

AJUNTAMENT DE CÀNOVES I SAMALÚS

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CÀNOVES I SAMALÚS

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

- 1.1 Introducció i objecte
- 1.2 Àmbit de la modificació
- 1.3 Marc urbanístic i legal
- 1.4 Descripció de la modificació proposada
- 1.5 Justificació de la proposta de modificació
- 1.6 Memòria ambiental
- 1.7 Avaluació econòmica
- 1.8 Agenda i memòria social de la modificació del Pla

2. ANNEXOS

- 2.1 Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals de les finques incloses dins de l'àmbit d'actuació
- 2.2 Notes simples registrals
- 2.3 Informe favorable en relació a la correcció de la línia d'edificació de la carretera BP-5107 establerta al sòl urbà emès pel Cap de l'Oficina Tècnica de Gestió d'infraestructures de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge de la Diputació de Barcelona.

3. PLÀNOLS

- 3.1 Situació i emplaçament
- 3.2 Zonificació vigent
- 3.3 Zonificació. Modificació

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.1 Introducció i objecte

El municipi de Cànoves i Samalús disposa de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 22 de juliol de 2010 i publicat al DOGC núm. 5.793 d'11 de gener de 2010.

L'objecte de la present modificació neix de la voluntat de l'Ajuntament de realitzar els canvis següents:

1. reajustar el límit entre la zona residencial i el sistema d'espai lliure situat al nord-oest de l'avinguda de Can Casademunt;
2. requalificar una petita peça de terreny, situada al nord-oest de l'avinguda de Can Casademunt, ocupada per una estació transformadora, que actualment consta com a zona residencial, per transformar-la en sistema d'infraestructures tècniques;
3. requalificar part dels terrenys que envolten l'edifici de l'Ajuntament que actualment són sistema d'equipament, per transformar-los en sistema d'espai lliure.

Tanmateix, s'aprofita l'avinentsa per aclarir la redacció de l'article 31 de la Normativa del POUM i actualitzar al plànol de zonificació n3.1 la situació de la línia límit d'edificació de la carretera BP-5107 en sòl urbà.

1.2 Àmbit de la modificació

La modificació del planejament urbanístic vigent proposa actuar sobre part dels sòls qualificats de zona residencial, espais lliures i equipament, situats al polígon d'actuació urbanística P.U.7 Cànoves Residencial i Can Casademunt (sòl urbà consolidat), modificant l'emplaçament de part dels espais lliures i incrementant lleugerament la seva superfície global.

Les finques afectades són:

FINCA Nº 1

Localització registral: finca de Cànoves i Samalús núm. 2256. Codi registral únic 08079000483566.

Inscripció 1ª, inscrita al volum 2.446 Llibre 52 Foli 80, del Registre de la Propietat de Granollers - 3.

Titulars: Andreu Corbera Valls (70%) i Mercè Aubanell Guinart (30%). Adquirida per títol de compravenda en virtut d'Esriptura Pública, autoritzada pel notari José Luis Criado Barragán de La Roca del Vallès, el dia 16 de juny de 2006, amb número de protocol 1668/2006.

Descripció registral: URBANA.- PARCEL·LA 83 de Cànoves Residencial – Urbanització Can Casademunt, qualificada de sòl urbà, situada en el terme municipal de Cànoves i Samalús. Té una superfície de vuit-cents metres quadrats, i LLINDA: al Nord, amb zona verda; al Sud, amb zona verda; a Ponent, amb zona verda, i al Sud-Est, amb vial i amb don Marcos Cardona Durà. La referència cadastral de la finca és 6263002DG4166S0001UA PARCEL·LA 83.

Observacions:

La present modificació del POUM l'afecta parcialment.

FINCA Nº 2

Localització registral: finca de Cànoves i Samalús núm. 1575. Codi registral únic 08079000045764.

Inscripció 4ª, inscrita al volum 1.652 Llibre 23 Foli 44, del Registre de la Propietat de Granollers - 3.

Titulars: Elena Carné González (100%). Adquirida per títol d'adjudicació per dissolució de comunitat, en virtut d'Espectura Pública, autoritzada per la notària María Mercedes Martínez Parra de Barcelona, el dia 23 de març de 2015, amb número de protocol 555/2015.

Descripció registral: URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY en terme de Cànoves i Samalús, que forma la parcel·la número 84, integrada en el Pla Parcial de la Urbanització Cànoves Residencial, de Cabuda quatre-cents quaranta-quatre metres quadrats, iguals a 11.751,79 pams quadrats. LLINDA: al davant, Est, en línia de 15 metres, amb carrer de la Urbanització, dreta entrant, Nord, en línia de 29,60 metres, amb parcel·la 85 o resta de finca; a l'esquerra, en línia de 29,60 metres, amb parcel·la 83 o resta de finca; i al fons, Oest, en línia de 15 metres amb zona verda. La referència cadastral de la finca és 6263010DG4166S0001YA PARCEL·LA 84.

Observacions:

Malgrat que es troba dins de l'àmbit de la modificació del POUM, aquesta no l'afecta.

FINCA Nº 3

Localització registral: finca de Cànoves i Samalús núm. 1069. Codi registral únic 08079000376479.

Inscripció 2ª, inscrita al volum 1.255 Llibre 11 Foli 61, del Registre de la Propietat de Granollers - 3.

Titulars: Marcos Cardona Dura (50%) i Elena Carné González (50%). Adquirida per títol de compravenda en virtut d'Espectura Pública, autoritzada pel notari Leopoldo Martínez Salinas Alonso de Barcelona, el dia 1 d'agost de 2003, amb número de protocol 2461/2003.

Descripció registral: CASA situada en el terme de Cànoves i Samalús, Urbanització denominada "Cànoves Residencial", que constitueix la parcel·la número 85 del plànol d'urbanització de la finca matriu de què es va segregar. Consta de planta baixa de superfície construïda setanta-sis metres vint-i-sis decímetres quadrats i planta primera de superfície construïda cent tres metres setanta-quatre decímetres quadrats, destinades ambdues plantes a habitatge, distribuïdes interiorment. Es troba edificada sobre una parcel·la de cinc-cents noranta-dos metres quadrats, estant la part no edificada destinada a zona de pas i jardí. LLINDA: al davant, en línia de vint metres, amb carrer; a la dreta entrant, en línia de vint-i-vuit metres cinquanta centímetres, amb parcel·la número 86; a l'esquerra, en línia de vint-i-nou metres, cinquanta centímetres, amb parcel·la 83 o resta de fina; i al fons, en línia de vint-i-un metres, amb zona verda. La referència cadastral de la finca no consta a la nota simple informativa, PARCEL·LA 85.

Observacions:

Malgrat que es troba dins de l'àmbit de la modificació del POUM, aquesta no l'afecta.

FINCA Nº 4

Localització registral: finca de Cànoves i Samalús núm. 1546/BIS. Codi registral únic 08079000358475.

Inscripció 2ª, inscrita al volum 1.580 Llibre 21 Foli 99, del Registre de la Propietat de Granollers - 3.

Titulars: Manuel Lesta Francisco i Eulalia Zornoza Galán 100% del ple domini amb caràcter de guanys per títol de compravenda. Adquirida per títol de compravenda en virtut d'Espectura Pública, autoritzada pel notari Rogelio Pasola Badia de Barcelona, el dia 21 de gener de 1992, amb número de protocol 266/1992.

Descripció registral: URBANA.- HABITATGE UNIFAMILIAR, formada per planta baixa i pis alt, amb els seus corresponents dependències i serveis, i comunicades ambdues plantes mitjançant escala interior. Té una superfície construïda de cent seixanta-tres metres quadrats, distribuïts en planta baixa, destinada a habitatge, aparcament i altres usos, amb una superfície construïda de cent-quatre metres quadrats; i planta pis, destinada a habitatge, amb una superfície de cinquanta-nou metres quadrats, estant la resta del solar no construït, destinat a jardí. S'ha construït sobre una PORCIÓ DE TERRENY en terme de Cànoves i Samalús, que forma la parcel·la número 86, integrada en el Pla Parcial de la Urbanització "Cànoves Residencial", de superfície set-cents cinquanta-dos metres, noranta decímetres quadrats, equivalents a 19.927,75 pams quadrats. LLINDA: al davant, en línia de 40 metres, amb carrer; a la dreta entrant, en línia de 12,50 metres, amb zona verda; a l'esquerra, en línia de 27,50 metres, amb parcel·la 85 o resta de finca; i al fons en línia poligonal de dues direccions, una de 17 metres, i altra de 25,80 metres, amb zona verda. La referència cadastral de la finca és 6263004DG4166S0001WA PARCEL·LA 86.

Observacions:

La present modificació del POUM l'afecta parcialment.

FINCA Nº 5

Localització registral: finca de Cànoves i Samalús núm. 1397.

Inscripció 1ª, inscrita al volum 1.387 Llibre 17 Foli 119, del Registre de la Propietat de Granollers - 3.

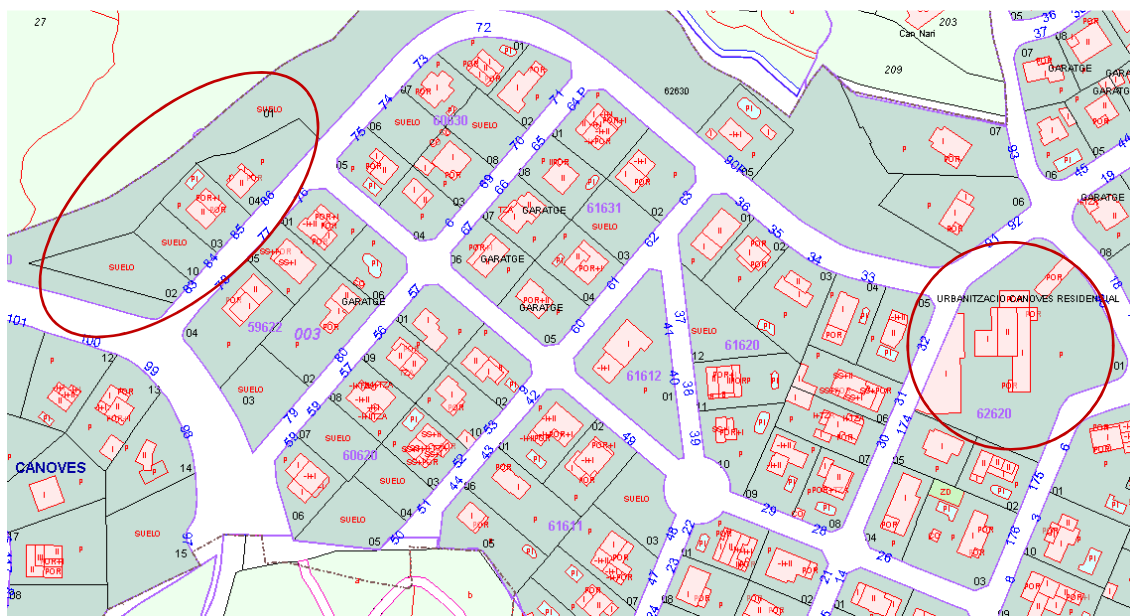
Titulars: Ajuntament de Cànoves i Samalús.

Descripció registral: URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY edificable, situat en Cànoves, urbanització Cànoves Residencial, que ocupa una superfície de cent deu mil quatre-cents vint-i-cinc pams quadrats, equivalents a quatre mil cent setanta-dos metres quadrats, i en el seu interior existeix una casa de camp, nomenada Casademunt, formada per baixos, un pis i terrat i varies altres dependències pròpies d'una casa d'aquest tipus, en estat d'abandonament, i de superfície set-cents metres quadrats, que llima al Nord amb un carrer sense nom; al Sud amb la finca de què es segrega, i a l'Est i a l'Oest amb carrers sense nom. La finca descrita procedeix i es segrega de la inscrita amb el número 411, al foli 20 del volum 1.285 de l'Arxiu, llibre 12 de Cànoves i Samalús, inscripció 4ª.

Observacions:

La present modificació del POUM l'afecta parcialment.

Imatge 1. Situació de les finques descrites



1.3 Marc urbanístic i legal

El marc legal de referència és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i per Llei 16/2015, del 21 de juliol.

També és d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, derogat parcialment pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La proposta formulada comporta la modificació de l'article 31 de les normes urbanístiques del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Cànoves i Samalús i afecta a la superfície i a la ubicació dels sòls qualificats de zona residencial, espais lliures, infraestructures tècniques i equipament, situats al polígon d'actuació urbanística P.U.7 Cànoves Residencial i Can Casademunt.

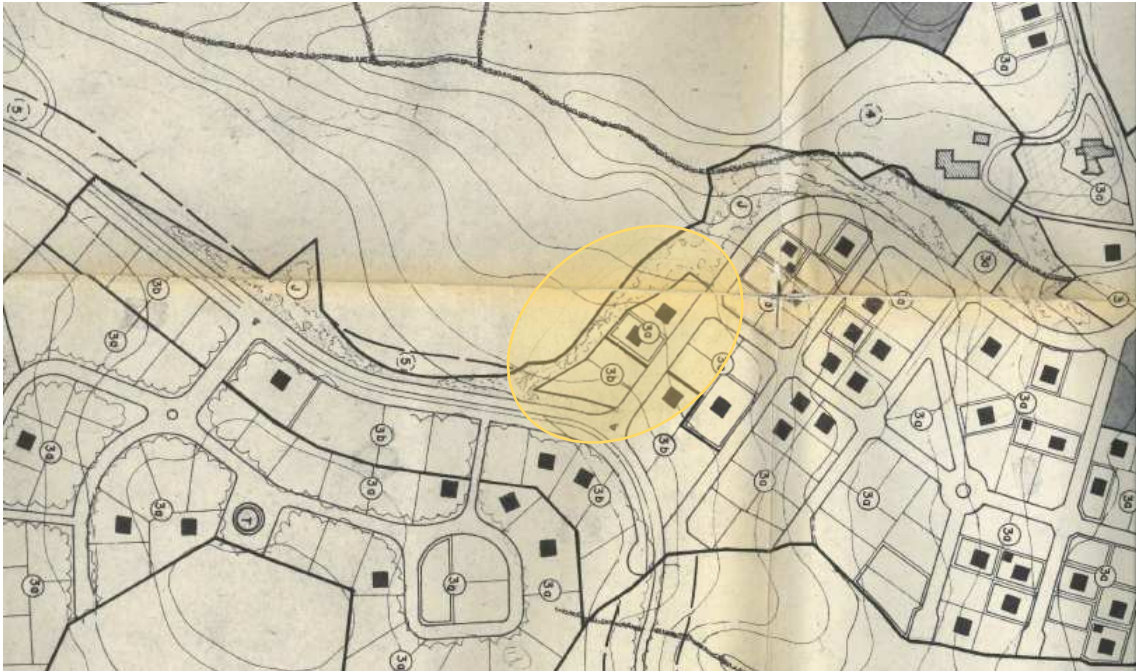
Conforme a allò previst a l'article 5 de les mateixes normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal i a la legislació urbanística vigent –Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost –procedeix la tramitació de la pertinent modificació del Pla, de conformitat amb el que preveuen els articles 96, 97, 98, 99 i 100 de l'esmentat Text refós.

1.4 Descripció de la modificació proposada

La proposta de reajustar el límit entre la zona residencial i el sistema d'espai lliure situat al nord-oest de l'avinguda de Can Casademunt té per objecte recuperar la delimitació que recollia en aquesta zona el planejament anterior. Es tracta de les Normes Subsidiàries de Planejament de Cànoves i Samalús, aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 23 de desembre de 1982 (imatge 1), que posteriorment van ser objecte

d'una Revisió aprovada per la mateixa Comissió en sessió de 17 d'octubre de 2001. La zona residencial que delimitaven les Normes de 1982 coincidia amb el parcel·lari existent, mentre que la Revisió de 2001 mantenia la geometria dels límits, però els desplaçava en direcció nord-est, desquadrant-los respecte el parcel·lari. El POUM vigent ha reproduït aquesta delimitació, incoherent amb la realitat física de les parcel·les, motiu pel qual es proposa la modificació esmentada.

Imatge 2. Fragment del plànol d'ordenació 05 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Cànoves i Samalús

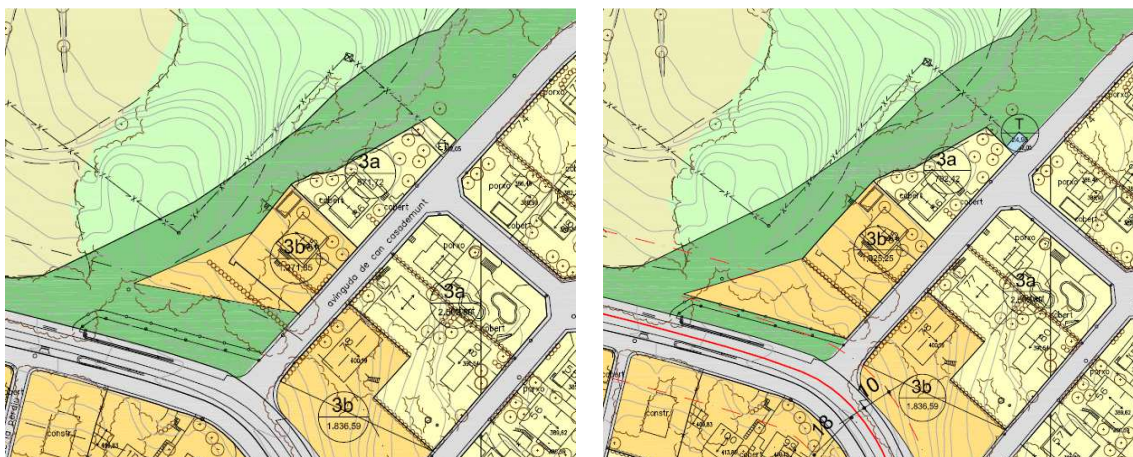


Imatge 3. Fragment del plànol d'ordenació N3.1 de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Cànoves i Samalús on s'observa el desplaçament de la zona residencial que s'assenyala respecte l'anterior planejament.



Pel que fa a la proposta de requalificació com a sistema d'infraestructures tècniques, clau T, d'una peça de terreny situada al nord-est de l'àmbit descrit al paràgraf anterior, és coherent amb el seu ús actual, atès que es troba ocupada per una estació transformadora, mentre que el POUM la qualifica amb la clau 3b, zona residencial aïllada d'intensitat II.

Imatge 4. Zonificació vigent i zonificació proposada



La requalificació com a espai lliure, clau J, de part dels terrenys que envolten l'edifici de l'Ajuntament, qualificats en l'actualitat com a sistema d'equipament, respon a la necessitat de protegir l'entorn d'aquesta antiga masia. Can Casademunt està formada per un conjunt d'edificis, uns adossats i d'altres aïllats, agrupats en un recinte tancat que acull les dependències municipals. L'edifici principal -origen de tot el conjunt- i més important és l'antiga masia de Can Casademunt (actual Casa de la Vila), recollida a la fitxa número 10 del Catàleg de béns a protegir del POUM i declarada BCIL. Es proposa qualificar com a espai lliure l'espai situat davant la façana principal de l'edifici, per evitar l'aparició de noves construccions i garantir la protecció de l'entorn de la masia. Aquesta modificació no altera el bon funcionament de l'equipament municipal que actualment ocupa els terrenys, que continuarà prestant servei en les mateixes condicions que fins ara.

Imatge 4. Fotografia aèria de la masia de Can Casademunt i el seu entorn



Imatge 5. Zonificació vigent i zonificació proposada



En quant a la modificació de la línia d'afectació de la carretera, el 12 d'agost de 2016 el Cap de l'Oficina Tècnica de Gestió d'infraestructures de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge de la Diputació de Barcelona, va emetre informe favorable en relació a la correcció de la línia d'edificació de la carretera BP-5107 establerta al sòl urbà, fixant les següents distàncies:

- al Sector Samalús, línia d'edificació respecte a la carretera BP-5107 de 12 m;
- al Sector Cànoves residencial, línia d'edificació respecte a la carretera BP-5107 de 18 m;
- al Sector Sebastianet, línia d'edificació respecte a la carretera BP-5107 de 9 m.

No obstant, durant la redacció de la present modificació s'ha estimat oportú modificar la línia d'edificació al Sector Cànoves residencial al marge esquerre de la carretera, que finalment es situa a 10 m i es perllonga per incloure una finca més.

Abans de l'aprovació definitiva d'aquest document caldrà sol·licitar novament informe a la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat.

1.5 Justificació de la proposta de modificació

Quadre 1. Superfícies afectades per la modificació de les zones i sistemes del P.U.7

P.U.7. Cànoves Residencial i Can Casademunt				
Qualificació	Clau	POUM (m ²)	MODIFICACIÓ POUM (m ²)	Variació (m ²)
Residencial aïllada intensitat 1	Clau 3a	115.313,00	115.233,70	-79,30
Residencial aïllada intensitat 2	Clau 3b	14.766,00	15.319,40	553,40
Sistema. Espai lliure	Clau J	27.005,89	27.141,95	136,06
Sistema. Infr. Tècniques	Clau T	1.701,61	1.726,56	24,95
Sistema. Eq. públic. Adm.	Clau Dpu Ad	3.926,25	3.291,14	-635,11
Sistema viari	Clau V	34.309,25	34.309,25	0,00
SUP. TOTAL P.U.7 (m²)		197.022,00	197.022,00	0,00

La modificació proposada augmenta la superfície de sòl residencial en 474,10 m². Aquest sòl donarà lloc a una nova parcel·la edificable que, d'acord amb els paràmetres de la clau 3b, permetrà construir un nou habitatge unifamiliar aïllat, el que comporta un increment del sostre edificable. No obstant, no s'incorre en el supòsit previst a l'apartat 2b de l'article 97 del Decret legislatiu 1/2010, ja que els terrenys són privats i en els cinc anys anteriors no han format part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

L'ordenació proposada segueix el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, en qualificar els terrenys que conformen la nova parcel·la amb la mateixa clau que les finques més properes. De la mateixa manera, és respectuosa amb el planejament territorial i no entra en conflicte amb els principis de desenvolupament sostenible.

L'interès públic de la modificació està justificat per la necessitat de protegir l'edifici on es situa l'actual Casa consistorial, atesa la seva condició de BCIL. La qualificació d'aquests terrenys com a espai lliure evitarà que en el futur es pugui construir en l'entorn de l'antiga masia, preservant l'espai que l'envolta i garantint la visualització del bé.

En quant a la modificació proposada relativa a sistemes urbanístics, es compleixen els següents requisits:

- La superfície global del sistema d'espais lliures del P.U.7 s'incrementa 136,06 m². El nou espai lliure situat proper a l'Ajuntament té plena funcionalitat. Es tracta d'un espai planer que ja es troba parcialment enjardinat.
- Malgrat que la superfície de sòl destinat a equipament del P.U.7 es redueix 635,11 m², es compleixen amb escreix la previsió d'equipaments segons els estàndards del Pla Territorial General de Catalunya, com reflecteix el quadre 2.

Justificació de les reserves indicatives per dotacions

La Memòria descriptiva i justificativa del POUM contempla al seu apartat 5.7.13 una justificació del compliment de les reserves indicatives per dotacions, d'acord amb els estàndards mínims establerts pel Pla Territorial General de Catalunya. Adopta com a horitzó de les reserves el potencial teòric d'esgotament del nombre d'habitatges possibles, 2.937 unitats, amb una ocupació prevista de 2,65 persones per habitatge. A continuació es justifica novament el compliment de les reserves mínimes de dotacions, tenint en compte que l'increment de sòl residencial que es proposa donarà lloc a un habitatge més, el que suposa un horitzó de 7.786 habitants.

Quadre 2. Justificació del compliment dels estàndards mínims del PTMB

	HORITZÓ 7.786 HABITANTS					
	Estàndard m2		Necessitats per 7.786 habitants		Previsions actuals POUM	Previsions proposta modificació
	st/hab.	sòl/hab.	Sostre	Sòl (1)	m2 sòl	m2 sòl
Sanitari	0,20	0,50	1.557,20	3.893,00		
Assistencial	0,10		778,60	778,60		
Cultural	0,30		2.335,80	2.335,80		
Administratiu	0,40		3.114,40	3.114,40		
Ensenyament		4,00		31.144,00		
Esportiu		(*)		-		
Abastament		0,20		1.557,20		
Serveis tècnics		0,30		2.335,80		
Total				45.158,80	134.124,00	133.513,84

La modificació del POUM suposa un increment de 24,95 m² en el sistema d'infraestructures tècniques i una reducció de 715,98 m² en el sistema d'equipament administratiu. Aquesta alteració de les superfícies d'equipaments deixa les previsions de la modificació del POUM en Les previsions d'equipaments de la modificació del POUM, de 133.513,84 m², tripliquen les exigències legals en el conjunt dels equipaments, comptant a més que la població considerada és totalment teòrica i a l'alça.

El P.U.7. Cànoves Residencial i Can Casademunt, té 3.926,25 m² destinats a equipament administratiu, ocupats per l'edifici de l'Ajuntament, el Jutjat de pau i els terrenys que l'envolten. La present modificació del POUM proposa requalificar 635,11 m² com a espai lliure. La superfície restant, 3.291,14 m², manté la qualificació d'equipament administratiu i supera els 3.114,40 m² de sòl destinats a aquesta dotació exigibles per la totalitat del municipi.

Justificació de les reserves indicatives per espais lliures

L'article 100 del DL 1/2010 contempla que quan la modificació del planejament comporti un increment de sostre edificable en sòl urbà, caldrà preveure una reserva mínima de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes i espais lliures públics. La present modificació comporta la creació d'una parcel·la edificable amb una superfície de 803,70 m², qualificada amb la clau 3b, subzona d'intensitat 2. Aquesta clau contempla una edificabilitat màxima de 0,315 m² de sostre per m² de sòl que suposen un sostre edificable màxim en la nova parcel·la de 253,17 m². Aquest increment de sostre implica la necessitat d'ampliar les reserves actuals d'espais lliures en 60 m², superats pels 136,06 m² previstos.

1.6 Memòria ambiental

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es considera que no es produeix repercussió ambiental en les noves previsions i, en aquest sentit, no s'hi incorpora l'informe ambiental ni l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

1.7 Avaluació econòmica

D'acord amb l'article 99.1.c del DL 1/2010, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La present modificació no requereix cap inversió econòmica, atès que els terrenys que passaran a ser edificables es troben en sòl urbà consolidat i disposen de tots els serveis urbanístics necessaris. Cal tenir en compte que aquests terrenys ja havien tingut la consideració de solar en les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 23 de desembre de 1982.

La modificació proposada permetrà la construcció de només un habitatge, motiu pel qual la repercussió sobre les infraestructures i els serveis existents serà pràcticament nul·la i no es preveu un augment significatiu del seu manteniment.

Pel que fa a la nova superfície destinada a sistema d'infraestructures tècniques, el canvi només reflectirà la realitat dels terrenys, ocupats per una estació transformadora i, per tant, no requerirà cap actuació addicional que impliqui una despesa. Aquesta situació és la mateixa al nou espai lliure proper a l'Ajuntament.

1.8 Agenda i memòria social de la modificació del Pla

Donada la naturalesa de la modificació del planejament i de les petites dimensions del seu àmbit d'actuació, aquests dos documents que integren la documentació del planejament general es reduiran bàsicament a una petita justificació de terminis i de finalitat de la modificació i la seva posterior execució.

1.8.1. Agenda de l'actuació a desenvolupar

La previsió del desenvolupament d'aquesta modificació del planejament general, i de la seva execució és immediata des de la seva aprovació definitiva, atès que no és necessària la redacció d'altres plans o projectes ni l'execució d'obres d'urbanització.

1.8.2. Memòria social

D'acord amb l'article 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que la Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Aquesta modificació només suposa la creació d'una nova parcel·la destinada a habitatge unifamiliar.

Tant la densitat d'habitatges del sector, com el nombre d'habitatges creats, com la tipologia prevista, fa completament inviable la inclusió en el mateix d'habitatge protegit.

2. ANNEXOS