

CU: 20
Expedient:2024 / 082616 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 12 de juliol de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques, en clau 14ap, del Pla General d'Ordenació Urbana de dins de l'àmbit de la unitat d'actuació discontinua, UA 30 - subàmbit 2, Henkel Ibèrica - c. de Vallromanes, de Montornès del Vallès, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

1. Objecte

L'ajust puntual de les condicions d'ordenació a la finca municipal situada a la confluència dels carrers de Vallromanes i Lleida, de la localitat de Montornès del Vallès, pel que fa a separacions a límits de parcel·la de l'edificació i al gàlib edificatori en alçada.

2. Àmbit d'actuació i descripció de la proposta



L'àmbit de la modificació, de 3.661,79 m² de sòl, inclou una finca de titularitat municipal a nord-est del barri Montornès centre amb adreça carrer de Vallromanes 16-24 cantonada carrer Lleida 27-29, referència cadastral 9296806DF3999N0001RP.

Es tracta d'un sòl sense edificar, amb accés a peu pla des del carrer Lleida, ocupat actualment per vegetació arbustiva i arbòria puntual. D'especial importància són els exemplars d'arbrat situats a sud de la finca, al contacte amb el carrer Joan Miró. El front de la finca a carrer de Vallromanes es relaciona amb aquest vial mitjançant un talús que va guanyant alçada a mesura que, en direcció oest, el carrer va perdent cota.

La cessió d'aquesta finca a la titularitat municipal és resultat de la gestió de la UA-30 que va establir la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'entorn de Henkel Ibèrica, SA i una parcel·la al carrer de Vallromanes (MPG-H) aprovada definitivament en data 27 de juliol de 2012. Aquesta modificació, d'àmbit discontinu, tenia per objectius l'ajust de l'ordenació i les condicions urbanístiques a l'entorn de la fàbrica Henkel Ibèrica, així com la cessió de la parcel·la d'ús residencial situada a carrer de Vallromanes amb destí a la implementació d'habitatge protegit pel municipi com a part corresponent a la cessió del 15% d'augment d'aprofitament urbanístic que, d'acord amb la legislació d'aplicació, es feia preceptiva.

A tal efecte, la MPG-H determinava que a la finca de cessió situada a carrer de Vallromanes podia establir-se un total de 2.929,43 m² de sostre en habitatge de tipologia plurifamiliar, seguint una qualificació específica 14ap, derivada de la clau urbanística 14a del Pla general, i amb ús per a habitatge protegit.

En la tramitació d'aquest planejament la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar condicionar l'aprovació de la MPG-H a que s'aportés un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions, una d'elles la que es transcriu a continuació:

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2027	Data creació còpia: 17/07/2024 12:07:00
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 1 de 6
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		08I8L7BY57XHFMT6WPXNEGDEUSZ87T5P	

Cal fixar a la zona 14a.p. una separació mínima entre edificis de 10m atenent a l'alçada màxima proposada de PB+2. Així mateix, també caldria incrementar a 10m la separació respecte els límits amb la zona 14b de tipologia unifamiliar adjacent, donat que l'alçada es inferior (7m i PB+1+golfes) i per tal d'evitar conflictes d'asseïllament i de privacitat.

D'acord amb aquesta prescripció, es va ajustar l'article 6 de les normes urbanístiques de la MPG-H, el que regula les condicions d'edificació de la clau 14ap, que incorpora els punts:

- Volumetria de les edificacions: En cap cas, les edificacions podran superar els 24 metres de llargada.

- Separació mínima entre edificis: 10 metres

- Separació mínima respecte els límits amb zona 14b confrontant: 10 metres

Des de la iniciativa municipal, ara al moment en què es planteja l'edificació d'aquest solar amb l'habitatge protegit que té com a potencial, s'observa que l'ajust incorporat referent a les condicions d'edificació provoca que el sostre màxim previst no es pugui edificar o que ho sigui en condicions gens adequades d'idoneïtat tècnica. A aquest efecte pot observar-se la imatge recollida al plànol I.05, on es posa de manifest que, d'aplicar-se la distància a veïns (clau 14b) de 10 metres, els amplex amb els què pot edificar-se l'habitatge són d'entre 8,72 i 10,14 metres i encara mancaria sostre potencial que només podria edificar-se amb front a carrer Lleida i amb una crugia de 7,16 metres d'amplada.

És per aquest motiu que es considera desproporcionada la prescripció de separar l'edificació 10 metres respecte les parcel·les veïnes (i que va aprovar-se amb la MPG-H) més tenint en compte que les edificacions dins la pròpia parcel·la, de PB+2PP, es prescriu igualment que també estiguin separades 10 metres. S'observa simplement, que la incorporació de la prescripció, no va tenir en compte les característiques físiques concretes de la parcel·la i la viabilitat tècnica de la implantació de l'edificació que en resulta.

Per millorar les condicions d'implantació de l'habitatge protegit tot mantenint relacions òptimes respecte les edificacions veïnes, es proposa la incorporació de quatre ajustos puntuals a l'article 6 de les normes urbanístiques de la MPG-H:

- Determinació d'una separació mínima normativa, de la clau 14ap, respecte als límits de la parcel·la amb la zona 14b de 7 metres.

- Determinació d'una separació mínima normativa, de la clau 14ap, respecte als límits de la parcel·la amb els sistema viari de 3 metres. Per tal de mantenir la unitat edificatòria del conjunt, la façana principal, es situarà obligatòriament a 3m respecte al carrer de Vallromanes.

- La planta 2a es reularà com a mínim 1/3 de l'amplada de l'edificació, reculada que s'aplicarà a la línia de façana posterior de l'edificació.

- Per sobre de l'alçada reguladora només es permetrà coberta plana i badalots d'accés i manteniment a la coberta, amb la resta de determinacions establertes en l'article 90 "alçada reguladora màxima" del PGOM.

Per justificar la suficiència de les separacions que s'estableixen pel que fa a il·luminació i insolació, la modificació incorpora un estudi d'asseïllament i ombres dels nous edifici plantejats a la parcel·la.

La modificació únicament afecta les condicions d'edificació, no altera ni el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial ni els usos.

L'edificabilitat de sostre residencial de protecció oficial és de 2.929,43 m².



3. Planejament vigent

El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC el 12 de maig de 2010.

El planejament urbanístic general vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès (PG), aprovat definitivament el 7 de setembre de 1983 i publicat al DOGC el 13 de juny de 1984. Posteriorment, en data 9 de desembre de 1992 i publicat al DOGC el 10 de març de 1993, es va aprovar una modificació del Pla general que n'actualitzava el contingut de forma global.

Cal alhora tenir en compte la Modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana a l'entorn de Henkel Ibérica, SA i una parcel·la al carrer de Vallromanes (MPG-H) en el terme municipal de Montornès del Vallès aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 27 de juliol de 2012 i publicada al DOGC de data 23 d'agost de 2012.

La MPG-H classificava l'àmbit de modificació com a sòl urbà no consolidat sotmès a la gestió determinada per a la UA-30. Aquesta fou ja desenvolupada, amb Projecte de reparcel·lació aprovat per part de la Junta de Govern Local de 15 de gener de 2014 i inscripció al Registre de la propietat de Canovelles a data 24 de març de 2014, motiu pel qual pot ser considerat a dia d'avui com a sòl urbà consolidat.

La seva qualificació urbanística és de "zona d'ordenació en edificació aïllada (subzona intensitat 1) - destinació habitatge protegit" (clau 14ap) d'acord amb l'ordenació específica recollida als articles 4 a 6 de la MPG-H. L'article 6, el que regula les condicions d'edificació recull el següent:

- Les condicions d'edificació seran les previstes per a la clau 14a a la normativa urbanística del PG, excepte les relacionades amb l'alçada i la llargada de les edificacions.

- Alçada de les edificacions: L'alçada de les edificacions no superaran les tres plantes (PB+2PP).

- Volumetria de les edificacions: En cap cas, les edificacions podran superar els 24 metres de llargada.

- Separació mínima entre edificis: 10 metres

- Separació mínima respecte els límits amb zona 14b confrontant: 10 metres

A l'article 5 s'especifica que el seu ús principal serà el residencial destinat a habitatges de protecció oficial.

4. Tramitació municipal

Aprovació inicial: pel Ple Municipal de l'Ajuntament de Montornès del Vallès en sessió de 1 de febrer de 2024.

Tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació del corresponent anunci al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (9/2/2024), Butlletí Oficial de la Província (6/2/2024), diari El Periódico (6/2/2024), al tauler d'edictes de la Corporació i seu electrònica municipal.

Segons es certifica, durant el tràmit d'informació pública s'han presentat un total de quatre alegacions que han estat parcialment estimades.

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 11 de juny de 2024.

5. Informes

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2027	Data creació còpia: 17/07/2024 12:07:00
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 3 de 6
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		08I8L7BY57XHfMT6WPXNEGDEUSZ87T5P	

En el marc de les determinacions de l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en data 6 de febrer de 2024, van sol·licitar-se informes en matèria de canvi climàtic i medi ambient.

Únicament consta emès a dia d'avui l'informe en matèria de medi ambient, per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona en data 13 de maig de 2024, en sentit favorable, amb el benentès que en l'execució de les actuacions derivades de la present modificació es doni compliment a la normativa ambiental d'aplicació.

6. Normativa

El document incorpora un apartat normatiu.

7. Valoració de l'expedient

L'interès general de la modificació pot observar-se, per si mateix, en la millora de les condicions d'edificació de l'habitatge protegit que es preveu construir a l'emplaçament. Tenint en compte la seva condició pública, es considera essencial assolir unes característiques d'implantació que garanteixin la possibilitat d'una adequada estandardització i facilitat tècnica a l'obra, que en definitiva, repercutiran a la col·lectivitat municipal.

En aquest sentit, crugies edificatòries de 7 o 8 metres d'ample poden considerar-se, d'acord amb les característiques normals de l'obra d'habitatge, insuficients i antieconòmiques en la relació entre sostre realment materialitzat i façana de l'edificació. Els ajustos plantejats donen com a resultat una edificació més lògica, de crugies d'entre 13 i 14 metres, tal com pot observar-se al plànol d'anàlisi que incorpora la modificació I.06, i sempre tenint en compte que la reducció de distàncies en relació amb les edificacions veïnes plantejada garanteix encara, com veurem més desenvolupat posteriorment, un adequat marge de separació pel que fa a intimitat, il·luminació i insolació.

Complementàriament, cal observar que la proposta que es deriva del planejament actualment vigent, en què per assolir el sostre total màxim caldria edificar part de la façana al carrer Lleida, suposaria un major efecte d'apantallament pel que fa a insolació respecte l'habitatge veí situat al número 27 del carrer Joan Miró, i una major afectació de l'arbrat existent a l'extrem sud de la parcel·la.

En aquest punt, pot analitzar-se la prescripció de la Comissió Territorial que va causar la inadequació de les condicions d'edificació actuals. Pot observar-se que per si mateixa ja és incongruent al establir una separació de 10 metres entre les edificacions dins la mateixa parcel·la, que hem de recordar que seran de màxim pb+2, i demanar alhora establir una separació de 10 metres també en relació amb les tanques dels veïns posteriors en clau 14b, que sumada a la separació pròpia d'aquesta clau a límit de parcel·la de 3 metres resultaria un total de 13 metres, quan les alçades màximes de les edificacions a separar, en aquest cas, serien de pb+2 (les pròpies de la clau 14ap) i de pb+1+golpes (les pròpies de la clau 14b).

Pot considerar-se desproporcionada igualment la distància de 10 metres en relació amb la tanca de la qualificació 14b veïna, si tenim en compte el referent que el mateix PG ja incorpora en la regulació de la localització relativa potencial d'edificacions en ordenacions

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2027	Data creació còpia: 17/07/2024 12:07:00
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 4 de 6
			
		08I8L7BY57XHfMT6WPXNEGDEUSZ87T5P	

de volumetria específica a concretar mitjançant planejament derivat (article 119). En aquest cas, per a edificacions de pb+2, es determina una separació mínima de 4 metres.

Ahora, encara prenent com a referent la mateixa regulació del PG, pot posar-se de manifest igualment que la regulació de la clau 14b veïna estableix la separació a límits de finca en 3 metres, cosa que suposaria una distància entre edificacions de pb+1+golfs de 6 metres mínims, quan, d'acord amb el planejament vigent, la regulació que es proposa ajustar, s'estableix la relació entre edificacions de pb+1+golfs i pb+2 de 13 metres. Per últim, pot tenir-se en compte un darrer referent pel que fa la preservació de la intimitat i assegurar nivells convenients d'il·luminació i insolació de contrastada solvència com és la regulació pròpia del Pla General Metropolità (PGM). En relació amb aquest aspecte, el PGM determina al seu article normatiu 264 "localització relativa de l'edificació", dins les normes d'aplicació al tipus d'ordenació segons volumetria específica, que les separacions mínimes entre edificacions de pb+2 siguin d'un mínim de 4 metres. Val a dir en aquest cas, que la regulació pròpia del PG que hem vist anteriorment, article 119, l'ha incorporat aquest a imatge de la que recull l'article 264 del PGM, amb el mateix redactat exacte.

La modificació de la distància a límits de parcel·la en contacte amb clau 14b, proposada de 7 metres, es considera suficient i folgada en relació amb els referents normatius posats de manifest anteriorment. En el pitjor dels casos, aquell en què l'edificació veïna en clau 14b es situés al seu límit potencial d'edificació (a 3 metres de la tanca), les edificacions resultants es separarien un mínim de 10 metres (els 7 de la parcel·la clau 14ap més els 3 de la parcel·la 14b), garantia considerada suficient pel que fa la preservació de la intimitat i per assegurar nivells convenients d'il·luminació i insolació.

Al seu torn, les tres altres mesures d'ajust de les condicions d'ordenació, la reducció de 5 a 3 metres de la separació respecte al vial, la reculada obligatòria de la façana posterior de la planta segona de l'edificació, i la determinació de l'obligatorietat de la coberta plana, s'encaminen igualment en millorar l'ample disponible per emplaçar de manera òptima l'edificació i, així mateix, tal com pot observar-se al plànol d'anàlisi I.07, a minimitzar la possible afectació de la nova edificació en relació amb les preexistències. Cal tenir en compte, en relació amb aquests aspectes, per un costat, l'ample del carrer de Vallromanes i que les edificacions ubicades a la façana oposada s'emplanten les més properes a 17,5 metres, i, per altra banda, les diferències de cota existents entre la parcel·la 14ap i les veïnes posteriors en qualificació clau 14b.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a l'aprovació de les modificacions dels plans urbanístics.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2027	Data creació còpia: 17/07/2024 12:07:00
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 5 de 6
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		08I8L7BY57XHfMT6WPXNEGDEUSZ87T5P	

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques, en clau 14ap, del Pla General d'Ordenació Urbana de dins de l'àmbit de la unitat d'actuació discontinua, UA 30 - subàmbit 2, Henkel Ibèrica - c. de Vallromanes, de Montornès del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Blanca Carreras Mayol
La Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2027	Data creació còpia: 17/07/2024 12:07:00
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 6 de 6
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		08I8L7BY57XHfMT6WPXNEGDEUSZ87T5P	