

0069(K)

2012/46879/B-
252
10/2/12



Aprovat inicialment segons l'acord del Ple de data 27/10/2011.

El secretari accidental de l'Ajuntament,

[Handwritten signature]

Aprovat provisionalment segons l'acord de Ple de data 26/01/2012.

El secretari accidental de l'Ajuntament,

[Handwritten signature]

MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 27 "Sòl lliure d'edificació", 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial" i 30 "Condicions estètiques de les edificacions" DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR "VALLS DE SANT MUÇ"

Ajuntament de Rubí

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de - 8 MARÇ 2012
La secretària
[Handwritten signature]
M. Teresa Mantó i Prats

Octubre de 2011

INDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS, OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	3
1.2. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT	3
1.3. PLANEJAMENT VIGENT	3
1.4. NORMATIVA VIGENT	4
2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA	6
2.1. LA REGULACIÓ NORMATIVA PROPOSADA.	6
2.2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES	7
2.3. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI DE MOBILITAT	7
2.4. MARC LEGAL APLICABLE	8
3. NORMATIVA PROPOSADA	9
3.1. NORMATIVA	9

Modificació Puntual dels articles 27 "Sòl lliure d'edificació", 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial i 30 "Condicions estètiques de les edificacions" de les Normes del Pla Parcial del sector "Valls de Sant Muç".



MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 27 “Sòl lliure d’edificació”, 28 “Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial” i 30 “Condicions estètiques de les edificacions” DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR V “VALLS DE SANT MUÇ”

AJUNTAMENT DE RUBÍ

Octubre de 2011

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS, OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La present modificació de les normes urbanístiques del Pla Parcial del Sector V està motivada en part per la necessitat de resoldre alguns dubtes d’interpretació relatius a l’anivellament del sòl en terrasses, el tractament de la vegetació i als materials d’acabat de coberta, façana i murs, així com també la de regular de manera més concreta alguns d’aquests aspectes.

1.2. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

Aquesta modificació puntual de les normes del Pla Parcial serà d’aplicació dins de l’àmbit del Pla Parcial d’ordenació del sector V “Valls de Sant Muç”.

1.3. PLANEJAMENT VIGENT

A nivell de normativa, el planejament vigent en la data de redacció del present document és el Text Refós del Pla Parcial del sector “Valls de Sant Muç”, aprovat definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 12 de març de 1997, en l’àmbit del sector V. No hi ha hagut modificacions de la normativa d’aquest Pla Parcial a excepció de la modificació de l’article 24 del Pla Parcial del sector “Valls de Sant Muç”, aprovada definitivament per la CUB el 13 de desembre de 2000.

La gestió urbanística de l’àmbit s’ha dut a terme mitjançant el “Segon Text Refós del Projecte de reparcel·lació “Valls de Sant Muç” aprovat definitivament per l’Ajuntament en data 15 de març de 2004.

Les obres d’urbanització han estat executades i rebudes per part de l’Ajuntament de Rubí.

Modificació Puntual dels articles 27 “Sòl lliure d’edificació”, 28 “Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial i 30 “Condicions estètiques de les edificacions” de les Normes del Pla Parcial del sector “Valls de Sant Muç”.



Actualment es troba en tràmit el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí, (aprovat provisionalment el 14 de juny de 2010). Per tal de poder assolir l'aprovació definitiva del POUM, s'està treballant en el compliment del conjunt de prescripcions establertes per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Tot i així, es considera oportú tramitar aquesta modificació de les Normes Urbanístiques del PGOU, en paral·lel a la tramitació de l'aprovació definitiva del POUM, ja que per la seva menor complexitat és previsible que es pugui tramitar i aprovar amb major celeritat.

1.4. NORMATIVA VIGENT

A continuació es transcriu el contingut dels articles de les normes urbanístiques del Pla Parcial del sector V "Valls de Sant Muç" que es proposa modificar:

Capítol cinquè: ordenances d'edificació i ús del sòl

Secció 1a: Regulació de les àrees edificables

Article 27: Sòl lliure d'edificació

- 1.- Els terrenys no ocupats per l'edificació tenen la consideració d'espais lliures al servei d'aquesta i la seva transformació física vindrà limitada per les regles que segueixen.
- 2.- Sobre aquests terrenys no podran produir-se aterrossaments i, en general, moviments de terres que suposin la formació de murs de contenció o terrasses palafítics d'altura superior a 1,20 m. Els talussos d'altura superior a 1,20 m. tindran un pendent màxim del 50%. Quan es produeixin aquests talussos, i quan la realització de diversos murs de contenció originin un alçat ideal on es produeixin alçades de més de 3 m., la seva autorització estarà condicionada al seu revestiment amb elements vegetals.
- 3.- Es permetrà la pavimentació de la superfície necessària per a donar accés a l'habitatge i la creació d'àrees específiques complementàries com terrasses, piscines, etc., sobre una superfície màxima del 10% de la parcel·la, amb un límit màxim de 300 m². En la resta de sòl lliure no es permetrà la tala o malmesa de l'arbrat existent.

Modificació Puntual dels articles 27 "Sòl lliure d'edificació", 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial i 30 "Condicions estètiques de les edificacions" de les Normes del Pla Parcial del sector "Valls de Sant Muç".



Article 28: Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial

1.- En les parcel·les l'accés a les quals es produeix per un vial situat al nivell superior, i sempre que l'edificació estigui separada com a màxim 5m de l'alineació del carrer, s'admetrà l'accés a ella mitjançant la passarel·la descoberta d'una amplada màxima de 3 m.

Podrà igualment admetre's en aquests casos l'aterrossament horitzontal de la part de parcel·la compresa entre l'alineació del carrer i l'edificació sempre i quan el mur o talús resultant no tingui més de 3m d'alçada, la qual haurà de revestir-se amb elements vegetals. Per sota l'aterrossament no s'hi permetran superfícies habitables.

2.- En les parcel·les l'accés a les quals es produeixi per un vial situat al nivell inferior, s'admetrà la construcció d'un mur de contenció adossat al vial per tal de permetre l'aterrossament de l'espai superior, que no tindrà una fondària superior als 5m. Aquest mur no tindrà en cap punt una altura superior als 3m i haurà de tractar-se amb materials que segueixin les regles de materials de façana establerts en aquesta normativa.

Es permetrà la ubicació de garatges dins del volum de terres contingut per aquests murs, mentre aquests continguin terres d'una altura mínima de 2m. per damunt de la rasant del vial. la fondària màxima dels garatges serà de 5m.

3.- No es permet l'ocupació de l'espai de viari amb graons d'escales o rampes per accedir a l'interior de les parcel·les.

Article 30: Condicions estètiques de les edificacions

En tot l'àmbit del Pla Parcial es tendirà a uniformar les qualitats i les característiques externes de les edificacions. En aquest sentit i amb la fi de reduir l'impacte paisatgístic, es regulen els següents aspectes:

- a) Les cobertes dels edificis seran bé horitzontals amb terrats transitables pavimentats amb rajola ceràmica, o bé inclinades amb pendents inferiors al 30% i de teula àrab ceràmica.
- b) Els paraments de façanes i de murs alineats amb vials seran de pedra natural o arrebossats i pintats en tonalitats terroses. El color blanc no s'admetrà en murs de contenció. En general, no s'admetrà la fàbrica vista ceràmica, el formigó i el bloc de formigó deixats vistos.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 27 “Sòl lliure d’edificació”, 28 “Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial” i 30 “Condicions estètiques de les edificacions” DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR V “VALLS DE SANT MUÇ”

AJUNTAMENT DE RUBÍ

Octubre de 2011

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2.1. LA REGULACIÓ NORMATIVA PROPOSADA.

Es constata que en els articles 27, 28 i 30 del Pla Parcial de Sant Muç es regulen aspectes d’ordenació, relatius a l’anivellament del sòl en terrasses, el tractament de la vegetació i als materials d’acabat de coberta, façana i murs, que resulten poc entenedors, i a la vegada regulats de forma poc concreta. Es proposa modificar la regulació referent al sòl lliure d’edificació i a les condicions estètiques de les edificacions, per tal fer més similar el tractament d’aquests aspectes amb la resta d’urbanitzacions.

Les modificacions proposades contribueixen a garantir i preservar les qualitats ambientals i la imatge de conjunt del teixit, quantificant i exigint uns valors acotats.

A continuació es resumeixen els canvis proposats a cada article:

Article 27 “Sòl lliure d’edificació”

Aquest article regula l’anivellament del sòl en terrasses de tal manera que, tal com està redactat actualment, suposa una fragmentació excessiva del sòl lliure d’edificació i dificulta la utilització dels espais situats al voltant de les edificacions. Es proposa regular l’anivellament del sòl en terrasses de manera anàloga a com estableix la Modificació puntual del Pla General d’Ordenació de Rubí de l’article 93 “Regulació de paràmetres del tipus d’ordenació aïllada”, punt 8 (aprovada definitivament en data 14 de desembre de 2006).

Pel que fa al percentatge de superfície pavimentada permès a la parcel·la, aquest resulta insuficient en molts casos, és per això que es proposa ampliar-lo.

Modificació Puntual dels articles 27 “Sòl lliure d’edificació”, 28 “Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial i 30 “Condicions estètiques de les edificacions” de les Normes del Pla Parcial del sector “Valls de Sant Muç”.



Article 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial"

Part de l'article fa referència a condicions d'anivellament del sòl en terrasses, aquest contingut ja està inclòs i regulat a l'article 27 proposat, raó per la qual es proposa suprimir aquesta part de l'article 28. D'altra banda, la fondària dels garatges alineats a vial en reposició de terres, resultava insuficient per a la dimensió alguns automòbils, i es proposa incrementar-la lleugerament.

Article 30 "Condicions estètiques de les edificacions"

Tot i que de la lectura de l'article es desprèn la voluntat d'exigir un cert control de l'aspecte i dels acabats de les edificacions i dels murs alineats a vial, el redactat no és prou entenedor a l'hora de permetre emprar certs materials i colors. L'article proposat promou un cert control de l'aspecte i acabats, mitjançant l'exigència d'utilització de materials propis d'acabat de façanes, murs alineats a vial i cobertes, però sense proposar ni prohibir materials concrets. També es proposa que els colors a emprar siguin de la gama dels terrossos o grisos, per tal d'afavorir la integració visual amb l'entorn.

2.2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES

Aquesta modificació de les normes urbanístiques del Pla Parcial no suposa cap augment o modificació del rendiment econòmic de la zona, ni increment del sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos. Tampoc implica cap despesa en obres d'urbanització ni cap altra mena d'inversió. Per aquest motiu es fa innecessària la redacció d'un pla d'etapes i d'un estudi econòmic i financer.

2.3. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI DE MOBILITAT

Donat que la present Modificació de les normes urbanístiques del Pla Parcial no afecta directament a cap qüestió mediambiental ni a la mobilitat, es considera innecessari redactar l'informe mediambiental ni l'estudi de mobilitat.

Donades les consideracions anteriors, aquesta modificació no ha d'incorporar els documents que es preveuen a l'article 66.1 apartats d), e), f), h) i i) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.



2.4. MARC LEGAL APLICABLE

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb el que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 5686, 5.8.2010) i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (DOGC 4682, 24.07.06).

Rubí, octubre de 2011

Marta Soler Turon

ARQUITECTA DEL SERVEI DE PLANEJAMENT i GESTIÓ

Domènec Cadevall Solé

CAP DEL SERVEI DE PLANEJAMENT i GESTIÓ

Modificació Puntual dels articles 27 "Sòl lliure d'edificació", 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial i 30 "Condicions estètiques de les edificacions" de les Normes del Pla Parcial del sector "Valls de Sant Muç".



MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 27 "Sòl lliure d'edificació", 28 "Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial" i 30 "Condicions estètiques de les edificacions" DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR V "VALLS DE SANT MUÇ"

AJUNTAMENT DE RUBÍ

Octubre de 2011

3. NORMATIVA PROPOSADA

3.1. NORMATIVA

Capítol cinquè: ordenances d'edificació i ús del sòl

Secció 1a: Regulació de les àrees edificables

Article 27: Sòl lliure d'edificació

- 1.- Els terrenys no ocupats per l'edificació tenen la consideració d'espais lliures al servei d'aquesta i la seva transformació física vindrà limitada per les regles que segueixen.
- 2.- L'adaptació topogràfica i el moviment de terres dins de la parcel·la es regularà de la següent manera:
En aquells casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
 - a) Les plataformes d'anivellament interior i a les llindes, no podran situar-se a més de 1,50m per sobre o a més de 2,20m. per sota de la cota natural del terreny en cada punt de la parcel·la.
 - b) Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 1:3 (alçada-base).
 - c) Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70metres (2,20m per sota i 1,50m per sobre de la rasant del terreny).
 - d) La separació mínima entre murs consecutius serà de quatre metres i mig (4,5m).
 - e) La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.
- 3.- L'espai lliure de les parcel·les haurà complir les condicions següents:
Es permetrà la pavimentació de la superfície necessària per donar accés a l'habitatge i la creació d'àrees específiques complementàries com terrasses, passadissos perimetrals, rampes, etc., sobre una superfície màxima del 25 % de la superfície total parcel·la i amb un límit màxim de 300 m2. En la resta de sòl lliure no es permetrà la tala o malmesa de l'arbrat existent.



Article 28: Condicions especials en relació a la façana de la parcel·la al vial

- 1.- En les parcel·les l'accés a les quals es produeix per un vial situat al nivell superior, i sempre que l'edificació estigui separada com a màxim 5m de l'alineació del carrer, s'admetrà l'accés a ella mitjançant una passarel·la descoberta d'una amplada màxima de 3m.

- 2.- En les parcel·les l'accés a les quals es produeixi per un vial situat al nivell inferior, s'admetrà la construcció d'un mur de contenció alineat al vial per tal de permetre l'aterrament de l'espai superior. Aquest mur no tindrà en cap punt una altura superior als 3,00 m i haurà de tractar-se amb materials que segueixin les regles de materials de façana establerts en aquesta normativa.

En el cas de parcel·les amb front a un a vial amb pendent, l'alçat del mur es podrà esgraonar amb la condició que l'alçada màxima no superi en cap punt els 4m.

Es permetrà la ubicació de garatges dins del volum de terres contingut per aquests murs, mentre aquests continguin terres d'una alçada mínima de 2m per damunt de la rasant del vial, sempre i quan no superi els 3m d'alçada ni superi una quarta part (1/4) de la longitud del front de parcel·la. La fondària màxima dels garatges serà de 6 m.

- 3.- No es permet l'ocupació de l'espai de viari amb graons d'escales o rampes per accedir a l'interior de les parcel·les.

Article 30: Condicions estètiques de les edificacions

En tot l'àmbit del Pla Parcial es tendirà a uniformar les qualitats i les característiques externes de les edificacions. En aquest sentit i amb la fi de reduir l'impacte paisatgístic, es regulen els següents aspectes:

- 1.- Les cobertes de l'edifici seran bé horitzontals, o bé inclinades de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%). S'exigirà que els materials d'acabat de les cobertes tinguin un acabat adequat per a la tipologia d'habitatge unifamiliar. El color de la coberta haurà de ser de la gama de colors terrossos.

- 2.- Els paraments de façana de les edificacions, dels murs de contenció i tanques alineats a vial hauran de comptar amb acabat de façana, o bé hauran d'estar construïts amb materials preparats per a ser vistos. El color dels quals haurà de ser de la gama de terrossos que afavoreixin la integració visual amb l'entorn.
El color dels murs interiors de parcel·la de parcel·la haurà de ser de la gama de colors terrossos o grisos, que afavoreixin la integració visual amb l'entorn.

