

**Ajuntament de Font-rubí**

## **Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries**

---

Aprovació inicial  
abril 2020

---

**JORDI GALTÉS ROVIRA**  
arquitecte superior  
col·legiat 49436-4

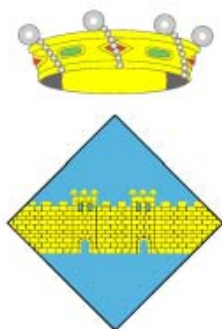
Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat



**JORDI GALTÉS**  
arquitecte



## **Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries**



### **Ajuntament de Font-rubí**

#### **EQUIP REDACTOR**

Jordi Galtés Rovira, arquitecte

Col·laboradors

Gemma Lara Mata, arquitecta

#### **Ens destinatari**

Ajuntament de Font-rubí  
Xavier Lluch Llopart, alcalde



## Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries

### Índex

MEMÒRIA INFORMATIVA .....	7
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	17
MODIFICACIÓ 1. INTRODUCCIÓ DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENT DOTACIONAL .....	17
Normativa vigent .....	17
Justificació de la solució adoptada.....	17
Planejament modificat.....	20
MODIFICACIÓ 2. DISTÀNCIES EN EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE ..	23
Normativa vigent .....	23
Justificació de la solució adoptada.....	27
Planejament modificat.....	27
MODIFICACIÓ 3. ORDENACIÓ EDIFICACIÓ AUXILIAR CLAU 3b .....	35
Normativa vigent .....	35
Justificació de la solució adoptada.....	37
Planejament modificat.....	38
MODIFICACIÓ 4. REGULARITZACIÓ DE LES ALÇADES REGULADORES.....	41
Normativa vigent .....	41
Justificació de la solució adoptada.....	49
Planejament modificat.....	50
MEMÒRIA SOCIAL .....	59
INFORME AMBIENTAL.....	60
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	61
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	62
ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	63
NORMATIVA .....	65
<i>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</i> .....	85
Plànols d'informació	
Plànols d'ordenació	



## **MEMÒRIA INFORMATIVA**

---

### **1. Introducció i antecedents**

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge al seu preàmbul defineix com a via realista per a fer front a les necessitats d'assistència o emancipació de col·lectius específics la qualificació de terrenys com a sistema urbanístic d'habitatge dotacionals públics.

Amb la mateixa finalitat el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que el planejament urbanístic general pot preveure, en el moment de la seva redacció o posteriorment mitjançant la seva modificació, reserves de sòls destinats a sistemes urbanístics d'habitatges dotacionals.

Així doncs, els sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques social prèviament definides. Aquestes polítiques s'especifiquen a la memòria social del planejament urbanístic.

El Text refós de les Normes Subsidiàries del municipi de Font-rubí, aprovat definitivament el 22 de desembre de 2005 i publicades en data 18 de juliol de 2006, no defineix el sistema urbanístic d'habitatge dotacional i és necessari la seva modificació per crear-lo. La finalitat d'aquest document de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries és crear el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, i qualificar el sòl que es destinarà a aquest nou sistema. Recentment s'ha aprovat el decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Així mateix s'aprofita per a fer tres modificacions, una en sòl no urbanitzable i les altres en sòl urbà.

### **2. Objecte**

El present document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament es tramita amb els següents objectius:

- Establiment del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, identificat amb la clau SE.HD, dins del marc de les NNSS del planejament de Font-rubí. Determinar la localització concreta pel nou sistema i la regulació dels usos principals i compatibles, així com els paràmetres urbanístics als què se subjecta l'edificació qualificada com habitatges dotacionals. S'ajusta el sistema d'equipaments, ja que una petita peça d'equipaments passa a sòl residencial.

- Regular en sòl no urbanitzable les distàncies a camins i als límits de la finca per a l'emplaçament de nous elements i construccions. Es proposa que en el cas de l'existència d'elements físics i altres condicionants paisatgístics preexistents que impedeixin el seu compliment aquestes limitacions es poden reduir.

- Definir en el nucli o barri de les Casetes d'en Raspall l'ordenació alineada del carrer Torrent de la Falzia on es pot edificar el 45% del pati en planta baixa.

- Ajustar les alçades reguladores al municipi amb un mateix criteri per a totes les zones.

### 3. Promoció i redacció

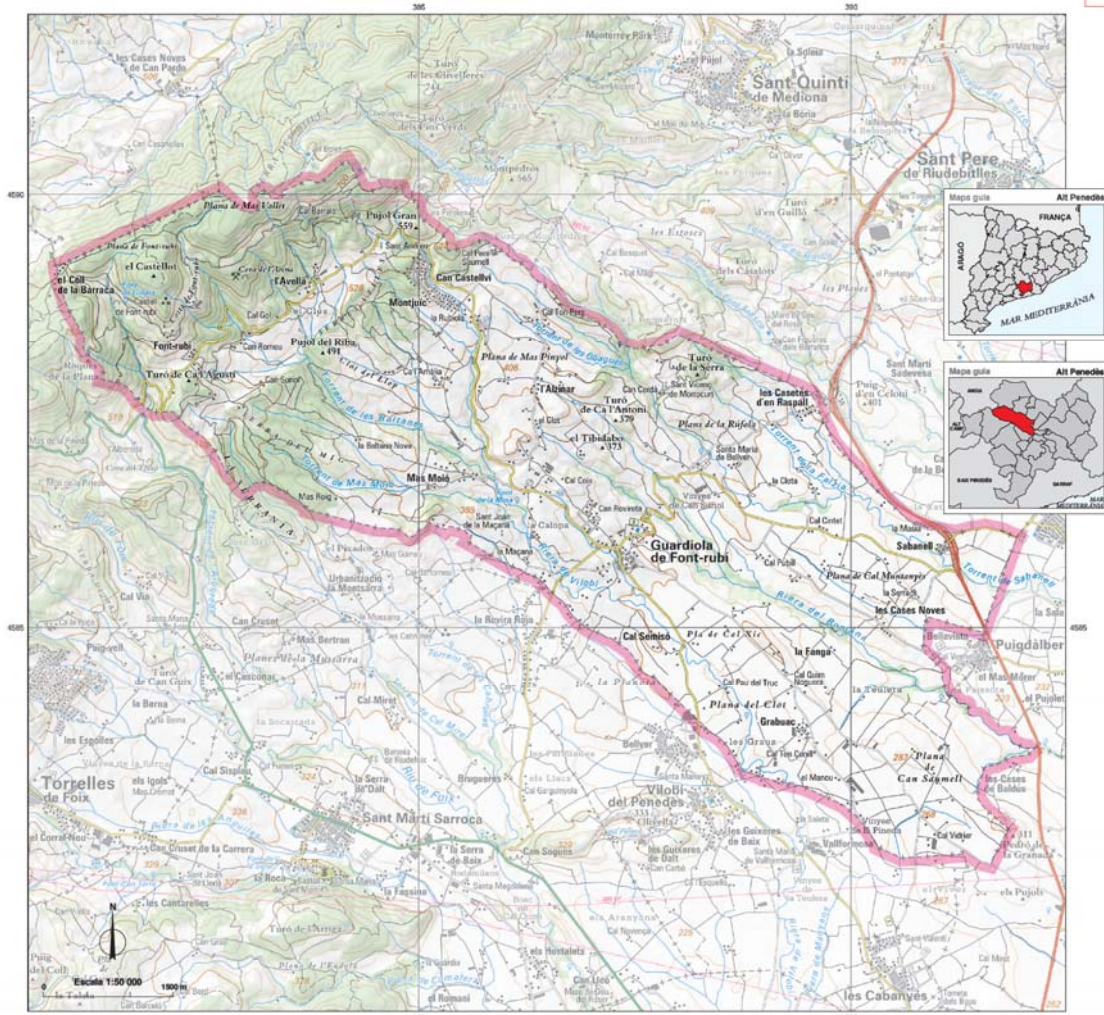
La modificació de planejament és promogut per l'Ajuntament de Font-rubí i es redacta per part de l'arquitecte Jordi Galtés Rovira amb número de col·legiat 49.436.

### 4. El territori

El municipi de Font-rubí, amb 1327 habitants i una extensió territorial de 37,42km<sup>2</sup>, està situat a la comarca del Alt Penedès, a la província de Barcelona. Limita amb Torrelles de Foix, la Llacuna (Anoia) i Mediona, a la part nord-occidental. Més a llevant, el municipi limita amb Sant Quintí de Mediona i Terrassola i Lavit. A l'Est confronta amb el Pla del Penedès, Puigdàlber, Santa Fe del Penedès i la Granada; al Sud limita amb Vilobí del Penedès, Sant Martí Sarroca i Torrelles de Foix.

És un municipi molt disseminat essent els principals nuclis poblacionals Guardiola de Font-rubí i Can Castellví.

Del total de la superfície 67,81ha són de sòl urbà, 10ha de sòl urbanitzables i 3642,57ha són de sòl no urbanitzable.<sup>1</sup>



Font: Institut cartogràfic de Catalunya. Nomenclàtor.

<sup>1</sup> Anuari 2017. Font- Rubí. Anuari per municipis del banc de dades de la mancomunitat de municipis Penedès Garraf. Disponible a <http://iniciativeseconomicues.com/userfiles/FONT-RUB%C3%8D.pdf>



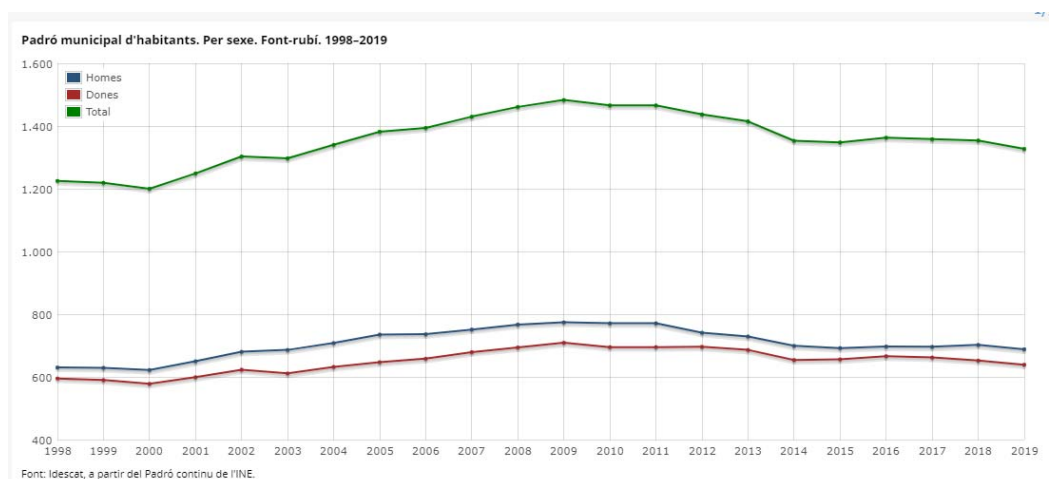
El terme té una configuració allargassada que respon al fet d'haver-se format seguint una antiga carrerada (Via Mercadera) que establia comunicació de la Llacuna amb la Granada i, d'aquí, amb la costa de la Mediterrània. Per raó d'aquesta configuració el terreny és accidentat al Nord-oest i enllaça amb la depressió penedesenca al Sud-est. Les serres de Font-rubí i de Bolet, de la Serralada Prelitoral, formen la dita plana de Font-rubí, altiplà calcari amb altituds superiors als 700 m. Del poble de Font-rubí en avall el terreny ja és en general pla i la seva altitud es manté a menys de 300 m. El terme es pot considerar en la línia de partió de les aigües a les conques de l'Anoia i del riu de Foix.

## 5. Població, societat i economia

### Evolució de la població.

La població actual del municipi de Font-rubí és de 1327 habitants.

Pel que fa a l'evolució demogràfica municipal s'aprecia que la taxa de creixement poblacional és negativa.

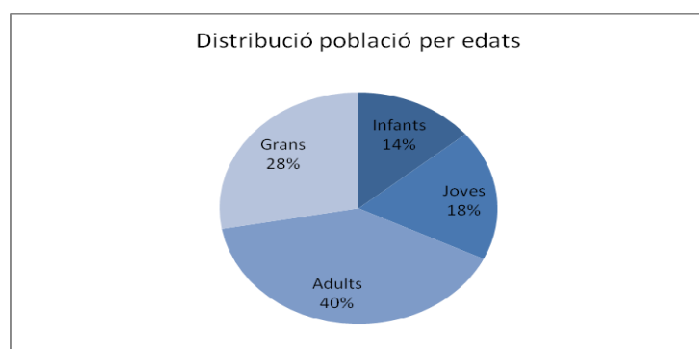


Taula 1. Padró municipal d'habitants per sexes. Font-rubí. 1998-2019. Font: Idescat.

### Estructura de la població

Pel que fa a l'anàlisi de l'estructura de la població, si examinen les piràmides d'estat per sexe la població es força paritària en termes de gènere, el 52% dels habitants són homes i el 48% són dones.

Les franges d'edat que aglutinen més població són les situades entre els 40-50 anys, Existeix una diferència important entre el percentatge de joves (entre 15-30 anys) del 18% i el percentatge d'adults (30-60 anys) del 40%, i el de població gran (més de 60 anys) del 28 %.

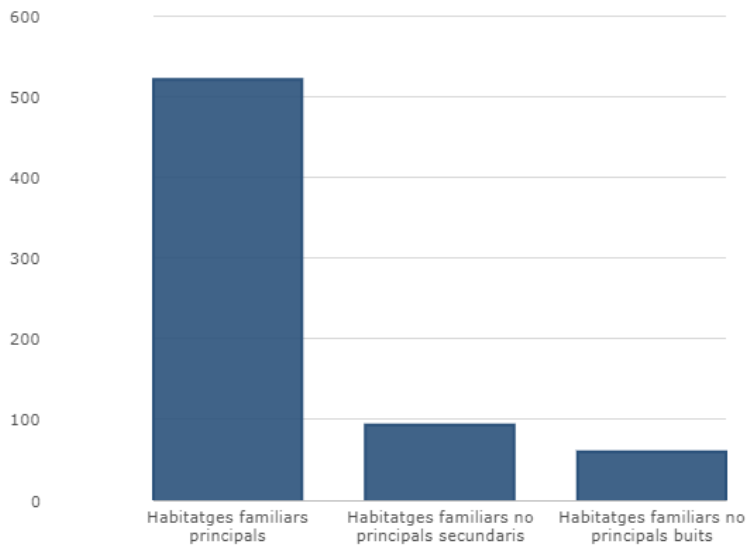


Taula 2. Distribució per edats. Elaboració pròpia Dades: Idescat.

La distribució de la població per grans grups d'edat mostra una població envellida. L'estructura de la població activa indica que són majoritàries les persones de 40 i més anys. L'indicador d'envelliment presenta un valor considerablement superior al català i els indicadors de sobre envelliment i el de dependència senil també estan per sobre la mitjana catalana.

## Habitatge

Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Font-rubí. 2011



Fuente: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Pel que fa a la tipologia d'habitatges familiars dels 674 censats al 2011, el 77% és habitatge principal utilitzat com a residència habitual i només un 14% és secundari i hi ha un 9% d'habitatges buits.

## Activitat econòmica

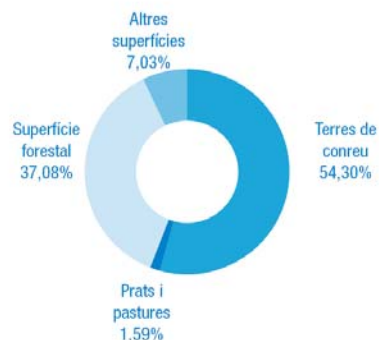
El 54% de la superfície de Font Rubí són terres de conreu i un 37% és massa forestal, on hi destaca clarament la vinya.

L'activitat econòmica principal del municipi ha estat tradicionalment l'agricultura, tot i que actualment s'alterna amb les activitats industrials. Es conrea la meitat de la superfície, sempre en règim de secà. La part accidentada és coberta de bosc i matollar. El conreu principal és, com arreu del Penedès, la vinya; segueixen en importància els cereals, principalment blat, i, secundàriament, les oliveres, arbres fruiters i les patates. Ha assolit força importància l'aviram, que es cria en diverses granges avícoles. Pel que fa a les activitats industrials, predominen les indústries derivades de la viticultura.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> De l'enciclopèdia catalana <https://www.enciclopedia.cat/ec-gec-0027586.xml>

UTILITZACIÓ DE LA TERRA. ANY 2017					
	Terres de conreu	Prats i pastures	Superfície forestal	Altres superfícies	Total
Superfície municipal (ha)	2.009	59	1.372	260	3.700
Distribució (%)	54,30	1,59	37,08	7,03	100,00
Superfície comarcal (ha)	22.567	1.303	26.693	8.757	59.320
% s/total comarca	8,90	4,53	5,14	2,97	6,24



Taula 4. Gràfic utilització de la Terra. Font: Anuari 2017. Font- Rubí.

## Ramaderia

CAPACITAT D'ALLOTJAMENT DEL BESTIAR: PLACES ANY 2017		
Bestiar	Capacitat	% s/comarca
Aviram	389.757	26,92
Conills	(*)	-
Porcí	-	-
Boví	-	-
Oví i cabrum	(*)	-
Abelles	62	1,16
Èquids	48	6,50

DISTRIBUCIÓ DE LES EXPLOTACIONS DE BESTIAR. ANY 2017	
	Nombre explotacions
Municipi	24
Comarca	473
% s/total comarca	5,07

(\*) No es publiquen les dades amb 3 o menys de 3 explotacions per garantir la seva confidencialitat.

NOTA: En el cas de les abelles la capacitat és referènci a nombre de ruscos autoritzats i pot ser superior al nombre de ruscos reals.

NOMBRE D'EXPLOTACIONS DE BESTIAR. ANY 2017		
Explotacions	Nombre explotacions	%
Avícoles	13	54,17
Cunícules	(*)	-
Porcínes	-	-
Boví	-	-
Oví i cabrum	(*)	-
Abelles	6	25,00
Èquids	5	20,83
Total	24	100,00

## ACTIVITAT ECONÒMICA

Cens Agrari. Ramaderia: Nombre d'explotacions

Àmbit: Província de Barcelona Any: 2009 Cens: Explotacions

Codi	Municipi	Amb Terres Amb Ramaderia	Amb Terres Sense Ramaderia	Total amb Terres	Sense Terres	Total	Superfície agrícola utilitzada	Altres Terres
8085	Font-rubí	15	149	164	1	165	164	43

Taula 4. Agricultura: Nombre d'explotacions. Font: Informació estadística local. DIBA

<https://www.diba.cat/hg2/presentaciomun.asp?prid=1137>

A finals de 2017 hi ha instal·lades a Font Rubí 49 empreses, 2 menys (-4%) que a finals de l'any anterior. Els comptes de cotització es concentren bàsicament entre els serveis (39%), la indústria (31%) i la construcció (27%).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Anuari 2017. Font- Rubí. Anuari per municipis del banc de dades de la mancomunitat de municipis Penedès Garraf. Disponible a <http://iniciativeseconomicques.com/userfiles/FONT-RUB%C3%8D.pdf>

## 6. Conveniència i oportunitat

Des del municipi de Font-rubí s'estan endegant actuacions per a impulsar la creació d'un parc d'habitatges amb preu a l'abast de les rendes baixes i mitjanes, que pugui satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que necessiten acolliment i assistència residencial temporal.

Entre aquestes actuacions, des de l'Oficina d'habitatge la Diputació de Barcelona, s'ha realitzat un estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatges dotacionals a l'avinguda Catalunya número 24 del nucli de Guardiola de Font-rubí.

Tal i com ja recullen les Normes subsidiàries de Planejament a l'article 5 «Revisió de les Normes subsidiàries de planejament», les modificacions es podran fer quan la variació d'algun aspecte concret no alteri la coherència global entre precisions i ordenació.

Així doncs, és considera convenient modificar les Normes Subsidiàries del municipi de Font-rubí per a qualificar terrenys per al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Obtenint així sòls per al nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional.

També es modifiquen aquells aspectes en sòl urbà i en sòl no urbanitzable exposats a l'objecte.

## 7. Antecedents

L'edifici existent a la parcel·la situada a la Avinguda Catalunya, es trobava en desús i començava a presentar problemes d'estanqueïtat i estructura. L'ajuntament el va adquirir amb la voluntat de fer-ne habitatge dotacional.

Durant el 2019, i seguint les recomanacions de l'estudi previ, es va procedir al seu enderroc, conservant només la façana a carrer, per a preservar la composició de façana, els coronaments, i elements decoratius de maó vist i de ceràmica vidriada, etc.



## **8. Àmbit d'aplicació**

L'àmbit territorial de la modificació puntual és tot el municipi de Font-rubí.

Pel que fa a l'assignació de la nova qualificació l'àmbit afecta a:

- Finca de propietat municipal ubicada a l'Avinguda Catalunya número 24 amb referència cadastral 7358515CF8875N0001BX, que té una superfície de 251,50 m<sup>2</sup>, engloba la finca anteriorment descrita. La construcció disposava de planta baixa i pis.
- Finca de propietat municipal ubicada al camí Torrents, amb referència cadastral 7356635CF8875N0001WX, que té una superfície de 146 m<sup>2</sup>. Actualment és un solar.

## **9. Planejament vigent**

Planejament territorial.

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, ordena els territoris de les comarques al voltant de Barcelona, entre les quals es troba la comarca de l'Alt Penedès, on es situa el municipi de Font-rubí. Per aquest àmbit, el Pla estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructura de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic. Pel que fa al sistema d'assentaments urbans, per l'àrea urbana de Guardiola de Font-rubí l'assenyala com a sistema d'assentament de polaritat municipal.

La present modificació del planejament urbanístic vigent no augmenta l'extensió en el conjunt del sòl urbà ni del sòl urbanitzable i per tant, no cal justificar l'adaptació concreta a les determinacions del Pla territorial.

Tot i això, s'ajusta als principis i objectius que el Pla, doncs es tracta d'una intervenció que garanteix —tal i com es justifica més extensament a un part específica de la memòria— que el desenvolupament del territori sigui sostenible i respon als criteris d'afavorir la cohesió social del territori, evitar la segregació espacial de les àrees urbanes, i facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.

Planejament territorial parcial.

En data 16 de setembre de 2008, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla director territorial de l'Alt Penedès. La modificació s'adapta a les directrius del document.

Planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent és el Text refós de les Normes Subsidiàries del municipi de Font-rubí, aprovat definitivament el 22 de desembre de 2005 i publicades en data 18 de juliol de 2006.

Amb posterioritat s'han produït 4 Modificacions puntuals de les Normes subsidiàries de Font-rubí.

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, no està recollit a les normes urbanístiques vigents. Per tant, tal i com es justifica en el present document, és necessari modificar el planejament general.

## **10. Tramitació, determinacions i documentació**

El planejament urbanístic és susceptible de modificació i s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, sempre que no comporti l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts.

D'acord amb lo establert a l'article 96 del TRLU, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant el procediment serà l'establert a l'article 85 del TRLU. No obstant això, el reglament estableix a l'article 117 l'exempció que no seran obligatòries les actuacions preparatòries d'aprovació i publicació del procés de participació ciutadana ni de subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament urbanístic a les tramitacions de modificacions de planejament urbanístic.

En darrer terme, l'article 118 del RLU concreta les determinacions i la documentació requerida a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic. Les determinacions seran les adequades a llur finalitat específic i en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació gràfica i escrita, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

Pel que fa a la documentació que integrarà la modificació de planejament serà l'adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

## **11. Marc Legal**

Les referències a la legislació urbanística i sectorial que es fa a la present Modificació puntual de normes subsidiàries s'han d'entendre referides a la normativa vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir i que es detallen a continuació:

- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.  
Pla Territorial de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial de Catalunya.
  - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions derivades de les següents lleis:
    - Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
    - Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
    - Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
    - Llei 16/2015, de 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.
-

Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei del Sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RVLS).
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

### **Definició i regulació jurídica del Sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic**

Tal i com defineix l'article 34 a l'aparat 3 del TRLU, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques destinades a satisfer els requeriments temporals d'habitatge de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Amb aquesta finalitat el planejament urbanístic general pot preveure reserves de terrenys com a sistemes urbanístics destinats a habitatge dotacional.

El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre de la titularitat pública del sòl, i que no computa a efectes del compliment dels percentatges mínims de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl.

La disposició addicional segona del TRLU, determina que les actuacions aïllades sobre sòls urbans que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic, no tenen consideració d'actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal del sòl i no requereixen incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecte al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

## **12. Participació ciutadana**

L'Ajuntament de Font-rubí per garantir i fomentar el dret d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en el processos urbanístics de planejament, impulsarà un cop s'acordi l'aprovació inicial del document urbanístic la convocatòria d'informació pública durant el temps i amb la forma que determina l'article 85 del TRLU i l'article 23 del RLU.





## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

### MODIFICACIÓ 1. INTRODUCCIÓ DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENT DOTACIONAL

#### Normativa vigent

---

Actualment el planejament vigent no inclou aquest sistema urbanístic d'equipaments dotacional.

Es modifiquen les Normes Subsidiàries de planejament per crear un nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, que es proveirà bàsicament de la requalificació de sòl de propietat municipal.

La present modificació es base amb els següents **objectius**:

- a) Establiment del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, identificat amb la clau SE.HD, dins del marc de les NNSS del planejament de Font-rubí.
- b) Determinar la localització concreta pel nou sistema SE.HD en substitució d'una parcel·la que es troba en sòl urbà clau 2b de sòl urbà.
- c) Regulació dels usos principals i compatibles i dels paràmetres urbanístics als què se subjecta l'edificació qualificada com habitatges dotacionals.
- d) Substituir una peça d'equipaments actualment un solar pel nou solar d'equipaments dotacional.

#### Justificació de la solució adoptada

---

Donat que el municipi de Font-rubí disposa d'un planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme és necessari una modificació de planejament general per a l'establiment del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i per a la qualificació de sòl urbà amb aquest destí.

La nova qualificació de dotació d'habitatges públics —nova clau SE.HD— s'integra com a ús dotacional dins el concepte de sistemes de les Normes subsidiàries de Font-rubí, però diferenciat del sistema d'equipaments, amb règim propi definit a un articulat.

Amb aquesta nova clau s'identificarà aquells sòls destinats a l'obtenció d'habitatges públics destinats a complir una funció social, en règim de lloguer.

La proposta de Modificació també requalifica en primer lloc un solar existent per nodrir el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals. Es proposa modificar un sòl urbà d'habitatge lliure (clau 2b). Les Normes Subsidiàries el regulen a l'article 88 de l'apartat de sistema d'Equipaments comunitaris (SE), en aquest articulat es defineixen la tipologia d'usos comunitaris i seria convenient introduir un nou ús dotacional amb la clau SE.HD.

La parcel·la objecte de la requalificació està situada a l'avinguda Catalunya número 24, al mig del nucli urbà de Guardiola de Font-rubí, que és el nucli que té més població i la majoria de serveis públics. El paràmetres d'ordenació són específics per al nou sistema SE.HD. La resta de condicions d'edificació no específiques seran les establertes per les Normes subsidiàries a la zona dels edificis de l'entorn.

Així mateix la parcel·la ubicada al camí Torrents que actualment està qualificada com a sòl d'equipaments amb una superfície de 146 m<sup>2</sup> passaria a formar part del sòl urbà d'habitatge lliure (clau 2b).

La parcel·la tindria i seguiria les normes urbanístiques de la clau 2b.

Cal esmentar que en termes general incrementem amb 105,50 m<sup>2</sup> el sòl d'equipament públic del municipi de Font-rubí.

Certament es redueix el sòl d'equipament comunitari (SE) en 146 m<sup>2</sup>, però s'incrementa el sòl d'equipament d'habitatge dotacional públic (SE.HD) en 251,50 m<sup>2</sup>.

#### Justificació reserva d'habitatges dotacionals

La present modificació de planejament general no redueix la superfície de sòl destinada a equipament públic del municipi, sinó el contrari s'amplia amb 105,50 m<sup>2</sup>.

#### Justificació titularitat pública del sòl

El sistema d'habitatge dotacional públic requerirà sempre de la titularitat pública del sòl, tal i com requereix la normativa urbanística i sectorial d'habitatge, i això es regula com a condició a l'apartat 1.c) del nou article 88bis de la normativa urbanística d'aquesta modificació que defineix el nou sistema urbanístic.

#### Justificació determinació tipologies d'habitatges

La definició del règim del nou sistema no determinarà tipologies específiques per a crear subzones. Les tipologies de cada habitatge (per a joves, per a gent gran, etc.) es concretarà, si fos necessari, en cada requalificació de sòl a nous sistemes d'habitatges dotacionals públics. Així s'especifica a l'apartat 1.e) del nou article 88bis de la normativa urbanística d'aquesta Modificació Puntual.

#### Justificació de la no regulació específica de la forma de gestió i de promoció dels habitatges

A la normativa urbanística no s'ha recollit la determinació de promoció ni la possibilitat d'atorgament d'un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers per a la construcció o gestió, doncs es tracta d'un tema reglat per normativa sectorial i es considera que no es requereix la determinació concreta l'articulat urbanístic.

#### Justificació de no reserva de zones verdes, espais lliures i equipaments públics

La present modificació no requereix increment les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecte als deure de cessió del sòl amb aprofitament perquè no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística. Té condició de sistema urbanístic de titularitat pública (d'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLU) la qualificació del sòl amb destinació a habitatge dotacional públic.

---

### Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries

La present modificació del planejament urbanístic vigent garanteix que el desenvolupament del territori sigui sostenible. Les finalitats que l'informen responen als criteris d'afavorir la cohesió social del territori, d'atendre la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i de potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.

La ubicació del nou sistema urbanístic en el nucli urbà de Guardiola de Font-rubí garanteix el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat, afavorint la cohesió social, la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i finalment la diversitat de tipus d'habitatge.

L'objectiu de propiciar la creació d'habitatge de protecció pública permet avançar cap a un territori socialment més cohesionat i evita la segregació espacial de col·lectius econòmicament més febles. Finalment pel que fa la distribució territorial des sistemes urbanístics, es considera que la ubicació al nucli de població de Guardiola de Font-rubí afavoreix la funcionalitat dels habitatges dotacionals.

### Justificació Modificació puntual de les normes urbanístiques

La Modificació Puntual que es proposa no altera la coherència global entre precisions i ordenació establerta.

La present modificació crea un article per establir el règim del nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i un altre per a la seva regulació urbana d'acord amb la reglamentació detallada de les NNSS objecte de la modificació. Finalment modifica un article existent.

### Justificació mesures mitigació i adaptació del canvi climàtic

Un dels objectius de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, és la regulació de les mesures encaminades a la mitigació i l'adaptació del canvi climàtic. Les mesures que s'adaptin en matèria d'urbanisme i habitatge han d'anar encaminades a un canvi de model urbanístic que prioritzi la rehabilitació del parc d'habitatges i els edificis de consum energètic gairebé nul i a reduir la vulnerabilitat i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle.

La present Modificació puntual de les Normes subsidiàries es requalifica un sòl urbà consolidat i es considera que l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle, les emissions vinculades a la mobilitat generada, els consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i els consums energètics del nous usos és molt similar al preexistent. Per tant, es considera que no és necessari l'anàlisi quantitativa ni la valoració descriptiva establerta a l'apartat 1.c) de l'article 27 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

## Planejament modificat

---

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual; afegint en color vermell els nous articles (*nous articles*) i en color blau i ratllat els preceptes eliminats (*contingut eliminat*), deixant en color negre el text de l'actual normativa que no ha patit modificació.

Es modifica l'article 88 de les NNSS amb la incorporació d'un nou apartat al punt 2.

### **Art. 88 - Sistema d'equipaments comunitaris - (SE)**

Formen el Sistema d'Equipaments (**SE**) en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que el planejament qualifica d'aquesta manera.

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

SE.1. Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'ensenyament primari, secundari i de batxillerat, COU...

SE.2. Sanitari-assistencial: Àrees d'assistència bàsica, hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells...

SE.3. Religios: temples, centres religiosos...

SE.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

SE.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

SE.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

SE.7. Cementiri.

SE.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos...

**SE.HD Habitatge dotacional públic.**

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

Els sòls que les Normes Subsidiàries reserven per a nous equipaments seran preferentment de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada del sòl o de l'ús.

**Els sistema d'habitatge dotacional es regularà segons l'article 105 bis.**

S'incorpora un nou article 88 bis on es defineix el nou sistema d'habitatge dotacional públic (Clau SE.HD)

**Article 88bis. Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau HD)**

#### **1. Definició i desenvolupament**

a) El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn el sòl destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència, d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, d'acord amb polítiques socials prèviament definides.

b) La superfície dels habitatges és determinarà en funció de les necessitats que s'han de satisfer, en funció del col·lectiu al qual va destinat. Formen part d'aquest col·lectiu els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de

---

l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

c) Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics —d'acord amb la legislació sectorial— els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

d) La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes de les Normes Subsidiàries de planejament de Font-rubí amb un règim propi i en terrenys de titularitat pública.

e) Es podrà incorporar els sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació de les NNSS amb els següents objectius:

-Justificació de la necessitat de majorar la reserva de Sistema d'Habitatge Dotacional Públic. Clau HD, sense comprometre les reserves de sòl de destí per equipaments comunitaris del municipi.

-Comptabilitzar que la reserva de sòl destinada a sistema urbanístic d'habitatge dotacional (clau HD) no superi la superfície màxima dins del municipi que determina la legislació urbanística.

-Determinar les condicions de l'ordenació del nou edificis, la tipologia d'habitatges dotacionals, i els usos compatibles i complementaris admesos en cada cas.

## 2. Règim d'ús.

a) El sòl qualificat d'habitatge dotacional públic (clau SE.HD) es destinarà a la construcció d'habitatges dotacionals.

b) Els usos dotacionals compatibles amb l'habitatge (usos públics, d'oficina, assistencials, educatius, socio-culturals, religiós, esportius, serveis tècnics i altres) s'admeten com a ús no principal. També s'admet com a ús complementari a l'habitatge l'aparcament.

c) L'edifici destinat a habitatges dotacionals públics es podrà destinar part de les plantes a equipament comunitari o espais comunitaris del propi edifici.

d) Els usos dotacionals i complementaris admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, poden estar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.

## 3. Condicions de l'edificació d'habitatges de nova planta.

Les edificacions de les àrees d'habitatges dotacionals s'ajustaran a les necessitats funcionals, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on es situïn.

Les edificacions de nova construcció en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals públics, s'ajustaran al tipus d'ordenació, intensitat i condicions de l'edificació (i dels usos) definides per a cada cas, d'acord amb les condicions d'ordenació de les qualificacions urbanístiques de l'entorn.

## 4. Desenvolupament i gestió del sòls clau SE.HD.

Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges en protecció oficial i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions en matèria d'habitatge.

## 5. Legitimació expropiatòria.

La qualificació amb clau SE HD legitima l'expropiació dels sòls qualificats amb aquest destí.

## L'article 105 bis regula les condicions d'ordenació dels habitatges dotacionals

### Article 105bis. Habitatges dotacionals públics (Clau DH)

Es defineixen les condicions d'ordenació i paràmetres concrets a cadascuna de les parcel·les que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics. La tipologia dels edificis respectarà els criteris generals de les construccions de l'entorn, procurant la integració del conjunt.

#### 1. SE.HD1

a) Es qualifica com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics la finca de l'avinguda Catalunya 24 i s'identifica com a HD1, d'acord amb el plànol d'ordenació (P3).

b) Condicions de l'edificació:

- Tipus d'ordenació:	Alineació a vial.
- Profunditat edificable:	Planta baixa 100%
	Plantes pis segons plànol d'ordenació
- Edificabilitat màxima:	3 m2sostre/m2sòl.
- Nombre màxim d'habitatges:	9 habitatges.
- Ús principal:	Habitatges.
- Usos admesos:	El usos definits a l'article 88bis.
- Cossos i elements sortints	S'admet a la façana posterior amb una volada
màxima de 0,60 cm.	

c) La condicions d'edificació no especificades en aquest article es determinaran seran les regulades a la zona 2 de suburbà (clau 2b) de l'article 96. També serà d'aplicació les Disposicions comunes als tipus d'ordenació del Títol 2 de les Normes Subsidiàries per als paràmetres no definits expressament per a l'equipament SE.HD1 en aquest article.

---

## **MODIFICACIÓ 2. DISTÀNCIES EN EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Normativa vigent**

---

El planejament redacta els següents articles.

#### **Art.145 - Habitatges.**

1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable en l'annex 4 d'aquesta normativa, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:
  - a) Familiar:  
Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació del nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola.  
Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.  
La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.
  - b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació:  
Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.
2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m2 destinades a habitatge unifamiliar i de 300 m2 destinats a construccions agrícoles complementàries de l'habitatge.
3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment de l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.
4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran al tipus tradicional del lloc.
5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).
6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.
7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5m dels límits de propietats veïnes.
8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.
10. Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment i teula de color fosca.
  - b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.

#### **Art. 146 - Construccions ramaderes (granges)**

Les noves construccions ramaderes en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Paisatgísticament, es situaran en llocs que no comportin un impacte visual negatiu a l'entorn.
- b) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 5 o bé d'1,5 Ha (s'acceptarà que la finca sigui discontinua i indivisible) quant la granja estigui vinculada a un habitatge del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa). La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- d) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- e) Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- f) S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.

El límit de caps de bestiar, a partir dels quals deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la taula següent:

Espècie: Nombre de caps

Vaquí	2 o més
Oví o cabrum	6 o més
Porquí	3 o més
Conjunt d'aus	30 o més
Conills	30 o més

- g) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes següents:
    - 500 m al nucli de Guardiola
    - 200 m a la resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà
    - 100 m a l'eix de les carreteres principals i als d'habitatges veïns existents en SNU
    - 10 m als límits de finca i als camins públics.
    - 1.000 m entre construccions de diferents explotacions pecuàries (porcí i aviram).  
Excepte quan es justifiquin les mesures específiques i suficients adoptades per evitar la difusió de malalties.
  - h) El màxim sostre construït en un sòl volum és de 1.500 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100 m. Les granges que superin els 60 m lineals es condicionarà la seva construcció a la plantació d'arbrat autòcton perimetral, per integrar la construcció al paisatge rural.
  - i) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
  - j) Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usuals al Penedès.
-



**Art. 147 – Magatzems agrícoles.**

Els nous magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els magatzems agrícoles estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m des de l'eix dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>.
- e) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.
- f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.

**Art. 148 - Cellers.**

Els nous cellers en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determini per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- a) Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els cellers estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- e) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
- f) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 m, excepte si per causes tècniques es requereix una major alçada. Aquests dipòsits computaran com a sostre edificable: si són descoberts al 50% i si són coberts al 100%.
- g) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície i volum, però si que hauran de mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.

#### **Art. 149 - Indústries agràries.**

Les noves indústries agràries en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) S'entén com a indústries agràries les activitats industrials vinculades a la producció agrícola.
- b) La concessió de la llicència anirà condicionada al compliment d'aquests requisits:
  - Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i exigències de l'activitat.
  - L'activitat haurà de tenir un tamany i característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dóna suport.
  - Que el propietari - productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que les indústries agràries estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- e) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.

#### **Art. 150 - Casetes d'eines.**

S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar estris del camp i protegir als treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge. Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- a) Cal acreditar una propietat mínima d'un 1 jornal (3.000 m<sup>2</sup>) de terres de conreu en una única extensió, a on se situarà la caseta i fins a 3 Ha en règim de propietat o parcel·la.
- b) El màxim sostre construït és de 10 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 m (al carener). Les obertures de ventilació se situaran com a mínim a una alçada de 1,8 m.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.

#### **Art. 151 - Hivernacles.**

Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- a) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener).
  - b) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
  - c) Els hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.
-

## **Justificació de la solució adoptada**

---

En sòl no urbanitzable s'estableix unes distàncies a camins i als límits de la finca per a l'emplaçament de nous elements i construccions. Es proposa que en el cas de l'existència d'elements físics i altres condicionants paisatgístics preexistents que impedeixin el seu compliment aquestes limitacions es poden reduir.

Aquesta modificació s'incorpora per poder donar flexibilitat a l'aplicació de la normativa essent una excepció a aquesta.

Exactament s'aplica als articles 145, 146, 146, 148, 149, 150 i 151 de les NNS.

Així mateix es reforça els materials d'ús d'acabat en sòl no urbanitzable que en les normes de planejament només es fa referència a l'article 145 d'habitatges i no a la resta d'edificacions.

## **Planejament modificat**

---

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual; afegint en color vermell els nous articles (*nous articles*) i en color blau i ratllat els preceptes eliminats (*contingut eliminat*), deixant en color negre el text de l'actual normativa que no ha patit modificació.

### **Art.145 - Habitatges.**

1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable en l'annex 4 d'aquesta normativa, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:
  - a) Familiar:  
Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació del nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola.  
Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.  
La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.
  - b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació:  
Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parcel·laria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.
2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m<sup>2</sup> destinades a habitatge unifamiliar i de 300 m<sup>2</sup> destinats a construccions agrícoles complementàries de l'habitatge.
3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment de l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.
4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran al tipus tradicional del lloc.
5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades.

Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).

6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.
7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5m dels límits de propietats veïnes. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.
10. Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) ~~D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment i teula de color fosca.~~
  - b) ~~D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.~~
  - a) **D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.**
  - b) **D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.**
  - c) **Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.**

#### **Art. 146 - Construccions ramaderes (granges)**

Les noves construccions ramaderes en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Paisatgísticament, es situaran en llocs que no comportin un impacte visual negatiu a l'entorn.
  - b) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
  - c) Cal acreditar una propietat mínima de 5 o bé d'1,5 Ha (s'acceptarà que la finca sigui discontinua i indivisible) quant la granja estigui vinculada a un habitatge del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa). La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
  - d) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
-

- e) Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- f) S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.

El límit de caps de bestiar, a partir dels quals deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la taula següent:

Espècie:	Nombre de caps
Vaquí	2 o més
Oví o cabrum	6 o més
Porquí	3 o més
Conjunt d'aus	30 o més
Conills	30 o més

- g) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes següents:
- 500 m al nucli de Guardiola
  - 200 m a la resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà
  - 100 m a l'eix de les carreteres principals i als d'habitatges veïns existents en SNU
  - 10 m als límits de finca i als camins públics.
  - 1.000 m entre construccions de diferents explotacions pecuàries (porcí i aviram). Excepte quan es justifiquin les mesures específiques i suficients adoptades per evitar la difusió de malalties.
- h) El màxim sostre construït en un sòl volum és de 1.500 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100 m. Les granges que superin els 60 m lineals es condicionarà la seva construcció a la plantació d'arbrat autòcton perimetral, per integrar la construcció al paisatge rural. **Per a les edificacions existents que superin el llindar de sostre màxim permès, es permetrà la seva ampliació fins a un 50% del sostre existent.**
- ~~i) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.~~
- i) Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usuals al Penedès.
- j) **No es permet la seva ubicació a menys de 50 m des de l'eix de les carreteres principals i a 10 m dels camins existents i dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
- k) Els materials d'acabat de façana seran:
- a) **D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.**
  - b) **D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.**
  - c) **Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.**

#### **Art. 147 – Magatzems agrícoles.**

Els nous magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els magatzems agrícoles estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m des de l'eix dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>.
- e) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.
- ~~f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.~~
- f) **Els materials d'acabat de façana seran:**
  - a) **D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.**
  - b) **D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.**
  - c) **Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.**

#### **Art. 148 - Cellers.**

Els nous cellers en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determini per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- a) Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
  - b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els cellers estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
-

- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- e) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
- f) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 m, excepte si per causes tècniques es requereix una major alçada. Aquests dipòsits computaran com a sostre edificable: si són descoberts al 50% i si són coberts al 100%.
- g) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície i volum, però si que hauran de mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.
- h) **Els materials d'acabat de façana seran:**
  - a) **D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.**
  - b) **D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.**
  - c) **Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.**

#### **Art. 149 - Indústries agràries.**

Les noves indústries agràries en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) S'entén com a indústries agràries les activitats industrials vinculades a la producció agrícola.
- b) La concessió de la llicència anirà condicionada al compliment d'aquests requisits:
  - Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i exigències de l'activitat.
  - L'activitat haurà de tenir un tamany i característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dona suport.
  - Que el propietari - productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que les indústries agràries estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.



- d) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
- e) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- ~~f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.~~
- f) Els materials d'acabat de façana seran:
- D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
  - Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

#### **Art. 150 - Casetes d'eines.**

S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar estris del camp i protegir als treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge. Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- Cal acreditar una propietat mínima d'un 1 jornal (3.000 m<sup>2</sup>) de terres de conreu en una única extensió, a on se situarà la caseta i fins a 3 Ha en règim de propietat o parceria.
  - El màxim sostre construït és de 10 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 m (al carener). Les obertures de ventilació se situaran com a mínim a una alçada de 1,8 m.
  - No es permet la seva ubicació a menys de **5 m** dels camins existents i de **3 m** dels límits de finca. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
  - Els materials d'acabat de façana seran:
    - D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
    - D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
    - Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.
-



**Art. 151 - Hivernacles.**

Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- a) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener).
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. **Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.**
- c) Els hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.



**MODIFICACIÓ 3. ORDENACIÓ EDIFICACIÓ AUXILIAR CLAU 3b****Normativa vigent**

El planejament vigent en sòl urbà en zona o clau 3 es defineix en l'article 97 de les NNSS de Font-rubí amb aquesta descripció.

**Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.****1. DEFINICIÓ I SUBZONES:**

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

Subzona 3a: PB

Subzona 3b: PB+1

Subzona 3c: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

**2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB: 3,75 m Subzona 3a PB+1: 6,75 m Subzona 3b PB+2: 9,75 m Subzona 3c
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Composició de façanes:	- Superfície total d'obertures <60% de superfície total de la façana. - Amplada màxima d'obertures en P.B. < 4,50 m
Cossos sortints:	Només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia. 2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: <1m 3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.

Coberta:	<p>En cas d'utilitzar coberta Inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li></ul>
----------	---

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

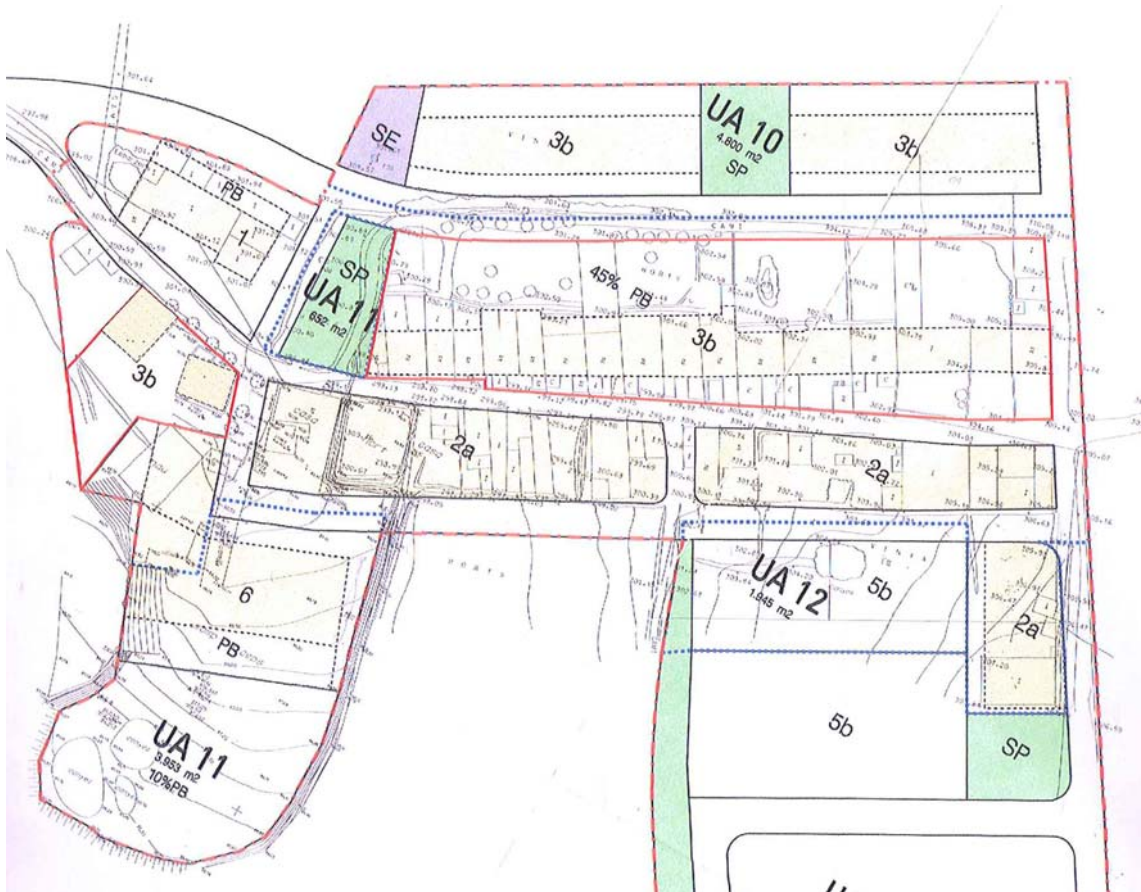
- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
  - Hotelers, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
  - Comercial
  - Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
  - Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
  - Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
  - Aparcament.
-

## Justificació de la solució adoptada

En el nucli o barri de Les Casetes d'en Raspall hi ha una illa que es defineix en clau 3b amb una zona d'edificació principal marcada en els plànols d'ordenació i una part posterior on es pot edificar el 45% del pati en planta baixa.

La voluntat és regular aquestes edificacions auxiliars i vist que la UA10 s'ha desenvolupat i ha creat un nou vial (carrer Torrent de la Falzia) gairebé paral·lel al vial existent al nucli es creu oportú definir que aquestes edificacions auxiliars han de seguir una ordenació d'alineació a vial.

Per aquest motiu en les condicions d'edificació de l'article 97 de les NNSS s'afegeix un punt on s'exposa que les edificacions auxiliars en planta baixa del nucli de les Casetes d'en Raspall tindran una ordenació alineada a vial. L'alçada serà de planta baixa amb una alçada reguladora de 3,75 metres.



## Planejament modificat

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual; afegint en color vermell els nous articles (*nous articles*) i en color blau i ratllat els preceptes eliminats (*contingut eliminat*), deixant en color negre el text de l'actual normativa que no ha patit modificació.

### Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.

#### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

Subzona 3a: PB

Subzona 3b: PB+1

Subzona 3c: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

#### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB: 3,75 m Subzona 3a PB+1: 6,75 m Subzona 3b PB+2 9,75 m Subzona 3c
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Composició de façanes:	- Superfície total d'obertures <60% de superfície total de la façana. - Amplada màxima d'obertures en P.B. < 4,50 m
Cossos sortints:	Només es construïran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia. 2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: <1m 3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.

Coberta:	<p>En cas d'utilitzar coberta Inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</p> <p>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</p>
Edificació pati:	<p>Es defineixen en els plànols d'ordenació com a l'edificació que ocupa un percentatge del pati.</p> <p>Els usos admesos són els mateixos que la clau urbanística.</p> <p>L'alçada màxima és planta baixa i 3,75 m.</p> <p>En el nucli de Les Casetes d'en Raspall exactament al carrer Torrent de la Falzia les edificacions de planta baixa com a complement de l'edificació principal s'hauran d'alinejar obligatòriament a carrer.</p> <p>La resta de condicions seran les específiques de la clau 3 o les generals de les NNSS</p>

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Hotel·ler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.





## MODIFICACIÓ 4. REGULARITZACIÓ DE LES ALÇADES REGULADORES

### Normativa vigent

El planejament vigent en sòl urbà a les zones 1, 2 3 i 4 es defineixen als articles 95, 96, 97 i 98 del Text refós de les NNSS de Font-rubí

#### Art. 95 - Zona 1. Antic urbà.

##### 1. DEFINICIÓ.

Compren aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

En l'annex 3 s'adjunta el conjunt d'edificis o elements arquitectònics situats en aquesta zona que han estat inventariats pel servei d'inventari de patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya, aquests edificis estan incorporats al precatàleg de patrimoni d'aquestes normes.

Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint de façana estreta i poca alçada. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge dels edificis, carrers, i places existents, i permetre alhora el procés de renovació i de substitució, excepció feta dels edificis protegits.

##### 2. CONDICIONS COMUNS DE L'EDIFICACIÓ:

- No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
- Tots els elements compresos dins la zona 1, situats a l'entorn dels edificis principals, ja siguin construccions auxiliars o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació.
- Tot edifici protegit i llistat en l'annex 3 es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquest edifici també. En aquelles zones sense edifici protegit també es delimita, si és el cas, l'àrea edificable i el verd privat.
- Els edificis principals de la zona 1, si és el cas, l'àrea que estan protegits i llistats en l'annex 3 han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en el pre-catàleg i posterior catàleg.
- En aquesta zona 1 no s'admeten soterranis.

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Àrea edificable:	La que s'especifica gràficament en els plànols d'ordenació.
Sostre edificable:	La superfície corresponent a l'àrea edificable i el nombre de plantes regulat d'acord amb l'alçada reguladora.
Densitat edificable:	Màxim d'un habitatge per cada 120 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"

Alçada reguladora:	El nombre de plantes de les edificacions serà el que s'indiqui en els plànols d'ordenació. L'alçada reguladora màxima serà: PB+1 6,75 m PB+2 9,75 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/1000 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era. - En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10 m <sup>2</sup> i se l'hi podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5 m mínim.
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,50 m mínim.
Composició de façana:	- Plana - Obertures: a) proporció vertical. b) superfície total dels forats < 50% de la superfície total de la façana. c) amplada màxima dels forats < 4,0m d) Polseres de qualsevol forat >50 cm
Elements sortints:	- En PB només es permeten sòcols. - Es prohibeixen els baixants vistos. - En Planta pis la volada màxima és de 20 cm. en carrers d'amplada superior a 4,00 m.
Cossos sortints:	- Només es construiran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia 2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.
Coberta:	- Inclorada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent. - Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 60 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.

<p>Materials:</p>	<p><u>Admesos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pedra natural</li> <li>- Totxo vist, Estucat o arrebossat i pintat de colors terrossos o pastels de color clar.</li> <li>- Baranes i reixes de ferro de disseny senzill.</li> <li>- Cobertes de teula àrab de color tradicional.</li> </ul> <p><u>Prohibits:</u></p> <p>Panells prefabricats, gelosies, pavès vitri, aplacats de ceràmica vidriada o gres, imitacions de pedra, colors estridents o molt foscos, fibrociment, pissarra a menys que justifiquin el seu interès o motivació adequada.</p>
-------------------	---

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

##### Usos admesos

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotelers, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 96 - Zona 2. Suburbà.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Comprèn aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de mantenir o respectar els elements bàsics de l'arquitectura tradicional i el seu entorn. Són fruit d'un primer creixement dels nuclis o sovint de construccions annexes situades al voltant d'un edifici principal sense haver estat subjectes a una ordenació prefixada.

Subzones:

**Zona 2a:** PB+1

**Zona 2b:** PB+2

Tindran una façana mínima de 5 metres.

## 2. CONDICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ.

- Totes les parcel·les d'aquesta zona 2 no es poden dividir per sota de la façana mínima.
- L'àrea edificable o la fondària edificable, segons el cas, es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquests edificis també.
- Els edificis amb interès tradicional dins la zona 2, han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com, l'ordre compositiva de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir.
- El volum màxim edificable en planta baixa extern a l'àrea o la fondària edificable serà aquell que no estigui afectat per verd privat. Aquest volum en planta baixa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa situada sota el volum principal, amb un màxim de 3,50 metres.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Fondària edificable màxima:	La fondària edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació
Densitat:	Màxim d'un habitatge o apartament per cada 120 m2 construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 6,75m. Zona 2a PB+2: 9,75m. Zona 2b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/100 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era.</li><li>- En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10m2 i se li podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5m mínim.</li></ul>
Edificacions en planta baixa:	Els percentatges d'ocupació de les edificacions en planta baixa del pati de parcel·la està indicada en els plànols d'ordenació a E:1/1000. Aquestes edificacions hauran de ser: <ul style="list-style-type: none"><li>- Adossades a la planta baixa de l'edificació principal</li><li>- alineades al límit posterior de la parcel·la</li></ul>
Alçada lliure mínima entre forjats:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planta soterrani: 2,2 m</li><li>- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</li><li>- Plantes pis: 2,5 m</li></ul>

Composició de façanes:	- Plana - Obertures: a) Proporció vertical. b) Superfície total dels forats < 50% de la superfície total de la façana. c) Amplada màxima dels forats: < 4,0m d) Polseres de qualsevol forat: >50 cm
Cossos sortints:	- Només es construïran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia 2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.
Coberta	- Inclïnada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent. - Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 30 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

##### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotel, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

- Subzona 3a: PB
- Subzona 3b: PB+1
- Subzona 3c: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.  
La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

## 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial									
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.									
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.									
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"									
Alçada reguladora màxima:	<table border="0"> <tr> <td>PB:</td> <td>3,75 m</td> <td>Subzona 3a</td> </tr> <tr> <td>PB+1:</td> <td>6,75 m</td> <td>Subzona 3b</td> </tr> <tr> <td>PB+2:</td> <td>9,75 m</td> <td>Subzona 3c</td> </tr> </table>	PB:	3,75 m	Subzona 3a	PB+1:	6,75 m	Subzona 3b	PB+2:	9,75 m	Subzona 3c
PB:	3,75 m	Subzona 3a								
PB+1:	6,75 m	Subzona 3b								
PB+2:	9,75 m	Subzona 3c								
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"									
Alçada lliure mínima entre forjats:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta soterrani: 2,2 m</li> <li>- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</li> <li>- Plantes pis: 2,5 m</li> </ul>									
Composició de façanes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície total d'obertures &lt;60% de superfície total de la façana.</li> <li>- Amplada màxima d'obertures en P.B. &lt; 4,50 m</li> </ul>									
Cossos sortints:	<p>Només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> <li>3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.</li> </ol>									
Coberta:	<p>En cas d'utilitzar coberta Inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>									

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Hoteler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.

#### **Art. 98 - Zona 4. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 8 m.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i plurifamiliars.

Subzones:

Subzona 4a: PB+1

Subzona 4b: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 8 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 200 m<sup>2</sup>.

##### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 6,75 m PB+2
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m

Coberta:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'utilitzar coberta Inclorada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera.</li> <li>- Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</li> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>
Elements i cossos sortints:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En la subzona 4a: només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> <li>3. La longitud total dels cossos sortints no superarà els 2/3 de la longitud de façana.</li> </ol> </li> <li>- En la subzona 4b: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Només es permeten el cossos sortints tancats en carrers majors de 8,00 metres, i oberts en carrers majors de 4 metres.</li> <li>2. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>3. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.</li> <li>4. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> </ol> </li> </ul>

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
- Oficines i serveis privats
- Hotelers, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.



### **Justificació de la solució adoptada**

---

En l'aplicació de les Normes Subsidiàries s'ha detectat que l'alçada reguladora màxima existent en diferents zones de casc antic i edificacions entre mitgeres en alçada de planta baixa i planta pis i planta baixa i dos pisos corresponent a 6,75 metres i 9,75 metres. Aquesta alçada és massa justa per a l'execució de forjats de cantells mitjans i per al pas d'instal·lacions en el fals sostre.

Actualment les normatives i la construcció d'edificis requereixen una sèries de compliment normatiu en càlcul d'estructures i seguretat estructural i en el compliment de la utilització i les seves instal·lacions que fa que sigui gairebé necessari unes alçades interiors més elevades per a poder resoldre aquests aspectes.

Per a una millor aplicació, per ajustar les alçades de tot el municipi a un criteri unitari i per ajustar-se a la realitat constructiva del municipi es proposa modificar aquestes alçades reguladora a:

PB+1	7,50 metres
PB+2	10,50 metres

## Planejament modificat

---

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual; afegint en color vermell els nous articles (*nous articles*) i en color blau i ratllat els preceptes eliminats (*contingut eliminat*), deixant en color negre el text de l'actual normativa que no ha patit modificació.

### Art. 95 - Zona 1. Antic urbà.

#### 1. DEFINICIÓ.

Compren aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

En l'annex 3 s'adjunta el conjunt d'edificis o elements arquitectònics situats en aquesta zona que han estat inventariats pel servei d'inventari de patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya, aquests edificis estan incorporats al precatàleg de patrimoni d'aquestes normes.

Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint de façana estreta i poca alçada. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge dels edificis, carrers, i places existents, i permetre alhora el procés de renovació i de substitució, excepció feta dels edificis protegits.

#### 2. CONDICIONS COMUNS DE L'EDIFICACIÓ:

- No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
- Tots els elements compresos dins la zona 1, situats a l'entorn dels edificis principals, ja siguin construccions auxiliars o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació.
- Tot edifici protegit i llistat en l'annex 3 es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquest edifici també. En aquelles zones sense edifici protegit també es delimita, si és el cas, l'àrea edificable i el verd privat.
- Els edificis principals de la zona 1, si és el cas, l'àrea que estan protegits i llistats en l'annex 3 han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en el precatàleg i posterior catàleg.
- En aquesta zona 1 no s'admeten soterranis.

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Àrea edificable:	La que s'especifica gràficament en els plànols d'ordenació.
Sostre edificable:	La superfície corresponent a l'àrea edificable i el nombre de plantes regulat d'acord amb l'alçada reguladora.
Densitat edificable:	Màxim d'un habitatge per cada 120 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"

Alçada reguladora:	El nombre de plantes de les edificacions serà el que s'indiqui en els plànols d'ordenació. L'alçada reguladora màxima serà: PB+1        7,50 m PB+2        10,50 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/1000 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era. - En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10 m <sup>2</sup> i se l'hi podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5 m mínim.
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,50 m mínim.
Composició de façana:	- Plana - Obertures: a) proporció vertical. b) superfície total dels forats < 50% de la superfície total de la façana. c) amplada màxima dels forats < 4,0m d) Polseres de qualsevol forat >50 cm
Elements sortints:	- En PB només es permeten sòcols. - Es prohibeixen els baixants vistos. - En Planta pis la volada màxima és de 20 cm. en carrers d'amplada superior a 4,00 m.
Cossos sortints:	- Només es construiran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia 2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.
Coberta:	- Inclorada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent. - Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 60 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.

Materials:	<u>Admesos:</u> - Pedra natural - Totxo vist, Estucat o arrebossat i pintat de colors terrossos o pastels de color clar. - Baranes i reixes de ferro de disseny senzill. - Cobertes de teula àrab de color tradicional. <u>Prohibits:</u> Panells prefabricats, gelosies, pavès vitri, aplacats de ceràmica vidriada o gres, imitacions de pedra, colors estridents o molt foscos, fibrociment, pissarra a menys que justifiquin el seu interès o motivació adequada.
------------	---

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

##### Usos admesos

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotel, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 96 - Zona 2. Suburbà.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Comprèn aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de mantenir o respectar els elements bàsics de l'arquitectura tradicional i el seu entorn. Són fruit d'un primer creixement dels nuclis o sovint de construccions annexes situades al voltant d'un edifici principal sense haver estat subjectes a una ordenació prefixada.

Subzones:

**Zona 2a: PB+1**

**Zona 2b: PB+2**

Tindran una façana mínima de 5 metres.

##### 2. CONDICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ.

- Totes les parcel·les d'aquesta zona 2 no es poden dividir per sota de la façana mínima.
- L'àrea edificable o la fondària edificable, segons el cas, es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquests edificis també.
- Els edificis amb interès tradicional dins la zona 2, han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com, l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir.
- El volum màxim edificable en planta baixa extern a l'àrea o la fondària edificable serà aquell que no estigui afectat per verd privat. Aquest volum en planta baixa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa situada sota el volum principal, amb un màxim de 3,50 metres.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Fondària edificable màxima:	La fondària edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació
Densitat:	Màxim d'un habitatge o apartament per cada 120 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 7,50 m. Zona 2a PB+2: 10,50 m. Zona 2b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/100 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era.</li> <li>- En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10m<sup>2</sup> i se li podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5m mínim.</li> </ul>
Edificacions en planta baixa:	<p>Els percentatges d'ocupació de les edificacions en planta baixa del pati de parcel·la està indicada en els plànols d'ordenació a E:1/1000.</p> <p>Aquestes edificacions hauran de ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adossades a la planta baixa de l'edificació principal</li> <li>- alineades al límit posterior de la parcel·la</li> </ul>
Alçada lliure mínima entre forjats:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta soterrani: 2,2 m</li> <li>- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</li> <li>- Plantes pis: 2,5 m</li> </ul>
Composició de façanes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plana</li> <li>- Obertures: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Proporció vertical.</li> <li>b) Superfície total dels forats &lt; 50% de la superfície total de la façana.</li> <li>c) Amplada màxima dels forats: &lt; 4,0m</li> <li>d) Polseres de qualsevol forat: &gt;50 cm</li> </ul> </li> </ul>
Cossos sortints:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Només es construiran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia</li> <li>2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.</li> </ol> </li> </ul>

Coberta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclorada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent.</li> <li>- Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 30 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat.</li> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>
---------	---

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

##### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotel, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

Subzona 3a: PB

Subzona 3b: PB+1

Subzona 3c: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

##### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"

Alçada reguladora màxima:	PB: 3,75 m Subzona 3a PB+1: 7,50 m Subzona 3b PB+2: 10,50 m Subzona 3c
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Composició de façanes:	- Superfície total d'obertures <60% de superfície total de la façana. - Amplada màxima d'obertures en P.B. < 4,50 m
Cossos sortints:	Només es construïran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia. 2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: <1m 3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.
Coberta:	En cas d'utilitzar coberta inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Hoteler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.

## Art. 98 - Zona 4. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 8 m.

### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i plurifamiliars.

Subzones:

Subzona 4a: PB+1

Subzona 4b: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 8 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 200 m<sup>2</sup>.

### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 7,50 m Subzona 4a PB+2 10,50 m Subzona 4b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Coberta:	- En cas d'utilitzar coberta inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. - Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.



<p>Elements i cossos sortints:</p>	<p>- En la subzona 4a: només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> <li>3. La longitud total dels cossos sortints no superarà els 2/3 de la longitud de façana.</li> </ol> <p>- En la subzona 4b:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Només es permeten el cossos sortints tancats en carrers majors de 8,00 metres, i oberts en carrers majors de 4 metres.</li> <li>2. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>3. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.</li> <li>4. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> </ol>
------------------------------------	---

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
- Oficines i serveis privats
- Hotel·ler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.



## MEMÒRIA SOCIAL

---

De la mateixa manera que altres municipis petits del Penedès, Font-rubí és objecte de dinàmiques demogràfiques que condueixen a la reducció i a l'envelliment de la població efectivament resident en el municipi.

Des de fa 10 anys el municipi té una disminució gradual de població que és pot quantificar en uns 100 habitants.

Així mateix el municipi a part dels nuclis urbans té un conjunt de masies i cases en sòl no urbanitzable que s'estan quedant despoblades o habitades amb persones de certa edat.

Davant d'aquestes problemes d'accés a l'habitatge que suposa una pèrdua de població del municipi s'ha decidit afrontar amb una política pública de contenció de la població, facilitant l'arrelament de la gent més jove i evitant la migració de la població autòctona. Amb aquests objectius es decideix constituir un parc d'habitatge públic al municipi.

De l'anàlisi de les dades de població es desprèn un increment de les franges de població de gent gran, que en un futur poden ser demandant d'assistència per una eventual dependència. També existeix la problemàtica de què part d'aquestes persones amb més de 60 anys resideixen en llars situades a edificacions aïllades i en ocasions situades al sòl no urbanitzable. Aquesta circumstància apunta a possibles necessitats d'aproximació dels veïns al nucli urbà, per a garantir l'accés als serveis socials o equipaments.

L'Ajuntament de Font-rubí promou habitatges socials en forma d'habitatge dotacional, exactament en la finca ubicada a l'Avinguda Catalunya, 24 dins el sòl urbà de nucli principal de Font-rubí. Se'n poden derivar dues propostes concretes dirigides a:

-L'obtenció d'habitatge assequible per mitjà de la rehabilitació de finques del patrimoni municipal.

-Optimitzar el patrimoni municipal en desús.

Del document d'estudi es conclou la possibilitat de constituir una promoció d'habitatges dotacionals públics que, atès el nombre d'habitants i, com a punt de partida, no cal que sigui superior als 6-9 habitatges.

## **INFORME AMBIENTAL**

---

D'acord amb l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Donat que la present Modificació Puntual no té repercussions ambientals doncs requalifica una parcel·la en sòl urbà existent, fa un apunt sobre un sòl urbà existent i la posició de l'edificació auxiliar i finalment concreta els límits de les edificacions en sòl no urbanitzable ja permeses, així no és necessari desenvolupar l'informe ambiental.

Altrament l'article 70 del RLU determina el contingut mínim d'aquest informe en el casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental. Els supòsits d'avaluació ambiental estratègica de les modificacions de planejament urbanístic es regula a la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 que estableix les regles d'aplicació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes. En aquesta Disposició addicional s'estableix que les modificacions de planejaments urbanístic que només es refereixen a sòl urbà i que no constitueixin una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Donat que aquesta Modificació Puntual només es realitza per un punt important i dos apunts més concrets. És a dir crear el nou Sistema d'habitatge dotacional públic on es transforma una parcel·la de sòl urbà per destinar-la a aquest nou sistema, s'ajusta l'edificació auxiliar de la clau en sòl urbà 3a del nucli de les Casetes d'en Raspall i finalment s'ajusta els límits a les construccions en sòl no urbanitzable, i donat que no constitueix una variació fonamental de les de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament urbanístic vigent, es considera que no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

---

## **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

---

El present informe justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (Article 59.3.d) del TRLU).

### Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En el present cas no és un valor a considerar atès que la modificació proposa implantar habitatge dotacional en un àmbit d'equipament municipal i en sòl urbà consolidat. Així les altres dues petites modificacions no afecten a aquest aspecte.

Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris (sostenibilitat econòmica de l'actuació).

El compromís adoptat pel sector públic per a l'execució dels habitatges no forma part de l'àmbit d'avaluació econòmica del planejament urbanístic, doncs la qualificació no suposa l'obligació de la construcció d'uns habitatges determinats. L'execució de la promoció o de la rehabilitació de l'edifici anirà en funció de les decisions polítiques que garanteixin la viabilitat de la promoció, ja sigui amb fons propis, amb col·laboracions amb altres administracions o amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social.

Pel que fa a la creació del nou sistema urbanístic i l'assignació d'aquest a una parcel·la existent no comporta cap modificació en l'estudi econòmic i financer del planejament general vigent.

A la parcel·la que es canvia de qualificació i que és de titularitat pública no es generen despeses d'urbanització addicionals a les establertes anteriorment a les Normes Subsidiàries, donat que com ja s'ha dit anteriorment és un sòl urbà consolidat. Per tant, es pot garantir la viabilitat econòmica de la proposta perquè no genera despeses addicionals a les establertes en el planejament vigent.

Respecte a les modificacions 2, 3 i 4 del present document aquestes no tenen cap influència en l'estudi general financer ni en l'economia de l'ajuntament.

## **AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

---

### **Agenda**

D'acord amb l'estudi de viabilitat existent en una primera fase hi ha l'enderroc de l'edifici existent i posteriorment l'execució d'un nou edifici per destinar-ho a habitatges dotacionals.

La vigència de la present Modificació puntual serà immediata un cop aprovada definitivament i publicada en el DOGC.

### **Avaluació econòmica i financera**

L'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Les previsions de cost de la promoció de l'edifici d'acord amb la mutació de qualificació que es determina en aquest document tenen en compte les despeses d'honoraris tècnics i altres complementaris i segons la tipologia d'intervenció que es descriu a l'agenda d'aquesta memòria.

---

## **ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.**

---

Les modificacions dels plans urbanístics també han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi i amb els contingut mínims que determina la legislació sobre mobilitat. (Article 118.4 i 71 del RLU).

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic mitjançant la inclusió de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el plans d'ordenació urbanística municipal. Aquest estudis es concreten per tal d'esdevenir operatius al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

A l'article 3 d'aquest decret determina l'àmbit d'aplicació per a incloure l'estudi de mobilitat generada com a document independent en els instrument d'ordenació urbanística. D'acord amb aquest article no ens trobem dins de l'àmbit d'aplicació doncs no es tracta d'una modificació de planejament urbanístic general que comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni que tingui per objectiu la implantació de noves activitats.

L'àmbit de la modificació és per una banda una parcel·la en un context consolidat que modifica la qualificació de sistema d'equipament a habitatge dotacional públic i que no suposarà un increment significatiu de la mobilitat generada.

Així mateix la regulació de l'edificació auxiliar en la clau 3a no modifica la mobilitat generada.

Finalment la delimitació de límits en les construccions en sòl no urbanitzable tampoc modifica la mobilitat generada.

El present document de modificació puntual de les NNSS de planejament no requereix d'un estudi independent d'avaluació de la mobilitat generada atès que no es troba dins dels supòsits fixats per la legislació sobre mobilitat.





## **NORMATIVA**

---

### **Article 1. Objecte i àmbit**

Es modifiquen les Normes subsidiàries dins l'àmbit de municipi de Font-rubí, afecten a tot el municipi. Concretament, l'àmbit de les modificacions és el següent:

- Establir la regulació del nou sistema de Dotació d'habitatge públic creat a partir d'aquesta Modificació Puntual de les Normes subsidiàries, es modifiquen les normes urbanístiques vigents en els punts següents:
  - S'incorpora el sistema d'equipaments d'habitatge dotacional a l'article 88 com a clau SE.HD.
  - S'afegeix l'**article 88bis** que especifica el règim del nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional.
  - S'estableix les condicions d'ordenació de l'edifici d'habitatge dotacional on s'introdueix l'**article 105bis**. Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de les Normes subsidiàries de Font-rubí en relació a la creació de la nou sistema d'habitatge dotacional públic.
  
- Regular en sòl no urbanitzable les distàncies a camins i als límits de la finca per a l'emplaçament de nous elements i construccions. Es proposa que en el cas de l'existència d'elements físics i altres condicionants paisatgístics preexistents que impedeixin el seu compliment aquestes limitacions es poden reduir. Aquesta modificació s'incorpora per poder donar flexibilitat a l'aplicació de la normativa essent una excepció a aquesta. S'aplica:
  - Articles 145, 146, 146, 148, 149, 150 i 151.
  - S'ajusta els materials d'ús d'acabat en sòl no urbanitzable que en les normes de planejament només es fa referència a l'article 145 d'habitatges i no a la resta d'edificacions.
  
- En el nucli o barri de Les Casetes d'en Raspall hi ha una part que es defineix en clau 3b amb una zona d'edificació principal marcada en els plànols d'ordenació i una part posterior on es pot edificar el 45% del pati en planta baixa. Es defineix la regulació de l'alineació segons alineació a vial d'aquesta edificació auxiliar de la clau 3b del nucli de Les Cases d'en Raspall modificant l'article 97.

### **Article 2. Àmbit temporal**

Aquesta Modificació puntual entra en vigor l'endemà de que sigui publicada l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

### **Article 3. Conveniència i oportunitat.**

D'acord amb polítiques socials recollides a la memòria social, es considera convenient modificar les Normes Subsidiàries del municipi de Font-rubí per a crear el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

Així mateix també s'aprofita el document i l'oportunitat per regular els límits de les construccions en sòl no urbanitzable i l'alineació de la clau 3b en el nucli de les Casetes d'en Raspall.

#### **Article 4. Normativa d'aplicació**

Per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'ha d'entendre d'acord amb el que determinin les Normes Subsidiàries de Font-rubí.

#### **Article 5. Contingut**

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Font-rubí es formalitza mitjançant els següents documents:

- 1.MEMÒRIA INFORMATIVA
- 2.MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
  - Modificació 1.
  - Modificació 2
  - Modificació 3
- 3.MEMÒRIA SOCIAL
- 4.INFORME AMBIENTAL
- 5.INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
7. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.
8. NORMATIVA
9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### **Article 6. Normes particulars. Determinacions de la modificació de les NNSS**

S'introdueix l'articulat normatiu de la creació i definició del Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau SE.HD) dins de les Normes Subsidiàries de Font-rubí, modificant l'article 88 i afegint els nous articles 88bis i 105bis;

Es modifiquen els articles 145, 146, 146, 148, 149, 150 i 151 en sòl no urbanitzable introduïm els límits de les construccions i els materials d'ús d'acabat.

Es modifica l'article 97 en sòl urbà consolidat clau 3 sobre l'alineació obligatòria a vial del carrer del nucli de les Casetes d'en Raspall.

Es modifiquen els articles 95, 96, 97 i 198 en sòl urbà consolidat zones o claus 1, 2, 3 i 4 sobre l'alçada reguladora màxima.

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual com a refós:

#### **Art. 88 - Sistema d'equipaments comunitaris - (SE)**

*Formen el Sistema d'Equipaments (SE) en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que el planejament qualifica d'aquesta manera.*

*Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:*

*SE.1. Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'ensenyament primari, secundari i de batxillerat, COU...*

*SE.2. Sanitari-assistencial: Àrees d'assistència bàsica, hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells...*

---

- SE.3. *Religió: temples, centres religiosos...*  
 SE.4. *Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...*  
 SE.5. *Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...*  
 SE.6. *Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.*  
 SE.7. *Cementiri.*  
 SE.8. *Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos...*  
 SE.HD *Habitatge dotacional públic.*

*L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.*

*Els sòls que les Normes Subsidiàries reserven per a nous equipaments seran preferentment de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada del sòl o de l'ús.*

*Els sistema d'habitatge dotacional es regularà segons l'article 105 bis.*

### **Article 88bis. Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau HD)**

#### **1. Definició i desenvolupament**

- a) *El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn el sòl destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència, d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, d'acord amb polítiques socials prèviament definides.*
- b) *La superfície dels habitatges és determinarà en funció de les necessitats que s'han de satisfer, en funció del col·lectiu al qual va destinat. Formen part d'aquest col·lectiu els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.*
- c) *Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics —d'acord amb la legislació sectorial— els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.*
- d) *La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes de les Normes Subsidiàries de planejament de Font-rubí amb un règim propi i en terrenys de titularitat pública.*
- e) *Es podrà incorporar els sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació de les NNSS amb els següents objectius:*
  - Justificació de la necessitat de majorar la reserva de Sistema d'Habitatge Dotacional Públic. Clau HD, sense comprometre les reserves de sòl de destí per equipaments comunitaris del municipi.*
  - Comptabilitzar que la reserva de sòl destinada a sistema urbanístic d'habitatge dotacional (clau HD) no superi la superfície màxima dins del municipi que determina la legislació urbanística.*
  - Determinar les condicions de l'ordenació del nou edificis, la tipologia d'habitatges dotacionals, i els usos compatibles i complementaris admesos en cada cas.*

## 2. Règim d'ús.

- a) El sòl qualificat d'habitatge dotacional públic (clau SE.HD) es destinarà a la construcció d'habitatges dotacionals.
- b) Els usos dotacionals compatibles amb l'habitatge (usos públics, d'oficina, assistencials, educatius, socio-culturals, religió, esportius, serveis tècnics i altres) s'admeten com a ús no principal. També s'admet com a ús complementari a l'habitatge l'aparcament.
- c) L'edifici destinat a habitatges dotacionals públics es podrà destinar part de les plantes a equipament comunitari o espais comunitaris del propi edifici.
- d) Els usos dotacionals i complementaris admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, poden estar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.

## 3. Condicions de l'edificació d'habitatges de nova planta.

Les edificacions de les àrees d'habitatges dotacionals s'ajustaran a les necessitats funcionals, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on es situïn.

Les edificacions de nova construcció en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals públics, s'ajustaran al tipus d'ordenació, intensitat i condicions de l'edificació (i dels usos) definides per a cada cas, d'acord amb les condicions d'ordenació de les qualificacions urbanístiques de l'entorn.

## 4. Desenvolupament i gestió del sòl clau SE.HD.

Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges en protecció oficial i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions en matèria d'habitatge.

## 5. Legitimació expropiatòria.

La qualificació amb clau SE HD legitima l'expropiació dels sòls qualificats amb aquest destí.

## **Article 105bis. Habitatges dotacionals públics (Clau DH)**

Es defineixen les condicions d'ordenació i paràmetres concrets a cadascuna de les parcel·les que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics. La tipologia dels edificis respectarà els criteris generals de les construccions de l'entorn, procurant la integració del conjunt.

### **1. SE.HD1**

a) Es qualifica com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics la finca de l'avinguda Catalunya 24 i s'identifica com a HD1, d'acord amb el plànol d'ordenació (P3).

b) Condicions de l'edificació:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - Tipus d'ordenació:         | Alineació a vial.   |
| - Profunditat edificable:    | Planta baixa 100%   |
| - Edificabilitat màxima:     | Plantes pis segons plànol d'ordenació                           |
| - Nombre màxim d'habitatges: | 3 m2sostre/m2sòl.   |
| - Ús principal:              | 9 habitatges.   |
| - Usos admesos:              | Habitatges.   |
| - Cossos i elements sortints | El usos definits a l'article 88bis.                             |
|                              | S'admet a la façana posterior amb una volada màxima de 0,60 cm. |

c) La condicions d'edificació no especificades en aquest article es determinaran seran les regulades a la zona 2 de suburbà (clau 2b) de l'article 96. També serà d'aplicació

---

*les Disposicions comunes als tipus d'ordenació del Títol 2 de les Normes Subsidiàries per als paràmetres no definits expressament per a l'equipament SE.HD1 en aquest article.*

#### **Art.145 - Habitatges.**

1. Seguint el procediment previst a l'article 44 del RG, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a més a més del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable en l'annex 4 d'aquesta normativa, i sempre i quan no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:
  - a) Familiar:  
Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació del nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola.  
Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.  
La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.
  - b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació:  
Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent. Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parcel·laria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.
2. Aquestes edificacions tindran un sostre edificable màxim de 250 m<sup>2</sup> destinades a habitatge unifamiliar i de 300 m<sup>2</sup> destinats a construccions agrícoles complementàries de l'habitatge.
3. En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment de l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.
4. Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran al tipus tradicional del lloc.
5. Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i planta primera; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa (veure els gràfics de l'annex corresponent).
6. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.
7. Les edificacions se separaran més de 10 m dels camins públics i més de 5m dels límits de propietats veïnes. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
8. Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
9. Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

10. Els materials d'acabat de façana seran:

- a) D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
- b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
- c) Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

#### **Art. 146 - Construccions ramaderes (granges)**

Les noves construccions ramaderes en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Paisatgísticament, es situaran en llocs que no comportin un impacte visual negatiu a l'entorn.
- b) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 5 o bé d'1,5 Ha (s'acceptarà que la finca sigui discontinua i indivisible) quant la granja estigui vinculada a un habitatge del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa). La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- d) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- e) Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- f) S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.

El límit de caps de bestiar, a partir dels quals deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la taula següent:

<u>Espècie:</u>	<u>Nombre de caps</u>
Vaquí	2 o més
Oví o cabrum	6 o més
Porquí	3 o més
Conjunt d'aus	30 o més
Conills	30 o més

- g) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes següents:
    - 500 m al nucli de Guardiola
    - 200 m a la resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà
    - 100 m a l'eix de les carreteres principals i als d'habitatges veïns existents en SNU
    - 10 m als límits de finca i als camins públics.
    - 1.000 m entre construccions de diferents explotacions pecuàries (porcí i aviram).  
Excepte quan es justifiquin les mesures específiques i suficients adoptades per evitar la difusió de malalties.
-

- h) El màxim sostre construït en un sòl volum és de 1.500 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100 m. Les granges que superin els 60 m lineals es condicionarà la seva construcció a la plantació d'arbrat autòcton perimetral, per integrar la construcció al paisatge rural. Per a les edificacions existents que superin el llindar de sostre màxim permès, es permetrà la seva ampliació fins a un 50% del sostre existent.
- i) Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usuals al Penedès.
- j) No es permet la seva ubicació a menys de 50 m des de l'eix de les carreteres principals i a 10 m dels camins existents i dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- k) Els materials d'acabat de façana seran:
- D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
  - Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

#### **Art. 147 – Magatzems agrícoles.**

Els nous magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els magatzems agrícoles estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- No es permet la seva ubicació a menys de 10 m des de l'eix dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.
- Els materials d'acabat de façana seran:
  - D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.

- b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
- c) Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

#### **Art. 148 - Cellers.**

Els nous cellers en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determini per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:

- a) Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els cellers estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- e) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
- f) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 m, excepte si per causes tècniques es requereix una major alçada. Aquests dipòsits computaran com a sostre edificable: si són descoberts al 50% i si són coberts al 100%.
- g) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície i volum, però sí que hauran de mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.
- h) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
  - c) Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.



**Art. 149 - Indústries agràries.**

Les noves indústries agràries en sòl no urbanitzable, amb previ i preceptiu informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) S'entén com a indústries agràries les activitats industrials vinculades a la producció agrícola.
- b) La concessió de la llicència anirà condicionada al compliment d'aquests requisits:
  - Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i exigències de l'activitat.
  - L'activitat haurà de tenir un tamany i característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dona suport.
  - Que el propietari - productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que les indústries agràries estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex 4 d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- e) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
  - c) Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

**Art. 150 - Casetes d'eines.**

S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar estris del camp i protegir als treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge. Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- a) Cal acreditar una propietat mínima d'un 1 jornal (3.000 m<sup>2</sup>) de terres de conreu en una única extensió, a on se situarà la caseta i fins a 3 Ha en règim de propietat o parceria.

- b) El màxim sostre construït és de 10 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 m (al carener). Les obertures de ventilació se situaran com a mínim a una alçada de 1,8 m.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 5 m dels camins existents i de 3 m dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- d) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit: totxo vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra i teulades de color fosc. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat: pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa o blanc, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
  - c) Els tancaments exteriors de les obertures, les persianes i els elements de serralleria com baranes i reixes, seran de colors entonats amb el cromatisme general de l'edifici prenent com a base tons més foscos que el color de la façana i no fent ús del blanc ni de les tonalitats bàsiques –blau, vermell, groc– excepte en casos justificats per consideracions plàstiques.

#### **Art. 151 - Hivernacles.**

Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:

- a) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener).
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca. Aquesta distància es podrà reduir en cas d'existir elements físics i altres condicionants paisatgístics que impedeixin el seu compliment.
- c) Els hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.

#### **Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.**

##### **1. DEFINICIÓ I SUBZONES:**

*Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.*

*Subzones:*

*Subzona 3a: PB*

*Subzona 3b: PB+1*

*Subzona 3c: PB+2*

*L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.*

*La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.*

##### **2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Alineada a vial</i>
<i>Profunditat edificable màxima</i>	<i>La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.</i>
<i>Densitat:</i>	<i>Màxim d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts en la parcel·la.</i>
<i>Definició de la planta baixa:</i>	<i>És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"</i>

<i>Alçada reguladora màxima:</i>	<p><i>PB:</i> 3,75 m Subzona 3a</p> <p><i>PB+1:</i> 7,50 m Subzona 3b</p> <p><i>PB+2:</i> 10,50 m Subzona 3c</p>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:</i>	<i>Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"</i>
<i>Alçada lliure mínima entre forjats:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Planta soterrani: 2,2 m</i></li> <li>- <i>Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</i></li> <li>- <i>Plantes pis: 2,5 m</i></li> </ul>
<i>Composició de façanes:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superfície total d'obertures &lt;60% de superfície total de la façana.</i></li> <li>- <i>Amplada màxima d'obertures en P.B. &lt; 4,50 m</i></li> </ul>
<i>Cossos sortints:</i>	<p><i>Només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</i></li> <li><i>2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</i></li> <li><i>3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.</i></li> </ol>
<i>Coberta:</i>	<p><i>En cas d'utilitzar coberta Inclorada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</i></li> </ul>
<i>Edificació pati:</i>	<p><i>Es defineixen en els plànols d'ordenació com a l'edificació que ocupa un percentatge del pati.</i></p> <p><i>Els usos admesos són els mateixos que la clau urbanística.</i></p> <p><i>L'alçada màxima és planta baixa i 3,75 m.</i></p> <p><i>En el nucli de Les Casetes d'en Raspall exactament al carrer Torrent de la Falzia les edificacions de planta baixa com a complement de l'edificació principal s'hauran d'alinejar obligatòriament a carrer.</i></p> <p><i>La resta de condicions seran les específiques de la clau 3 o les generals de les NNSS</i></p>

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- *Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats*
- *Hoteler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles*
- *Comercial*
- *Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>*
- *Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències*
- *Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu*
- *Aparcament.*

#### **Art. 95 - Zona 1. Antic urbà.**

##### 1. DEFINICIÓ.

Compren aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

En l'annex 3 s'adjunta el conjunt d'edificis o elements arquitectònics situats en aquesta zona que han estat inventariats pel servei d'inventari de patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya, aquests edificis estan incorporats al precatàleg de patrimoni d'aquestes normes.

Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint de façana estreta i poca alçada. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge dels edificis, carrers, i places existents, i permetre alhora el procés de renovació i de substitució, excepció feta dels edificis protegits.

##### 2. CONDICIONS COMUNS DE L'EDIFICACIÓ:

- No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
  - Tots els elements compresos dins la zona 1, situats a l'entorn dels edificis principals, ja siguin construccions auxiliars o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació.
  - Tot edifici protegit i llistat en l'annex 3 es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquest edifici també. En aquelles zones sense edifici protegit també es delimita, si és el cas, l'àrea edificable i el verd privat.
  - Els edificis principals de la zona 1, si és el cas, l'àrea que estan protegits i llistats en l'annex 3 han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en el pre-catàleg i posterior catàleg.
  - En aquesta zona 1 no s'admeten soterranis.
-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Àrea edificable:	La que s'especifica gràficament en els plànols d'ordenació.
Sostre edificable:	La superfície corresponent a l'àrea edificable i el nombre de plantes regulat d'acord amb l'alçada reguladora.
Densitat edificable:	Màxim d'un habitatge per cada 120 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora:	El nombre de plantes de les edificacions serà el que s'indiqui en els plànols d'ordenació. L'alçada reguladora màxima serà: PB+1        7,50 m PB+2        10,50 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/1000 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era. - En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10 m <sup>2</sup> i se l'hi podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5 m mínim.
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,50 m mínim.
Composició de façana:	- Plana - Obertures: a) proporció vertical. b) superfície total dels forats < 50% de la superfície total de la façana. c) amplada màxima dels forats < 4,0m d) Polseres de qualsevol forat >50 cm
Elements sortints:	- En PB només es permeten sòcols. - Es prohibeixen els baixants vistos. - En Planta pis la volada màxima és de 20 cm. en carrers d'amplada superior a 4,00 m.
Cossos sortints:	- Només es construiran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia 2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.

Coberta:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclorada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent.</li> <li>- Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 60 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat.</li> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>
Materials:	<p><u>Admesos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pedra natural</li> <li>- Totxo vist, Estucat o arrebossat i pintat de colors terrossos o pastels de color clar.</li> <li>- Baranes i reixes de ferro de disseny senzill.</li> <li>- Cobertes de teula àrab de color tradicional.</li> </ul> <p><u>Prohibits:</u></p> <p>Panells prefabricats, gelosies, pavès vitri, aplacats de ceràmica vidriada o gres, imitacions de pedra, colors estridents o molt foscos, fibrociment, pissarra a menys que justifiquin el seu interès o motivació adequada.</p>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

##### Usos admesos

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotelier, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 96 - Zona 2. Suburbà.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Comprèn aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de mantenir o respectar els elements bàsics de l'arquitectura tradicional i el seu entorn. Són fruit d'un primer creixement dels nuclis o sovint de construccions annexes situades al voltant d'un edifici principal sense haver estat subjectes a una ordenació prefixada.

Subzones:

**Zona 2a:** PB+1

**Zona 2b:** PB+2

Tindran una façana mínima de 5 metres.

## 2. CONDICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ.

- Totes les parcel·les d'aquesta zona 2 no es poden dividir per sota de la façana mínima.
- L'àrea edificable o la fondària edificable, segons el cas, es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquests edificis també.
- Els edificis amb interès tradicional dins la zona 2, han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com, l'ordre compositiva de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir.
- El volum màxim edificable en planta baixa extern a l'àrea o la fondària edificable serà aquell que no estigui afectat per verd privat. Aquest volum en planta baixa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa situada sota el volum principal, amb un màxim de 3,50 metres.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial i/o específica
Fondària edificable màxima:	La fondària edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació
Densitat:	Màxim d'un habitatge o apartament per cada 120 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 7,50 m. Zona 2a PB+2: 10,50 m. Zona 2b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alineació:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es respectaran les eres o jardins existents, grafiades en els plànols 1/100 com verd privat. L'edificació en la resta de parcel·la ha d'ajustar-se a l'àrea edificable en tot el tram de façana extern a l'era.</li> <li>- En el cas que es proposi deixar un nou pati o era d'accés a una parcel·la, aquest tindrà una àrea mínima de 10m<sup>2</sup> i se li podrà inscriure un rectangle amb un costat de 2,5m mínim.</li> </ul>
Edificacions en planta baixa:	<p>Els percentatges d'ocupació de les edificacions en planta baixa del pati de parcel·la està indicada en els plànols d'ordenació a E:1/1000.</p> <p>Aquestes edificacions hauran de ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adossades a la planta baixa de l'edificació principal</li> <li>- alineades al límit posterior de la parcel·la</li> </ul>
Alçada lliure mínima entre forjats:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta soterrani: 2,2 m</li> <li>- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</li> <li>- Plantes pis: 2,5 m</li> </ul>

Composició de façanes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plana</li> <li>- Obertures: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Proporció vertical.</li> <li>b) Superfície total dels forats &lt; 50% de la superfície total de la façana.</li> <li>c) Amplada màxima dels forats: &lt; 4,0m</li> <li>d) Polseres de qualsevol forat: &gt;50 cm</li> </ul> </li> </ul>
Cossos sortints:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Només es construiran en plantes pis en carrers d'amplada superior a 4 m., seran oberts i compliran el següent: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia</li> <li>2. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.</li> </ol> </li> </ul>
Coberta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclínada a dues aigües amb un màxim del 30% de pendent.</li> <li>- Les cornises i ràfecs en alçades superiors a la planta pis podran sobresortir un màxim de 30 cm del pla de façana. L'acabat serà de fusta, enllosat de pedra del país, formigó vist, ceràmica natural fosca, o pintat.</li> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

##### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Comercial, industrial de 1<sup>a</sup> categoria (exclusivament en planta baixa), hotelier, residència-casa de pagès, restauració i aparcament.
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Socio-cultural, Docent, Esportiu i Recreatiu
- Magatzem, exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, comerç i industrial
- Cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

#### **Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

Subzona 3a: PB

Subzona 3b: PB+1

Subzona 3c: PB+2



L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

## 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB: PB+1: PB+2
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Composició de façanes:	- Superfície total d'obertures <60% de superfície total de la façana. - Amplada màxima d'obertures en P.B. < 4,50 m
Cossos sortints:	Només es construïran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia. 2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: <1m 3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'ample de la façana.
Coberta:	En cas d'utilitzar coberta inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera. Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima. - L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.

Edificació pati:	<p>Es defineixen en els plànols d'ordenació com a l'edificació que ocupa un percentatge del pati.</p> <p>Els usos admesos són els mateixos que la clau urbanística.</p> <p>L'alçada màxima és planta baixa i 3,75 m.</p> <p>En el nucli de Les Casetes d'en Raspall exactament al carrer Torrent de la Falzia les edificacions de planta baixa com a complement de l'edificació principal s'hauran d'alinejar obligatòriament a carrer.</p> <p>La resta de condicions seran les específiques de la clau 3 o les generals de les NNSS</p>
------------------	--

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars, oficines i serveis privats
- Hotel·ler, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
- Comercial
- Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
- Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
- Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
- Aparcament.

#### **Art. 98 - Zona 4. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 8 m.**

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i plurifamiliars.

Subzones:

Subzona 4a: PB+1

Subzona 4b: PB+2

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 8 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 200 m<sup>2</sup>.

##### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plànols d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB+1: 7,50 m Subzona 4a PB+2 10,50 m Subzona 4b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2."Regulació de l'edificació alineada a vial"

Alçada lliure mínima entre forjats:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta soterrani: 2,2 m</li> <li>- Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos.</li> <li>- Plantes pis: 2,5 m</li> </ul>
Coberta:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'utilitzar coberta inclinada, aquesta serà a dues aigües amb un pendent màxim del 30%, i amb el carener paral·lel al carrer i de mitgera a mitgera.</li> <li>- Les cornises i ràfecs queden regulats igual que els cossos sortints quan a la volada màxima.</li> <li>- L'espai sotacoberta (golfes) es podrà habilitar com a residència sense entrada independent i sempre formarà part d'un habitatge contigu. En aquests casos s'hauran de complir les mateixes alçades reguladores, sense augmentar el pendent de la coberta. Les terrasses situades en el pla inclinat de coberta s'hauran de separar de la línia de façana, com a mínim, 2,5 m.</li> </ul>
Elements i cossos sortints:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En la subzona 4a: només es construiran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> <li>3. La longitud total dels cossos sortints no superarà els 2/3 de la longitud de façana.</li> </ol> </li> <li>- En la subzona 4b:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Només es permeten el cossos sortints tancats en carrers majors de 8,00 metres, i oberts en carrers majors de 4 metres.</li> <li>2. Volada màxima: serà la menor de 1,20 m, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia.</li> <li>3. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.</li> <li>4. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladís: &lt;1m</li> </ol> </li> </ul>

### 3. CONDICIONS D'ÚS.

#### Usos admesos:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
  - Oficines i serveis privats
  - Hotelers, residència- casa de pagès, restauració i espectacles
  - Comercial
  - Magatzem, celler i industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>
  - Sanitari: limitat a consultori i dispensari d'urgències
  - Sòcio-cultural, Docent i Esportiu i Recreatiu
  - Aparcament.
-

## **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

---

### **Plànols d'informació**

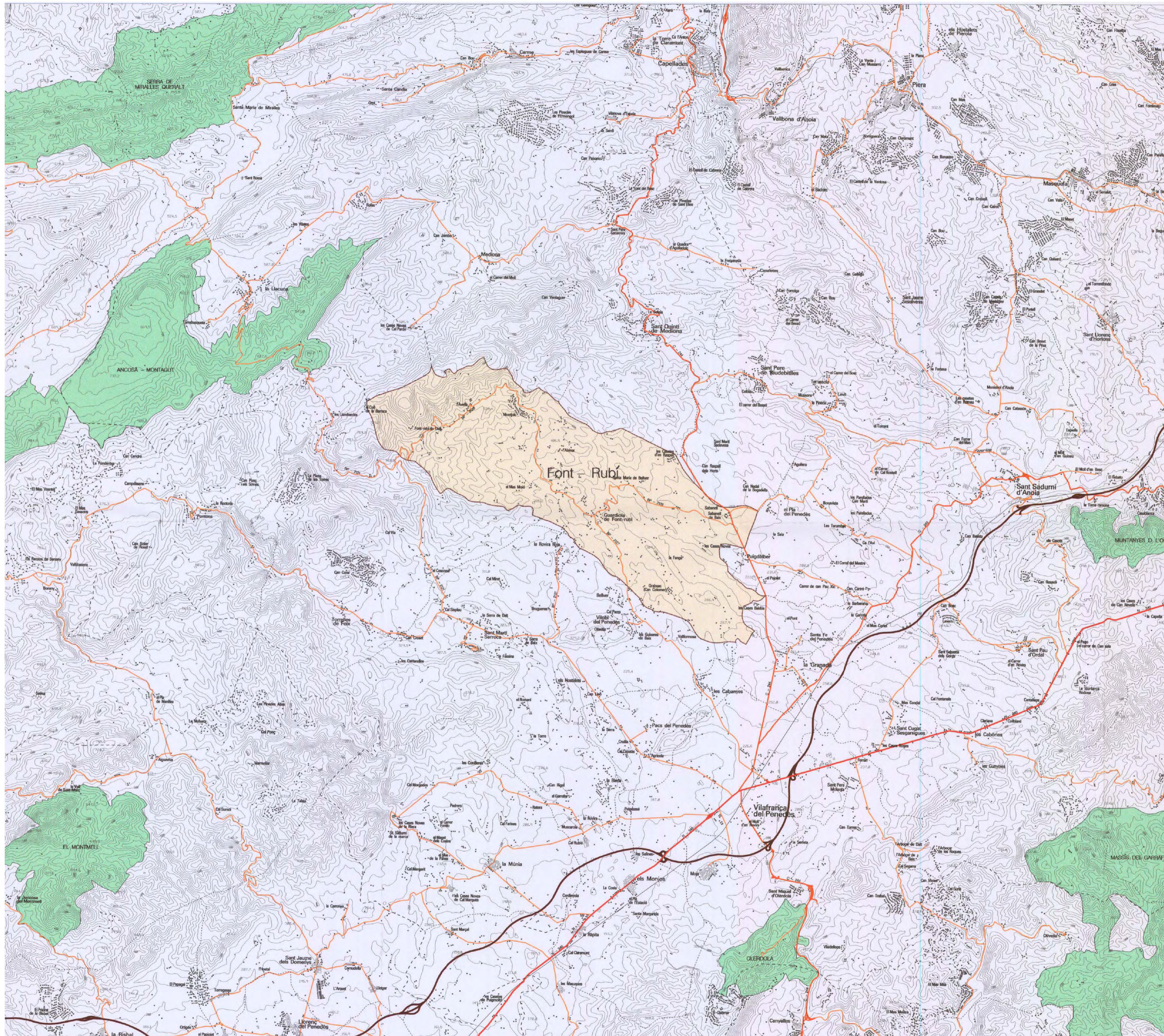
- I01 Marc territorial
- I02 Municipi
- I03 Usos territori. P01
- I04 Planejament vigent. P03
- I05 Planejament vigent. Les Casetes d'en Raspall

### **Plànols d'ordenació**

- O1 Proposta plànol P03
- O2 Proposta SE.HD
- O3 Proposta zona Les casetes d'en Raspall







Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya

- Terme municipal
- - - Límit comarcal
- Àmbit P.E.I.N.

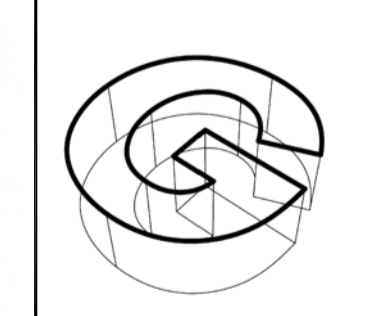
\* La delimitació del terme municipal és orientativa

**CLAUS IDENTIFICATIVES**

- Nuclis urbans
- Autopista
- Carretera estatal
- Carretera comarcal
- Carretera local
- Riu
- Ferrocarril

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

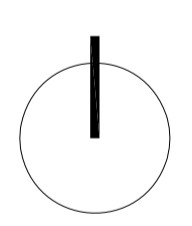


JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

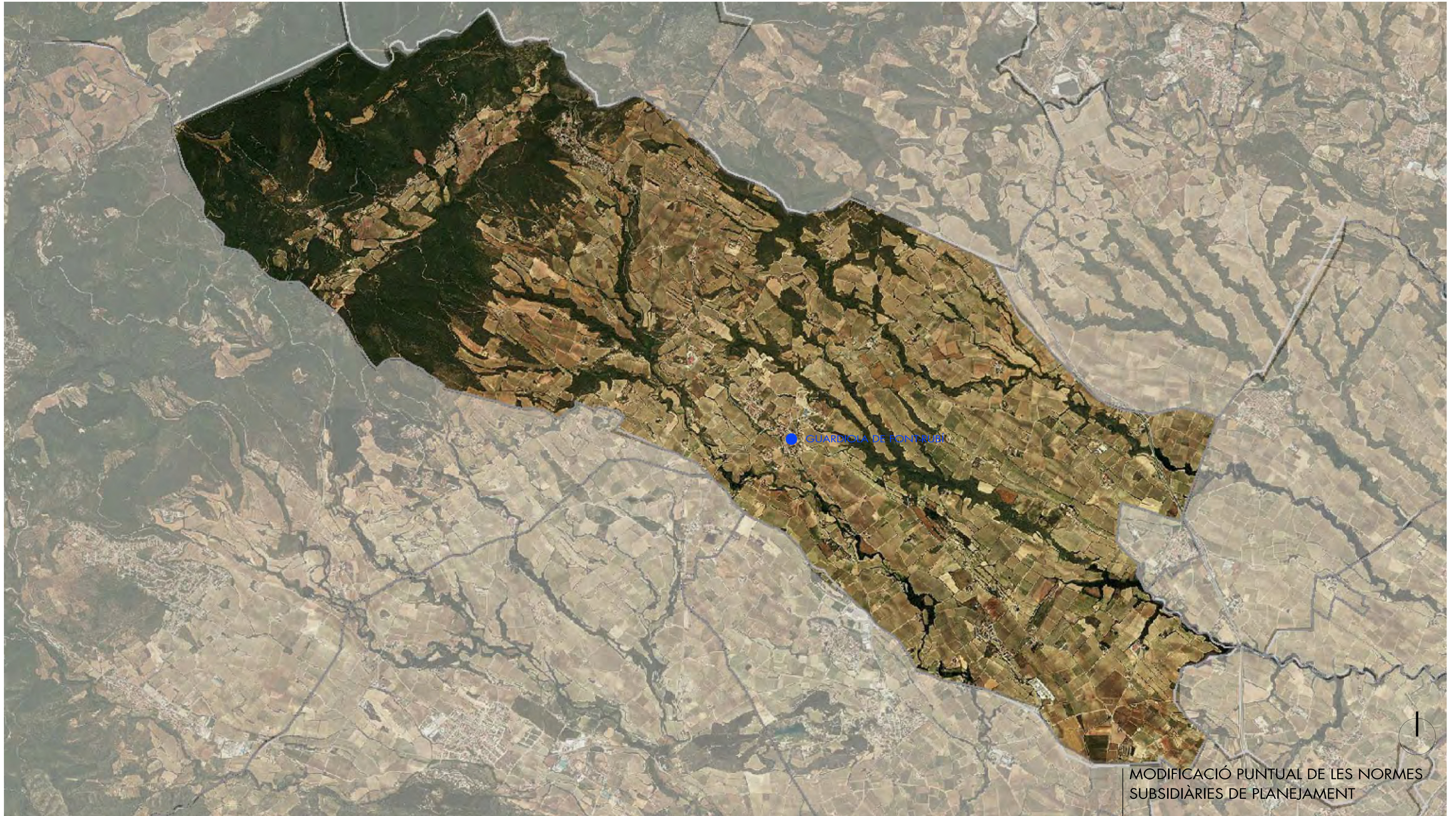
Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

**INFORMACIÓ**  
Marc territorial  
ABRIL 2020

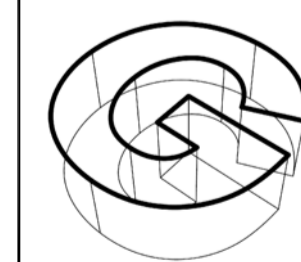
AJUNTAMENT DE FONTRUBÍ







MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

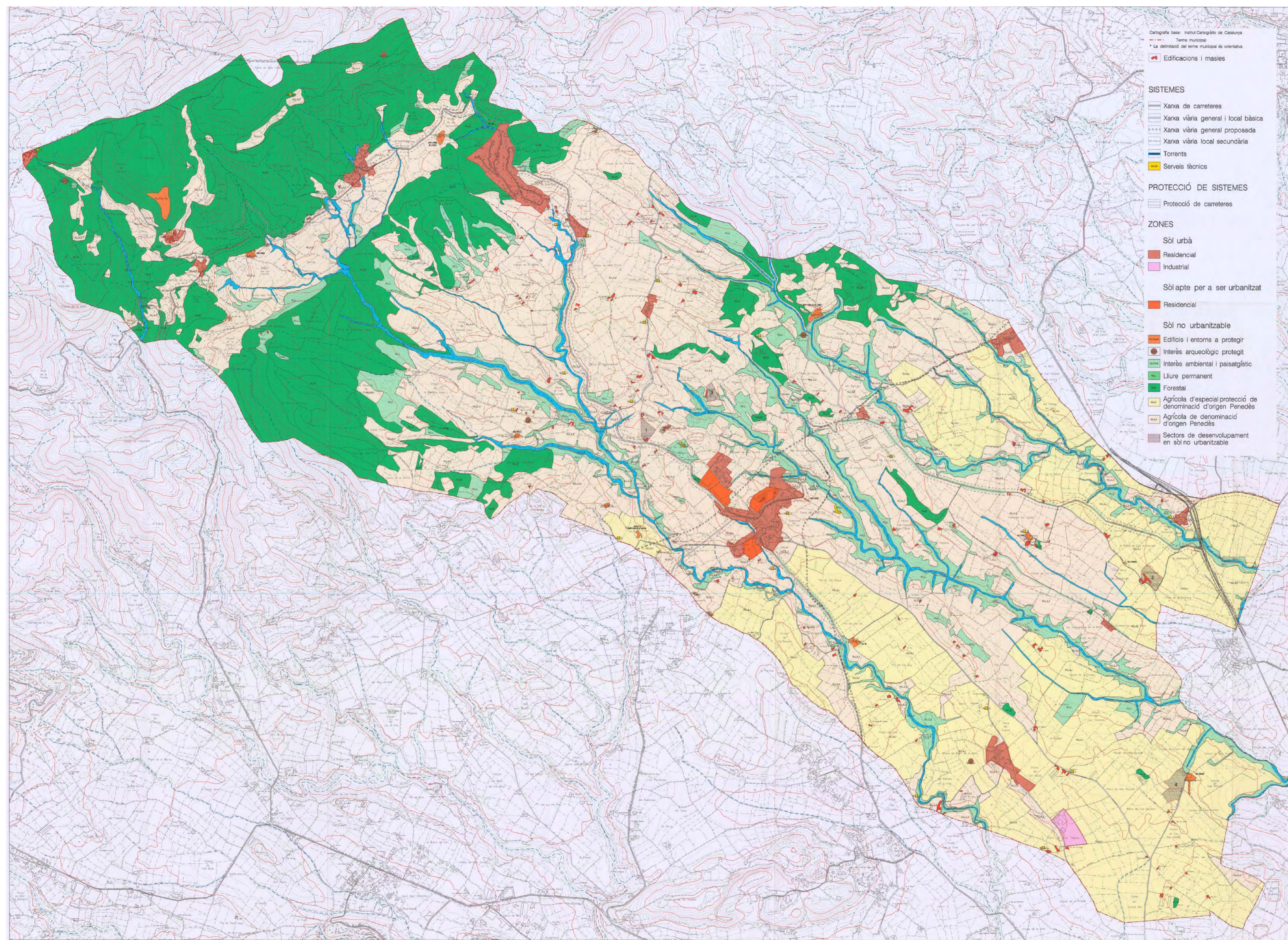
INFORMACIÓ  
Municipi

ABRIL 2020



AJUNTAMENT DE FONTRUBÍ





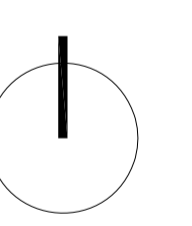
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

  
**JORDI GALTÉS ROVIRA**  
 arquitecte  
 col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
 08720 Vilafranca del Penedès  
 M 686 540 753 | jgr@coac.cat

**INFORMACIÓ**  
 Usos territoris (P1)  
 ABRIL 2020

 **AJUNTAMENT DE FONTRUBÍ**





Terme municipal

- Límit de sòl urba
- Límit de U.A. i del sòl apte per urbanitzar
- Fondària edificable
- Edifici o conjunt protegit
- Alineació a vial de murs i garatges

SISTEMES EN SÒL URBÀ O URBANITZABLE

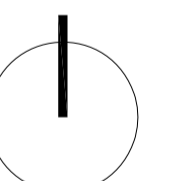
- Sistema viari
- Protecció de sistema viari
- Sistema de parcs i jardins urbans
- Sistema d'equipaments
- Sistema hidrogràfic
- Sistema serveis tècnics

SÒL URBÀ I URBANITZABLE

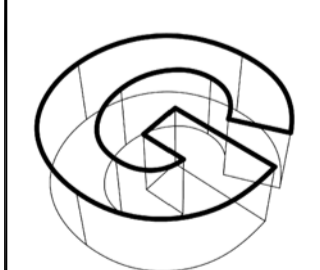
- 1 NUCLI ANTIC
- 2 SUBURBA
  - 2a Volumetria específica PB+1
  - 2b Volumetria específica PB+2
- 3 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 6 m.  
Subzona 3a: PB  
Subzona 3b: PB+1
- 4 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 8 m.  
Subzona 4a: PB+1  
Subzona 4b: PB+2
- 5 EDIFICACIÓ AÏLLADA
  - 5a Parcel·la gran: 800 m<sup>2</sup>.
  - 5b Parcel·la mitjana: 500 m<sup>2</sup>.
  - 5c Parcel·la petita: 200 m<sup>2</sup>.
- 6 MAGATZEMS I TALLERS
- 7 CAVES I CELLERS
- 8 INDÚSTRIA
- 9 VERD PRIVAT PROTEGIT



8-CAN ROVIRETA  
9-GUARDIOLA DE FONT-RUBÍ



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

### INFORMACIÓ

Nuclis urbans, usos propostas (P3)

ABRIL 2020

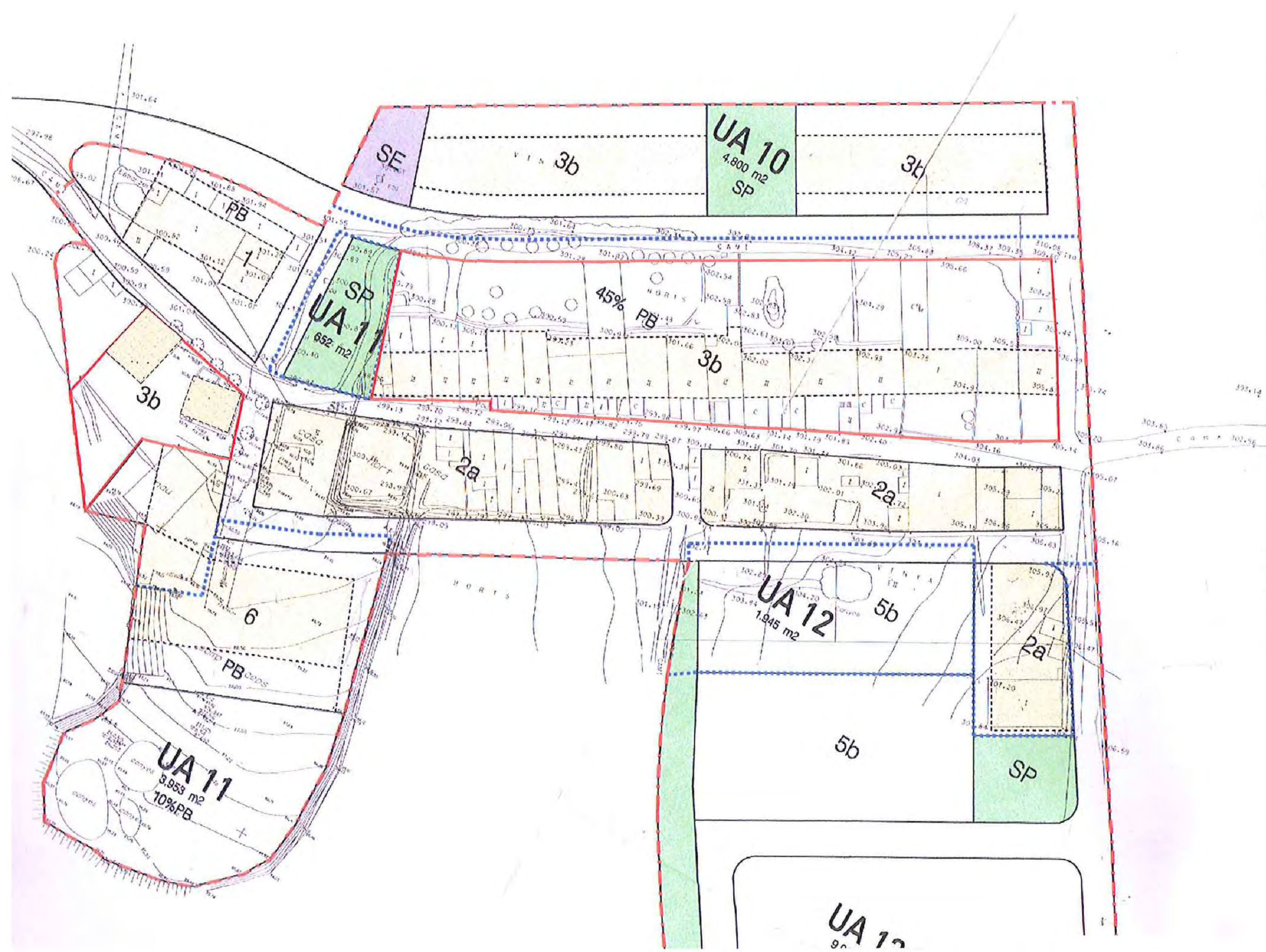


AJUNTAMENT DE FONT-RUBÍ

8 - CAN ROVIRETA  
escala 1 : 2000

9 - GUARDIOLA DE FONT - RUBÍ  
escala 1 : 1000





Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya  
La delimitació del terme municipal és orientativa

--- Terme municipal

--- Límit de sòl urbà  
--- Límit de U.A. i del sòl apte per urbanitzar

Fondària edificable  
Edifici o conjunt protegit  
Alineació a via de murs i garatges

SISTEMES EN SÒL URBA O URBANITZABLE

--- Sistema viari  
--- Protecció de sistema viari  
SP Sistema de parcs i jardins urbans  
SE Sistema d'equipaments  
--- Sistema hidrogràfic  
ST Sistema serveis tècnics

SÒL URBA I URBANITZABLE

1 NUCLIANTIC  
2 SUBURBÀ

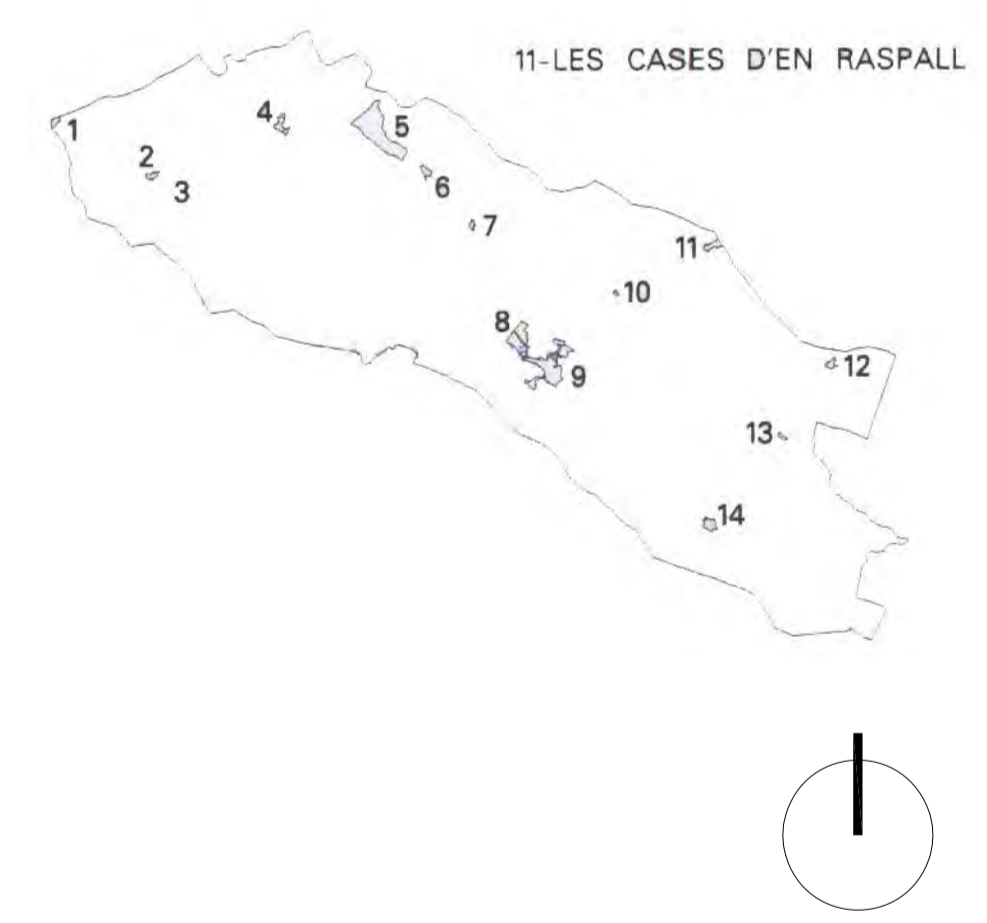
2a Volumetria específica PB+1  
2b Volumetria específica PB+2

3 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 6 m.  
Subzona 3a: PB  
Subzona 3b: PB+1

4 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 8 m.  
Subzona 4a: PB+1  
Subzona 4b: PB+2

5 EDIFICACIÓ AÏLLADA  
5a Parcel·la gran: 800 m<sup>2</sup>.  
5b Parcel·la mitjana: 500 m<sup>2</sup>.  
5c Parcel·la petita: 200 m<sup>2</sup>.

6 MAGATZEMS I TALLERS  
7 CAVES I CELLERS  
8 INDÚSTRIA  
9 VERD PRIVAT PROTEGIT



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

INFORMACIÓ  
Nuclis urbans, usos proposats  
Nucli de les Cases d'en Raspall  
ABRIL 2020



AJUNTAMENT DE FONTRUBÍ



Terme municipal

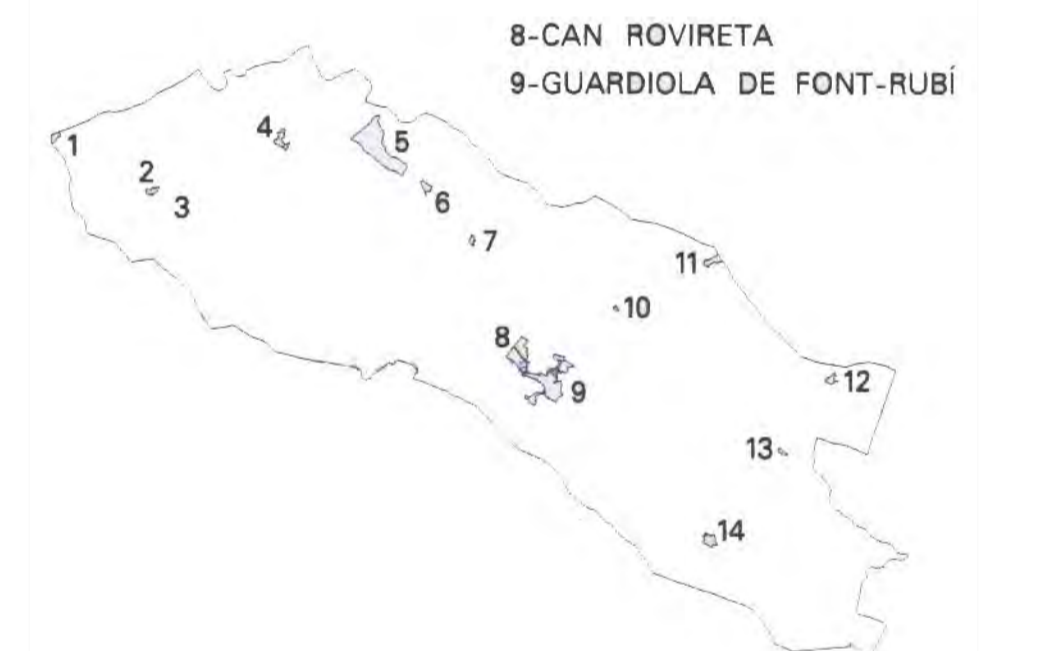
- Límit de sòl urba
- Límit de U.A. i del sòl apte per urbanitzar
- Fondària edificable
- Edifici o conjunt protegit
- Alineació a vial de murs i garatges

SISTEMES EN SÒL URBA O URBANITZABLE

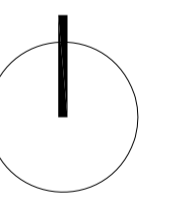
- Sistema viari
- Protecció de sistema viari
- Sistema de parcs i jardins urbans
- Sistema d'equipaments
- Sistema hidrogràfic
- Sistema serveis tècnics

SÒL URBA I URBANITZABLE

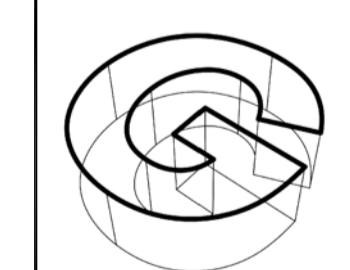
- 1 NUCLI ANTIC
- 2 SUBURBA
  - 2a Volumetria específica PB+1
  - 2b Volumetria específica PB+2
- 3 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 6 m.  
Subzona 3a: PB  
Subzona 3b: PB+1
- 4 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 8 m.  
Subzona 4a: PB+1  
Subzona 4b: PB+2
- 5 EDIFICACIÓ AÏLLADA
  - 5a Parcel·la gran: 800 m<sup>2</sup>.
  - 5b Parcel·la mitjana: 500 m<sup>2</sup>.
  - 5c Parcel·la petita: 200 m<sup>2</sup>.
- 6 MAGATZEMS I TALLERS
- 7 CAVES I CELLERS
- 8 INDÚSTRIA
- 9 VERD PRIVAT PROTEGIT



8-CAN ROVIRETA  
9-GUARDIOLA DE FONT-RUBÍ



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

### ORDENACIÓ

Nuclis urbans, usos proposats (P3)

ABRIL 2020



01

8 - CAN ROVIRETA  
escala 1 : 2000

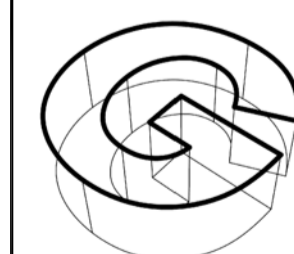
9 - GUARDIOLA DE FONT - RUBÍ  
escala 1 : 1000





FOTOGRAFIA FAÇANA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT**



**JORDI GALTÉS ROVIRA**  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

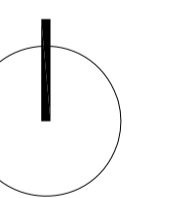
**ORDENACIÓ**  
Sistema habitatge dotacional

ABRIL 2020

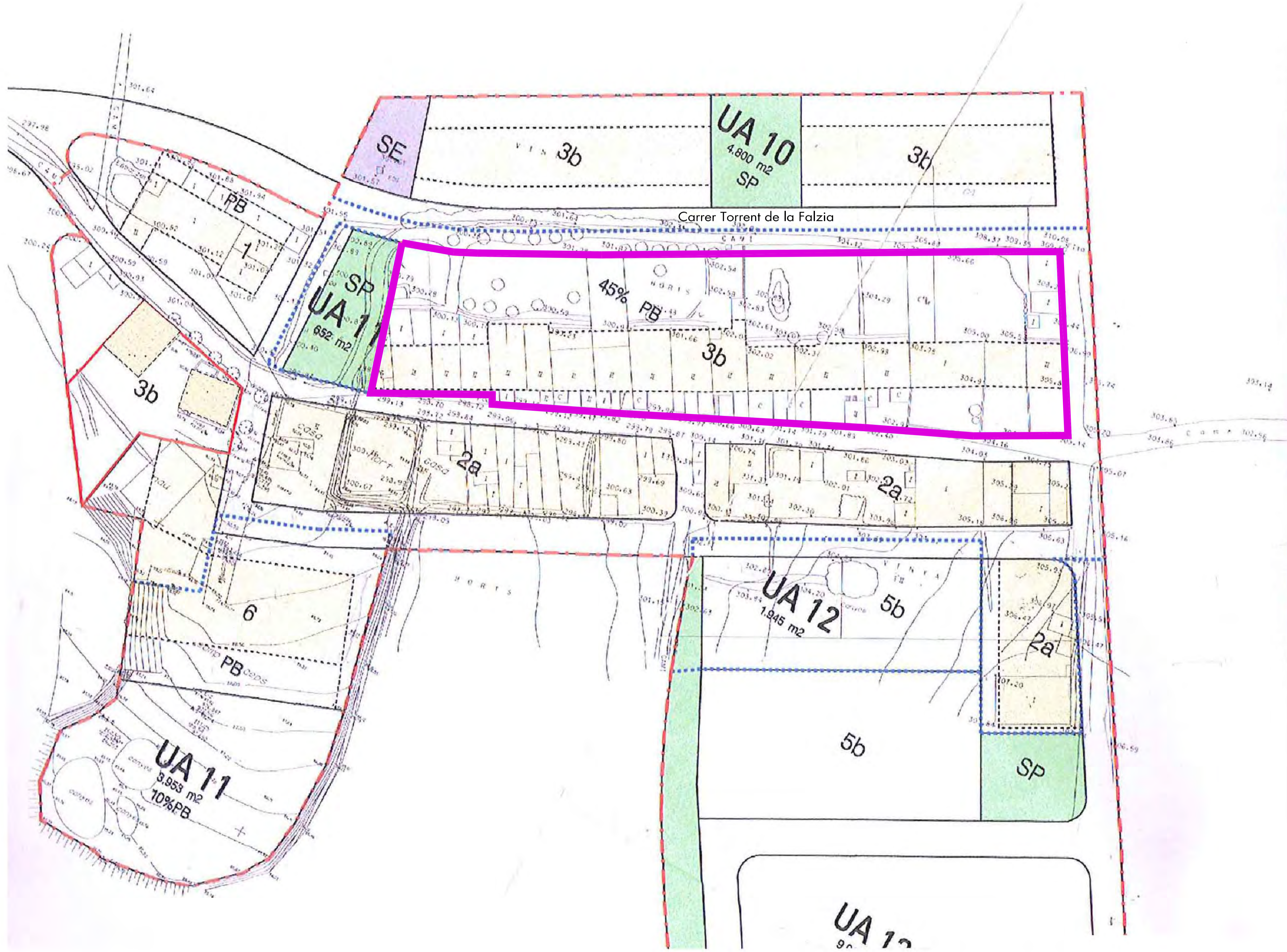
A1 1\_200  
A3 1\_400



AJUNTAMENT DE FONTRUBÍ







Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya  
La delimitació del terme municipal és orientativa

--- Terme municipal

--- Límit de sòl urbà  
--- Límit de U.A. i del sòl apte per urbanitzar  
--- Fondària edificable  
--- Edifici o conjunt protegit  
--- Alineació a via de murs i garatges

SISTEMES EN SÒL URBA O URBANITZABLE

--- Sistema viari  
--- Protecció de sistema viari  
--- SP Sistema de parcs i jardins urbans  
--- SE Sistema d'equipaments  
--- SI Sistema hidrogràfic  
--- ST Sistema serveis tècnics

SÒL URBA I URBANITZABLE

1 NUCLIANTIC  
2 SUBURBÀ

2a Volumetria específica PB+1  
2b Volumetria específica PB+2

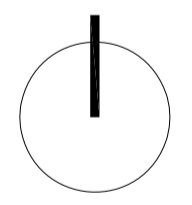
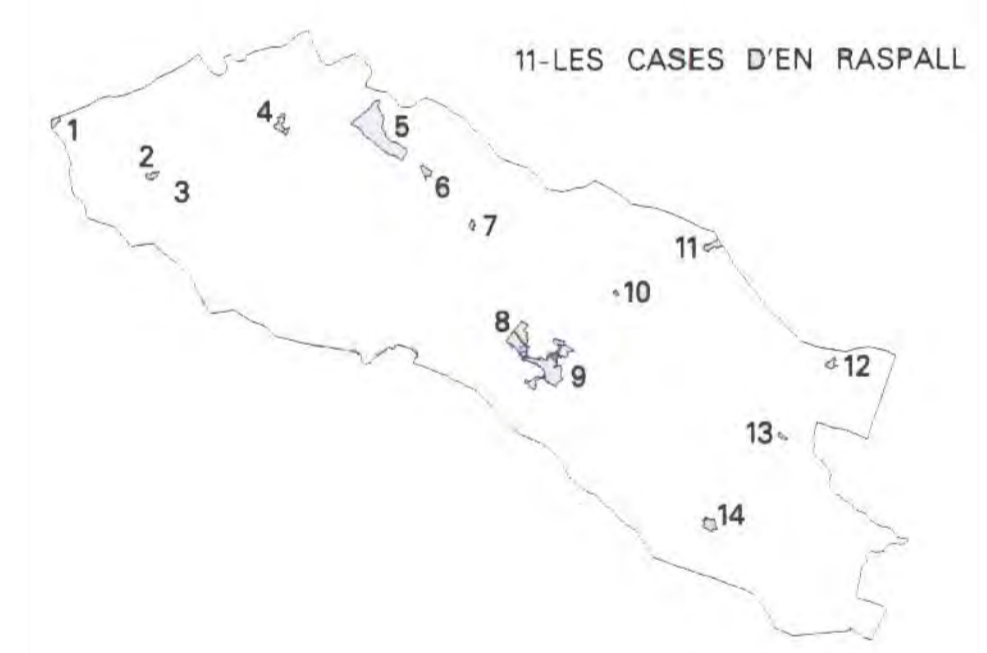
3 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 6 m.  
Subzona 3a: PB  
Subzona 3b: PB+1

4 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES  
Façana mínima de 8 m.  
Subzona 4a: PB+1  
Subzona 4b: PB+2

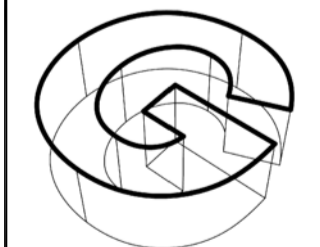
5 EDIFICACIÓ AÏLLADA

5a Parcel·la gran: 800 m².  
5b Parcel·la mitjana: 500 m².  
5c Parcel·la petita: 200 m².

6 MAGATZEMS I TALLERS  
7 CAVES I CELLERS  
8 INDÚSTRIA  
9 VERD PRIVAT PROTEGIT



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Mestre Josep Recasens 35, 4t 3a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

ORDENACIÓ  
Nuclis urbans, usos proposats  
Nucli de les Cases de l'en Raspall  
ABRIL 2020

