

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) I 118 (apartat f) DE LES  
NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES  
CONSTRUCCIONS AUXILIARS A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.**

Ajuntament de Rubí.

Agost de 2024



## INDEX

<b>A. MEMORIA DE LA INFORMACIO.....</b>	<b>5</b>
1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS, OBJECTIUS DE LA PROPOSTA .....	5
2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT .....	6
3. PLANEJAMENT VIGENT .....	6
4. NORMATIVA VIGENT .....	6
<b>B. MEMORIA DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>15</b>
1. OBJECTE I OPORTUNITAT .....	15
2. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 93, APARTAT 6 "CONSTRUCCIONS AUXILIARS". ....	16
3. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 118, APARTAT F "CONSTRUCCIONS AUXILIARS" ...	17
4. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 30, APARTAT 16 "CONSTRUCCIONS AUXILIARS" ...	18
5. PROPOSTA DE REDACCIÓ DELS ARTICLES MODIFICATS .....	18
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA, SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .	21
7. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL .....	21
8. MEMORIA SOCIAL .....	22
9. ESTUDI DE MOBILITAT .....	22
10. CATALEG DE BENS A PROTEGIR.....	22
11. PERSPECTIVA DE GÈNERE .....	22
12. MARC LEGAL APLICABLE.....	23
<b>C. NORMATIVA PROPOSADA .....</b>	<b>25</b>

## DADES GENERALS

### **Document:**

Modificació puntual dels articles 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) i 118 (apartat f) de les Normes urbanístiques del Pla general de Rubí. Regulació de les construccions auxiliars a les zones d'edificació aïllada.

### **Promotor:**

Ajuntament de Rubí.

### **Redacció:**

Servei de Planejament i gestió urbanística.

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) I 118 (apartat f) DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS AUXILIARS A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

## **A. MEMORIA DE LA INFORMACIÓ**

### **1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS, OBJECTIUS DE LA PROPOSTA**

L'article 93 "Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada, apartat 6 "Construccions auxiliars" de les Normes urbanístiques del Pla general (PG), regula de manera general les construccions auxiliars pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada, és a dir, per a la Zona residencial unifamiliar aïllada i la Zona industrial d'edificació aïllada.

L'apartat 6, punt primer, estableix que les construccions auxiliars estan al servei de l'edifici principal i poden desenvolupar funcions com a porteria, garatge, garites de guàrdia i altres, però aquest llistat de funcions està pensat per la Zona residencial unifamiliar però que no és del tot coherent per la Zona industrial d'edificació aïllada i requereix una regulació diferenciada.

L'apartat 6, punt segon, estableix que a la regulació de cada àrea (es refereix al concepte de zona) s'establirà quins han de ser els paràmetres que regulen les construccions auxiliars, d'aquesta forma aquest article ha de funcionar conjuntament amb el que disposa l'article 114 per a la "Zona residencial unifamiliar" i amb el que disposa l'article 118 per a la "Zona industrial d'edificació aïllada".

Però, no obstant, el mateix punt segon de article 93 estableix una regulació de les construccions auxiliars força detallada, que en general no ha donat lloc a problemes d'aplicació en la Zona residencial unifamiliar, però que no resulta adequada per a la "Zona industrial d'edificació aïllada", pel fet que es tracta de dues qualificacions urbanístiques que tenen unes necessitats clarament diferents i unes dimensions de parcel·la que no tenen res a veure. Per aquest motiu resulta necessari modificar l'apartat 6 de l'article 93 amb l'objecte de poder regular de forma diferenciada les construccions auxiliars en aquestes dues qualificacions urbanístiques (zones).

D'altra banda, la regulació més específica de les construccions auxiliars en les àrees qualificades de "Zona industrial d'edificació aïllada" és la que estableix l'article 118 "Condicions d'edificació", apartat f "Construccions auxiliars". La redacció de l'apartat f genera dubtes d'interpretació quan indica que "en particular" les construccions auxiliars admeses són les destinades a estacions transformadores, això pot fer dubtar de si hi ha o no la possibilitat que una construcció auxiliar en zona industrial sigui utilitzada com garita de guàrdia, centre de control d'entrada, recinte d'escomesa d'algun servei, o sigui utilitzada d'altres formes anàlogues que, com és lògic, s'admeten en Zona industrial aïllada perquè poden ser necessaris per les indústries, i més tenint en compte que segons l'article 93 (que alhora també li és d'aplicació) si que s'admeten.

A més, la redacció actual de l'apartat f de l'article 118 també planteja el problema de que no permet en la pràctica fer construccions auxiliars que arribin a tenir una dimensió suficient que permeti donar resposta a les necessitats de les indústries. Les dimensions màximes (longitud i alçada) admeses

actualment de les construccions auxiliars en el front a vial resulten insuficients en molts casos per cobrir les necessitats de les indústries de recintes per xarxes serveis, controls d'entrada, o d'altres. De fet, la longitud màxima admesa actualment fins i tot resulta insuficient per poder ubicar una estació transformadora prefabricada de les dimensions que es fabriquen actualment.

Pel que fa a l'apartat 16 (Construccions auxiliars) de l'article 30 "Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació", la seva redacció actual conté una enumeració de possibles funcions de les construccions auxiliars, en la qual s'ha observat que manquen algunes funcions possibles que són pròpies d'aquestes construccions i que la major part de les que manquen són mencionades a l'article 93 i 118, per aquest motiu es proposa completar la llista de funcions.

Amb l'objecte de donar solució a la problemàtica esmentada, es proposa la modificació puntual dels articles 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) i 118 (apartat f) de la normativa del PG.

## 2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

Aquesta modificació de diferents articles de les Normes urbanístiques del PG de Rubí serà d'aplicació als llocs del terme municipal de Rubí que estiguin regulats pel Pla General de Rubí i per tant, no serà d'aplicació en aquelles àrees pertanyents a àmbits de planejament derivat que tinguin una normativa que ja reguli les construccions auxiliars.

## 3. PLANEJAMENT VIGENT

El Pla General d'Ordenació de Rubí va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 15 de juliol de 1981 i publicat al DOGC el 23 de setembre de 1981, la revisió del programa d'actuació, modificacions i refosa del PG va ser aprovada definitivament el 10 de desembre de 1986 i publicada al DOGC en data 21 de març de 1988, i el Text refós de les Normes Urbanístiques va ser aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005 i publicat al DOGC en data 16 de gener de 2006. Posteriorment la normativa del PG ha estat objecte de diverses modificacions puntuals.

## 4. NORMATIVA VIGENT

Per comprendre de manera més integral la normativa vigent, s'ha reproduït de manera parcial (l'apartat 16) de l'article 30 i de manera completa (tots els apartats) els articles 93, 114 i 118.

Per facilitar la identificació en els articles de les parts del text que regulen específicament les construccions auxiliars, aquestes parts s'han assenyalat en **color vermell**.

També s'ha tingut en compte que algunes parts d'aquests articles han estat modificades puntualment, les parts modificades s'han indicat amb un text i unes línies en **color blau** que permeten identificar quan va ser aprovada definitivament la modificació i quina és l'extensió del text modificat.

## CAPÍTOL SISÈ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

### **Article 30. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.**

NOMENCLATURA.

(...)

**16** *Construccions auxiliars: són les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge privat, piscina, vestidors, dipòsits de material de jardineria, garites de guarda, i altres anàlegs.*

(...)

## TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

### CAPÍTOL TERCER. TIPUS D'ORDENACIÓ

#### **Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.**

*Els paràmetres propis d'ordenació en edificació aïllada són:*

##### **1. Desenvolupament del volum edificable.**

- 1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la inclosos els vols de cossos sortints, podrà desenvolupar-se en una o varies edificacions principals i destinar-se part del volum per edificacions auxiliars.*
- 2. Quan en la regulació de la zona o àrea d'actuació es fixen, en funció de la grandària de la parcel·la, límits màxims al número d'unitats independents de residència o d'habitatges o número màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació en cada parcel·la, s'hauran de respectar aquestes determinacions, malgrat que això impliqui que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.*

##### **2. Ocupació màxima de parcel·la.**

- 1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.*
- 2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars.*

##### **3. Sòl lliure d'edificació.**

- 1. Els terrenys que quedessin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en la seva superfície, d'altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecades en la parcel·la o parcel·les.*
- 2. Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats.*

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL, DIVERSOS ASPECTES NORMES. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

##### **4. Alçada màxima i número de plantes.**

- 1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà sobre la planta que tingui la consideració de planta baixa.*

La planta baixa se situarà entre més i menys 1 metre (1 m) respecte la cota natural del terreny sense modificar, mesurada en el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta que tingui aquesta consideració.

S'entendrà per forjat de la darrera planta aquell sobre el qual s'amida el sota coberta, independentment que exhaurixi o no l'alçada reguladora màxima admissible.

Formació de la coberta i sota coberta: En les zones regulades per ordenació aïllada, i per sobre del darrer forjat, la coberta i l'espai sotacoberta no podrà tenir en el pla de qualsevol façana una alçada superior, inclòs el gruix de la coberta, de més d'un metre i vint-i-cinc centímetres (1,25 m) sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora màxima per a cada zona. En el punt més alt de la coberta, inclòs el gruix de la mateixa, l'alçada màxima serà de tres metres i mig (3,5 m) sobre el darrer forjat.

Les terrasses construïdes com a forat en el sota coberta se separaran un metre (1,0 m) de la façana al carrer. Aquestes parts tindran el mateix tractament que la coberta inclinada.

---

2. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30% i arrencant d'una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i quin vol no superi el màxim admès pels ràfecs.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- c) Les baranes fins una alçada màxima de 1,80 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els remats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

5. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al front de la via pública, al fons de parcel·la, als seus llindars laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que pugui situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins a plànols o superfícies reglades verticals, quina directriu és el llindar de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació inclosos els cossos sortints.

2. En el cas d'habitatges unifamiliars, les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes als llindars de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que aquesta part no sobrepassi del quinze per cent de la superfície lliure.

6. Construccions auxiliars.

1. Es permeten en aquesta mena d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge particular, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d'anàlegs.



2. *La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada àrea i, en el seu cas, al que es disposa en el Pla General, en quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als lindars de parcel·la.*

*Amb respecte a aquest darrer paràmetre podrà adossar-se al lindar de front de vial, sempre i quan no superi 3 metres d'alçada, dintre del massís de terres i no superar la quarta part del front de façana. Respecte a la resta de lindars podrà adossar-se la construcció al lindar de parcel·la sempre que no superi la quarta part de la longitud dels corresponents lindars, la coberta no constitueixi una superfície accessible i la paret construïda al lindar es tracti com façana.*

#### 7. Tanques.

1. *L'alçada màxima de les tanques serà de 0,60 metres en la seva part massissa i de fins a 1,80 metres en total la part calada o similar, amidats des de la cota natural del terreny. En els encreuaments les tanques s'hauran d'enxamfranar 8 metres.*
2. *Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva llargària a les alineacions i rasants d'aquests: no obstant en determinats casos es permetrà recular-les o retranquejar-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, hauran de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl.*

*(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL, REGULACIÓ DE LES ZONES INDUSTRIALS. Ap. Def. 14 de març de 2017)*

#### 8. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1. *L'adaptació topogràfica i el moviment de terres són actes subjectes a llicència urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 179 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*
2. *L'adaptació topogràfica i els moviments de terres hauran de complir les condicions següents:*
  - a) *A les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada, llevat de la zona industrial d'edificació aïllada:*
    - *Per a parcel·les amb pendent mig superior al 30%, i sempre que no s'indiqui el contrari en la regulació específica de l'àrea o del sector, es reduirà el percentatge d'ocupació d'acord amb la taula següent:*
      - *Parcel·les amb pendent superior al 30% i inferior o igual al 60%: reducció en 1/3*
      - *Parcel·les amb pendent superior al 60% i inferior o igual al 100%: reducció en 1/2*
      - *Parcel·les amb pendent de més del 100%: es prohibeix l'edificació*
    - *En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal manera que compleixin les condicions següents:*
      - *Les plataformes d'anivellament interior i a les llindes, no es podran situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del terreny en cada punt.*
      - *Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 1:3 (alçada:base).*
      - *Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70 m.*
      - *La separació mínima entre murs consecutius serà de 4,50 m.*
      - *La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.*

- Els murs d'anivellament de terres en les llindes no tindran en cap punt una alçada superior a 3 metres per sobre de la rasant del carrer, mesurats en el punt mig de l'ample de parcel·la.

b) A la zona industrial d'edificació aïllada:

- En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que compleixin les condicions següents:
  - Les plataformes d'anivellament a les llindes no es podran situar a més de 2 m per sobre o a més de 3 m per sota de la cota natural del terreny de la partió. En el cas del front de parcel·la a vial s'admet la construcció d'un mur de contenció alineat al vial, que no tindrà en cap punt una alçada superior als 3 m i que s'haurà de tractar amb materials que segueixin les regles de materials de façana establerts en aquesta Normativa urbanística.
  - Les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de la parcel·la i exteriors a les edificacions s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 2:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles a les llindes.
  - Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 4'50 m.
  - La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.

---

## TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ

### CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### **Article 114. Condicions d'edificació.** (de la Zona Industrial d'Edificació aïllada)

[\(MODIFICACIÓ PLA GENERAL. EN L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÉS PARK DOGC 8855 en data 15 de febrer de 2023\)](#)

[\(MODIFICACIÓ PLA GENERAL. A L'ENTORN DEL PP DE CAN SOLÀ DOGC 8779 en data 25 d'octubre de 2022\)](#)

#### A) Regulació general

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

- parcel·la
- ocupació màxima
- alçada reguladora màxima
- separacions mínimes
- construccions auxiliars
- intensitat d'edificació

a) Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup> i la seva façana mínima en 12 metres.

[\(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, ARTICLE 114.2. Ap. Def. 31 de juliol de 2001\)](#)

2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla mitjançant certificació d'inscripció registral.

En aquest cas les condicions d'edificació seran les següents:

- a) Reducció proporcional dels coeficients a l'amplada o a la superfície o a la profunditat, podent-se aplicar el de valor menor. En cap cas dit valor s'adoptarà inferior a 0,50.

Modificació puntual dels articles 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) i 118 (apartat f) de les Normes urbanístiques del PG Rubí.

Regulació de les construccions auxiliars a les zones d'edificació aïllada

b) a efectes de càlcul dels coeficients es considera:

- superfície mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- amplada mínima: 12 m.
- profunditat mínima: 33,3 m.

3. En el cas de ser adjacents amb parcel·les edificades en mitgera, les edificacions s'hauran d'aparellar. Per fixar les condicions de l'aparellament s'haurà de formular proposta detallada de la solució plantejada.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en 40% de la parcel·la.

c) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.

d) Separacions mínimes.

1. Les separacions amb el límit a vial es fixa en 5 metres.
2. La resta de separacions seran de 3 metres.

e) Construccions auxiliars.

1. L'ocupació en superfície per aquestes construccions es fixa en el 5% de la parcel·la.
2. L'alçada màxima serà de 3 metres.

f) Intensitat d'edificació.

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·les en 0,50 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>sòl.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL. A L'ENTORN DEL PP DE CAN SOLÀ DOGC 8779 en data 25 d'octubre de 2022)

B) Regulació de les subzones 41a i 41b

(.....)

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL. EN L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÉS PARK DOGC 8855 en data 15 de febrer de 2023)

C) Regulació de les unitats de zona incloses en l'àrea d'actuació 42

(.....)

## CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

**Article 118. Condicions d'edificació.** (de la Zona Industrial d'Edificació aïllada)

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Separacions mínimes
- e) Volum màxim

a) Parcel·la

1. La parcel·la mínima per indústries que se situïn de manera independent es fixa en 1.000 m<sup>2</sup>.
2. La parcel·la mínima per a naus que es situïn conjuntament en filera serà de 400 m<sup>2</sup>. Dites construccions, així com les segregacions de les parcel·les es podran realitzar sempre que quedin amb front a vials públics reflectits en aquest Pla General d'Ordenació.

A través d'un Pla Especial es podrà incorporar nova vitalitat pública amb els mateixos criteris i paràmetres que van donar origen als existents.

En aquells polígons industrials en que els respectius Plans Parciais estableixin una zonificació específica, qualsevol alteració d'aquesta requerirà una modificació del Pla Parcial.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa segons la taula següent:

parcel·la < 3.000 m <sup>2</sup>	60%
parcel·la > 3.000 m <sup>2</sup>	70%.

L'ocupació màxima en el cas de les parcel·les del punt 2 del paràgraf anterior serà del 70%.

c) Alçada màxima

L'alçada màxima per a les edificacions aïllades serà de 15 m. En cas que les necessitats de funcionament específiques d'una indústria ho requerissin, de manera justificada i documentada, s'admet una altura màxima de 18 m, amb el ben entès que aquella part de l'edificació no superi el nombre màxim de 3 plantes, sense comptar el soterrani.

L'alçada màxima per a edificacions que se situïn conjuntament o en filera serà de 9,75 m.

Els Plans especials que puguin desenvolupar aquells casos que així ho requereixin, incorporaran els següents paràmetres:

- Amplada mínima dels nous vials: 15 m, amb calçada mínima de 10 m i voreres de 2,5 m a ambdues bandes.
- En cap cas no s'admetran vials en cul-de-sac.
- Caldrà justificar un estàndard mínim de places d'aparcament corresponent a una per cada 100m<sup>2</sup> de sostre.

d) Separacions mínimes.

La separació mínima respecte als límits es fixa segons la taula següent:

Parcel·la inferior a 3.000 m <sup>2</sup>	5 m a vial i 3 m a la resta de límits.
Parcel·la de més de 3.000 m <sup>2</sup>	7 m a vial i 5 m a la resta de límits.

Les separacions mínimes respecte a les parcel·les del punt 2 de l'apartat a) seran de 7 m respecte a vial, i pel que es refereix a límits de parcel·la, atenent que no es zonifiquen expressament les àrees on es puguin localitzar agrupacions d'edificis industrials sinó que es permeten en qualsevol terreny amb la qualificació d'indústria aïllada, serà necessari que els extrems de cada agrupació mantinguin la separació general de 3 m a les parcel·les veïnes, amb la finalitat de que el conjunt del volum agrupat s'integri en el sector que les envolta com un edifici aïllat.

*No obstant, es podrà edificar fins als límits de parcel·les contigües, sempre i quan, es redacti un Estudi de Detall que assegurï i vinculi les futures edificacions en dites parcel·les al mateix tipus d'ordenació per que el resultat final sigui el mateix.*

*e) Volum màxim*

*El volum màxim edificable es fixa en 8 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.*

*f) Construccions auxiliars.*

*En l'espai lliure de separació i el límit de propietat podran ubicar-se petites edificacions en particular dedicades a estacions transformadores amb les següents possibilitats de situació:*

*1. Possibilitat de situar-les en la línia o no de carrer envaint la franja frontal de separació mínima reglamentària en front a vial.*

*1.1. Alçada màxima de 3 metres per sobre de la rasant de la vorera. Excepte per estacions transformadores que podrà ser de 4,50 metres per sobre de la rasant de la vorera.*

*1.2. Longitud màxima de la façana: 4,50 m.*

*1.3. L'ocupació màxima és del 5% de la superfície no edificada.*

*1.4. Coberta plana.*

*1.5. Disseny adequat: parets de totxo a una cara vista o bé arrebossada i pintada d'acord amb la resta de l'obra de l'edifici industrial corresponent o bé arrebossades i lliscades.*

*2. Possibilitat de situar-les envaint la franja de terreny lateral de separació mínima reglamentària, sense envair la franja frontal front al vial. En aquesta situació es podrà edificar vora la partió veïna, sempre que no excedeixi de 1/4 de la seva longitud i la seva alçada màxima de 3 metres amidada des de la cota natural del terreny.*

*Respecte a les ampliacions d'edificacions industrials existents, l'ocupació màxima serà la que li correspongui per mida de parcel·la i respecte a les separacions mínimes es mantindran les mateixes de l'edifici que s'ampliï.*



# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) I 118 (apartat f) DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS AUXILIARS A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

## **B. MEMORIA DE LA PROPOSTA**

### **1. OBJECTE I OPORTUNITAT**

Amb l'objecte de donar solució a la problemàtica exposada en la Memòria de la informació, es proposa la modificació puntual dels articles 30, apartat 16 (Construccions auxiliars, de la Nomenclatura de la Definició de paràmetres), 93, apartat 6 "Construccions auxiliars" (referent al tipus d'ordenació d'edificació aïllada) i 118, apartat f "Construccions auxiliars" (referent a la Zona industrial d'edificació aïllada) de la normativa del PG.

L'article 93 (apartat 6), al punt primer, estableix que les construccions auxiliars estan al servei de l'edifici principal i desenvolupen funcions diverses, entre d'altres: porteria, garatge, dipòsits de material, garites de guàrdia i altres, però aquest llistat de funcions està pensat per la Zona residencial unifamiliar. En canvi, per a la Zona industrial d'edificació aïllada es troben a faltar funcions com les de control d'entrada, els recintes per xarxes de serveis i les estacions transformadores, per aquest motiu es proposa regular aquest aspecte de forma diferenciada per a les dues zones. Això implica modificar l'article 93 i també el 118.

D'altra banda, l'article 93 (apartat 6), al punt segon, estableix que a la regulació de cada àrea (zona) s'establirà per les construccions auxiliars quins han de ser els paràmetres que regulen les construccions auxiliars, però, a banda de la regulació de cada zona, aquest article també estableix una regulació detallada que en general no presenta problemes d'aplicació en la Zona residencial unifamiliar, però que no és adequada per la Zona industrial d'edificació aïllada, ja que es tracta de dues qualificacions urbanístiques que tenen unes necessitats i unes dimensions de parcel·la que no tenen res a veure. Per aquest motiu es proposa fer una distinció entre les condicions que han de complir les construccions auxiliars de les zones de tipus d'ordenació aïllada (on es mantindrà en termes generals la regulació actual que és adequada per a la Zona residencial unifamiliar) respecte de la Zona industrial d'edificació aïllada, donat que és necessari regular-les d'una forma diferenciada. En conseqüència, es proposa modificar l'article 93 en el punt segon de l'apartat 6, per crear dos sub-punts que permetin aquesta regulació diferenciada.

Pel que fa a l'article 118 (apartat f), que regula les construccions auxiliars de forma específica per a la Zona industrial d'edificació aïllada, a banda d'adequar les funcions que es poden desenvolupar en aquestes construccions, també resulta necessari adequar a les necessitats de les indústries els paràmetres urbanístics d'alçada, longitud, superfície màxima i acabats. Finalment, també és necessari afegir l'apartat "f)" a la llista de paràmetres que consten en el punt primer de l'article, ja que per error actualment no apareix.

Pel que fa a l'article 30 (apartat 16, Construccions auxiliars), s'ha observat que manquen algunes funcions possibles de les construccions auxiliars que són pròpies d'aquestes i que, a més, la major

part de les que manquen són mencionades als vigents articles 93 i 118. En conseqüència, la modificació proposada consisteix en completar l'esmentat llistat de funcions.

## 2. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 93, APARTAT 6 "CONSTRUCCIONS AUXILIARS".

L'article 93 "Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada" regula les construccions auxiliars en el cas d'edificació aïllada al seu apartat 6 "Construccions auxiliars".

El punt primer de l'apartat 6, segons la redacció vigent, enumerava un conjunt d'usos als quals es poden destinar les construccions auxiliars en ordenació aïllada (porteria, garatge particular, etc.) que era d'aplicació tant a la Zona residencial unifamiliar com a la Zona industrial d'edificació aïllada. Però per tal d'aconseguir una regulació diferenciada d'aquestes dues zones, es proposa desplaçar la llista de funcions al sub-punt específic que es crea a l'apartat segon per les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada llevat de la Zona industrial d'edificació aïllada. Les funcions d'aquest sub-punt es limiten a les que són pròpies de la Zona residencial unifamiliar, en aquest sentit s'ha eliminat de la llista les "garites de guarda" ja que no és coherent en la Zona unifamiliar.

En canvi, pel que fa a la Zona industrial d'edificació aïllada, les funcions possibles de les construccions auxiliars es troben a l'article 118, tal com s'explica més endavant.

D'altra banda, el punt segon de l'apartat 6 estableix que les construccions auxiliars s'han d'adaptar a la regulació de cada zona, també pel que a a les separacions mínimes als llinars de la parcel·la. A continuació, segons el redactat vigent, s'establien determinades excepcions a les separacions mínimes segons les quals es permetia que les construccions auxiliars també es poguessin situar dins de les franges de separacions mínimes. El problema és que les construccions auxiliars de la Zona industrial en edificació aïllada responen a unes necessitats i a unes dimensions que són ben diferents a les de la Zona residencial unifamiliar i tal com estava redactat això no era possible, per aquest motiu és proposa regular-les de forma diferenciada. A més, la redacció vigent d'aquest punt de l'article 93 entrava en contradicció amb alguns aspectes de l'apartat f "Construccions auxiliars" de l'article 118 dedicat a la Zona industrial d'edificació aïllada.

Es proposa, en el punt segon de l'apartat 6, crear dos sub-punts:

- a) A les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada, llevat de la Zona industrial d'edificació aïllada  
Aquest sub-punt recull, gairebé sense canvis, la regulació que tenien les construccions auxiliars. En el redactat proposat es deixa clar que en la franja de front de vial no podran envair la franja de separació lateral, i de la mateixa manera, en la franja lateral no podran envair la franja de front de vial, que és el criteri que s'ha aplicat en la Zona unifamiliar, amb l'objecte d'evitar possibles conflictes entre propietaris de parcel·les veïnes.
- b) A la Zona industrial d'edificació aïllada  
Aquest sub-punt remet directament a la normativa de la Zona industrial d'edificació aïllada, concretament a l'article 118 "Condicions d'edificació" (de la Zona industrial



d'edificació aïllada) apartat f "construccions auxiliars", que és el lloc on ja es trobava la regulació d'aquests aspectes.

Pel que fa a la Zona residencial unifamiliar, el vigent article 114 "Condicions d'edificació" apartat e) "Construccions auxiliars" estableix que l'ocupació màxima d'aquestes construccions és del 5% i l'alçada màxima de 3 metres. Aquest apartat de l'article 114 no requereix cap modificació ja que es complementa perfectament amb la regulació proposada per l'apartat 6 de l'article 93.

### 3. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 118, APARTAT F "CONSTRUCCIONS AUXILIARS"

L'article 118 (apartat f), regula les construccions auxiliars de forma específica per a la Zona industrial d'edificació aïllada.

En primer lloc, es proposa completar el llistat de conceptes que es regulen en aquest article (tals com Parcel·la, Ocupació màxima, etc.), en el qual mancava mencionar l'apartat f) "Construccions auxiliars", que ja existia, però que mancava en el llistat.

Ja dins de l'apartat f) "Construccions auxiliars", es proposa enumerar el conjunt de funcions a les quals es poden destinar les construccions auxiliars en la Zona industrial d'edificació aïllada. A les possibles funcions que segons la redacció vigent de l'article 93 ja s'admetien, s'han afegit les de garites de guarda, control d'entrada i recintes per xarxes de serveis que resulten necessàries en aquesta zona. Les estacions transformadores ja constaven abans a l'article 118 i s'han mantingut. S'han eliminat de la llista de funcions els estables, safareigs i rebosts pel fet que no són coherents en la zona industrial. També es proposa recordar que les construccions auxiliars només podran destinar-se a usos auxiliars al servei de l'edificació principal.

També es proposa que, tot recordant allò establert a l'article 93, quedi clar que les construccions auxiliars s'han d'ajustar a l'establert a la zona pel que fa a sostre màxim, ocupació màxima, alçada màxima i separació mínima als lindars, de forma que, només com una excepció, es poden situar dins de les franges de separació mínima si compleixen determinades condicions. També s'estableix que les construccions auxiliars destinades a garatge privat no s'admeten en les franges de separació mínima als lindars.

Es proposa incrementar l'alçada màxima de les construccions auxiliars fins a 4,5m.

També es proposa que les construccions auxiliars que es situïn en la franja del front de vial ho puguin fer en tot el front, fins i tot en la franja lateral amb la parcel·la veïna, ja que entre parcel·les industrials això no és font de conflictes.

En la redacció proposada, queda clar que en el front de vial les construccions auxiliars poden tenir una longitud màxima de la façana d'1/4 de la longitud del front de vial, tal com ja permetia l'article 93 que també era d'aplicació. Però també queda limitada la superfície sumada de les construccions auxiliars situades en la franja frontal de separació mínima a cada vial amb que confronti una parcel·la, que no podrà superar en cap cas la superfície de 200 m<sup>2</sup>.

Cal esmentar que s'elimina un paràgraf que parlava de la possibilitat d'ampliar edificacions industrials

existents pel fet que allò que establia era obvi, respectant la legalitat no podia ser d'una altra manera, i per tant no calia esmentar-ho. Finalment es proposa afegir un paràgraf per regular les construccions auxiliars en el cas de les naus que es construeixin conjuntament en filera dins d'una parcel·la.

#### 4. MODIFICACIONS DE L'ARTICLE 30, APARTAT 16 "CONSTRUCCIONS AUXILIARS"

Pel que fa a l'apartat 16 (Construccions auxiliars) de l'article 30 "Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació", la redacció actual conté una enumeració de possibles funcions de les construccions auxiliars, en la qual s'ha observat que manquen algunes funcions possibles que són pròpies d'aquestes construccions i que la major part de les que manquen són mencionades a l'article 93 i 118, per aquest motiu es proposa completar l'esmentada llista de funcions.

Concretament, es proposa afegir a la llista de funcions els estables, safareigs, rebosts i hivernacles que ja constaven a l'article 93, les estacions transformadores que ja constaven a l'article 118 i finalment el control d'entrada i els recintes per xarxes de serveis que es proposen en la modificació de l'article 118.

#### 5. PROPOSTA DE REDACCIÓ DELS ARTICLES MODIFICATS

##### TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

##### CAPÍTOL SISÈ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

##### Article 30. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.

NOMENCLATURA.

(...)

16 Construccions auxiliars: són les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge privat, **locals per guarda** o dipòsit de material de jardineria, piscines, vestidors, **estables, safareigs, rebosts, hivernacles**, garites de guarda, **control d'entrada, recintes per xarxes de serveis, estacions transformadores** i altres d'anàlegs.

(...)

##### TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

##### CAPÍTOL TERCER. TIPUS D'ORDENACIÓ

##### Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

(...)

##### 6. Construccions auxiliars.

1. Es permeten en aquesta mena d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals. ~~amb destí a porteria, garatge particular, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d'anàlegs.~~

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada **zona àrea** i, en el seu cas, al que es disposa en el Pla General, en quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als lindars de parcel·la.

Les construccions auxiliars hauran de complir les següents condicions:

- a) A les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada, llevat de la zona industrial d'edificació aïllada:

Es ~~permet~~ ~~permeten en aquesta mena d'ordenació~~ la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge **privat particular**, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles i altres d'anàlegs.

Pel que fa a la separació mínima als lindars, s'ajustaran a l'establert en cada zona però, com excepció, es poden admetre construccions auxiliars dins de les franges de separació mínima si es compleixen les següents condicions:

- ~~Amb respecte a aquest darrer paràmetre~~ Podran adossar-se al lindar de front de vial, **sense envair la franja de separació lateral**, sempre i quan **es situïn** dintre del massís de terres **per sobre de la rasant de la vorera**, no superin ~~i no superen~~ la quarta part del front de façana i no superin 3 metres d'alçada.
- Respecte a la resta de lindars, podran adossar-se ~~la construcció~~ al lindar de parcel·la, **sense envair la franja de front de vial**, sempre que no superin la quarta part de la longitud dels corresponents lindars, **amb una** alçada **màxima de 3 metres amidada des de la cota definitiva del terreny, que** la coberta no constitueixi una superfície **accessible transitable** i la paret construïda al lindar es tracti com façana.

- b) A la zona industrial d'edificació aïllada:

Les construccions auxiliars es subjectaran a l'establert a aquest respecte a la normativa de la zona industrial d'edificació aïllada.

(...)

## **TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.**

### **CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 118. Condicions d'edificació.**

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Separacions mínimes
- e) Volum màxim
- f) **Construccions auxiliars**

(...)

f) Construccions auxiliars.

Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge privat, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, hivernacles, garites de guarda, control d'entrada, recintes per xarxes de serveis, estacions transformadores i altres d'anàlegs.

Les construccions auxiliars no podran destinar-se als mateixos usos que l'edificació principal, només podran destinar-se a usos auxiliars al servei de l'edifici principal.

L'ocupació màxima per aquestes construccions es fixa ~~és del~~ en el 5% de la superfície ~~no edificada~~ de la parcel·la.

~~En l'espai lliure de separació i el límit de propietat podran ubicar-se petites edificacions en particular dedicades a estacions transformadores amb les següents possibilitats de situació:~~

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert a la regulació d'aquesta zona en quant a sostre edificable màxim, ocupació màxima, alçada màxima i separació mínima als llinars. Pel que fa a la separació mínima als llinars, com una excepció, es poden admetre construccions auxiliars dins de les franges de separació mínima (llevat de les destinades a garatge privat) si compleixen les següents condicions:

1. ~~Possibilitat de situar-les en la línia o no de carrer envaint~~ Podran situar-se en la franja frontal de separació mínima reglamentària ~~al en~~ front de ~~a~~-vial, alineades a vial i per sobre la rasant de la vorera, si compleixen les condicions següents:

1.1. Alçada màxima de ~~3~~ 4,50 metres amidats per sobre de la rasant de la vorera. ~~Excepte per estacions transformadores que podrà ser de 4,50 metres per sobre de la rasant de la vorera.~~ Els elements de coronament i els elements tècnics de les instal·lacions que es col·loquin sobre la coberta no podran superar l'alçada d'1 metre per sobre d'aquesta. Els elements tècnics s'hauran de situar el més allunyats possible del vial.

1.2. Longitud màxima de la façana: ~~4,50 m~~ 1/4 de la longitud del front de vial o dels fronts de vial en cas que la parcel·la confronti amb més d'un vial, sense incloure el xamfrà si n'hi ha.

1.3. ~~Ocupació màxima és del 5% de la superfície no edificada de la parcel·la,~~ La superfície sumada de les construccions auxiliars situades en la franja frontal de separació mínima a cada vial amb que confronti no podrà superar en cap cas la superfície de 200 m<sup>2</sup>.

En cas que les necessitats de subministrament de xarxes de serveis d'una indústria ho requerissin, de manera justificada i documentada amb un informe tècnic de la companyia i amb l'informe favorable de serveis tècnics municipals, es podria admetre superar aquest paràmetre.

1.4. Coberta plana i que no constitueixi una superfície transitable.

- 1.5. Disseny adequat: parets ~~de totxo a una cara vista o bé arrebossada i pintada d'acord amb la resta de l'obra de l'edifici industrial corresponent o bé arrebossades i llicades acabades de forma similar a l'edifici principal o bé amb acabats propis de façana.~~
2. ~~Possibilitat de situar les envaint la franja de terreny lateral~~ Podran situar-se en la franja de separació mínima reglamentària ~~sense envair la franja frontal front al vial a la resta de llindes, si compleixen les condicions següents:~~
- 2.1. ~~Ha seva~~ Alçada màxima de ~~3~~ 4,50 metres amidada des de la cota definitiva ~~natural~~ del terreny. Els elements de coronament i els elements tècnics de les instal·lacions que es col·loquin sobre la coberta no podran superar l'alçada d'1 metre per sobre d'aquesta. Els elements tècnics s'hauran de situar el més allunyats possible de la llinda.
- 2.2. ~~En aquesta situació es podrà edificar voral la partió veïna, sempre que Longitud màxima que no excedeixi de 1/4 de la seva longitud de la partió.~~
- ~~Respecte a les ampliacions d'edificacions industrials existents, l'ocupació màxima serà la que li correspongui per mida de parcel·la i respecte a les separacions mínimes es mantindran les mateixes de l'edifici que s'ampliï.~~
- 2.3. Coberta plana i que no constitueixi una superfície transitable.
- 2.4. Disseny adequat: parets acabades de forma similar a l'edifici principal o bé amb acabats propis de façana.

En el cas de naus que es construeixin conjuntament en filera dins d'una parcel·la, les construccions auxiliars del conjunt de naus hauran de complir les mateixes condicions que si es tractés d'una nau única, però a les llindes situades entre les naus en filera no s'estableix que compleixin cap distància mínima de separació.

## 6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA, SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La present modificació no delimita cap sector ni polígon d'actuació urbanística i no preveu el desenvolupament d'actuacions aïllades, no afecta a l'aprofitament urbanístic de les parcel·les, no incrementa la superfície de vials a mantenir, manté la superfície de sòl públic, i no incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial o d'altres usos. Com a conseqüència, i d'acord amb els articles 59 i 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, no serà necessària la redacció de l'avaluació econòmica i agenda de la modificació.

## 7. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Pel que fa a la documentació mediambiental, d'acord amb la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que la present

modificació no modifica les directrius del Planejament general, ni la classificació del sòl, ni la regulació de les qualificacions urbanístiques implica augment d'intensitat d'ús, d'acord amb els objectius plantejats, no està sotmesa a avaluació ambiental.

## 8. MEMORIA SOCIAL

La present modificació no té cap incidència en matèria d'habitatge i per aquest motiu no ha d'incorporar Memòria social.

## 9. ESTUDI DE MOBILITAT

La present modificació no té cap incidència en la mobilitat, no es proposa més edificabilitat, ni tan sols es proposa cap variació en l'ocupació màxima de les construccions auxiliars dins de les parcel·les privades.

## 10. CATALEG DE BENS A PROTEGIR

La present modificació no afecta a la protecció d'elements catalogats al Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí.

## 11. PERSPECTIVA DE GÈNERE

L'article 55 de la llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, disposa:

*"Article 55. Seguretat*

*....*

*2. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de:*

*a) Promoure un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic. Amb aquesta finalitat el planejament ha de vincular el disseny urbà i la violència masclista, per a evitar entorns i elements que puguin provocar situacions d'inseguretat per a les dones.*

*b) Erradicar la percepció d'inseguretat en els espais públics, per mitjà de mesures que en garanteixin a la visibilitat, la correcta il·luminació i l'alternativa de recorreguts, i que els dotin d'usos i activitats diversos, intergeneracionals i que fomentin la presència de gent diversa."*

Des del punt de vista de la perspectiva de gènere, aquesta regulació normativa de les construccions auxiliars de la Zona industrial d'edificació aïllada de Rubí permetrà que les empreses implantin les construccions auxiliars d'una manera més coherent dins l'espai privat, això pot afectar favorablement a l'espai públic, contribuirà a evitar aglomeracions en els controls d'accés a les indústries i, en l'espai privat, a crear espais de treball més adequats, afavorint en general la mobilitat en la zona industrial i també ajudant a crear entorns segurs tant a l'espai públic com al privat.

## 12. MARC LEGAL APLICABLE

La present Modificació puntual de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Rubí es redacta 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 (TRLU), així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Rubí, a la data de la signatura electrònica

Domènec Cadevall i Solé

CAP DEL SERVEI DE PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA





**MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) I 118 (apartat f) DE LES  
NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES  
CONSTRUCCIONS AUXILIARS A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

**C. NORMATIVA PROPOSADA**

El redactat del text dels articles que es proposa a continuació substituirà el redactat de la normativa vigent.

**TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.**

**CAPÍTOL SISÈ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES**

**Article 30. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.**

NOMENCLATURA.

(...)

16 Construccions auxiliars: són les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge privat, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda, control d'entrada, recintes per xarxes de serveis, estacions transformadores i altres d'anàlegs.

(...)

**TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.**

**CAPÍTOL TERCER. TIPUS D'ORDENACIÓ**

**Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.**

(...)

6. Construccions auxiliars.

1. Es permeten en aquesta mena d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada zona i, en el seu cas, al que es disposa en el Pla General, en quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als llinars de parcel·la.

Les construccions auxiliars hauran de complir les següents condicions:

- c) A les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada, llevat de la zona industrial d'edificació aïllada:

Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge privat, locals per guarda o dipòsit de material de

jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles i altres d'anàlegs.

Pel que fa a la separació mínima als lindars, s'ajustaran a l'establert en cada zona però, com excepció, es poden admetre construccions auxiliars dins de les franges de separació mínima si es compleixen les següents condicions:

- Podran adossar-se al lindar de front de vial, sense envair la franja de separació lateral, sempre i quan es situïn dintre del massís de terres per sobre de la rasant de la vorera, no superin la quarta part del front de façana i no superin 3 metres d'alçada.
- Respecte a la resta de lindars, podran adossar-se al lindar de parcel·la, sense envair la franja de front de vial, sempre que no superin la quarta part de la longitud dels corresponents lindars, amb una alçada màxima de 3 metres amidada des de la cota definitiva del terreny, que la coberta no constitueixi una superfície transitable i la paret construïda al lindar es tracti com façana.

d) A la zona industrial d'edificació aïllada:

Les construccions auxiliars es subjectaran a l'establert a aquest respecte a la normativa de la zona industrial d'edificació aïllada.

(...)

## **TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.**

### **CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 118. Condicions d'edificació.**

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Separacions mínimes
- e) Volum màxim
- f) Construccions auxiliars

(...)

f) Construccions auxiliars.

Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge privat, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, hivernacles, garites de guarda, control d'entrada, recintes per xarxes de serveis, estacions transformadores i altres d'anàlegs.

Les construccions auxiliars no podran destinar-se als mateixos usos que l'edificació principal, només podran destinar-se a usos auxiliars al servei de l'edifici principal.

L'ocupació màxima per aquestes construccions es fixa en el 5% de la superfície de la parcel·la.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert a la regulació d'aquesta zona en quant a sostre edificable màxim, ocupació màxima, alçada màxima i separació mínima als llindars. Pel que fa a la separació mínima als llindars, com una excepció, es poden admetre construccions auxiliars dins de les franges de separació mínima (llevat de les destinades a garatge privat) si compleixen les següents condicions:

1. Podran situar-se en la franja frontal de separació mínima reglamentària al front de vial, alineades a vial i per sobre la rasant de la vorera, si compleixen les condicions següents:

1.1. Alçada màxima de 4,50 metres amidats per sobre de la rasant de la vorera. Els elements de coronament i els elements tècnics de les instal·lacions que es col·loquin sobre la coberta no podran superar l'alçada d'1 metre per sobre d'aquesta. Els elements tècnics s'hauran de situar el més allunyats possible del vial.

1.2. Longitud màxima de la façana: 1/4 de la longitud del front de vial o dels fronts de vial en cas que la parcel·la confronti amb més d'un vial, sense incloure el xamfrà si n'hi ha.

1.3. La superfície sumada de les construccions auxiliars situades en la franja frontal de separació mínima a cada vial amb que confronti no podrà superar en cap cas la superfície de 200 m<sup>2</sup>.

En cas que les necessitats de subministrament de xarxes de serveis d'una indústria ho requerissin, de manera justificada i documentada amb un informe tècnic de la companyia i amb l'informe favorable de serveis tècnics municipals, es podria admetre superar aquest paràmetre.

1.4. Coberta plana i que no constitueixi una superfície transitable.

1.5. Disseny adequat: parets acabades de forma similar a l'edifici principal o bé amb acabats propis de façana.

2. Podran situar-se en la franja de separació mínima reglamentària a la resta de llindes, si compleixen les condicions següents:

2.1. Alçada màxima de 4,50 metres amidada des de la cota definitiva del terreny. Els elements de coronament i els elements tècnics de les instal·lacions que es col·loquin sobre la coberta no podran superar l'alçada d'1 metre per sobre d'aquesta. Els elements tècnics s'hauran de situar el més allunyats possible de la llinda.

2.2. Longitud màxima que no excedeixi de 1/4 de la longitud de la partió.

2.3. Coberta plana i que no constitueixi una superfície transitable.

2.4. Disseny adequat: parets acabades de forma similar a l'edifici principal o bé amb acabats propis de façana.

En el cas de naus que es construeixin conjuntament en filera dins d'una parcel·la, les construccions auxiliars del conjunt de naus hauran de complir les mateixes condicions que si es tractés d'una nau única, però a les llindes situades entre les naus en filera no s'estableix que compleixin cap distància mínima de separació.