditar l'equilibri de beneficis i càrregues dels tres sectors proposats.

En el mateix sentit, es considera correcte el fet d'acumular les cessions de sistemes en cada sector, en concret les d'espais lliures als sectors C1 i C3 i la d'equipaments al sector C2, atès que aquesta opció permet obtenir peces de majors dimensions i no tant fragmentades en el territori, a diferència de si s'apliquen els estàndards mínims de cessió a cada sector. En qualsevol cas, els percentatges mínims fixats per cada sistema són superiors als provinents del planejament vigent, en tant s'incrementa el mínim d'espais lliures del 10% al 16,23% i el d'equipaments del 5% al 6,79%.

Pel que fa als informes emesos pels diferents organismes sectorials, caldria incorporar les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, de 9/3/2009.

L'increment de la densitat de 15 hab/ha a 22 hab/ha i la introducció de la tipologia plurifamiliar possibilita la materialització de la cessió preceptiva de sostre destinat a habitatges de protecció pública, aspecte no contemplat pel planejament vigent el qual només establia com a possible la tipologia unifamiliar aïllada en un àmbit de baixa densitat. A l'article 223.a) s'estableix normativament la reserva del 30% del sostre destinat a habitatges de protecció pública, però en el mateix article també apareix un quadre amb l'assignació dels sostres d'aquesta tipologia per a cada sector amb uns valors que estan

lleugerament per sota del 30%, i per tant caldria corregir el quadre en coherència amb la reserva esmentada.

Sense que el document aporti cap justificació, es proposa també l'increment del sostre màxim residencial, i per tant també de l'aprofitament urbanístic total, en tant es possibilita que tot el sostre es destini a ús residencial esgotant l'edificabilitat bruta màxima de 0,30 m²/m², enfront de la limitació establerta pel planejament vigent de 0,25 m²/m² per ús residencial i de 0,05 m²/m² per altres usos compatibles. Atesa la manca de justificació esmentada i per tal de no augmentar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, cal mantenir l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial de 0,25 m²st/m² i l'edificabilitat bruta màxima adscrita a altres usos compatibles de 0,05 m²st/m², a l'article 223.a) de la normativa.

A l'article 225.6 de la normativa es modifica sense que s'aporti cap justificació la distància mínima de l'edificació a fons de parcel·la, reduint-la de 5 m a 3 m. En aquest sentit, caldria mantenir la distància mínima de 5 m a fons de parcel·la, tal com estableix el planejament vigent, atès que no queda justificada la modificació en base a cap motiu raonat en la memòria del document i, tenint en compte també, que la distància mínima aplicable a tots els sòls urbans de l'entorn qualificats de zona residencial unifamiliar (clau III) és de 4 m, i no de 3 m tal com es proposa.

En relació a l'ordenació proposada per cadascun dels tres sectors, segons es dibuixa en els plànols d'ordenació núm 1 i 2, cal tenir en compte les consideracions següents:

La vialitat interna proposada als sectors C1 i C2 només connecta amb la vialitat existent de l'entorn en un sol punt en cada cas, resultant per tant dos vialitats en cul-de-sac amb un increment considerable del nombre d'habitatges, 82 habitatges al sector C1 i 82 habitatges més al sector C2.

-Cal excloure del sector C1 els terrenys corresponents al passeig dels Avets situat a l'extrem nord, tot i mantenint la qualificació de sistema viari en tota la seva longitud dins del règim del sòl urbà d'acord amb el planejament vigent i connectar la vialitat interna proposada en el sector amb aquest passeig, suprimint per tant el cul-de-sac proposat i possibilitar així una vialitat resultant en anella. Cal mantenir la línia d'edificació a una distància de 25 m de la carretera C17, d'acord amb el planejament vigent.

-Cal connectar la vialitat interna del sector C2 amb el girador final del carrer Sant Gervasi, amb l'objecte de suprimir els dos cul-de-sac avui existents (carrers Freixe i Sant Gervasi), per tal de garantir que els sistemes de comunicacions previstos connecten amb els sistemes exteriors al sector, d'acord amb l'article 81 del RLU. Així mateix, cal qualificar de sistema d'espais lliures els terrenys situats a l'entorn de la torrentera que s'inicia a l'extrem sud del sector C2, sense computar aquests sòls als efectes de cessions mínimes, amb l'objecte de preservar-los de l'edificació, d'acord amb l'article 7 del RLU.

D'altra banda, atès que es detecten diversos trams de vialitat pendents encara de completar la urbanització situats fora de l'àmbit estricte dels tres sectors proposats, i amb l'objecte de garantir que l'estructura viària interna dels sectors s'insereixi correctament en la xarxa viària de l'entorn realment executada i tenint en compte el que estableix l'article 81

del RLU, pel qual en sòl urbanitzable els plans parcials han de definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector, cal garantir l'obligació d'urbanitzar els trams de vials següents durant el procés d'urbanització dels sectors, mitjançant la fixació com a càrregues externes dels sectors proposats i/o mitjançant l'adscripció del cost d'execució als propietaris dels sòls urbans que hi confronten:

- Tram del passeig dels Avets situat a l'extrem nord del sector C1, en tota la seva longitud a partir de la cruïlla amb el passeig de les Oliveres en sentit oest, .
- Dos trams del passeig de les Oliveres no inclosos en el sector C1, situats entre la cruïlla amb el passeig dels Avets al nord i la cruïlla amb el carrer Joaquim Blume al sud.
- Prolongació del vial dins del terme municipal de Granollers seguint el traçat del Camí Vell de Lliçà d'Amunt fins la cruïlla amb el carrer Josep Escobar, per tal de connectar amb la vialitat interna del sector C2.
- Dos trams del carrer Joaquim Blume no inclosos en el sector C3, situats entre la cruïlla amb el carrer Enric Gurgui al nord i la cruïlla amb el carrer Enric Granados al sud.
- Tram del carrer Figaró no inclòs en el sector C3, situat entre el carrer Enric Gurgui i el límit nord del sector.

Fonaments de dret

Vist el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).

D'acord amb l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La tramitació de l'expedient de referència ha de seguir els tràmits previstos en l'article 85 del TRLU.

D'acord amb l'article 80.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, la competència per a l'aprovació definitiva d'aquest expedient correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal en l'àmbit del sector C, de Canovelles, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1. Cal acreditar l'equilibri de beneficis i càrregues dels tres sectors proposats C1, C2 i C3, atès que els àmbits provenen d'un únic sector de sòl urbanitzable segons el Pla general vigent i tenint en compte els articles 93 del TRLU i 114 del RLU relatius a la possibilitat de



desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors.

1.2. Cal incorporar les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, de 9/3/2009.

1.3. Cal modificar els plànols d'ordenació 1 i 2, tenint en compte els punts següents i d'acord amb l'exposat a l'apartat de valoració de l'informe:

1.3.1. Cal excloure del sector C1 els terrenys corresponents al passeig dels Avets mantenint la qualificació de sistema viari en tota la seva longitud dins del règim del sòl urbà, i connectar la vialitat proposada en el sector amb aquest passeig. Cal mantenir la línia d'edificació a una distància de 25 m de la carretera C17.

1.3.2. Cal connectar la vialitat interna del sector C2 amb el girador final del carrer Sant Gervasi i qualificar de sistema d'espais lliures els terrenys situats a l'entorn de la torrentera que s'inicia a l'extrem sud del sector, sense computar aquests sòls als efectes de cessions mínimes, amb l'objecte de preservar-los de l'edificació.

1.4 Cal garantir l'obligació d'urbanitzar els trams dels vials externs als sectors que es detallen a l'apartat de valoració de l'informe durant el procés d'urbanització dels sectors, mitjançant la fixació com a càrregues externes dels sectors proposats i/o mitjançant l'adscripció del cost d'execució als propietaris dels sòls urbans que hi confronten.

1.5. Cal modificar la normativa d'acord amb els punts següents:

1.5.1. Art. 223.a): Cal mantenir l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial de 0,25 m²st/m² i la adscrita a altres usos compatibles de 0,05 m²st/m².

1.5.2. Art. 223.a): Cal corregir el quadre d'assignació de sostres segons tipologia, d'acord amb la reserva del 30% del sostre per habitatges de protecció.

1.5.3. Art. 225.6: Cal mantenir la distància mínima de 5 m a fons de parcel·la.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la



Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

CPISR-1 Maria Teresa Manté Prats
2011.05.17 14:27:02 +02'00'