



CU: 13

Expedient:2025 / 086483 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de maig de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de 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, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

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

Objecte

Ajustar la regulació de tres articles de la normativa urbanística del POUM relatius a les construccions auxiliars en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit afectat per aquesta Modificació puntual abasta tot el sòl urbà del municipi.

Es proposen unes modificacions puntuals de la normativa urbanística del PGO, les quals comporten ajustos de la regulació dels articles 35.16, 93.6 i 118.f, relatius a la funció i les condicions d'edificació de les construccions auxiliars en la tipologia d'ordenació d'edificació aïllada.

L'objectiu principal d'aquesta modificació és establir una regulació específica de les construccions auxiliars per a la indústria aïllada, diferenciant-la de la regulació vigent que es manté per a la resta de zones. A tal efecte, es concreten per a la tipologia d'edificació industrial aïllada unes noves condicions d'implantació dels cossos auxiliars en les franges mínimes de separació dels fronts a vial i de la resta de l'indret de la parcel·la.

Per tal de fer més entenedor aquest informe i facilitar la comparació de la proposta amb el planejament vigent, les modificacions normatives proposades es detallen a l'apartat següent.

Planejament urbanístic vigent

La revisió del Programa d'actuació urbanístic i modificacions de Pla general d'ordenació urbana de Rubí (en endavant PGO) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987 i publicat el 21 de març de 1988.

El Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General, aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005 i publicat el 16 de gener de 2006.

Els articles de la normativa urbanística que són objecte de modificació són els següents:

- Article 30.16 que defineix el concepte de construccions auxiliars. “Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l’edificació” (dins de les disposicions generals de la definició de paràmetres).
- Article 93.6 que estableix la regulació de les construccions auxiliars en el tipus d’ordenació d’edificació aïllada. “Regulació específica de paràmetres del tipus d’ordenació d’edificació aïllada” (dins de la regulació general del sòl urbà, i concretament en la regulació dels tipus d’ordenació).
- Article 118.f que estableix la regulació de les construccions auxiliars per a la indústria d’edificació aïllada. “Condicions d’edificació” (dins de les disposicions generals de la zona industrial d’edificació aïllada).

A continuació es detallen les determinacions normatives del planejament vigent que són objecte de modificació, i la nova proposta de regulació.

Article 30.16

Planejament vigent:

“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.”

Proposta:

“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.”

Article 93.6

Planejament vigent:

“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 llindar 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 llindar 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 llindar es tracti com façana.”

Proposta:



“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 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 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 llindar 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 llindar 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 llindar es tracti com façana.”*

Article 118.f

Planejament vigent:

“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.

Proposta:

“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 lindars. Pel que fa a la separació mínima als lindars, 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 m². La superfície tancada de cada construcció auxiliar que no estigui destinada a instal·lacions (recintes per xarxes de serveis, estacions transformadores o anàlegs estan destinats a instal·lacions), no podrà superar la superfície de 80 m².

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.”

Tramitació de l'expedient

El Ple de l'Ajuntament de Rubí en sessió ordinària del dia 29 d'octubre de 2024 va aprovar inicialment la “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”.

L'esmentat expedient es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant publicació al BOPB de data 15 de novembre de 2024, al diari “El Periódico” de data 11 de novembre de 2024, i al tauler electrònic municipal. Segons certificat municipal, durant el període d'informació pública no es va presentar cap al·legació.

El Ple de la Corporació municipal en data 30 de gener de 2025 ha aprovat provisionalment el present document urbanístic.

No consta a l'expedient que s'hagi sol·licitat informe a cap organisme sectorial.

Normativa

El document conté un apartat amb la normativa urbanística proposada.

Valoració de l'expedient

Aquesta modificació té com a objecte principal establir una regulació específica de les edificacions auxiliars que s'hagin d'implantar en les franges de separació mínima de les zones industrials d'edificació aïllada (nou contingut de l'article 118.f), atès que el planejament vigent estableix una regulació dels cossos auxiliars més pròpia de les zones d'habitatge unifamiliar aïllat que no encaixen amb les necessitats de l'activitat industrial.

En segon terme, la proposta normativa plantejada, clarifica i ajusta el redactat de la regulació de les construccions auxiliars per a les edificacions aïllades de totes les altres



zones no industrials (article 93.6) mantenint essencialment el contingut vigent; i d'altra banda, completa un article de les disposicions generals (article 30.16) unificant el ventall genèric de funcions que poden assolir les edificacions auxiliars, majoritàriament ja contemplades en altres articles de la normativa.

Pel que fa al nou contingut de l'article 118.f, cal posar de relleu que en cap cas la proposta altera l'aprofitament urbanístic i els paràmetres bàsics de la zona industrial. Així, es determina que les construccions auxiliars no es poden destinar a l'ús principal de la zona, i s'han d'ajustar al sostre edificable màxim, l'ocupació màxima i als altres paràmetres establerts a la zona, amb l'excepció de la separació mínima a l'indar, podent-se ocupar la franja de separació mínima amb aquest tipus de construccions sempre i quan es compleixin un seguit de requisits.

A aquest respecte, entre d'altres condicions, es fixa una ocupació màxima per a les construccions auxiliars del 5% de la superfície de la parcel·la; així com es fixa per als cossos situats en la franja confrontant amb vial, una alçada màxima de 4,5 metres, una longitud màxima d'1/4 de la longitud total del front a vial, una superfície màxima de 200m² corresponent a la suma de tots els cossos auxiliars, i una superfície màxima de 80 m² per a destins diferents a recintes de xarxes de serveis, estacions transformadores o altres instal·lacions.

La nova regulació comporta una major flexibilitat per a la implantació d'edificacions auxiliars en les zones d'indústria aïllada, es tracta d'una regulació de competència municipal que no altera l'aprofitament urbanístic vigent i, en aquest sentit, procedeix acceptar la proposta plantejada per l'Ajuntament.

D'altra banda, l'article 30.16 de la normativa vigent que defineix el concepte de construcció auxiliar, conté una enumeració de possibles funcions de les construccions auxiliars. Segons s'indica a la memòria s'ha detectat que hi manquen algunes funcions possibles que són pròpies d'aquestes construccions, la major part de les quals ja són admeses als articles 93 i 118 de la normativa vigent.

Concretament, es proposa afegir al llistat genèric de l'article 30.16 els locals per guarda, estables, safareigs, rebosts i hivernacles amb coherència amb el que consta a l'article 93 vigent; les estacions transformadores que ja consten com a admeses a l'article 118 vigent; i finalment el control d'entrada i els recintes per xarxes de serveis que es proposen de nou a l'article 118 per a la tipologia industrial aïllada. S'observa, que la nova regulació de l'article 118.f específica de la tipologia industrial, no contempla com a destins admissibles els estables, safareigs i rebosts previstos al planejament vigent, els quals es mantenen per a les edificacions auxiliars d'altres zones.

Així, la modificació de l'article 30 és de caire menor, ja que en termes generals manté allò previst en el planejament vigent, i bàsicament corregeix desajustos entre diferents articles, de manera que es clarifica en un article d'aplicació general tot el ventall d'usos possibles en les construccions auxiliars.



Per últim, es constata que la proposta de modificació de l'article 93.6 de la normativa manté la regulació vigent de les construccions auxiliars en les zones d'edificació aïllada exceptuant la zona industrial, millorant i clarificant el seu redactat.

Fonaments de dret

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

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

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

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual dels articles 30 (apartat 16), 93 (apartat 6) i 118 (apartat f) de les Normes urbanístiques del Pla General, regulació de les construccions auxiliars a les zones d'edificació aïllada, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

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

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Ariadna Carmona Martínez
La Secretària suplent de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament