



## INFORME

Exp.:2253-80-2020 SERVEIS  
TERRITORIALS

**ASSUMPTE:** APROVACIÓ INICIAL  
Document: MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 29 DEL PGOU: Modificació de l'edificació del sector UA9 Can Pau Martí sense variar els paràmetres d'aprofitament urbanístic.  
Tècnic Redactor: Agustí Trias  
Data document: Juliol 2020

El present informe s'emet de conformitat amb el que disposa l'article 80 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

### ANTECEDENTS

El PGOU aprovat en data octubre 1997 va delimitar el sector UA9 Can Pau Martí, com a sector de sol urbà amb objectiu de prolongar el Carrer Alp fins empalmar amb el Carrer Sant Domènec amb un aprofitament de 21 habitatges, a desenvolupar segons un model de ciutat jardí unifamiliar. En l'aprovació de la CUB s'establia com a prescripció la necessitat de prolongar l'eix Rambla-Joan Baptista Borés .

Aquesta prescripció va ser recorreguda, de manera que, un tribunal va sentenciar que s'havia vulnerat el principi d'autonomia local i va deixar sense efecte les prescripcions de la CUB. En compliment d'aquesta sentència es va tramitar un Pla de Millora Urbana que fou aprovat per la CUB el 26 de Juliol de 2006

Aquest PMU establia com a model d'ocupació un conjunt d'habitatges aparellats amb front al carrer Alp i el Carrer Gaudí, amb volumetria predeterminada i amb un espai verd comunitari al centre de l'illa.

Diverses qüestions derivades de la gestió del polígon van retardar la materialització d'aquesta operació immobiliària, fins que la crisi econòmica va paraitzar la actuació. Actualment, s'està estudiant desenvolupar-lo, en un marc normatiu, però, (CTE, nous paràmetres habitabilitat..) molt diferent de l'inicial que condiona alguns paràmetres bàsics de l'edificació difícils d'encaixar en el marc urbanístic definit pel PMU.

### NORMATIVA D'APLICACIÓ

Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme  
Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme  
PGOU aprovat definitivament en data 15 d'Octubre de 1997

### INFORME

#### **Àmbit:**

L'àmbit objecte de la present modificació puntual és el de l'antiga UA9 "Can Pau Martí" tal com el va definir el PGOU vigent. Es correspon amb l'illa delimitada per

02/11/2020  
Signatura 1 de 1  
XAVIER TEIXIDOR BIGAS

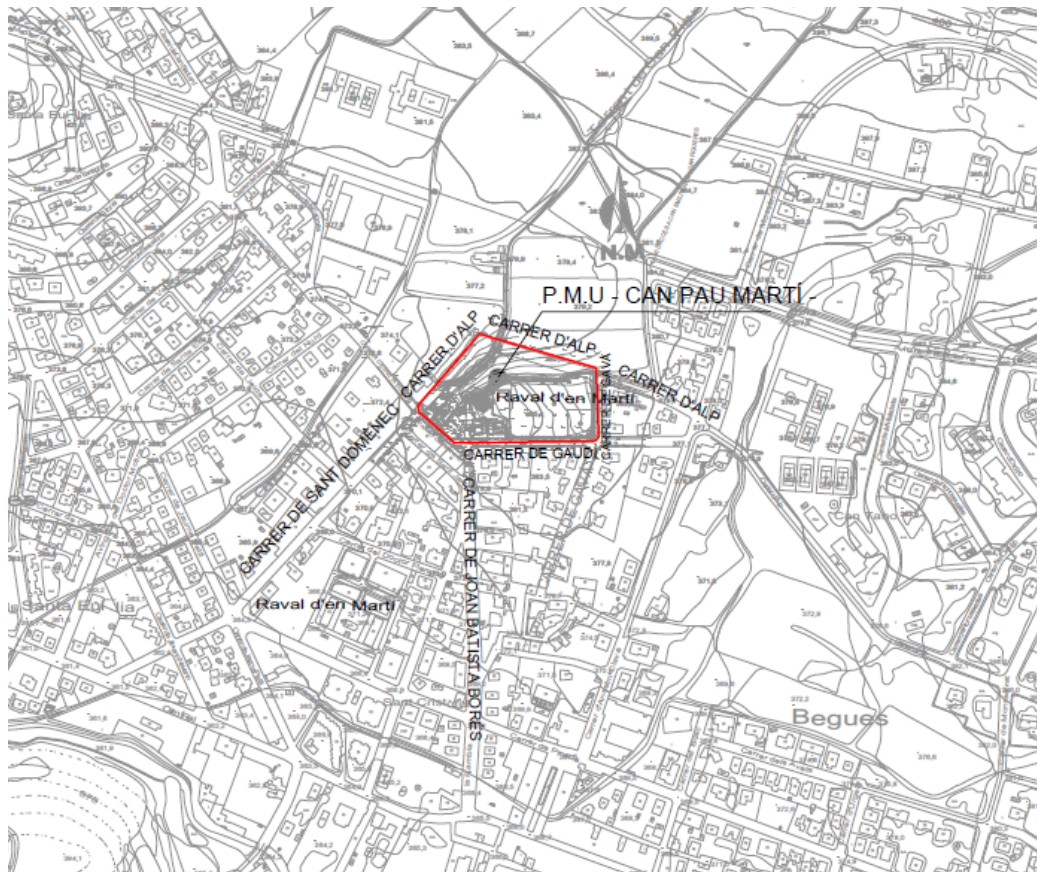
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	cd5989248c02452ea867f7a667946c99001
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





les prolongacions del Carrer Alp i Sant Domènec, el Carrer Gaudí i el Passatge de Can Pau. A l'angle sud-oest de l'illa hi ha un habitatge aparellat i al centre del Carrer Gaudí, la masia Can Pau Martí i els seus annexos. A la part més alta del terreny, darrera la masia hi ha una alzina d'interès.

En relació a l'àmbit, la seva superfície de 17.189,62 m<sup>2</sup> segons topografia, s'incrementa en 73,40 m<sup>2</sup> que corresponen a una vorera del Carrer Alp pendent d'urbanitzar tal i com havia quedat establert en el PMU vigent



**ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **Objectius:**

Aquesta Modificació Puntual pretén resoldre la dificultat que planteja el document urbanístic vigent (PMU Can Pau Martí) per a materialitzar els habitatges determinats pel planejament, si es tenen en compte alhora les condicions que imposa la normativa d'edificació (CTE) i accessibilitat. D'una banda el PMU fixa la volumetria dels habitatges i la cota de referència de la planta baixa i de l'altra les necessitats d'accessibilitat i la dimensió de les parcel·les impossibiliten la col·locació de les rampes d'accés de vehicles als soterranis. El document en tràmit pretén superar aquesta disjuntiva, flexibilitzant la volumetria dels habitatges i permetent la creació d'un soterrani comunitari. La disposició plantejada facilita l'accés de vehicles, redueix el nombre de guals a les voreres però manté

02/11/2020

Signatura 1 de 1  
XAVIER TEIXIDOR BIGAS

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació **cd5989248c02452ea867f7a667946c99001**

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





formalment l'estructura d'ordenació del conjunt, tot i que suposa la transformació del model bifamiliar del PGOU a plurifamiliar.

#### Documentació:

El document té la següent estructura:

1. MEMORIA
    - 1.1 Antecedents
    - 1.2 Objecte de la Modificació
    - 1.3 Promoció
    - 1.4 Àmbit Territorial
    - 1.5 Estructura de la Propietat
    - 1.6 Planejament vigent i normativa de referència
    - 1.7 Marc Legal
    - 1.8 Justificació de la proposta
    - 1.9 Gestió
  2. NORMES URBANÍSTIQUES
  3. REQUERIMENTS URBANÍSTICS
  4. PLÀNOLS
- ANNEX

Donat l'abast limitat del document, que no planteja modificacions ni de règim del sol, ni de densitat, ni d'edificabilitat, ni tan sols de volumetria sobre rasant, la documentació es considera suficient.

#### Proposta:

La proposta trasllada les qualificacions proposades pel Pla de Millora Urbana aprovat el 2006 a les claus pròpies del PGOU, i per tant, en consonància amb la ordenació d'habitatges aparellats amb soterrani comú s'estableix, com a nova clau de la zona Rb, la clau **17b CPM**. La clau **17b** en el PGO queda reservada als sectors de Ciutat Jardí Plurifamiliar. S'hi afegeix el subíndex **CPM** (Can Pau Martí) que permet determinar la ordenació d'acord amb el sostre que deriva de la volumetria del PMU de 2006. Aquesta proposta manté la densitat i sostre del planejament establert al PMU, amb un nombre d'habitatges per als terrenys no consolidats, previst en 28 habitatges i 4.200 m2 sostre màxim a raó de 150 m2/habitatge. Les cotes de referència de les plantes baixes es flexibilitzen introduint un marge de +- 0,5 metres. Igualment la ocupació es flexibilitza permetent una certa reculada de l'edificació que ha de servir per a una millor ordenació dels jardins de la finca.

Cal tenir present que les referències de la memòria al PGM s'han d'entendre referides al Pla General d'Ordenació Urbana vigent

Els terrenys ja consolidats (la masia, annexos i els dos habitatges que ocupen la cantonada del Passatge Can Pau amb la prolongació de Sant Domènec) passen a la clau de zona que els pertoca: **17a2.2** (Ciutat Jardí bifamiliar) en l'habitatge aparellat que ocupa la cantonada del Carrer Alp i Passatge Can Pau (ara Rd segons PMU), i **12B** (Nucli històric. Edificació aïllada) per a la masia Can Pau Martí (actualment Rc segons PMU).

02/11/2020

Signatura 1 de 1  
XAVIER TEIXIDOR BIGAS

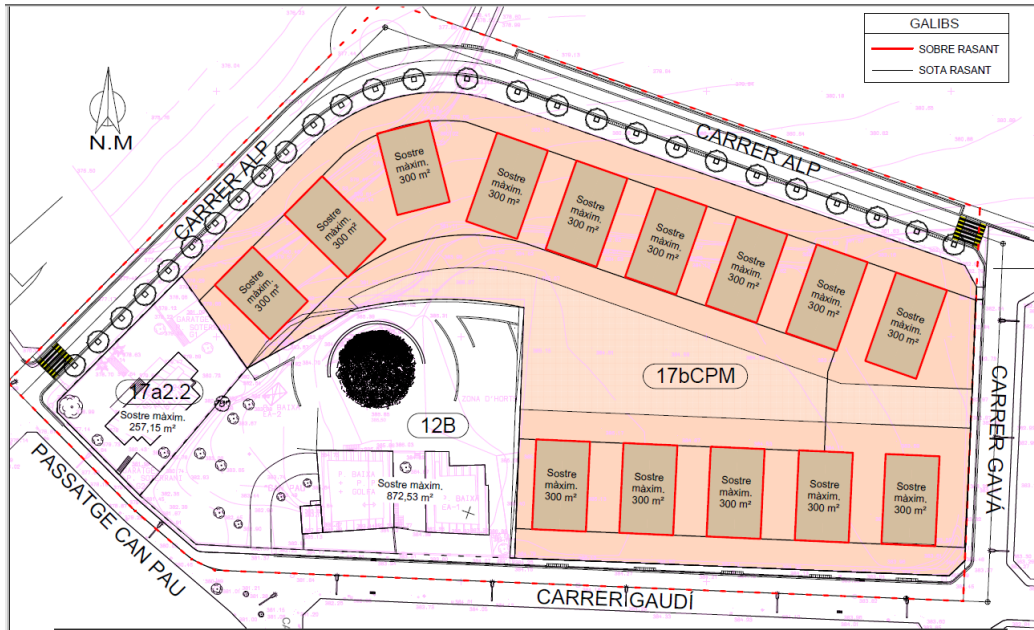
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació cd5989248c02452ea867f7a667946c99001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





#### ORDENACIÓ PROPOSADA DEL SECTOR

Com a conseqüència dels diferents litigis entorn al desenvolupament urbanístic del sector, (i de les sentències que s'han dictat) l'àmbit, tot i no ser stricto sensu sol urbà consolidat, no queda subjecte a cessions d'aprofitament.

#### Valoració:

El document justifica l'interès públic de la MP, atès que, en donar viabilitat al sector, es garanteix la possibilitat de desenvolupar la xarxa viària i donar continuïtat al carrer Alp. Això millora la connectivitat Est-Oest que, després de la pacificació del trànsit a l'Eix C. Ral/C. Major/Torres Vilaró resulta bàsica per a garantir la mobilitat al poble. Al mateix temps, els canvis que proposa repercuteixen favorablement la mobilitat de vianants en concentrar les entrades de vehicles en un únic punt i alliberar les voreres dels guals d'accés als garatges

La proposta manté les línies generals d'ordenació previstes al Pla de Millora Urbana aprovat l'any 2006, però modifica el model de gestió del conjunt. Es passa de 14 edificis bifamiliars a un sol conjunt plurifamiliar. En introduir un soterrani comunitari desapareix la necessitat de plantejar rampes individuals a cada habitatge cosa que millora la imatge urbana, ja que s'eliminen els guals i es facilita l'accessibilitat de les voreres. Al mateix temps, el model en condomini facilita el control posterior del conjunt de cara als enjardinaments i la ocupació del jardí amb elements auxiliars.

La creació d'un soterrani comunitari fa créixer la ocupació de la parcel·la ja que entre cada un dels edificis bifamiliars apareix una zona pavimentada que correspon al soterrani comú. Aquesta zona pavimentada, però, queda compensada en escreix per la desaparició de les rampes individuals d'accés als garatges i per tant el conjunt de canvis és positiu des del punt de vista global.

02/11/2020

XAVIER TEIXIDOR BIGAS

Signatura 1 de 1

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació cd5989248c02452ea867f7a667946c99001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**Ajuntament  
de Begues**

Av. Torres Vilaró, 4  
08859 Begues, Barcelona  
T. 93 639 05 38 Fax. 93 639 00 18  
begues@begues.cat

**Consultes a organismes:**

Atès que el present document no modifica ni densitats ni intensitat d'edificació ni la disposició bàsica de les construccions no resulta necessària consulta a organismes amb competències concurrents.

**Suspensió de llicències:**

Es recomana decretar suspensió de llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de zona 17bCPM, així com les de parcel·lació, enderroc, reforma i nova edificació en els àmbits de zona 17a2.2 i 12B llevat les que s'ajustin simultàniament al règim urbanístic vigent i al proposat. A aquests efectes, el plànol de referència per a la delimitació dels àmbits serà el plànol 4 de la Modificació puntual en curs.

**CONCLUSIONS**

El contingut de la documentació que conté la proposta s'ajusta a la legislació urbanística d'aplicació d'acord amb els objectius i l'abast de la modificació en tràmit, en conseqüència s'informa FAVORABLEMENT.

Xavier Teixidor Bigas  
Arquitecte, Cap de Serveis Territorials

Begues, a la data de la signatura electrònica.

Signatura 1 de 1  
XAVIER TEIXIDOR BIGAS  
02/11/2020

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	cd5989248c02452ea867f7a667946c99001
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

