

## **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D' USOS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA UBICADA AL CARRER CAL BATALLÓ NÚM. 3A, QUALIFICADA COM A SISTEMA D'EQUIPAMENTS (SE2 SANITARI-ASSITENCIAL) I DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓ D'UN NOU CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (CAP) DE CABRILS.**

### **1. MEMÒRIA**

#### **1.1 OPORTUNITAT I ANTECEDENTS**

##### **1.1.1 ANTECEDENTS**

En execució de l'anomenat PP-5 del PGOU (Pla Parcial núm 5 "Can Però"), es va redactar, tramitar i aprovar el corresponent Projecte de reparcel·lació, amb el que es va definir una parcel·la resultant, de titularitat municipal, destinada a Zona d'Equipaments.

Aquesta parcel·la resultant, ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3, es va inscriure al Registre de la Propietat com a finca registral núm. 4765 i va esdevenir la finca amb referència cadastral 7080060 DF4978S-0001/FT.

En una part d'aquesta parcel·la és on s'ubica actualment edifici provisional del Centre d'Atenció Primària (CAP) de Cabrils.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cabrils (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2017, i donada la conformitat per resolució de la directora general d'Urbanisme el 17 de setembre de 2018, publicat al DOGC núm. 7745 de 12 de novembre de 2018, ha classificat la citada parcel·la com a sòl urbà i l'ha qualificat com a Sistema d'equipaments (SE2 Sanitari-assistencial).

I posteriorment, l'Ajuntament de Cabrils, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 13 de novembre de 2019, ha aprovat la llicència urbanística de parcel·lació, als efectes de dividir la finca registral núm. 4765, en dues parcel·les, que son les següents:

#### **Parcel·la resultant 1; consistent en la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a:**

Parcel·la de forma irregular, destinada a sistema d'equipaments, de superfície 1.250 m<sup>2</sup> (mil dos-cents cinquanta metres quadrats).

Inscrita en el Registre de la Propietat com a **finca registral núm. 5835**.

Limita:

- al sud, amb el carrer Can Batalló pel qual hi té accés, amb una longitud de façana de 47,23 metres.
- al nord, amb la parcel·la edificada del carrer Cal Batalló núm. 1, finca resultant 3-a del Projecte de Compensació del Pla Parcial 5 "Can Però", amb una longitud de 44,47 metres.
- a l'est, amb la resta de la parcel·la de la qual es segrega (carrer Cal Batalló núm. 3b), amb una longitud de 27,15 metres.
- a l'oest amb el tram de carrer de titularitat pública que dona accés a la parcel·la edificada del carrer Cal Batalló núm. 1, amb una longitud de façana de 27,03 metres.

**Parcel·la resultant 2; consistent en la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3b:**

Parcel·la de forma irregular, destinada a sistema d'equipaments, de superfície 1.629,05 m<sup>2</sup> (mil sis-cents vint-i-nou metres amb cinc centímetres quadrats).

Inscrita en el Registre de la Propietat com a **finca registral núm. 5836**.

Limita:

- al sud, amb el carrer Can Batalló pel qual hi té accés, amb una longitud de façana de 73,32 metres.
- al nord, amb la parcel·la edificada del carrer Cal Batalló núm. 1, finca resultant 3-a del Projecte de Compensació del Pla Parcial 5 "Can Però", amb una longitud de 64,49 metres.
- a l'est, amb el carrer Camí del Trujol, amb una longitud de façana de 22,28 metres i un xamfrà amb el carrer Can Batalló de 4,37 metres.
- a l'oest, amb la parcel·la segregada (carrer Can Batalló núm. 3a), amb una longitud de 27,15 metres..

L'ajuntament està realitzant els tràmits pertinents per tal que la citada parcel·la resultant 1, (carrer Cal Batalló núm. 3a), que ha esdevingut la finca registral núm. 5835, sigui objecte de cessió a CATSALUT, als efectes de implantar-hi el nou Centre d'Atenció Primària de Cabrils.

El present Pla especial urbanístic d'usos es refereix, única i exclusivament, a la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a, finca registral 5835.

### 1.1.2 INICIATIVA

Aquest Pla Especial Urbanístic es redacta i tramita per iniciativa de l'Ajuntament de Cabrils.

### 1.1.3 PROCEDÈNCIA LEGAL

Aquest Pla Especial Urbanístic es redacta a l'empara de l'article 107 del POUM, el qual, en relació a les condicions d'ordenació i edificació dels equipaments, determina el següent:

*1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:*

- a) El sistema d'ordenació de l'edificació serà el corresponent al de l'illa on se situï o, en el cas de constituir illa pròpia, el de l'entorn immediat. En cas de indeterminació, el sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.*
- b) En el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.*
- c) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcament previstes en aquest Pla.*

*2. En sòl urbà, si no es regulen específicament a través d'un pla especial o queden definits en un polígon d'actuació urbanística, s'ajustaran a les condicions paramètriques següents:*

- a) Quan es tracti d'equipaments destinats a usos esportius oberts a l'aire lliure, s'estableix una edificabilitat neta màxima sobre parcel·la de 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*
- b) Per a la resta d'usos, l'edificabilitat es determinarà mitjançant el pla especial d'usos i serà similar a la corresponent a la zona que els envolta (o a la dominant en aquella zona). Els equipaments privats no inclosos en l'apartat a) anterior, no superaran l'índex d'edificabilitat net de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s sobre parcel·la ni altura de*

*planta baixa i dues plantes pis (PB+2P), i se separaran un mínim de 3 m. dels llinars de parcel·la, salvo justificació expressa relativa a la funcionalitat de l'ús proposat en el pla especial.*

- c) Quan es tracti d'equipaments on coexisteixin els usos assenyalats en els apartats a i b anteriors, s'aplicaran per separat les condicions corresponents a cada àmbit.*
- 3. En sòl urbanitzable, es regularan en el corresponent Pla parcial urbanístic.*
- 4. Caldrà mantenir, sempre que sigui possible, la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos, tot procurant minimitzar els moviments de terres.*

#### 1.1.4 CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El present Pla Especial Urbanístic està integrat pels següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Documentació gràfica

### 1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

#### 1.2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit del present Pla Especial Urbanístic d'Usos per a la determinació de les condicions d'ordenació i edificació consisteix en la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a. Dita parcel·la sorgeix de la parcel·lació efectuada a la originària parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3.

En aquest sentit, la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a té les següents característiques:

Parcel·la de forma irregular, destinada a sistema d'equipaments, de superfície 1.250 m<sup>2</sup> (mil dos-cents cinquanta metres quadrats). Limita:

- al sud, amb el carrer Can Batalló pel qual hi té accés, amb una longitud de façana de 47,23 metres.
- al nord, amb la parcel·la edificada del carrer Cal Batalló núm. 1, finca resultant 3-a del Projecte de Compensació del Pla Parcial 5 "Can Però", amb una longitud de 44,47 metres.
- a l'est, amb la resta de la parcel·la de la qual es segrega (carrer Cal Batalló núm. 3b), amb una longitud de 27,15 metres.
- a l'oest amb el tram de carrer de titularitat pública que dona accés a la parcel·la edificada del carrer Cal Batalló núm. 1, amb una longitud de façana de 27,03 metres.

#### 1.2.2 ESTAT ACTUAL

Actualment, en la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a no hi ha cap edificació existent. Llinda, en el seu costat est, amb la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3b, la qual sí que té una edificació existent, l'actual CAP provisional de Cabrils.

Cal tenir en compte que l'edificació que es construeixi en la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a haurà de conviure amb l'edificació existent a la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3b fins a que es finalitzi i sigui operatiu el nou Centre d'Atenció Primària.

### 1.2.3 USOS PREVISTOS

En la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a, objecte del present Pla especial, s'hi ha d'ubicar el nou Centre d'Atenció Primària (CAP) de Cabrils.

L'ús que actualment correspon a la citada parcel·la és el de Sanitari – Assistencial (SE2), que és totalment adequat per al destí esmentat. En conseqüència, no és objecte del present Pla especial la modificació de l'ús concret d'equipament sanitari – assistencial que té assignada la parcel·la que ens ocupa.

### 1.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a, àmbit del present Pla especial, és titularitat de l'Ajuntament de Cabrils.

Si bé, a dia d'avui, s'estan realitzant els tràmits pertinents per tal que la citada parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a, que ha esdevingut la finca registral núm. 5835, sigui objecte de cessió a CATSALUT, als efectes de implantar-hi el nou Centre d'Atenció Primària de Cabrils.

### 1.2.5 PLANEJAMENT VIGENT

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cabrils (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2017 i donada conformitat per resolució de la directora general d'Urbanisme el 17 de setembre de 2018, publicat al DOGC núm. 7745 de 12 de novembre de 2018, la finca del carrer Cal Batalló núm. 3a resta classificada com a Sòl Urbà i qualificada com a **sistema d'equipaments (SE2 Sanitari-assistencial)**.

Es consideren usos propis els següents:

<u>Equipament</u>	<u>Ús</u>
SE2 Sanitari-assistencial	Sanitari-assistencial

La parcel·la no disposa de cap ordenació definida actualment, és per això que, conforme l'establert a l'article 107 de les Normes Urbanístiques del POUM, es redacta el present Pla Especial, que permetrà establir les condicions d'ordenació i edificatòries per la construcció del nou Centre d'Atenció Primària (CAP) de Cabrils.

## 1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

### 1.3.1 OBJECTIUS

Com s'ha especificat al capítol inicial, l'objecte d'aquest document és definir les condicions d'ordenació i edificació per a la implantació, a la parcel·la ubicada al carrer Cal Batalló núm. 3a, classificada com a Sòl Urbà i qualificada com a sistema d'equipaments (SE2 Sanitari-assistencial), del nou Centre d'Atenció Primària (CAP) de Cabrils.

Mitjançant el present planejament derivat es proposen unes condicions d'ordenació i edificació que siguin el màxim de respectuoses amb el teixit urbà que envolta la parcel·la. Per això, s'han tingut en compte els paràmetres edificatoris de la zona pròxima a can Batalló.

S'assimila la parcel·la en qüestió a l'ordenació aïllada en parcel·la, i s'agafen com a punt de partida els paràmetres bàsics de les qualificacions R6a i R6c, subzona de cases aïllades, que són les més comuns en l'entorn immediat a la parcel·la.

Per que fa a l'edificabilitat i l'ocupació màxima provenen de la R6a, l'altura màxima és la establerta per totes les edificacions aïllades de la R6 i les reculades s'han assimilat a les de la clau R6c.

A continuació, s'estableixen les condicions de l'ordenació.

### 1.3.2 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Es proposa establir com a condicions d'edificació per a la parcel·la del carrer Cal Batalló núm. 3a, les següents:

1. Edificabilitat neta màxima **0,8m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**.
2. Ocupació màxima en parcel·la **40%** del total de la parcel·la.
3. Altura màxima de l'edificació s'estableix en **6,5m (ARM)** equivalents a planta baixa (PB) i una planta pis (P1).
4. Les reculades seran de:

Carrer = **6m**  
Laterals = **3m**  
Fons = **3m**

## **2. NORMATIVA**

### **Article 1.** Àmbit i objecte del Pla especial urbanístic

- 1.1. L'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic consisteix en la finca registral núm. 5835, ubicada al carrer Cal Batalló número 3A, qualificada com a sistema d'equipaments (SE-2 Sanitari-assistencial) i destinada a la construcció d'un nou centre d'atenció primària (CAP) a Cabriils.
- 1.2. És objecte d'aquest Pla especial urbanístic la determinació de les condicions d'ordenació i edificació de la finca descrita anteriorment.

### **Article 2.** Marc legal de referència

Es redacta i tramita el present Pla especial urbanístic de conformitat amb l'establert a l'article 107.2 b) de les Normes Urbanístiques del POUM.

### **Article 3.** Classificació i qualificació del sòl

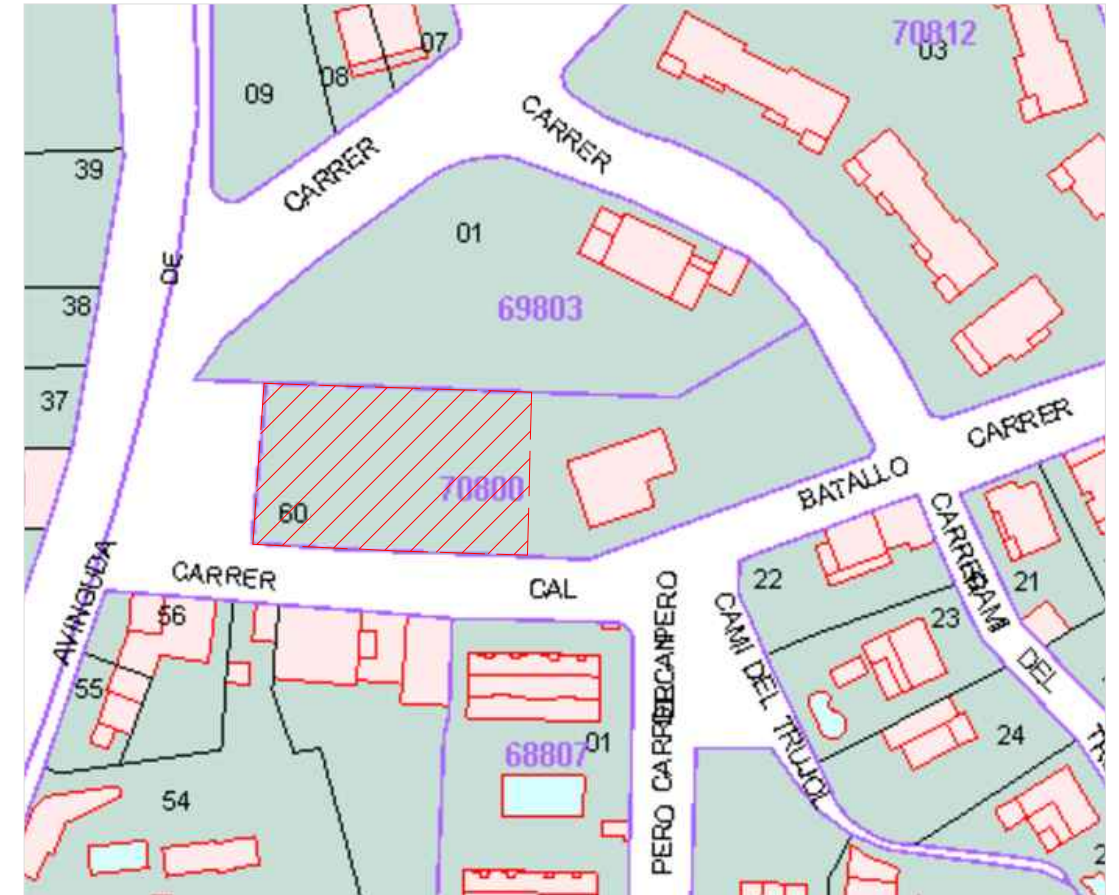
- 3.1. El sòl inclòs en l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic resta classificat com a sòl urbà consolidat, d'acord amb el POUM.
- 3.2. El sòl inclòs en l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic resta qualificat com a sistema d'equipaments (SE-2 Sanitari-assistencial)

**Article 4.** Condiciona d'ordenació i edificació.

- 4.1. Edificabilitat neta màxima 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- 4.2. Ocupació màxima en parcel·la 40% del total de la parcel·la.
- 4.3. Altura màxima de l'edificació s'estableix en 6,5m (ARM) equivalents a planta baixa (PB) i una planta pis (P1).
- 4.4. Les reculades seran de: Carrer = 6m Laterals = 3m Fons = 3m

**3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

- 3.01. EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ.  
Emplaçament i situació. Fotos parcel·la
- 3.02. ESTAT ACTUAL SOLAR.  
Finques resultants projecte parcel·lació.
- 3.03. ORDENACIÓ PLA ESPECIAL.  
Definició ordenació amb entorn immediat i preexistències.



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA DEL CARRER CAL BATALLÓ n.3A, DESTINADA AL NOU CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (CAP)

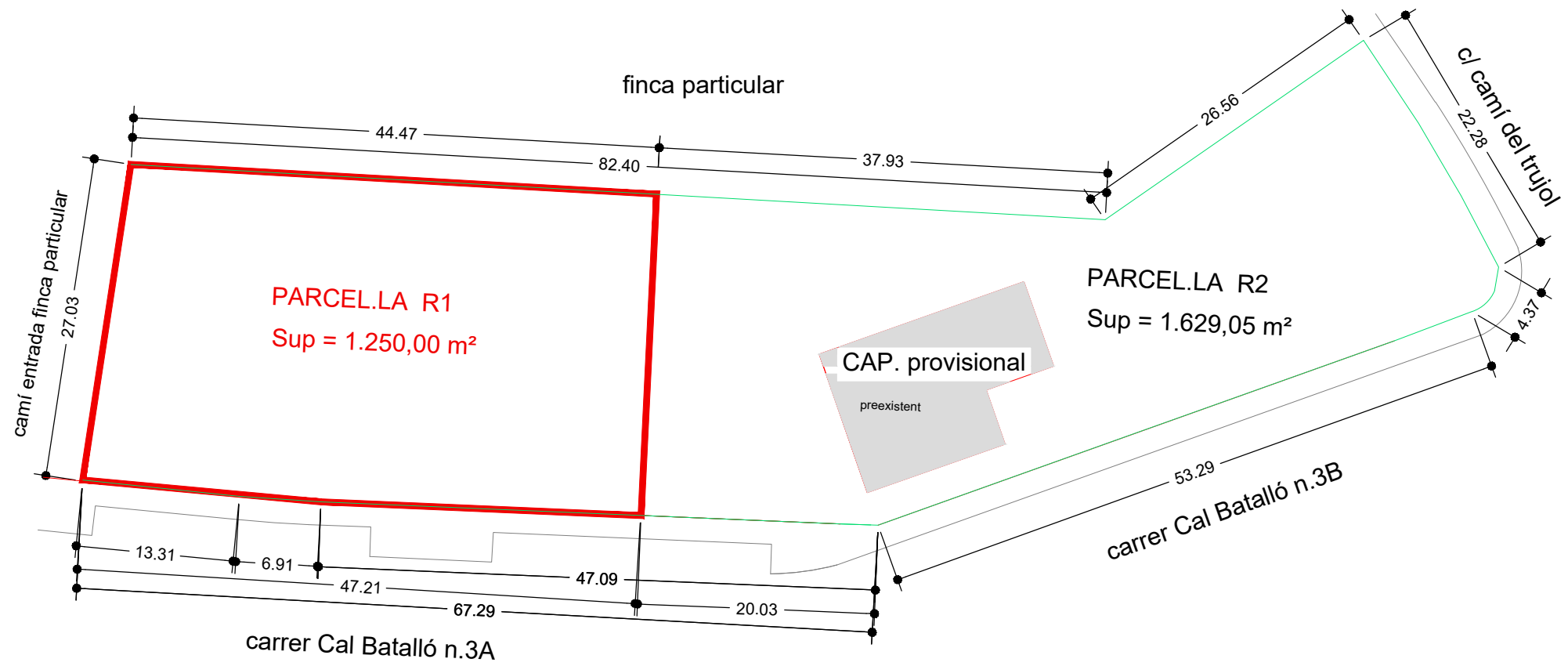
plànol

EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ

escala

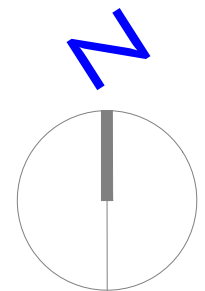
S/E

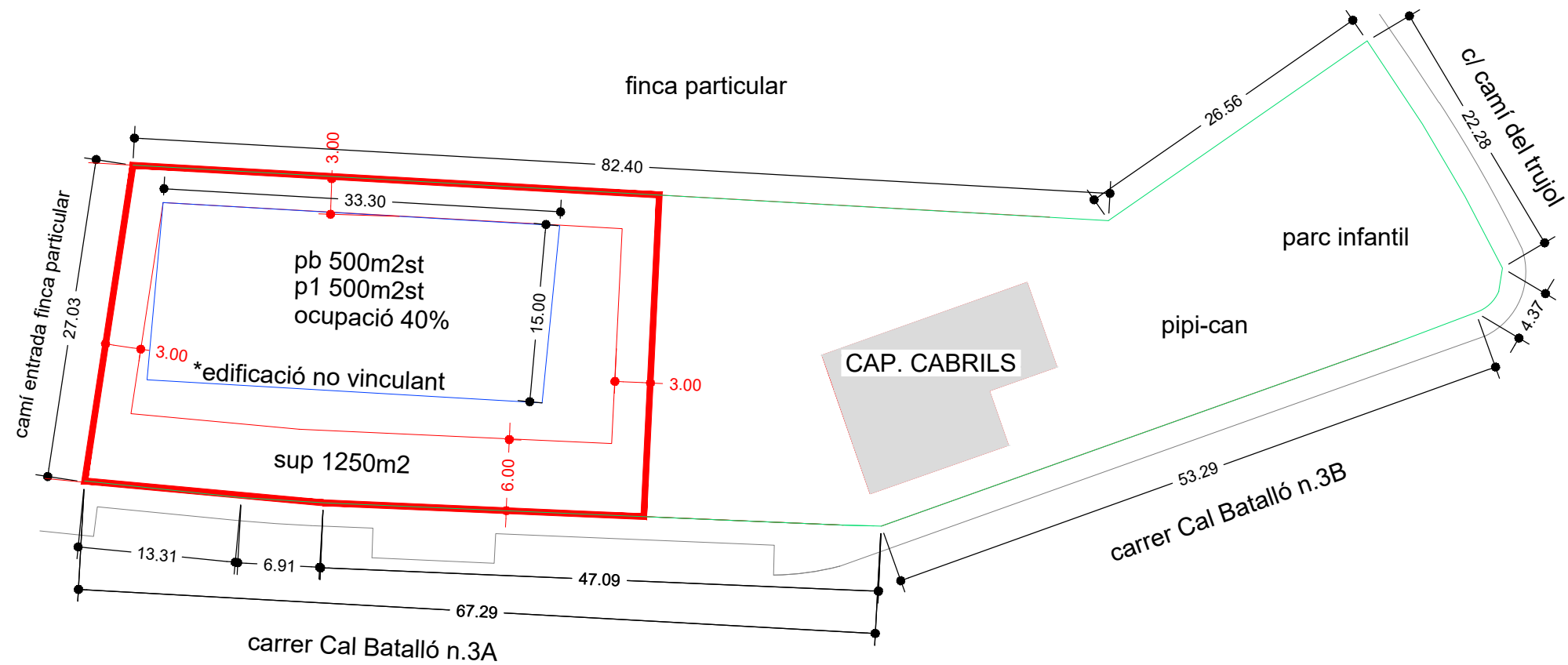
**3.01**



quadre resum de superfícies:

SUPERFICIE SE-2:	2.879,05 m2
<b>PARCEL·LA RESULTANT 1:</b>	<b>1.250,00 m2</b>
<b>carrer Cal Batalló n. 3A</b>	
PARCEL·LA RESULTANT 2:	1.629,05 m2
carrer Cal Batalló n.3B	





**condicions edificatòries:**

<b>EDIFICABILITAT:</b>	<b>0,8 m2st/m2s</b>
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA:</b>	<b>40 %</b>
<b>ARM:</b>	<b>6,5 m</b>
<b>SEPARACIÓ MÍNIMA:</b>	<b>carrer 6 m</b>
	<b>lateral 3 m</b>
	<b>fons 3 m</b>

