

641

PLA ESPECIAL
DEL
CENTRE URBÀ DE RUBÍ

MEMORIA JUSTIFICATIVA
EXEMPLAR APROVACIÓ PROVISIONAL

ARXIU D'COMENTACIÓ

DATA 2 2 1989

N.º 184

SETEMBRE 1988



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESIÓ 30 Novembre 1988
LA SECRETÀRIA

[Handwritten signature]

PLA ESPECIAL DEL CENTRE URBA DE RUBI

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
=====

EXEMPLAR APROVACIÓ PROVISIONAL

AJUNTAMENT DE RUBI
APROVAT PROVISIONALMENT
segons acord pleneri
de data
30-9-88
EL SECRETARI, OCTAL,
[Handwritten signature]

PECUR, RUB

SETEMBRE 1988

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTE

La comissió de Govern de l'Ajuntament de Rubí, acordà en sessió de 23 d'abril de 1987 la contractació de la redacció del present Pla Especial.

En data 16 de juny del mateix any fou signat el contracte entre l'Alcalde de Rubí i el redactor del present Pla per a la seva execució.

L'objecte del Pla Especial del Centre Urbà de Rubí (en endavant PECUR) es el de fixar les condicions i característiques de l'edificació als espais interiors de les illes tancades.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PECUR

El PECUR es formula a l'empara de l'art 22 a) i c) de la Llei del Sòl, i de l'art 82,1, paragrafs b) i d) del seu Reglament de Planejament. Es tracta, en conseqüència, d'un Pla Especial de millora urbana.

L'art. 97 de les NN UU del PGO de Rubí fixa les condicions d'edificació per a les zones residencials en illa tancada. El paragraf 2, d), 3 de l'esmentat article, que tracta de l'espai lluire interior de les illes, diu textualment:

"Para fijar las condiciones y características de edificación en este espacio libre interior de manzana, se redactará un Plan Especial. Este Plan Especial será redactado inmediatamente después de la aprobación del presente Plan General."

Por el Ayuntamiento
Departament de Política Territorial
de Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Per tant, es justifica mitjançant el propi PGO la procedència de la formulació de PECUR.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La informació, tendent a recollir el màxim de dades possible de les illes previstes com a tancades pel PGO, ha consistit en :

a) identificació de les illes tancades segons PGM. Se situen bàsicament en el que es considera el centre urbà de Rubí - d'aquí el nom del present Pla- tot i que s'en han localitzat en àrees més exteriors. Cadascuna de les illes ha rebut una numeració, per a la seva identificació.

b) confecció d'una fitxa base per a cada illa, sobre la cartografia 1/500 existent (on consten les dades topogràfiques, d'estructura de la propietat del sòl, i edificatòries actuals) amb el següent contingut:

- planta amb expressió de les fondàries i alçàries edificables previstes pel P.G.O., i amb cotes de rasant dels vials.
- seccions longitudinals amb les mateixes alçàries i fondàries.
- superfície de la illa, i del pati.

S'adjunta com a ANNEX nº I la col·lecció d'aquestes fitxes

S'han exclòs les illes totalment ocupades per espais lliures i/o equipaments, les que han de desenvolupar la seva volumetria mitjançant PERI o ED, i aquelles que no constueixen illa tancada per quedar obert per més d'un punt l'espai interior i les que per les seves dimensions es preveuen a P.G.O. com illes totalment edificables.

c) treball de camp consistent en la identificació d'usos no residencials en planta baixa. S'ha grafiat sobre plànol escala 1/2000 i, més detalladament sobre les fitxes esmentades a l'anterior paràgraf, que s'han adjuntat com a ANNEX nº II. al Pla Especial de l'Àrea Comercial de Rubí.

d) la informació continguda a les fitxes referides a l'apartat b) s'ha introduït a l'ordinador, a l'efecte de obtenir una sèrie de dades que permeti classificar les illes segons diversos paràmetres. S'ha de notar que les illes totalment edificables i aquelles que pel seu desenvolupament requereixen PERI o ED que fixi volumetria no han estat introduïdes a l'ordinador, en tant que la seva ordenació, en el primer cas, està definida pel PGO, i, en el segon, ho serà per la corresponent figura urbanística a desenvolupar. S'adjunta ANNEX nº III amb els quadres obtinguts.

Tal com s'explicita al propi ANNEX nº III, les nou primeres columnes són les dades de les fitxes, i les columnes restants corresponen als seus creuaments, que permeten diverses classificacions. Les que s'han emprat són:

- columna 10: es la relació entre la superfície de l'espai interior i la total de la illa. Situa respecte de la "compactació" de la illa per edificació.
- columnes 11 i 12: donen els pendents del pati (en tant per cent) en els dos sentits transversals, i per tant, orienten sobre l'existència de dificultats per edificar en l'espai interior.
- columna 14: relaciona les dues dimensions del pati, fent abstracció de la seva forma real i assimilant-lo a un rectangle, que és el cas més freqüent. Indica, per tant, la forma de pati (si s'acosta al quadrat, si és molt allargat,...).

e) inventari dels Estudis de Detall tramitats amb la finalitat d'ordenar l'edificació a l'espai interior d'algunes illes.

L'inventari d'aquests E.D. es el següent:

nº illa	carrers	aprovació	diligència C.U.B.
120	Justicia/Dr. Robert/Unió/Terrassa	definitiva	29/ 7/83
248	Sagunto/Sevilla/Lepanto/Bailén . en tràmit . registre entrada 8/1/87	-	-
64	St. Cugat/C. Coello/Llogateras/Av. Barcelona	definitiva	19/ 9/84
21	Balmes/Cervantes/Tauler/P. Murillo	definitiva	23/ 1/85
169	Bilbao/Mallorca/Soria/Avila	definitiva	20/ 2/85
180	Sta Pita/Sabadell/St. Salvador . no acceptat per C. U. B. . presentat recurs de reposició pendent de resolució	definitiva	-
200	Castilla/Lepanto/Murcia/Trafalgar	definitiva	10/ 7/85
20	Barcelona/Cervantes/Balmes/P. Murillo	definitiva	16/10/85
162	Lourdes/Av. Estatut/Menorca/Basses	definitiva	11/12/85
186A	Castilla/Sabadell/Murcia/Sta Fe	definitiva	4/ 6/86
238	Pontevedra/Zamora/Z. E.	definitiva	4/ 6/86



D'un total d'onze E.D., nou tenen aprovació definitiva, un està pendent de resolució de recurs de reposició, i l'altre està iniciant el tràmit.

Les seves ordenacions no resulten incompatibles amb les propostes del PECUR, per la qual cosa podran, a partir de l'aprovació definitiva de mateix, subsumir-se al tractament general.

4. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

L'objectiu de l'ordenació queda clarament definit al paragraf del PGO del municipi, abans reproduït, i que es el de fixar les condicions i característiques de l'edificació a l'espai lliure interior de mançana, en àrees d'edificació residencial en illa tancada.

Els criteris per a complir aquest objectiu són:

- a) definició d'illa tancada
- b) criteris generals sobre l'edificació
- c) criteris particulars sobre l'edificació

A continuació s'expliciten aquests criteris, que queden ampliament desenvolupats a la normativa adjunta.

4.1. DEFINICIÓ D'ILLA TANCADA

Enfront de la gran varietat de casos que apareixen d'illes semitancades, obertes o tancades costats, amb

jardins urbans a l'interior, etc, s'ha adaptat, per definir illa tancada, els següents criteris:

- a) illes tancades per tots els seus costats, encara que puguin incloure sistemes que ocupen parcialment la illa. En aquest cas la superfície ocupada pel sistema dintre de l'espai interior:
- 1) ha estat descomptada d'aquest espai quan els patis d'utilització privada resultants s'adapten a una possible tipologia de petit jardí posterior a l'habitatge.
 - 2) a la resta dels cassos, ha estat considerada com a espai interior d'illa, considerant més adequada la possibilitat de construir el pati d'ús privat que la de deixar-lo amb usos inconcrets degut a la tipologia de l'edificació.
- b) illes o part d'illes tancades parcialment, però que limiten amb terrenys a desenvolupar mitjançant PERI o ED, que poden completar l'ordenació tancada.
- c) illes tancades parcialment, degut a la seva situació al límit del sòl urbà, o limitant amb sistemes o altre tipus d'ordenació dintre de la pròpia illa, la qual cosa les fa quedar incompletes per un o més dels seus costats.
- d) Illes amb qualificació uniforme però obertes per algun punt, o en forma de blocs, però amb promoció no unitària i que donen lloc a patis edificats o edificables.

No reben, doncs, la consideració d'illes tancades aquelles on l'edificació es disposa en fileres de cases, o en blocs oberts, definint zones verdes

interiors, i reduint els patis de cada parcel·la a dimensions que corresponen més a criteris de petit jardí anterior o posterior, o reculada d'edificació, o a pati de llums del pròpi edifici, que al concepte d'espai lliure interior d'illa.

4.2. CRITERIS GENERALS SOBRE EDIFICACIÓ

El PECUR parteix, en quant al tractament dels espais interiors d'illa, del que es desprèn de l'art. 97, 2 d)3 de la Normativa del Pla General reproduït a l'apartat 2 d'aquesta Memòria.

Les condicions generals d'edificació que es suposen són l'edificabilitat en planta baixa, i en les condicions que es desprenen de la Normativa annex, amb una sèrie de limitacions, funcions de les característiques geomètriques i topogràfiques de les illes, que poden arribar fins a la prohibició d'edificar

Els criteris limitatius són els següents:

a) dimensions de l'espai interior de mançana.

Es consideren inedificables els espais interiors o patis de mançana que no tinguin una dimensió mínima, i a més resultin estrets, o molt allargats.

La raó d'aquesta limitació rau en la consideració de que, éssent el pati petit, la illa té ja un aprofitament edificatori notable; si a més resulten ser espais interiors estrets o desproporcionats, la seva edificació en planta baixa afegiria efectes de congestió, pel desordre que podrien crear



Aquesta norma general té excepcions quan, en funció de les pendents, l'edificació a l'espai interior de les parcel·les de cota més baixa pugui quedar enterrada a les pendents del terreny.

- b) relació entre espai interior i superfície total de mançana.

Per la mateixa raó del elevat aprofitament edificatori, es consideren inedificables els patis on aquesta proporció resulti baixa, amb les mateixes excepcions esmentades al darrer paragraf del punt a) anterior.

- c) pendent del pati. La pendent s'ha mesurat, sobre les fitxes abans indicades, dividint la diferència de cotes de rasants en vials oposats per la llargada de l'espai interior a la mateixa secció. En el cas de que l'espai interior quedi tallat per un sistema o una altre ordenació diferent, s'ha pres com referència la cota del vial per un costat i la cota de rasant en el límit del espai interior per un altre.

S'ha considerat que, a partir d'una determinada pendent, la prolongació cap a l'interior de l'illa de volums presos sobre rasants de vial podria resultar, per una part, angoixant per als veïns recaients al vial oposat, si aquest està en cota inferior; o, per un altre, perillosa per a l'estabilitat de l'edifici situat en vial oposat, si la seva cota és superior.

Per tant, es plantegen, per aquests casos, mesures limitatives de la fondària de l'edificació de l'espai interior.

d) usos admisibles a l'espai interior.

No serà admés l'ús d'habitatge, excepte quan es tracti de prolongació de l'habitatge existent dintre dels límits de la fondària màxima; aquesta prolongació ve regulada normativament. A més, l'ús del pati (industrial, comercial, equipaments, etc.) es regula en funció de la preexistència o no de determinats usos.

e) evaüació d'aigües pluvials i residuals

Aquest aspecte, sovint problemàtic quan es tracta d'illes amb pendent importants, queda regulat normativament, i haurà de resoldre's a partir de la concessió de llicència a l'espai interior. S'ha optat per solucions parcel·la a parcel·la, considerant les greus dificultats d'establir actuacions conjuntes o servituds d'unes parcel·les respecte de les altres com a criteri general.

4.3. CRITERIS PARTICULARS SOBRE EDIFICACIÓ

A més dels criteris anteriors, que s'apliquen de manera genèrica sobre les illes, hi ha altres criteris particulars, en funció de paràmetres diferents:

a) ús de la planta baixa.

Si l'ús de planta baixa és d'habitatge, no serà edificable l'espai interior, en tant que dificultaria la ventilació del propi habitatge. No obstant, si que es regularà la possibilitat d'una certa prolongació dintre del pati dels habitatges situats en planta baixa dintre de la fondària màxima.

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Territorialitat
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

b) situació urbana.

La situació de les illes pot determinar la consideració com a permesos, compatibles o prohibits dels diversos usos. En concret, les illes incloses a la delimitació d'àrea comercial del Pla Especial de l'Àrea Comercial de Rubí (PEACOR) queden excloses del tractament previst al PECUR, i es regiran per la normativa pròpia d'aquell Pla Especial.



Comissió d'Urbanisme de Barcelona

5. SUPERFÍCIES

- nombre d'illes afectades: 253

- patis afectats, segons siguin:

. edificables totalment (cas 1):		145	56.5%
. edificables amb limitacions (cas 2):		38	15.0%
. inedificables amb excepcions (cas 3 i 4):		47	18.6%
. cassos especials:			
ajornats a P.E.	C.E. 1	6	2.4%
parcialment edificables	C.E.21	8	3.2%
	C.E.22	7	2.8%
	C.E.23	3	1.2%
	inedificables C.E.24	1	0.4%

6. SUSPENSIO DE LLICENCIES

Es necessària la pròrroga suspensió de tramitació d'Estudis de Detall tendents a l'ordenació dels espais interiors d'illa.

Caldrà, amb l'acord d'exposició al públic del Pla Especial, procedir a la pròrroga de tramitació d'Estudis de Detall a l'àmbit del PECUR, tot prenent l'acord separat corresponent amb peu de recurs de reposició.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comtat d'Urbanisme de Barcelona

7. ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES


No son necessàris, en tant que no es considera cap actuació pública al sector.

8. RESULTAT DEL TRAMIT D'EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DE PLA

S'ha presentat un sol escrit d'al.legació, que s'accepta, en tant que per error s'havien exclòs de la delimitació unes illes en mançana tancada

9. RESULTAT DEL TRAMIT D'EXPOSICIÓ PÚBLICA A L'APROVACIÓ INICIAL

No s'ha presentat cap escrit d'al.legació

 **setembre 1988**
Departament de Territorialitat i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona