

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT GENERAL-  
nous límits de zonificació en l'ED.3 i l'UAU.5 de SOLÀ DE BOIX,  
ST. QUIRZE SAFAJA (VALLÈS ORIENTAL-BARCELONA)**

**1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1 AGENTS**

**EQUIP REDACTOR:**

BRUGAL ARQUITECTES & ENGINYERS, S.C.P.P.

NIF: J-61031274

Domicilio: C/ Calvet, 10 1<sup>o</sup>2<sup>a</sup>, 08021 Barcelona.

Arquitecte: Lluís Brugal Monsarro, colegiat nº 24866-5

DNI: 46.230.502L

## 1.2 INFORMACIÓ PRÈVIA

### Objecte del projecte:

El present projecte estudia la modificació puntual dels límits de zonificació entre l'ED.3 i l'UAU.5 del Pla General vigent, en l'àmbit de la urbanització "Solà de Boix", situada al T.M. de St. Quirze Safaja, per tal d'ajustar-los a l'orografia del terreny i facilitar la implantació d'un projecte de reparcel·lació.

### Descripció de l'àmbit:

L'àmbit que ens ocupa té la forma i dimensions assenyalats en els plànols adjunts.

#### 1.2.1 Acompliment dels paràmetres urbanístics:

	<b>Normativa zona 3b (extensiva)</b>	<b>Normativa zona 3c (bosc urbanitzat)</b>
Parcel·la mínima	800,00 m <sup>2</sup>	2.000,00 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	25%	15%
Edificabilitat màxima	0,30 m <sup>2</sup> .t/ m <sup>2</sup> .s	0,20 m <sup>2</sup> .t/ m <sup>2</sup> .s
Altura màxima sobre rasant	9,15 m	PB+P1
Límits a vials	8 m	15 m
Límits a veïns	5 m	8 m

## 2.-ANTECEDENTS.

**Existeix** una situació de fet, consistent en que s'han construït 5 habitatges en les parcel·les anomenades B,C,D,E i F (resultants del projecte de reparcel·lació visat al nº 2001012542 en data 13 de Juliol i aprovat pel Ple de l'ajuntament el 21 de Setembre de 2004).

La necessitat, oportunitat i conveniència de la present Modificació ve determinada per la circumstància de fet de que l'orografia del terreny impedeix la parcel·lació prevista en el planejament, raó per la qual aquest no es podia executar.

**És necessari per tant ajustar els límits de les zonificacions 3c Bosc urbanitzat i 3b Extensiva, a la realitat parcel·lable, de forma que es produeixi un traspàs de superfícies però sense que en cap cas això suposi un increment de l'edificabilitat, sinó que, ans al contrari, aquesta s'ha reduït, ni de la densitat de l'edificació que es manté idèntica.**

La present Modificació no representa cap incidència negativa envers l'interès públic, ja que, com s'ha explicat, el seu abast es limita als ajustos necessaris per a la correcta execució dels paràmetres urbanístics en funció de la realitat física del terreny.

Sobre aquestes parcel·les es varen realitzar els corresponents projectes d'habitatges unifamiliars, atorgant-ne les respectives llicències d'obres l'any 2005.

#### PROJECTE.-

**Es proposa, per tant, modificar, per ajustar-la, la delimitació establerta pel planejament respecte les zonificacions 3c i 3b que afecten la finca en qüestió, d'acord amb els plànols d'aquesta proposta de forma que coincideixin amb la situació real reduint l'edificabilitat i mantenint la densitat de l'edificació que preveu el planejament vigent.**

## **Normativa urbanística aplicable:**

Secció tercera

ZONA 3 CIUTAT JARDI

Article 157

DEFINICIÓ I SUBZONES

1. Comprèn les àrees en que l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar aïllada amb baixa densitat d'ocupació i espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural. Aquesta forma de creixement es majoritària al municipi i es dona en la proximitat del casc antic del municipi i a les urbanitzacions que caracteritzen les darreres extensions urbanes de Sant Quirze de Safaja.

2. Distingim tres subzones en funció de les superfícies mínimes de parcel·la:

Subzona 3a	semi-intensiva	parcel·la 400 m <sup>2</sup>
Subzona 3b	extensiva	parcel·la 800 m <sup>2</sup>
Subzona 3c	bosc urbanitzat	parcel·la 2.000 m <sup>2</sup>

Article 158

CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar.

S'admetrà la construcció de dos habitatges unifamiliars aparionats sempre que es situïn sobre una parcel·la de superfície i façana equivalent a dues parcel·les mínimes i es presenti un projecte conjunt de composició unitària pels dos habitatges.

Només es podrà concedir la llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

S'exclou d'aquesta possibilitat el sector de Pinards de Badó donat el seu grau de consolidació.

b) residencial.

c) Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>.

d) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Article 159

#### CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

1. Les parcel·les per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

Subzona 3a semi-intensiva

Superfície mínima de parcel·la 400 m<sup>2</sup>

Façana mínima 15 metres

Subzona 3b extensiva

Superfície mínima de parcel·la 800 m<sup>2</sup>

Façana mínima 20 metres

Subzona 3c bosc urbanitzat

Superfície mínima de parcel·la 2.000 m<sup>2</sup>

Façana mínima 25 metres

2. Com a excepció als límits establerts s'admeten parcel·les de superfície i llargàries de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General de 1981, o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigits. En aquests casos els índexs d'edificabilitat nets de l'article 160 es reduiran en la mateixa proporció en que la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida en aquest article.

3. La parcel·lació actual de les Unitats d'Actuació delimitades per la Revisió del Pla General es mantindrà i només podrà modificar-se mitjançant un projecte de parcel·lació d'iniciativa pública que contempli el conjunt del polígon i que respecti el nombre màxim d'habitatges establert per a cadascuna de les Unitats d'Actuació. S'exceptuen d'aquesta norma general aquelles parcel·les de superfície igual o superior a quatre vegades la parcel·la mínima. El nombre màxim de parcel·les en que podran subdividir-se sense que es redacti una parcel·lació de conjunt serà el resultat per excés de dividir la superfície de la parcel·la pel quàdruple de la parcel·la mínima que correspon a cada subzona. Les parcel·les resultants hauran de disposar de la façana mínima a vial públic que correspon a cada subzona.

#### Article 160

#### EDIFICABILITAT

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la són els següents:

Subzona 3a	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	semi-intensiva
Subzona 3b	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	extensiva
Subzona 3c	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	bosc urbanitzat

#### Article 160

#### CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

##### 1. Ocupació màxima de parcel·la

Els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la son:

Subzona 3a	35%	semi-intensiva
Subzona 3b	25%	extensiva
Subzona 3c	15%	bosc urbanitzat

## 2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en:

Subzona 3a	900 m <sup>3</sup>	semi-intensiva
Subzona 3b	1.100 m <sup>3</sup>	extensiva
Subzona 3c	1.800 m <sup>3</sup>	bosc urbanitzat

## 3. Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima es de 7,5 metres

El nombre màxim de plantes es de planta i pis.

## 4. Separacions mínimes

Es recomana que per a cada zona en funció del grau de consolidació de les edificacions preexistents, es reguli la distancia mínima de les edificacions als fronts de vial amb criteris d'homogeneïtat de les zones.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran sempre es pugui les distancies mínimes següents:

Subzona 3a                      semi-intensiva

6 metres a carrer

3 metres a veïns

Subzona 3b                      extensiva

8 metres a carrer

5 metres a veïns

Subzona 3c                      bosc urbanitzat

15 metres a carrer

8 metres a veïns

En aquest sentit i per tal de protegir la cinglera nord de la urbanització Plà de Badò, els nous habitatges que es situïn en la franja nord i amb accés des del carrer nº 2 (segons cadastre), regits per la Zona 3 ciutat jardí subzona 3c bosc urbanitzat, tindran obligatòriament com a separació màxima a carrer 15 metres.

## 5. Construccions auxiliars

a) Dins del percentatge màxim d'ocupació de parcel·la establert per a cada subzona s'admeten construccions auxiliars quina alçada no sigui superior a 3,50 metres i la superfície no excedeixi del 5% de la superfície de parcel·la.

b) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.

En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

c) No s'admet cap construcció o instal·lació auxiliar en parcel·les on no existeix l'edificació principal.

## 6. Elements sortints

Els elements sortints, com els ràfecs, marquesines i d'altres similars fixes que no ultrapassin de 0,90 metres no restaran subjectes als límits de separació a carrer i veïns, ni es consideraran en el còmput de l'ocupació màxima de la parcel·la.

## Article 162

### TANQUES

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en total la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols II.4 "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable".

2. Aquest tancaments es construiran amb pedra natural o amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima de 0,40 metres de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant calats de fusta, ferro o vegetació.



Article 163

## COMPOSICIÓ ESTÈTICA DELS EDIFICIS

Aquests criteris podran ser exigits per l'Ajuntament, mitjançant el preceptiu informe dels Serveis Tècnics Municipals, quan així ho justifiquin raons de composició estètica o de preservació dels valors ambientals del lloc on es basteix la nova edificació.

En relació a l'arbrat serà d'aplicació el que disposa l'article 47 d'aquestes Normes.

En relació als materials i colors dels edificis seran d'aplicació els establerts en l'apartat d) de l'article 154 d'aquestes Normes.

### **CONCLUSIÓ:**

Com queda demostrat en els quadres de superfícies dels plànols adjunts que es presenten, les edificabilitats i ocupacions son inferiors en la present Modificació, doncs segons el planejament preexistent es podien construir 4 habitatges en subzona 3b extensiva i 1 habitatge en subzona 3c de bosc urbanitzat, i s'ha obtingut en canvi 3 habitatges en subzona 3b extensiva i 2 habitatges en subzona 3c de bosc urbanitzat.

Es a dir, el nombre d'habitatges és el mateix que establia el planejament però al convertir terreny de zona 3b extensiva en zona 3c de bosc urbanitzat, s'ha disminuït l'edificabilitat i l'ocupació del conjunt de l'àmbit que ens afecta.

En quant a la distància als vials que s'ha aplicat en les parcel·les B i C, es va decidir en el seu moment que fos de 10 metres, a l'ampar de l'article 160.4 de la normativa urbanística exposada amb anterioritat, el qual preveu una distància de 15 metres a vials, però a la vegada recomana que "per a cada zona en funció del grau de consolidació de les edificacions preexistents, es reguli la distància mínima de les edificacions als fronts de vial amb criteris d'homogeneïtat de les zones".

Donat que l'habitatge preexistent situat a la parcel·la A està separat 5 metres del vial, i donada la dificultat de la parcel·la B (en quant a disposició d'una construcció), es va doncs delimitar la distancia de les edificacions al viari en 10 metres.

Aquest fet es va compensar tanmateix, per voluntat dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, establint una nova separació a vials de les parcel·les D,E i F a 10 metres, en comptes dels 8 metres que estableix el mateix article 160.4.

Per tot l'exposat, de l'ajust de límits que es practica, no en resulta cap alteració (art. 118.1 b) del Reglament de la Llei.

La present Modificació no comporta increment d'espais lliures ni equipaments, ja que -com s'ha esposat- el objectiu de la mateixa es limita a l'adequació derivada de la realitat física, sense que en cap cas es generi increment d'edificabilitat, augment de densitat ni reordenació general que comporti la transformació global dels usos previstos pel planejament. En conseqüència, no ens troben davant dels supòsits establerts a l'article 94.2.3 i 4 del Decret Legislatiu 1/2005.

Barcelona, Setembre de 2.009

L'Arquitecte,

**ANNEX 1**