

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 1 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



DOMENEC
PARERA
COROMINAS
/ num:18578-7

Firmado digitalmente por DOMENEC
PARERA COROMINAS / num:18578-7
Nombre de reconocimiento (DN): CN =
DOMENEC PARERA COROMINAS /
num:18578-7, SN = PARERA
COROMINAS, G = DOMENEC, C = ES,
S = Barcelona, O = Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, OU = Col·legiat, T = Arquitecte
Fecha: 2020.02.05 09:33:32 +01'00'



AJUNTAMENT
DE GUALBA



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

DP Arq, SLP

FEBRER 2020

Domènec Parera i Corominas,

Arquitecte col·legiat núm. 18578/7

Rbla. Riera i Penya, 49 1r C 08358 Arenys de Munt tel/fax 937950266 e.mail: domenec.parera@coac.cat www.domenecpareraarquitecte.com

EXP: 593



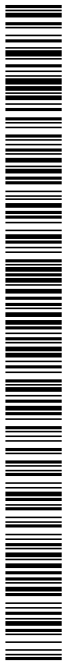
MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

INDEX

1.	MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	3
1.1.	Objecte, emplaçament, àmbit i iniciativa.....	3
1.2.	Marc Jurídic	3
1.3.	Estat Actual, Usos i Edificacions Existents.	4
1.4.	Estructura de la propietat.	6
1.5.	Planejament supramunicipal	8
1.6.	Planejament municipal Gualba.....	9
1.7.	Planejament municipal Riells i Viabrea.....	13
1.8.	MUC Mapa Urbanístic de Catalunya	20
2.	MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	23
2.1.	Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual.....	23
2.2.	Objectius i criteris de la proposta de modificació.	23
2.3.	Agenda i gestió	28
2.4.	Avaluació Ambiental.....	28
2.5.	Mobilitat sostenible.....	29
2.6.	Pautes procedimentals.....	29
3.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	31
Art. 1.	Sòl urbà consolidat Royal Park.....	31
Art. 2.	Ordenació i Zonificació	31
Art. 3.	Regulació dels Sistemes	31
Art. 4.	Modificació article 81	32
Art. 5.	Plànols d'Ordenació.....	35
4.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	37
4.1.	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....	37
4.2.	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	37
	ANNEX: INFORME AMBIENTAL	39



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 3 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



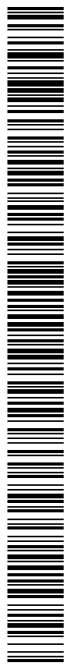
AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK
GUALBA

1

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ





MODIFICACIÓ PUNTUAL NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK GUALBA

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. Objecte, emplaçament, àmbit i iniciativa

La present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualba té com a objecte la regularització de l'ordenació del sòl urbà consolidat de la urbanització Royal Park en l'àmbit que limita amb el terme municipal de Riells i Viabrea en la confluència de l'Avinguda de Royal, el carrer Cánovas del Castillo de la urbanització Royal Park de Gualba i el carrer Falla, el carrer Beethoven i el carrer Antoni Machado de la urbanització Junior Park de Riells i Viabrea.

Aquesta modificació es promou a iniciativa de l'Ajuntament de Gualba

L'abast de la Modificació Puntual que es desenvolupa està indicat en els plànols que formen part de la documentació d'aquest document urbanístic i compren una extensió aproximada de 2,31 ha.



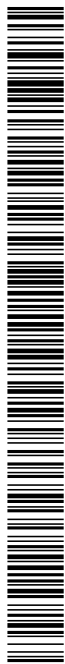
Topogràfic. Font SITMUN

1.2. Marc Jurídic

La cobertura jurídica de la redacció de la Modificació Puntual, s'efectua de conformitat amb allò que disposen els articles 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment que s'estableix en l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans





urbanístics derivats, de l'esmentada llei i en l'article 107 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D. 305/2006, complint els requisits esmentats en aquests articles.

1.3. Estat Actual, Usos i Edificacions Existents.

La classificació i qualificació de sòls que determina el planejament de cada municipi no es correspon amb la delimitació dels termes municipals de Gualba i Riells i Viabrea en l'àmbit que ens ocupa, produint-se alhora un solapament i una doble classificació de sòl diferent per cada municipi.

És del tot reconegut que els terrenys de la modificació puntual estan dins del terme de Gualba. Tenen una naturalesa residencial i estan ocupats per habitatges unifamiliars aïllats, malgrat això segons el planejament de Gualba estan classificats de sòl no urbanitzable. Igualment els mateixos terrenys, tot i estar dins del terme municipal de Gualba van ser ordenats pel planejament de Riells amb la classificació de sòl urbà consolidat.



Ortofoto. Font: Institut Cartogràfic

Hi trobem en el seu interior una xarxa viària clarament implantada formada per l'Avinguda de Royal i el carrer Canovas del Castillo la qual disposa de tots els serveis urbanístics, i les obres d'urbanització executades.





Vista carrer Canovas del Castillo. Font: Google Maps



Vista Avinguda de Royal. Font: Google Maps

Al límit nord, al final del carrer Falla i a la cantonada d'aquest carrer amb el carrer Cánovas del Castillo existeixen uns dipòsits i unes instal·lacions del subministrament d'aigua potable del sector.



Vista dipòsits carrer Falla. Font: Google Maps





Vista dipòsits carrer Cánovas del Castillo. Font: Google Maps

A l'Avinguda de Royal també hi trobem uns terrenys destinats al espais lliures públics.



Espais lliures Avinguda Royal. Font: Google Maps

1.4. Estructura de la propietat.

D'acord amb l'estructura urbana del territori la propietat correspon a diferents propietaris de parcel·les i habitatges unifamiliars. Segons el cadastre de Gualba aquestes terrenys estan fora del sòl urbà de manera que queda un àmbit en zona rústica.

Per altra part la delimitació del terme municipal reflectida en el cadastre no és correcte atès que no es correspon a l'establerta per l'Institut Cartogràfic.





Estructura de la propietat. Font: Sede electrónica catastro

En una vista més detallada s'observa que aquestes finques queden fora de la regulació del cadastre d'urbana de Gualba.



Detall Estructura de la propietat. Cadastre Gualba Font: Sede electrónica catastro

En canvi segons la base de dades del cadastre de Riells i Viabrea les finques estan identificades com a finques de naturalesa urbana malgrat no formar part del seu terme municipal.

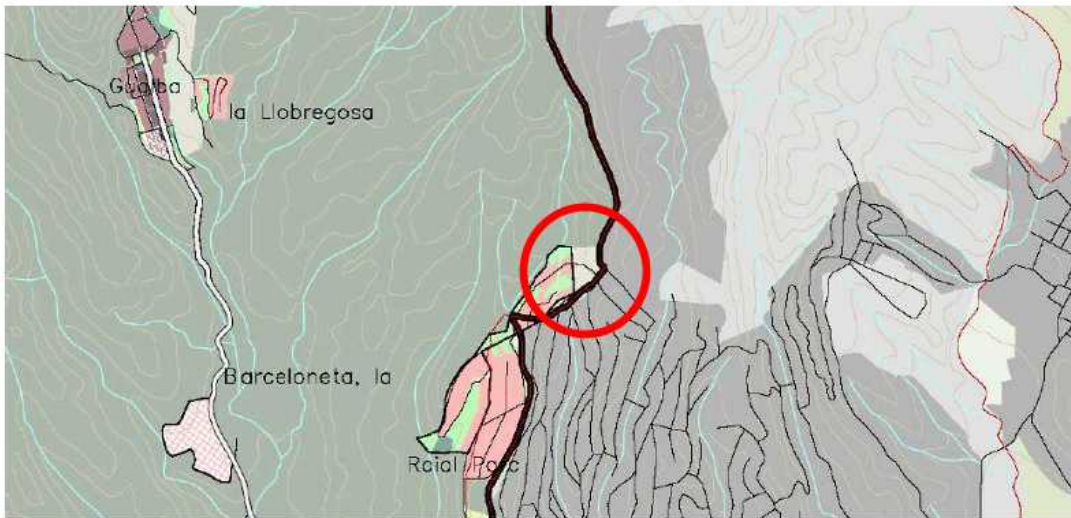




Detall Estructura de la propietat. Cadastre Riells i Viabrea. Font: Sede electrónica catastro

1.5. Planejament supramunicipal

Segons el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010 i publicat el 12 de maig de 2010, i d'acord amb el plànol 2.2 Sistema Urbà. Planejament i Sistema d'Espais Oberts, els terrenys estan subjectes al règim de protecció preventiva.



Plànol 2.2 Sistema Urbà. Planejament i Sistema d'Espais Oberts. Font PTMB





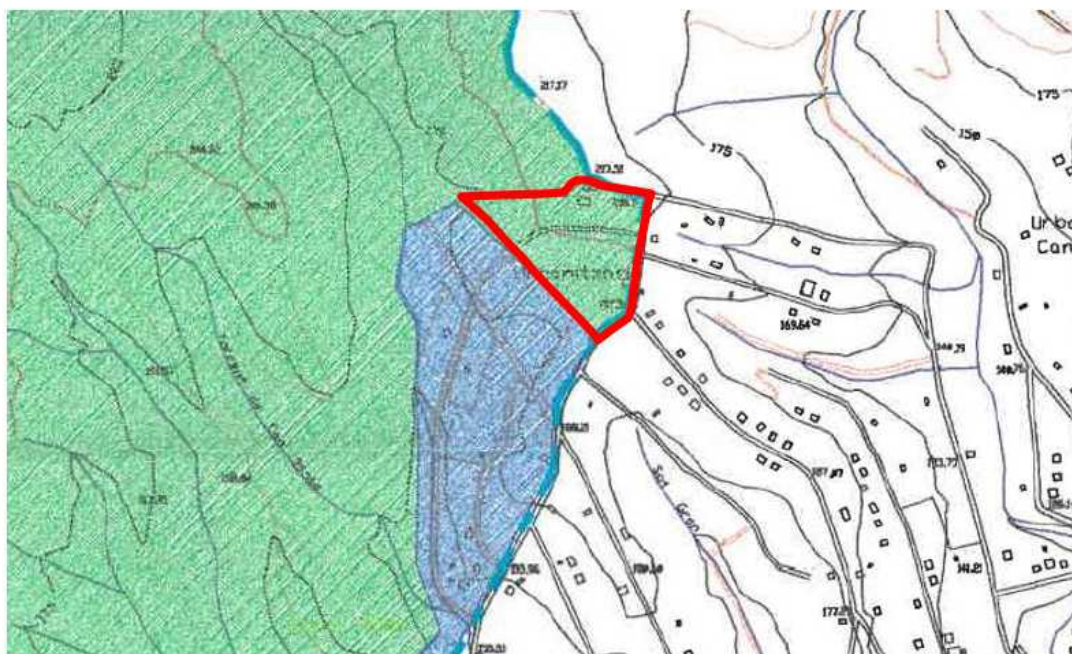
- | | |
|---|---|
|  | <p>Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes</p> |
|  | <p>Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari</p> |
|  | <p>Espais de protecció especial de la vinya</p> |
|  | <p>Espais de protecció preventiva</p> |

Aquesta subjecció deriva el planejament de Gualba que considera els terrenys sòl no urbanitzable. Aquests sòls mitjançant el planejament municipal poden ser urbanitzats i edificats.

1.6. Planejament municipal Gualba

El planejament vigent avui a Gualba són les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament en data 20 de juny de 2001 i publicades a efectes d'executivitat el 3 d'octubre de 2001.

Els terrenys objecte de la modificació puntual estan classificats de Sòl No Urbanitzable, Zona Forestal SF.



Plànol 2. Règim del sòl no urbanitzable. NN SS Gualba. Font: Ajuntament de Gualba

Estan regulats en el capítol V, Regulació del Sòl No urbanitzable, Secció 3 Zonificació en Sòl No Urbanitzable, article 114 Zona Forestal, que es transcriu a continuació:



Article 114

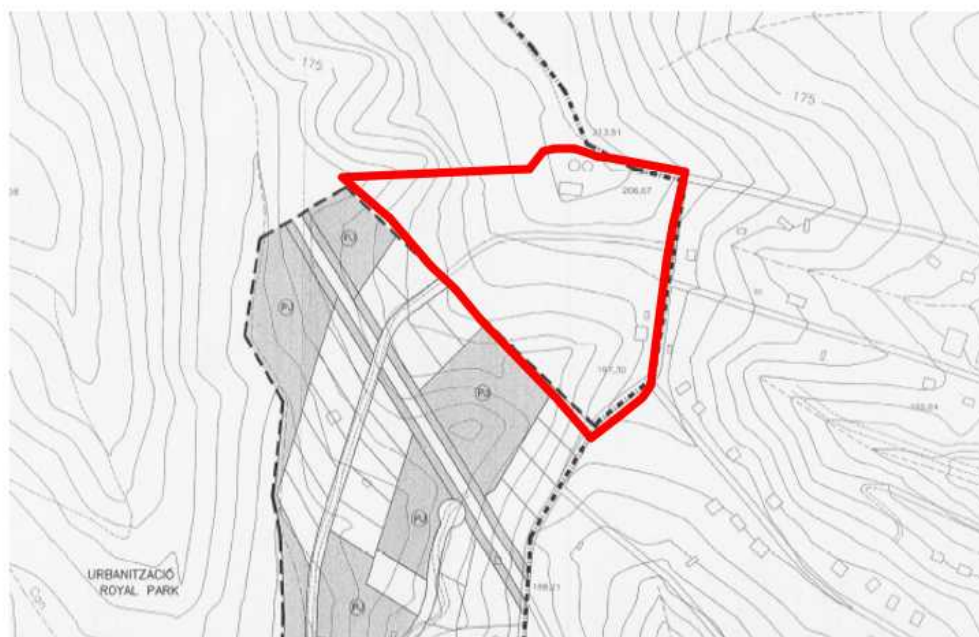
1. Definició: d'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya aquestes Normes qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la producció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació i la reforestació. Aquesta àrea es subdivideix en dues subàrees:

- SF 1 Sòl forestal de Conservació
- SF 2 Sòl forestal de Repoblació

Per a la subzona SF 2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl pera l'ús forestal.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu forestal que determina el Decret 35/19990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.
3. Condicions de l'edificació: Només s'admeten noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al registre de la propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR.
4. Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents. En el cas de les edificacions existents, es permet l'ampliació amb el desdoblament del programa familiar amb un màxim del 50% del seu volum existent.
5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins del límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/1988, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Els terrenys que limiten pel costat sud tenen la classificació de Sòl Apte per Urbanitzar SAU, inclosos en l'antic Pla Parcial de Royal Park.



Plànol 4.5. Qualificació del sòl apte per urbanitzar. Royal_park NN SS Gualba. Font: Ajuntament de Gualba





El capítol IV Regulació del sòl apte per urbanitzar, Secció 2, Zones d'ordenació del sòl apte per urbanitzar en l'article 90 regula el sector de Royal Park.

Art. 90 - Zona de desenvolupament residencial ROYAL PARK (SAU-4)

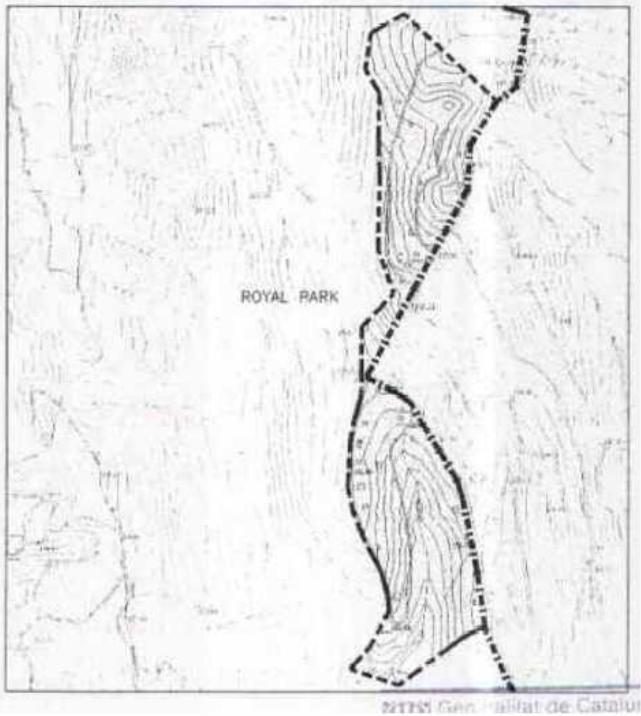
- Superfície: **18,75 Ha**
- Edificabilitat bruta màxima: **0,291 m2/m2s**
- Densitat màxima bruta d'habitatges: **5,33 Hab/Ha**
- Cessions mínimes obligatòries per a sistemes: **53,786%**
- Condicions de parcel·lació i edificació: **Parcel·la mínima: segons Pla Parcial aprovat**
- Ús principal i usos complementaris: **Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat**

Zona de desenvolupament residencial ROYAL PARK. (S.A.U.-3)

Superfície: 18,75 Ha
Edificabilitat bruta màxima: 0,291 m2/m2s
Densitat màxima bruta d'habitatges: 5,33 Hab/Ha
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:

Equipament Tècnic: 1,558 %
Vialitat: 11,506 %
Equipaments: 7,53 %
Espais Lliures: 33,192 %

Condicions de parcel·lació i edificació: Segons Pla parcial aprovat
Ús principal: *Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat.*
Sistema d'Actuació: *Compensació*
Condicions: *Pla Parcial Aprobat.*



L'antic Pla Parcial de Royal Park, ordena la zona residencial en Ciutat Jardí clau 3 subzona 3c, regulada a l'article 81 de les normes urbanístiques.

Art. 81 - Ciutat jardí (clau 3)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 3a
- Ciutat jardí, clau 3b
- Ciutat jardí, clau 3c

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ*

3c

Front mínim de parcel·la	12 m
Parcel·la mínima	600 m2 i existent escripturat abans aprovació NNSS
Profunditat mínima de parcel·la	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

3c

Tipus d'ordenació	edificació aïllada
Edificabilitat	0.40 m2 st / m2 s
Ocupació	40%
Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	
Alçada construcció auxiliar	
Ocupació construcció auxiliar	10%
Tanques	
Accés a l'edifici	
Nombre màxim de plantes	PB+P1
Alçada lliure:	
· soterrani	Minim 2.3 m.
· planta baixa	Minim 2.5 m.
· planta pis	Minim 2.5 m.
Altres	coberta 35 %

5. CONDICIONS D'ÚS

3c

Usos admesos	Unifamiliar, Residencial
Dotació mínima d'aparcament	1 per habitatge



Aquestes determinacions del planejament vigent de Gualba presenten clares contraccions entre la realitat del territori i el planejament urbanístic, ja que no ens trobem en un terrenys de caire rústic, sinó clarament urbans, que no es van regular de forma adequada i que incomprensiblement va ser ordenats pel municipi veí.

1.7. Planejament municipal Riells i Viabrea

El planejament vigent avui a Riells i Viabrea és el POUM aprovat en data 22 de juliol de 2014 i publicat a efectes d'executivitat el 2 d'octubre de 2014. La delimitació del terme municipal en aquest planejament no és correcte i inclou aquests terrenys, els quals ordenada i classifica de sòl urbà consolidat. D'acord amb el plànols N.04.2 Regulació del sòl urbà i N.04.2.4 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable el terrenys tenen diferents qualificacions:

- S Sistema de Serveis Tècnics
- V2 Sistema Espais Lliures Públics. Zones Verdes de Protecció.
- X Sistema Viari
- 5c Zona d'Edificació Unifamiliar Aïllada 5, subzona 5c ciutat jardí extensiva



Plànol N.04.2.4 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable POUM Riells i Viabrea. Font: RPUC





Els articles 109, 113 i 116 de les normes urbanístiques del POUM de Riells i Viabrea regulen el sistema viari, el sistema d'espais lliures públics i el sistema de serveis tècnics respectivament.

article 109 Sistema Viari (Clau X)

a) DEFINICIÓ

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de viabilitat rodada o eixos per a vianants i aparcament.

La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest sistema. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació sectorial, prevaldrà aquesta darrera.

b) DEFINICIÓ DE SUBSISTEMES

S'estableixen les següents categories de vies:

(...)

X21 Carrers de la xarxa bàsica urbana

Carrers que aquest POUM considera necessàries per a l'estructuració bàsica del tràfic rodat urbà. La seva titularitat correspon a L'Ajuntament de Riells i Viabrea, amb excepció de les travessies de carreteres que correspondrà al titular de la carretera.

X22 Carrers de la xarxa rodada urbana

Xarxa general de carrers urbans de caràcter rodat delimitats per aquest POUM incloses les àrees específicament destinades a l'aparcament de vehicles a l'aire lliure, i llevat dels assenyalats com a Xarxa bàsica Urbana. La seva titularitat correspon a l'Ajuntament de Riells i Viabrea.

c) CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

S'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.

Es prohibirà la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor, d'acord amb l'Annex (Document Referència).

Els elements constructius fixos que s'hi incorporin (paviments, bancs, murs de contenció, etc.), evitaran en tot cas l'agressió al medi que els envolta.

En els subsistemes V1 i V3 s'admeten les edificacions complementàries destinades al servei dels usos permesos (com fonts, pèrgoles, quioscs, etc.) sempre que no se superin les següents ocupacions:

- En el subsistema V1: del 5% del total del espai verd.
- En el subsistema V3: del 1% del total del espai verd.
- En el subsistema V2 i V4 no s'admet cap tipus d'edificació.

S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics i l'accés, inclòs el rodat restringit per càrrega i descàrrega o als garatges dels veïns les finques dels quals no tinguin possibilitat d'un altre accés

S'aplicaran sistemes eficients de reg. Es recomana utilitzar sistemes de microreg en lloc d'inundació i sistemes temporitzats per al reg en horari nocturn. (cosa que disminueix la quantitat d'aigua que es perd per evaporació).

D'acord amb el Pla de Prevenció d'Incendis del municipi i amb la normativa sectorial aplicable, caldrà realitzar franges de protecció contra incendis forestals de 25 metres lliures de vegetació de sotabosc i amb un estrat arborel aclari i podat, amb una densitat de peus no superior a 150 per hectàrea. Aquesta franja s'haurà de realitzar atotes les zones verdes situades al límit de la urbanització amb sòl no urbanitzable.





d) **USOS PERMESOS**

Únicament s'admeten els usos d'esbarjo i lleure, esportiu i cultural a l'aire lliure, el control i cura del medi ambient (sempre sotmès a la legislació sectorial vigent) i les concessions per a serveis i pas d'instal·lacions urbanes soterrades. També es permetran els aparcaments soterrats en règim de concessió excepte en el cas dels parcs en sòl rústic (V4).

En general no es permetran aprofitaments privats al subsòl d'espais lliures exceptuant l'establert a l'article 34.2 del Reglament de la LUC segons el qual es podrà destinar a determinats aprofitaments de titularitat privada el subsòl d'espais lliures en àmbits inclosos en polígons d'actuació o en plans de millora urbana.

Eventualment es podrà autoritzar l'ocupació temporal de fires, circs o festes en espais no enjardinats o que les instal·lacions permanents siguin compatibles amb les ocupacions temporals previstes.

En el cas de finques existents a les quals només es pugui accedir a través d'un espai lliure, per tal d'admetre aquest accés caldrà realitzar un projecte que justifiqui aquesta necessitat de manera imprescindible, que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

article 113 Sistema d'Espais Lliures públics (Clau V)

a) **DEFINICIÓ**

Formen el Sistema d'espais lliures i zones verdes aquelles zones que així quedin qualificades als plànols d'aquest POUM i aquelles que sorgeixin del desenvolupament del planejament derivat.

b) **DEFINICIÓ DE SUB-SISTEMES**

Es defineixen 3 sub-sistemes segons l'ús i tipologia habitual dels espais lliures.

(...)

V2 Zones verdes de protecció:

Espais lliures urbans que es reserven per protegir entorns de vies de comunicació o cursos d'aigua o terrenys que per la seva pendent no són aptes per a altres usos, com són:

- Superfícies incloses en les franges de servitud de vies de comunicació.
- Superfícies incloses en àrees inundables.
- Superfícies que per raó del seu pendent no poden incloure's en el subsistema de places i parcs urbans.

Les zones verdes de protecció no poden comptabilitzar-se a l'hora de definir el espais lliures mínims establerts per la legislació en el desenvolupament del planejament.

Un espai verd de protecció per raó del seu pendent pot assolir la categoria de Parc Urbà si mitjançant la seva urbanització arriba a complir-se la condició primera establerta en el punt anterior.

(...)

c) **CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ**

S'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.

Es prohibirà la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor, d'acord amb l'Annex (Document Referència).

Els elements constructius fixos que s'hi incorporin (paviments, bancs, murs de contenció, etc.), evitaran en tot cas l'agressió al medi que els envolta.

En els subsistemes V1 i V3 s'admeten les edificacions complementàries destinades al servei dels usos permesos (com fonts, pèrgoles, quioscs, etc.) sempre que no se superin les següents ocupacions:

- En el subsistema V1: del 5% del total del espai verd.
- En el subsistema V3: del 1% del total del espai verd.
- En el subsistema V2 i V4 no s'admet cap tipus d'edificació.





S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics i l'accés, inclòs el rodat restringit per càrrega i descàrrega o als garatges dels veïns les finques dels quals no tinguin possibilitat d'un altre accés.

S'aplicaran sistemes eficients de reg. Es recomana utilitzar sistemes de microreg en lloc d'inundació i sistemes temporitzats per al reg en horari nocturn. (cosa que disminueix la quantitat d'aigua que es perd per evaporació).

D'acord amb el Pla de Prevenció d'Incendis del municipi i amb la normativa sectorial aplicable, caldrà realitzar franges de protecció contra incendis forestals de 25 metres lliures de vegetació de sotabosc i amb un estrat arbori aclarit i podat, amb una densitat de peus no superior a 150 per hectàrea. Aquesta franja s'haurà de realitzar atotes les zones verdes situades al límit de la urbanització amb sòl no urbanitzable.

d) USOS PERMESOS

Únicament s'admeten els usos d'esbarjo i lleure, esportiu i cultural a l'aire lliure, el control i cura del medi ambient (sempre sotmès a la legislació sectorial vigent) i les concessions per a serveis i pas d'instal·lacions urbanes soterrades. També es permetran els aparcaments soterrats en règim de concessió excepte en el cas dels parcs en sòl rústic (V4).

En general no es permetran aprofitaments privats al subsòl d'espais lliures exceptuant l'establert a l'article 34.2 del Reglament de la LUC segons el qual es podrà destinar a determinats aprofitaments de titularitat privada el subsòl d'espais lliures en àmbits inclosos en polígons d'actuació o en plans de millora urbana.

Eventualment es podrà autoritzar l'ocupació temporal de fires, circs o festes en espais no enjardinats o que les instal·lacions permanents siguin compatibles amb les ocupacions temporals previstes.

En el cas de finques existents a les quals només es pugui accedir a través d'un espai lliure, per tal d'admetre aquest accés caldrà realitzar un projecte que justifiqui aquesta necessitat de manera imprescindible, que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

article 116 Sistema de Serveis Tècnics (S)

de Girona

a) DEFINICIÓ I CONTINGUT

El sistema de serveis tècnics es compon per:

- El sistema bàsic d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.
- El sistema bàsic d'evacuació d'aigües residuals. Comprèn la xarxa actual de clavegueram, les seves ampliacions i les estacions depuradores.
- Les instal·lacions de subministra d'energia elèctrica. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitjana tensió.
- Xarxes públiques de comunicacions electròniques.
- Recollida de residus

En general els sistemes de serveis tècnics es componen de superfícies delimitades en els plànols de qualificació d'aquest POUM on se situaran elements tècnics de caràcter puntual i les línies de repartiment o de recollida que ocupen el subsòl o el vol de zones amb diferents qualificacions.

Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest planejament, es podran situar en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable respectant les limitacions legals que resultin d'aplicació.





b) CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament dels serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolten o a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

Els espais lliures d'edificacions o d'instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis mantindran en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat i la vegetació existent.

Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els hi correspongui en raó de la ubicació concreta de que disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.

En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit d'aquesta normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable, (especialment, connectors ecològics); en cas contrari es justificaran en el projecte mitjançant una anàlisi d'alternatives.

Els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubicaran preferentment, i sempre que tècnicament sigui possible, en antenes ja existents i compartides pels diferents operadors, que s'hauran de fomentar sobre la base d'acords voluntaris, sempre que la tecnologia i la salut pública així ho permetin. Caldrà tenir en compte el Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, que estableix els nivells d'exposició a camps electromagnètics.

(...)

d) USOS PERMESOS

Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, element o unitat de què es tracti amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.

La zona residencial 5c està regulada en l'article 126 de les normes urbanístiques del POUM, que es transcriu a continuació:

article 126 Edificació Unifamiliar Aïllada (Clau 5)

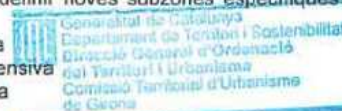
a) DEFINICIÓ

Aquesta zona regula les àrees urbanes consolidades fonamentalment amb edificacions aïllades d'habitatges de caràcter unifamiliar envoltades de jardins privats.

b) DEFINICIÓ DE SUBZONES

Es defineixen 5 subzones responenent a la grandària de la parcel·la mínima o a l'edificabilitat màxima 5a, 5b, 5c, 5d i 5e. També es podran definir noves subzones específiques per als planejaments derivats que es desenvolupin.

- 5a: Parcel·la 200 m2 - ciutat jardí intensiva
- 5b: Parcel·la 400 m2 - ciutat jardí semi-intensiva
- 5c: Parcel·la 800 m2 - ciutat jardí extensiva
- 5d: Parcel·la 2.000 m2 - parc urbanitzat
- 5e: Parcel·la 800 m2 - Terranova
- 5f: Parcel·la 1.200 m2 - ciutat jardí extensiva Fogueres de Montsoriu.



c) TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar aïllada.

L'ordenació de l'edificació es regula per edificabilitat segons es determina en l'article 41 d'aquesta normativa, i les alçades reguladores i plantes baixes es defineixen (segons l'article 49 i l'article 50) en relació a la parcel·la.

Es permetran habitatges agrupats, segons es defineix en l'article 77 d'aquesta Normativa, sense que se superin els estàndards mínims de superfície de parcel·la per habitatge establerts per a cada subzona, ni l'agrupació màxima permesa en aquest article. Els habitatges agrupats es construïran amb projecte i llicència unitària.



d) REGULACIÓ DE LA PARCEL·LACIÓ

Paràmetres	Subzona	Regulació	Observacions
Parcel·la mínima	5a	200m2	Es consideren edificables les parcel·les inferiors a la mínima registrades abans de l'aprovació d'aquest POUM.
	5b	400m2	
	5c i 5e	800m2	
	5d	2000m2	
	5f	1200m2	
Façana mínima de parcel·la	5a	10m	Es consideren edificables les parcel·les amb façana inferior a la mínima registrades abans de l'aprovació d'aquest POUM.
	5b i 5f	15m	
	5c	20m	
	5d	30m	
	5e	-	

e) REGULACIÓ D'EDIFICACIÓ

Els paràmetres reguladors de l'edificació es resumeixen en els quadres següents per a les diferents subzones:

Paràmetres d'aprofitament referits a tota la parcel·la

Paràmetres	Subzona	Regulació	Observacions
Nombre màxim d'habitatges	5a	1hab./200m ² sòl	Els habitatges es poden ubicar en edificacions independents que compleixin la distància mínima entre edificacions o agrupats respectant l'agrupació màxima d'habitatges.
	5b	1hab./400 m ² sòl	
	5c i 5e	1hab./800 m ² sòl	
	5d	1hab./2000 m ² sòl	
	5f	1hab./1200 m2sòl	
Agrupació màxima d'habitatges	5a	4 hab./parcel·la	Es poden aparellar habitatges entre parcel·les veïnes sempre que s'edifiquin amb projecte i llicència d'obres comú.
	5b,5c,5e	2 hab./parcel·la	
	5d, 5f	1 hab./parcel·la	
Edificabilitat màxima	5a	0,80 m2st/m2sòl	
	5b	0,60 m2st/m2sòl	
	5c	0,40 m2st/m2sòl	

	5d	0,20 m2st/m2sòl	
	5e	0,50 m2st/m2sòl	
	5f	0,30 m2st/m2sòl	
Ocupació màxima	5a	50%	Es modificarà en funció del pendent terreny: Fins 30%, no varia l'ocupació 30% - 50%, disminueix 1/3 50% - 100%, disminueix 1/2 100%, disminueix 2/3.
	5b	40%	
	5c	20%	
	5d	10%	
	5e	25%	
	5f	15%	
Alçada reguladora		PB+1: 7m	
Nombre màxim de plantes		PB+1: 2 plantes	
Distància mínima a partions	5a i 5b	a front: 3,0 m a la resta: 3,0 m	Quan el pendent del terreny sigui superior al 30% es permet alinear l'edifici al carrer per tal de minimitzar l'impacte. A partir del 50% l'alineació a vial serà obligatòria. En aquest darrer cas, l'accés al garatge s'haurà de situar a la façana alineada a carrer.
	5c i 5e	a front: 5,0 m a la resta: 3,0 m	
	5d	a front: 5,0 m a la resta: 5,0 m	
	5f	a front: 6,0m a la resta: 6,0m	
Distància mínima entre edificis	5a a 5e	3m	
Enjardinament mínim		50% de l'espai lliure de parcel·la	Amb plantacions i acabats permeables
Edificacions auxiliars	5a,5b,5c i 5e	5% amb alçada màxima de 3m	Sense que suposi increment de l'edificabilitat ni de l'ocupació màxima. Es permeten garatges alineats a vial en substitució de terres
	5d i 5f	3% amb alçada màxima de 3m	
Soterranis		Permesos	Comptabilitzen a efectes del càlcul de l'ocupació màxima permesa.



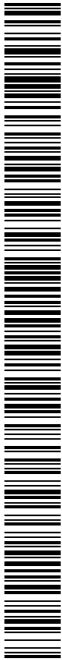
Paràmetres compositius

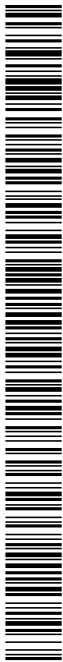
Tancaments	Els tancaments seran preferentment de colors de la gamma dels blancs, clars o terrosos. Les parets s'hauran d'acabar amb materials propis de façana, no podran deixar-se de bloc o de totxana vista, en aquest cas s'hauran d'arrebossar i pintar.
Coberta	La coberta tindrà una pendent inferior al 30%, serà inclinada i de teula o material ceràmic almenys en el 50%, admetent-se terrats en el 50% restant. La part plana haurà de situar-se lliant a alguna de les façanes o en cas contrari separada d'aquesta per un tram inclinat igual o superior a 4 metres d'ample. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra.
Espais lliures	Únicament es permetrà la pavimentació d'un 30% de la superfície no edificada, aquesta inclourà la superfície de la piscina. L'àrea a pavimentar s'indicarà i superficialitzarà en el mateix projecte per a la llicència d'obres d'edificació. Es respectaran aquelles zones arbrades a l'interior de cada parcel·la, constituïdes per espècies autòctones com l'alzina i el suro. La jardineria haurà de ser adaptada al clima, amb rec eficient i utilització d'aigua de pluja. Es prohibirà la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor, d'acord amb l'Annex 4 d'aquesta normativa.
Edificacions auxiliars	Les construccions auxiliars han de respectar els límits màxims d'ocupació i d'edificabilitat de parcel·la establerts per a les diferents subzones. Tindran una alçada màxima de coronament de 2,70 m. No podran envair les franges de separació a l'indes de parcel·la llevat que es tracti d'edificacions alineades a vial en substitució de terres rebaixades.
Moviments de terres	Es regulen d'acord amb la normativa general, article 61. En el cas de parcel·les amb clau 5d caldrà deixar sense modificar una distància a partió amb veïns de 3 metres.
Tanques	A carrers i partions a veïns es regulen d'acord amb la normativa general, article 62. Quan la tanca limiti amb una riera o una zona verda aquesta haurà de ser 100% calada, amb filat de malla galvanitzada. A l'entorn de les rieres, caldrà mantenir la cota natural de terreny en una franja de 3 metres des del límit de la finca.

f) REGULACIÓ D'USOS

L'ús dominant serà el d'**Habitatge Unifamiliar**.
Els usos permesos es resumeixen a continuació indicant-se en cada cas el seu grau de permissibilitat.
La resta de usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Permissibilitat	Ús	Condicionaments
Dominant	Habitatge unifamiliar	
Compatibles	Habitatge agrupat	Segons condicions establertes a l'apartat e)
	Esportiu	
	Sanitari	
	Sòcio-cultural	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
Condicionats	Serveis tècnics	
	Aparcament	En les plantes baixa i soterrani. Com a mínim tindran el nombre de places establert a l'article 89 d'aquesta normativa. A la clau 5f, la superfície màxima del garatge serà de 100 m ² i tindrà una capacitat de fins a 4 vehicles.
	Comercial	Compartint edificació amb l'habitatge.
	Restauració-bar	
	Oficines i serveis	





Malgrat que el POUM de Riells i Viabrea fa una reconeixement de la condició de sòl urbà d'aquests terrenys, no li correspon fer-ho ja que aquests terrenys són del terme municipal de Gualba.

1.8. MUC Mapa Urbanístic de Catalunya

El Mapa Urbanístic de Catalunya en el seu estàndard de dades ja recull adequadament el règim de sòl previst per aquest sòls, derivat de la proposta que va fer al 2014 el POUM de Riells i Viabrea. Són sòls urbans R6 Cases Aïllades, SV Espais Lliures – zones verdes, ST Serveis Tècnics Ambientals i SX Viari.

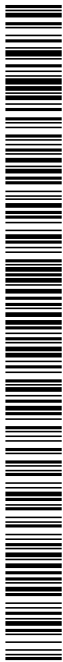
En els sòls confrontants del planejament de Royal Park a Gualba atès que provenen del desenvolupament de sòl urbanitzable i el planejament és de l'any 2001 dona una classificació D1 Desenvolupament Residencial.

Cal indicar que s'observa un desajust cartogràfic entre els dos planejaments que van ser redactats amb bases i georeferències diferents.



MUC Mapa Urbanístic de Catalunya. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat





SISTEMES

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| SX | Viarí |
| ☐ | SX0, SX1 Eixos estructurants |
| ☐ | SX2, SX3 |
| SF | Ferrovial |
| SA | Aeroportuari |
| SP | Portuari |
| SS | Protecció |
| SH | Hidrogràfic |
| SC | Costaner |
| SV | Espais lliures, zones verdes |
| SD | Habitatge dotacional públic |
| SE | Equipaments |
| ST | Serveis tècnics i ambientals |

SÒL URBÀ

- | | |
|-----------|-------------------|
| R1 | Nucli antic |
| R2 | Urbà tradicional |
| R3 | Ordenació tancada |
| R4 | Ordenació oberta |
| R5 | Cases agrupades |
| R6 | Cases aïllades |

SÒL URBANITZABLE

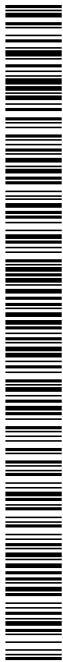
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| D1 | Desenvolupament residencial |
| D2 | Desenvolupament activitat econòmica |
| D3 | Desenvolupament mixt |

Arenys de Munt, febrer 2020

Domènec Parera i Corominas
Arquitecte



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 23 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK
GUALBA

2

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ





MODIFICACIÓ PUNTUAL NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK GUALBA

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual.

Aquestes disfuncions en la delimitació del terme i la duplicitat de règims de sòl diferents segons un o altre municipi comporta que l'Ajuntament de Gualba no pugui atorgar llicències urbanístiques en aquests solars ja que segons el seu planejament és sòl no urbanitzable. Per altre part l'Ajuntament de Riells i Viabrea no pot assumir l'ordenació d'uns terrenys que estan fora del seu terme municipal.

El planejament de Gualba classifica els terrenys de sòl no urbanitzable, zona forestal quan és del tot notori i rellevant que aquest terrenys tenen una clara naturalesa urbana atès que han estat objecte d'urbanització, cessió de terrenys per a sistemes generals, tenen definides alienacions i rasants, han estat parcel·lats i edificats i a dia d'avui no estan inclosos en cap sector o polígon d'actuació. Per tant d'acord amb l'article 29 del TRLLU tenen la condició de solar

Tant les obres d'urbanització de Royal Park a Gualba com de Junior Park a Riells i Viabrea, han estat rebudes.

D'acord amb l'article 30 del TRLLU constitueixen el sòl urbà els terrenys que tenen la condició de solar d'acord amb l'article 29.

Malgrat aquesta realitat les NN SS no van regular adequadament aquests sòls.

Aquestes circumstàncies han portat a considerar que és necessari modificar el planejament municipal i és per aquest motiu que en la conveniència dels interessos públics es proposa aquesta modificació puntual.

2.2. Objectius i criteris de la proposta de modificació.

La modificació puntual que es proposa té com a objectiu principal regularitzar la situació d'aquests terrenys en el sentit que si be tenen la consideració de sòl urbà consolidat segons el planejament de Riells i Viabrea la tinguin també en el planejament que els correspon que és les NN SS de Planejament de Gualba.

Amb aquest objectiu i atès que els sòls Royal Park propers, regulats per l'antic Pla Parcial, ordenen la zona segons una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, Ciutat Jardí, clau 3.

Si fem una comparativa entre l'actual regulació de zona 5c prevista en el POUM de Riells i Viabrea i la zona 3c de les NN SS de Gualba veiem que tenen una regulació



similar que difereix en la parcel·la mínima, la longitud de façana, el percentatge d'ocupació i la separació de l'edificació a vial.

En el quadre següent es fa un resum:

QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENTS MUNICIPALS				
Paràmetres	NN SS GUALBA		POUM RIELS I VIABREA	
	ZONA 3c		ZONA 5c	
Front de parcel·la	12,00	ml	20,00	ml
Parcel·la mínima	600,00	m2	800,00	m2
Edificabilitat	0,40	m2st/m2s	0,40	m2st/m2s
Ocupació	40,00	%	20,00	%
Ocupació auxiliar	10,00	%	5,00	%
Nombre de plantes	PB+1		PB+1	
Alçada màxima reguladora	7,00	m	7,00	m
Separacions a carrer	3,00	m	5,00	m
Separacions a la resta de límits	3,00	m	3,00	m

Cal indicar que avui hi ha una diversitat de parcel·les existents amb superfícies inferiors a 800 m2 i front de parcel·la inferior a 20 ml que tenen la consideració de volums disconformes. Ho veiem en el quadre següent i ho comparem amb la zona 3c de Gualba:

Finca	Sup.	Front	Edific.	A vial	Zona 3c		Zona 5c	
					Vol	Divisió	Volum	Divisió
1	743,00	24,00	si	5		n	Disconf	n
2	871,00	39,75	no			n		n
3	894,00	29,50	si	5		n		n
4	532,00	16,90	no		Disconf	n	Disconf	n
5	579,00	30,00	si	5	Disconf	n	Disconf	n
6	905,00	21,00	si	5		n		n
7	2.428,00	59,20	si	5		4		2
8	792,00	19,50	si	5		n	Disconf	n
9	975,00	19,50	no			n	Disconf	n
10	1.248,00	18,75	no			n	Disconf	n
11	815,00	21,64	si	5		n		n
12	816,00	28,85	no			n		n
	11.598,00	328,59						
Parcel·les edificades					7		7	
Parcel·les existents					12,00		12,00	
Parcel·les possibles					16,00		14,00	
Parcel·les potencials					19,33		14,50	
Sostre potencial					4.639,20		4.639,20	



Malgrat que la regulació de 800 m2 de parcel·la mínima i 20 ml de façana deixa 6 parcel·les en situació de volum disconforme, la possible regulació en zona 3c tot i regularitzar més parcel·les existents podria generar un nombre major d'habitatges dels previstos avui en el POUM de Riells i Viabrea. De fet aquestes parcel·les amb volum disconforme són edificables atès que ens trobem amb una parcel·lació ja consolidada. Tant sols seria possible dividir una de les parcel·les existents tot i que avui ja està edificada.

Davant d'aquesta situació i amb la finalitat de no generar nous aprofitaments en nombre d'habitatges possibles, es proposa que aquest sòls urbans de Gualba es regulin mitjançant una nova subzona 3r que fixarà uns paràmetres iguals que els de la zona 5c de Riells i Viabrea.

PROPOSTA NOVA ZONA 3 SUBZONA 3r

Paràmetres	NN SS GUALBA	
	3r	
Front de parcel·la	20,00	ml
Parcel·la mínima	800,00	m2
Edificabilitat	0,40	m2st/m2s
Ocupació	20,00	%
Ocupació auxiliar	5,00	%
Nombre de plantes	PB+1	
Alçada màxima reguladora	7,00	m
Separacions a carrer	5,00	m
Separacions a la resta de límits	3,00	m

Per poder fer efectiva aquesta nova regulació caldrà modificar l'article 81 Ciutat Jardí clau 3 per crear aquesta nova subzona 3r Royal.

Igualment es proposa mantenir les classificacions dels sistema viari, els espais lliures i els sistema de serveis, d'aquests sistemes existents, si bé es regularan segons els articles corresponents a les normes urbanístiques de Gualba i d'acord amb els articles següents:

Art. 66 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - V.1. - Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.
 - V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl apte per urbanitzar. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.





V.3. - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl apte per urbanitzar es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions de les NNSS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbà que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

 Generalitat de Catalunya

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

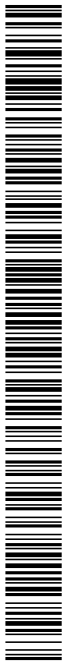
Art. 69 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, en terrenys d'ús i titularitat pública, situat en sòl urbà o apte per urbanitzar.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.





Art. 74 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (S)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradors o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

Aquesta regulació del sistemes urbanístics de les NN SS de Gualba no genera cap conflicte en respecte a la regulació que feia el POUM de Riells i Viabrea i és perfectament compatible.

El quadre de superfícies de l'ordenació del sòl urbà és el següent:

MODIFICACIO PUNTUAL ROYAL PARK.					
SISTEMES			Superficie		%
Sistema Viari	V		2.362,63	m2	10,20%
Sistema de Parcs i Jardins urbans	PJ		7.190,91	m2	31,05%
Sistemes d'infraestructures i serveis tècnics	S		1.325,59	m2	5,72%
TOTAL SISTEMES			10.879,13	m2	46,97%
ZONA			Superficie		%
Ciutat Jardí		3r	12.281,42	m2	53,03%
TOTAL ZONA			12.281,42	m2	53,03%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIO PUNTUAL			23.160,55	m2	100,00%

En resum la modificació puntual proposa:

- Regularitzar una situació anòmla en la ordenació d'uns sòls urbans dins del terme municipal de Gualba que en el seu dia per una incorrecte delimitació del sector de Royal Park varen quedar com a sòl no urbanitzable i que posteriorment el POUM de Riells i Viabrea, tot i està fora del terme municipal, va ordenar com a sòl urbà consolidat.
- Classificar aquests sòls en el planejament de Gualba com a sòl urbà consolidat.
- Mantenir la zonificació i els aprofitaments urbanístics ja establerts.
- Equiparar a la regulació dels sistemes generals a les determinacions previstes en les normes urbanístiques de Gualba.



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 29 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



- Establir una regulació adequada a la zona residencial de ciutat jardí mitjançant la modificació de l'article 81, per a la creació d'una nova subzona 3r que recollirà les actuals determinacions del planejament.
- Modificar el plànols d'ordenació corresponents.

2.3. Agenda i gestió

L'agenda pels terminis d'execució d'aquesta actuació és immediata i només està condicionada a l'aprovació de la modificació puntual de planejament.

No obstant això caldrà procedir a l'execució de les operacions jurídiques complementaries per tal de regularitzar els cessions dels sistemes generals a favor de l'Ajuntament de Gualba.

2.4. Avaluació Ambiental

L'objecte d'aquesta modificació no suposa una modificació substancial de les estratègies i directrius del planejament vigent. Riells i Viabrea ja va classificar aquestes terrenys de sòl urbà i el seu planejament general recent de l'any 2014 ja va ser objecte d'avaluació ambiental amb aquests sòls com a urbans.

La Modificació Puntual tampoc produeix diferències en els efectes previstos en el planejament vigent, donat que aquesta modificació no suposa un nou impacte per al territori, ja que tampoc altera la classificació del sòl real, tant sols regularitza la situació dels terrenys de caràcter urbà consolidat, ja classificats pel planejament de Riells i Viabrea, planejament que en el seu dia va tenir una tramitació, aprovació i execució sotmesa a la corresponent avaluació ambiental.

No obstant això s'adjunta a aquesta modificació puntual un informe en el que s'argumenta la manca d'afectes ambientals i el compliment de les recomanacions fetes per a l'avaluació ambiental del POUM de Riells i Viabrea.

La nova zona residencial 3r de Gualba respectarà l'adaptació topogràfica i la preservació de la vegetació tal i com es preveu a la normativa de Riells. En aquest sentit s'incorporen a la normativa les disposicions sobre els espais lliures de parcel·la en les que únicament es permet la pavimentació del 30% de la superfície no edificada i el respecte per aquelles zones arbrades a l'interior de parcel·la formades per espècies autòctones com l'alzina i el suro. La jardineria haurà d'estar adaptada, amb rec eficient i utilització d'aigua de pluja. No seran admeses les espècies exòtiques amb comportament invasor.

També s'incorporen normes sobre l'adaptació topogràfica del terreny, definició de plataformes, murs de contenció, talussos i tractaments d'estabilització i revegetació.

Per les característiques de la modificació proposada i per la seva poca entitat no es poden produir efectes significatius en el medi ambient.





Així doncs, d'acord amb la Llei estatal 6/21/2013 de 9 de desembre de Evaluación Ambiental i la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 de Simplificació de l'Activitat Administrativa, sobre les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat, es considera que aquesta modificació puntual no està sotmesa a avaluació ambiental.

2.5. Mobilitat sostenible.

D'acord amb el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada no és preceptiu, per aquesta modificació puntual, realitzar un estudi d'aquestes característiques.

2.6. Pautes procedimentals.

Les fites procedimentals bàsiques i ordinàries per a la tramitació de qualsevol Modificació Puntual de planejament general o de planejament derivat fins a la seva aprovació, es regulen en l'article 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats, de la Llei 1/2010 de 26 de juliol del Text Refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 107 del Decret 305/2006 de 18 de juliol del Reglament de la Llei d'Urbanisme i són les següents:

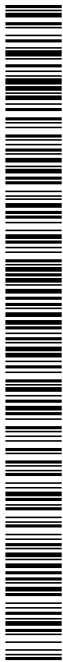
- 1) Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública.
Un cop aprovada inicialment, la Modificació Puntual, ha d'ésser sotmesa a informació pública durant un mes, i l'edicta ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord. Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats.
- 2) Aprovació provisional.
Un cop emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, la Corporació Municipal aprovarà provisionalment la Modificació dins els tres mesos següents a la data de la publicació de l'acord d'aprovació inicial o de la publicació de l'acord de pròrroga del termini d'informació pública, si s'adopta.
- 3) Aprovació definitiva.
Aprovada provisionalment, en el termini màxim de deu dies, la Modificació Puntual ha de ser tramesa a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, perquè l'aprovi definitivament. Si un cop transcorregut un termini de quatre mesos la resolució que correspongui no ha estat comunicada a l'Ajuntament, s'entendrà que és aprovada per silenci administratiu.

Arenys de Munt, febrer de 2020

Domènec Parera i Corominas
Arquitecte



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 31 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK
GUALBA

3

NORMATIVA



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Com a conseqüència d'aquesta modificació puntual es modifica el següent:

Art. 1. Sòl urbà consolidat Royal Park

Es classifica com a Sòl Urbà Consolidat una porció de terreny de www m2 situats dins el terme municipal de Gualba urbanització Royal Park en els carrers Avinguda de Royal i carrer Cánovas del Castillo

Art. 2. Ordenació i Zonificació

Els terrenys de Royal Park que es modifiquen com a sòl urbà consolidat s'ordenen segons s'estableix en el plànols d'ordenació i d'acord amb el següent quadre de superfícies:

MODIFICACIO PUNTUAL ROYAL PARK.					
SISTEMES				Superfície	%
	Sistema Viari	V		2.362,63 m2	10,20%
	Sistema de Parcs i Jardins urbans	PJ		7.190,91 m2	31,05%
	Sistemes d'infraestructures i serveis tècnics	S		1.325,59 m2	5,72%
TOTAL SISTEMES				10.879,13 m2	46,97%
ZONA				Superfície	%
	Ciutat Jardí		3r	12.281,42 m2	53,03%
TOTAL ZONA				12.281,42 m2	53,03%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIO PUNTUAL				23.160,55 m2	100,00%

Art. 3. Regulació dels Sistemes

Els sistemes generals corresponents al sistema viari V, el sistema de parcs i jardins urbans PJ i el sistema d'infraestructures i serveis tècnics es regularan segons els articles 66, 69 i 74 respectivament de la normes urbanístiques.



Art. 4. Modificació article 81

Es modifica l'article 81 de les normes urbanístiques que regula la zona d'edificació unifamiliar aïllada, ciutat jardí amb la creació d'una nova subzona 3r. L'article 81 queda redactat de la forma següent:

Article 81 modificat Ciutat Jardí clau 3

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 3a
- Ciutat jardí, clau 3b
- Ciutat jardí, clau 3c
- Ciutat jardí, clau 3r

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ*

	3a	3b
Front mínim de parcel·la	14 m	15 m
Parcel·la mínima	400 m2	400 m2

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

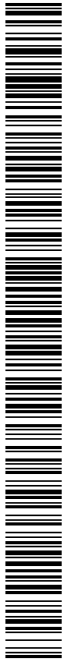
	3a	3b
Tipus d'ordenació:	Aïllada/aparionat 2ª2 amb parcel·la doble	Aïllada/aparionat 2ª2 Amb parcel·la doble
Edificabilitat	0,75 m2 st / m2 s	0,60 m2 st / m2 s
Ocupació	50%	30%
Planta Baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
Alçada reguladora	7 m	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora		
Separacions mínimes		
· al carrer	3 m	6 m
· al fons de parcel·la	3 m	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m	3 m
· entre edificacions	3 m	3 m
Alçada construcció auxiliar		
Ocupació construcció auxiliar	10%	10%
Tanques		
Accés a l'edifici		
Nombre màxim de plantes	PB+P1	PB+P1
Alçada lliure:		
· soterrani	Mínim 2,3 m.	Mínim 2,3 m.
· planta baixa	Mínim 2,5 m.	Mínim 2,5 m.
· planta pis	Mínim 2,5 m.	Mínim 2,5 m.
Altres	Màxim coberta 35 %	Màxim coberta 35%

* Anotació adreçada al planificador:

- paràmetre que cal especificar obligatòriament per aquest tipus de zona
- paràmetres que es poden regular opcionalment

La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es faran d'acord amb els articles corresponents a la "Secció 2: Regulació de l'edificació aïllada"





5. CONDICIONS D'ÚS

	3a	3b
Usos admesos	Unifamiliar,Residencial	Unifamiliar, Residencial
Dotació mínima d'aparcament	1 per habitatge	1 per habitatge

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ*

	3c
Front mínim de parcel·la	12 m
Parcel·la mínima	600 m2 i existent escripturat abans aprovació NNSS
Profunditat mínima de parcel·la	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	3c
Tipus d'ordenació:	edificació aïllada
Edificabilitat	0,40 m2 st / m2 s
Ocupació	40%
Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	
Alçada construcció auxiliar	
Ocupació construcció auxiliar	10%
Tanques	
Accés a l'edifici	
Nombre màxim de plantes	PB+P1
Alçada lliure:	
· soterrani	Mínim 2,3 m.
· planta baixa	Mínim 2,5 m.
· planta pis	Mínim 2,5 m.
Altres	coberta 35 %

5. CONDICIONS D'ÚS

	3c
Usos admesos	Unifamiliar,Residencial
Dotació mínima d'aparcament	1 per habitatge

* Anotació adreçada al planificador:

-  - paràmetre que cal especificar obligatòriament per aquest tipus de zona
-  - paràmetres que es poden regular opcionalment

La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es faran d'acord amb els articles corresponents a la "Secció 2: Regulació de l'edificació aïllada"

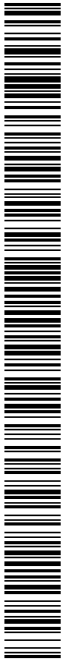




6. Sòls urbans procedents de Riells i Viabrea. Subzona Clau 3r.

- Aquesta zona regula l'àrea amb edificacions aïllades d'habitatges unifamiliars amb jardí privat del sòl urbà consolidat de Royal Park procedents de Riells i Viabrea.
- Parcel·la mínima: 800,00 m2 i parcel·les existents inscrites amb anterioritat al planejament vigent.
- Façana mínima: 20 metres
- Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge per cada 800 m2 de sòl.
- Agrupació màxima habitatges: 2 Habitatges/parcel·la
- Edificabilitat màxima: 0,40 m2st/m2s
- Ocupació màxima: 20%. Es modificarà en funció del pendent del terreny
 - Del 30%-50% disminueix 1/3
 - Del 50%-100% disminueix ½
 - Més del 100% disminueix 2/3
- Alçada reguladora: 7 metres
- Nombre de plantes: PB+1 (dues plantes)
- Distàncies mínimes a partions: 5 metres a front de vial
3 metres a la resta.
- Enjardinament mínim: 50% de l'espai lliure de parcel·la.
Amb plantacions i acabats permeables.
- Soterranis: Permesos. Comptabilitzen a efectes del càlcul de l'ocupació màxima permesa.
- Tancaments: Els tancament seran preferentment de colors clars o terrossos, acabats amb materials propis de façana i no podran deixar-se de bloc o de totxana vista, en aquests cassos s'hauran d'arrebossar i pintar
- Coberta: La coberta tindrà un pendent inferior al 30%, serà inclinada i de teula o material ceràmic en el 50%, admetent-se terrats en el 50% restant.
La part plana haurà de situar-se llandant a alguna de les façanes o en cas contrari separada d'aquesta per un tram inicial igual o superior a 4 metres d'ample
Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra.
- Espais lliures: Únicament es permetrà la pavimentació d'un 30% de la superfície no edificada. Aquesta inclourà la superfície de la piscina. L'àrea a pavimentar s'indicarà i superficiarà en el en el mateix projecte per a la llicència d'obres d'edificació.
Es respectaran aquelles zones arbrades a l'interior de cada parcel·la constituïdes per espècies autòctones com l'alzina i el suro.
La jardineria haurà de ser adaptada al clima, amb rec eficient i utilització d'aigua de pluja. Es prohibirà la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor.
- Edificacions auxiliars: 5% amb alçada màxima de 3 m. Sense que suposi increment de l'edificabilitat ni de l'ocupació màxima.
Tindran una alçada màxima de coronament de 2,70 m. No podran envair les franges de separació a llandes de parcel·la llevat que es tracti d'edificacions alineades a vial en substitució de terres rebaixades.





- Tanques

Quan la tanca limiti amb una riera o una zona verda aquesta haurà de ser 100% calada, amb filat de malla galvanitzada. A l'entorn de les rieres caldrà mantenir la cota natural del terreny en una franja de 3 metres des del límit de la finca.

- Adaptació topogràfica

En els cassos en que sigui necessari l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- A la franja d'1,5 metres més propera a la partió a veïns s'ha de mantenir la cota natural del terreny. En el cas de murs mitjaners es permetrà crear plataformes d'anivellament a les parcel·les amb pendent superior al 10%. Aquestes plataformes no podran situar-se a més de 1,50 metres per damunt o a més de 1,50 metres per sota de la cota natural de la llanda.
- Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la hauran de disposar-se de manera que les terres no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llandes.
- En els murs de contenció de terres, interiors o entre parcel·les, no podran sobrepassar en la part vista una altura de 3 metres i d'1,5 metres en el límit del carrer. Es podrà sobrepassar aquesta alçada únicament quan es tracti de contenció del nivell natural de terres d'una parcel·la en relació a un carrer.
- En les parcel·les de pendent inferior al 10% ni les llandes ni els anivellaments interiors modificaran en més d'un metre, per sobre o per sota, la cota natural del terreny. Únicament es podrà exceptuar d'aquestes normes les rampes d'accés als garatges en planta soterrani i els mateixos soterranis.
- Quan per motiu d'algun tipus d'actuació es generin talussos o forts pendents, caldrà prendre mesures d'estabilització i revegetació per a la minimització del risc d'erosió i d'esllavissada.

- Usos

Habitatge unifamiliar.

Art. 5. Plànols d'Ordenació

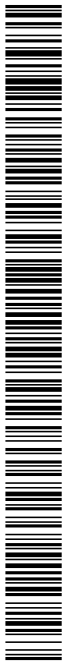
Es modifiquen el plànols d'ordenació 2, 3.1 i 4.5.

Arenys de Munt, febrer 2020

Domènec Parera i Corominas
Arquitecte



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 37 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK
GUALBA

4

DOCUMENTACIO GRÀFICA



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

4.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1.- Situació i Emplaçament	E 1/1.000
I.2.- Ortofoto	
I.3.- Topogràfic	E 1/2.000
I.4.- Edificacions, usos i infraestructures existents	E 1/2.000
I.5.- Cadastre urbana Gualba - Riells i Viabrea	E 1/2.000
I.6.- Planejament vigent NN SS Gualba Plànol 2. Règim del sòl no urbanitzable	E 1/10.000
I.7.- Planejament vigent NN SS Gualba Plànol 3.1 Règim urbanístic	E 1/5.000
I.8.- Planejament vigent NN SS Gualba Plànol 4.5 Qualificació sòl apte per urbanitzar Royal Park	E 1/2.000
I.9.- Planejament vigent POUM Riells i Viabrea Plànol N.04.2.4 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable	E 1/4.000
I.10.- Mapa Urbanístic de Catalunya MUC	E 1/2.000

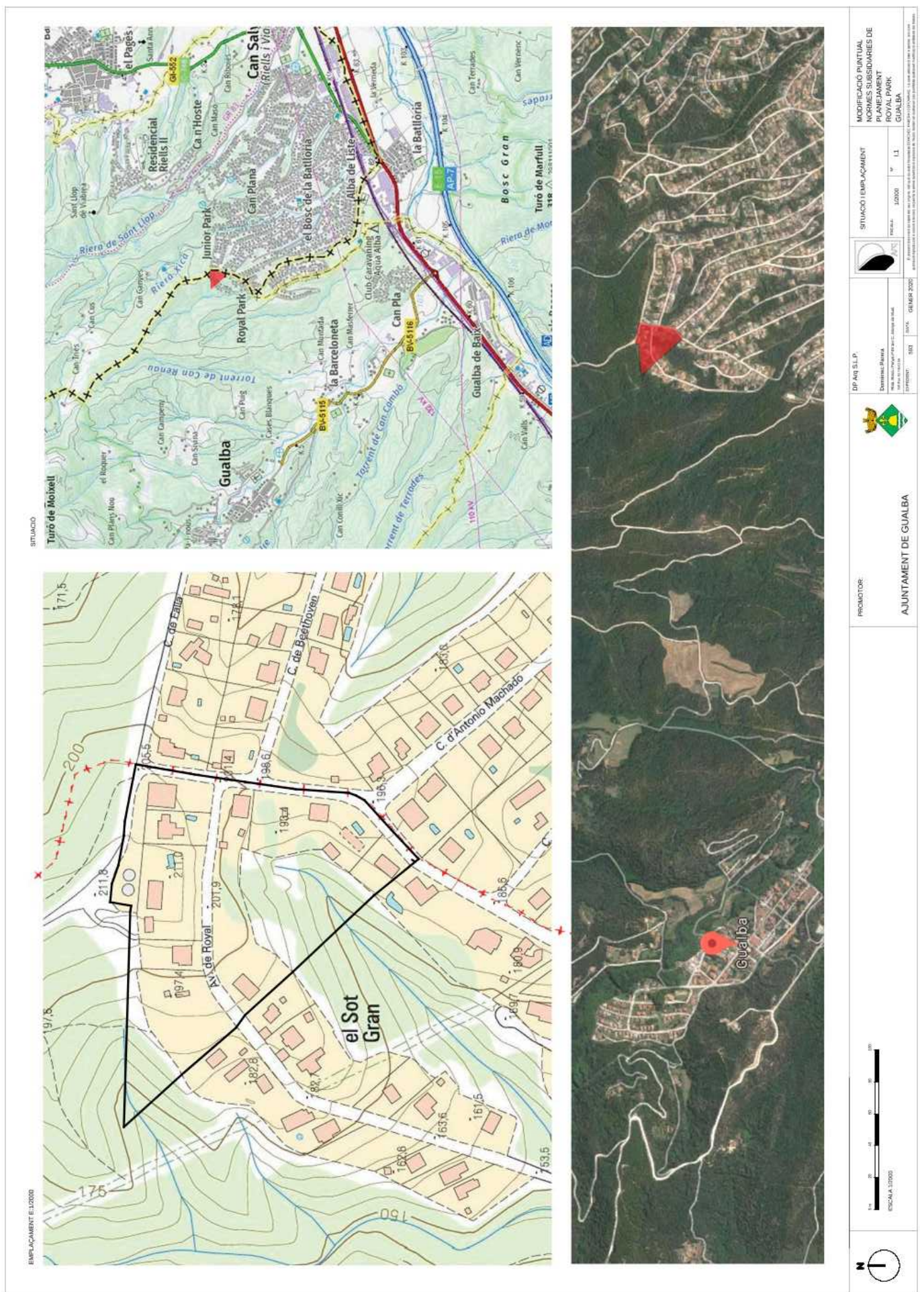
4.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1.- Planejament modificat NN SS Gualba Plànol 2. Règim del sòl no urbanitzable	E 1/10.000
O.2.- Planejament modificat NN SS Gualba Plànol 3.1 Règim urbanístic	E 1/5.000
O.3.- Planejament modificat NN SS Gualba Plànol 4.5 Qualificació sòl apte per urbanitzar Royal Park	E 1/2.000
O.4.- Planejament modificat NN SS Gualba Detall Ordenació del sòl urbà Royal Park	E 1/1.000





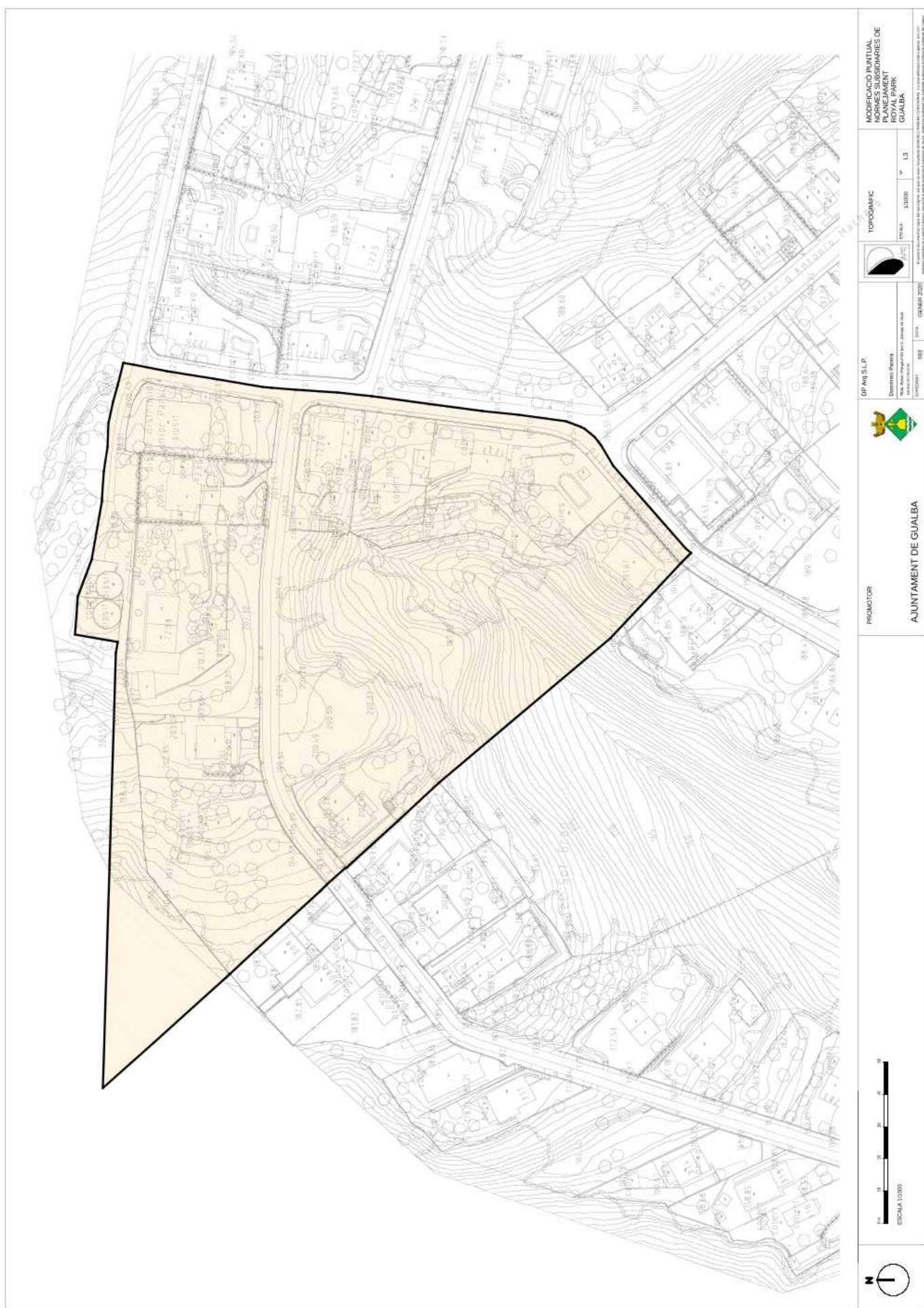
AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/validarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.





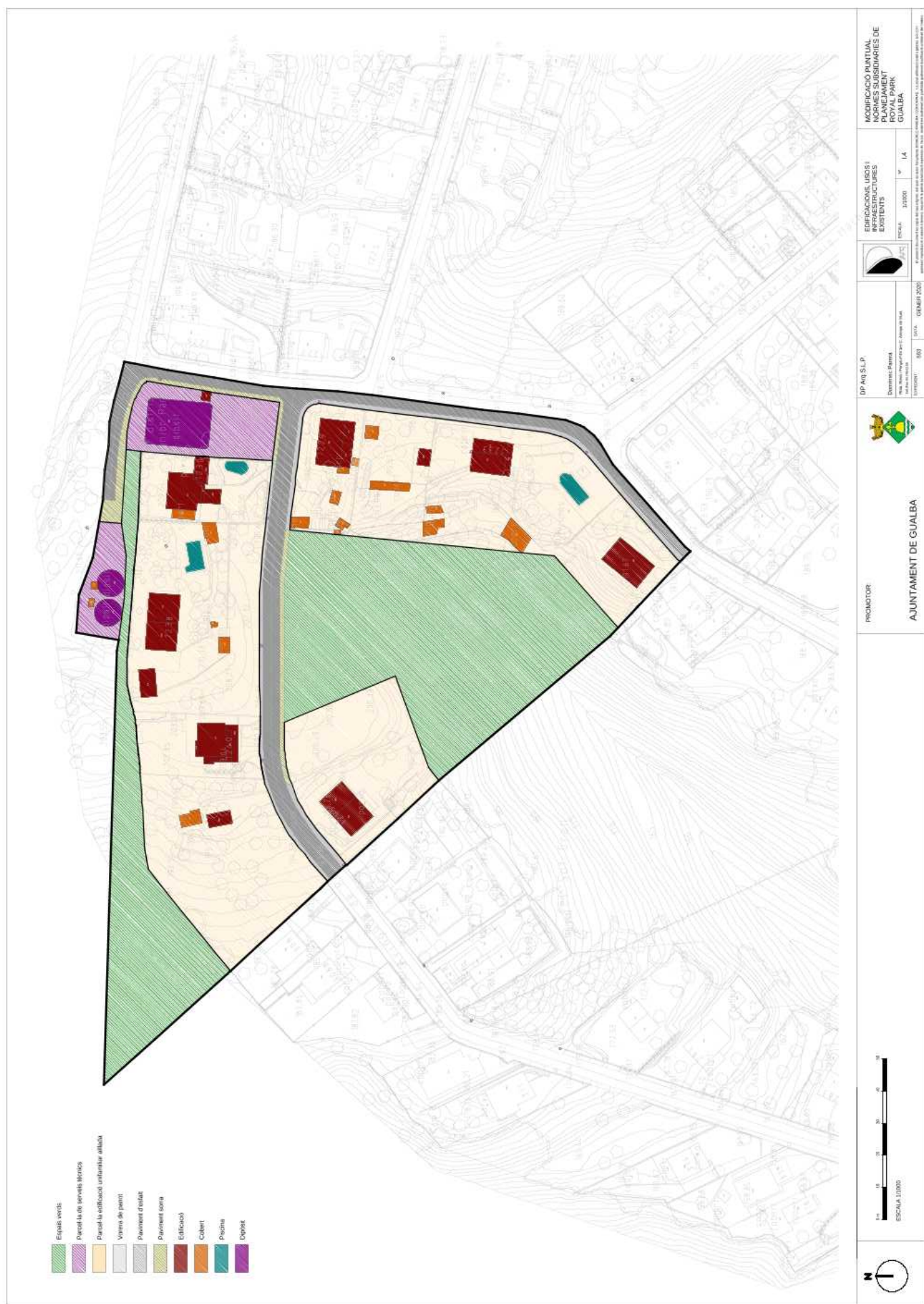


AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/validarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.





AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/validarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083
Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32
Pàgina 43 de 69

SIGNATURES
1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33





PROMOTOR:

DP Anq S.L.P.
Domènec Parera



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

CADASTRE URBANA
GUALBA - RIELLS I VABREA

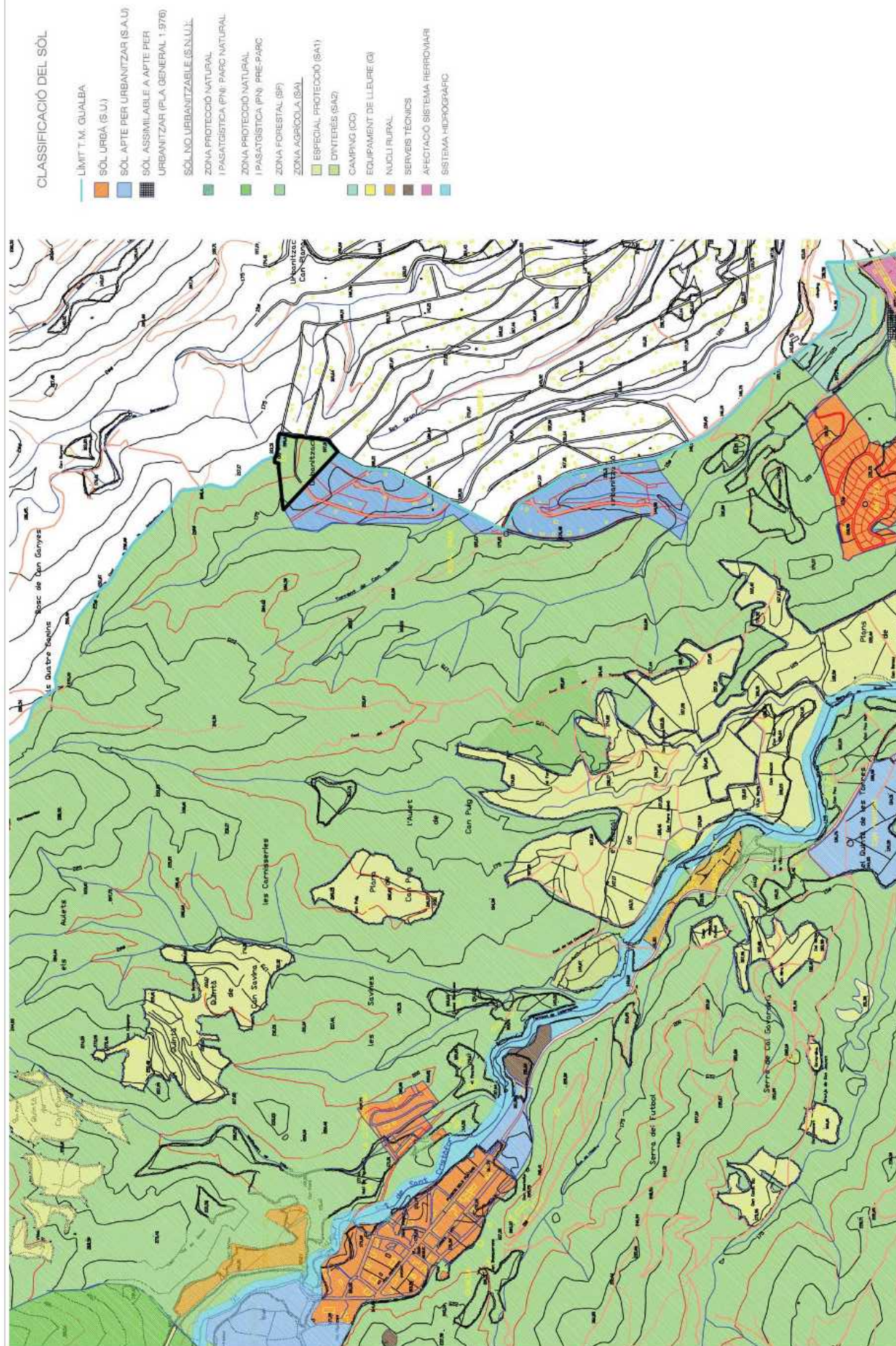
PROJECCIÓ

UTM 30Q

ESCALA

1:5000

AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

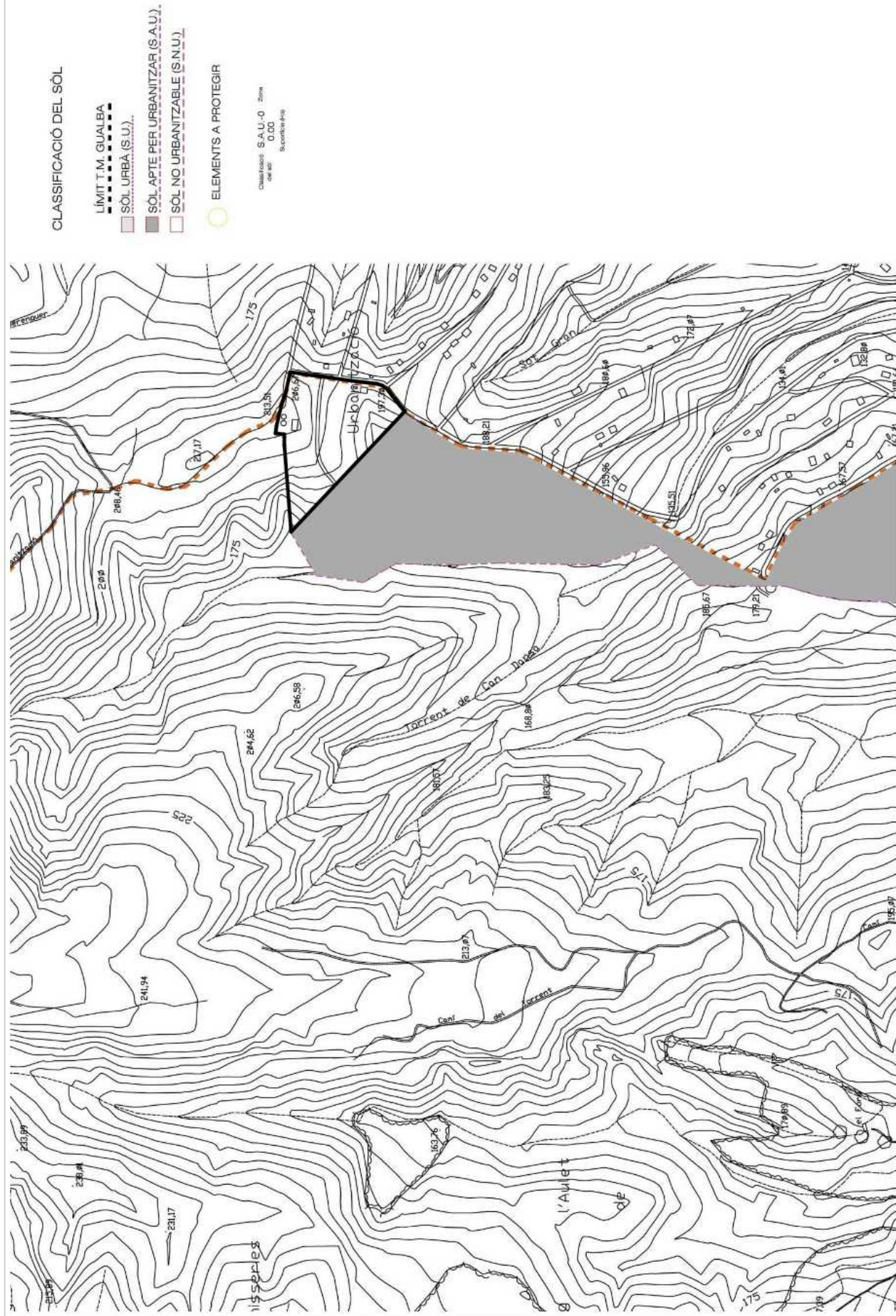


Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083
Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32
Pàgina 45 de 69

SIGNATURES
1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE GUALBA

DP AR S.L.P.
DOMENEC PARERA

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
NISS GUALBA
PLANO 3.1 REGIM URBANÍSTIC

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

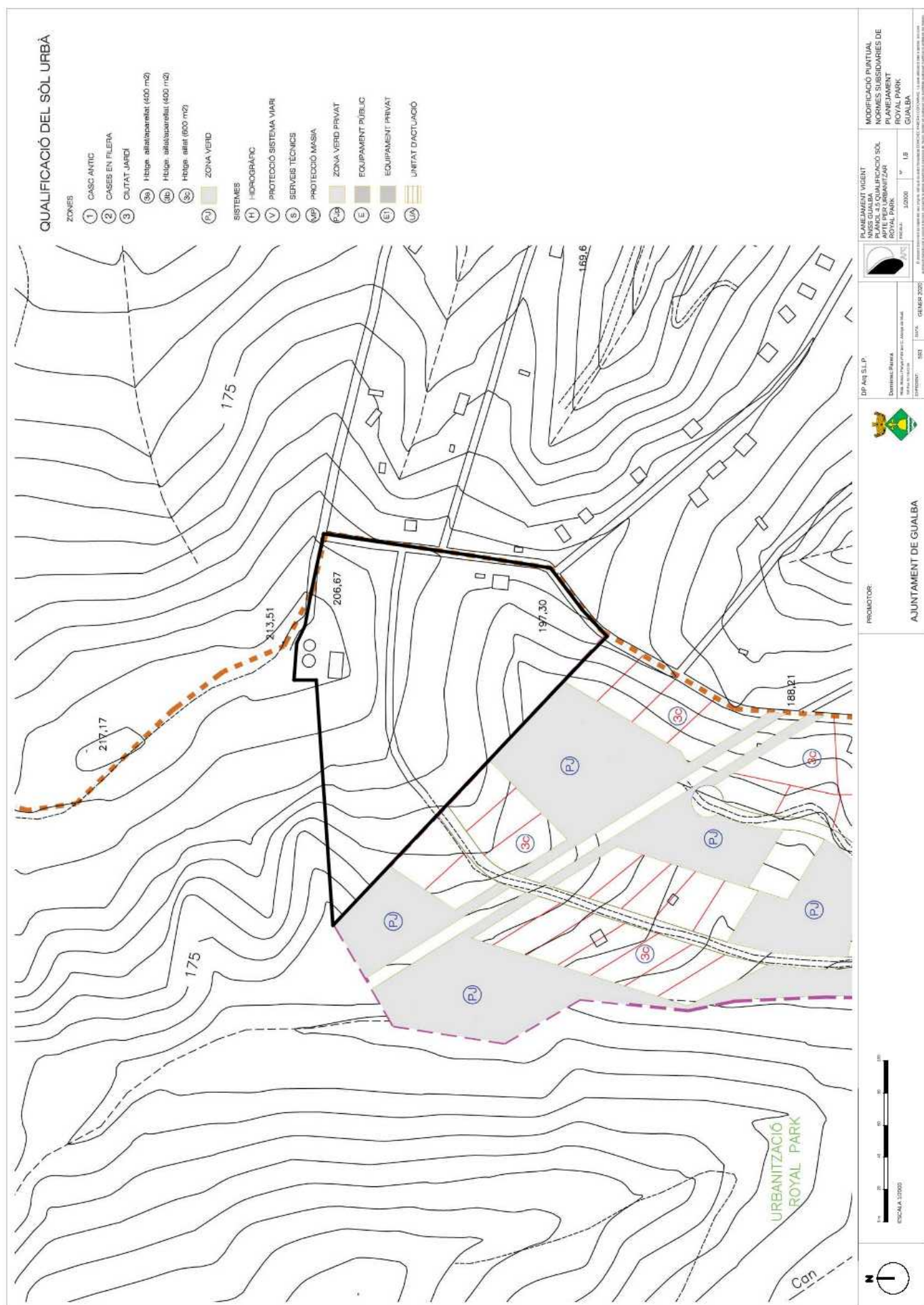
ESCALA 1:500

DATA: 05/02/2020

REVISOR: SEE



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/validarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083
Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32
Pàgina 47 de 69

SIGNATURES
1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

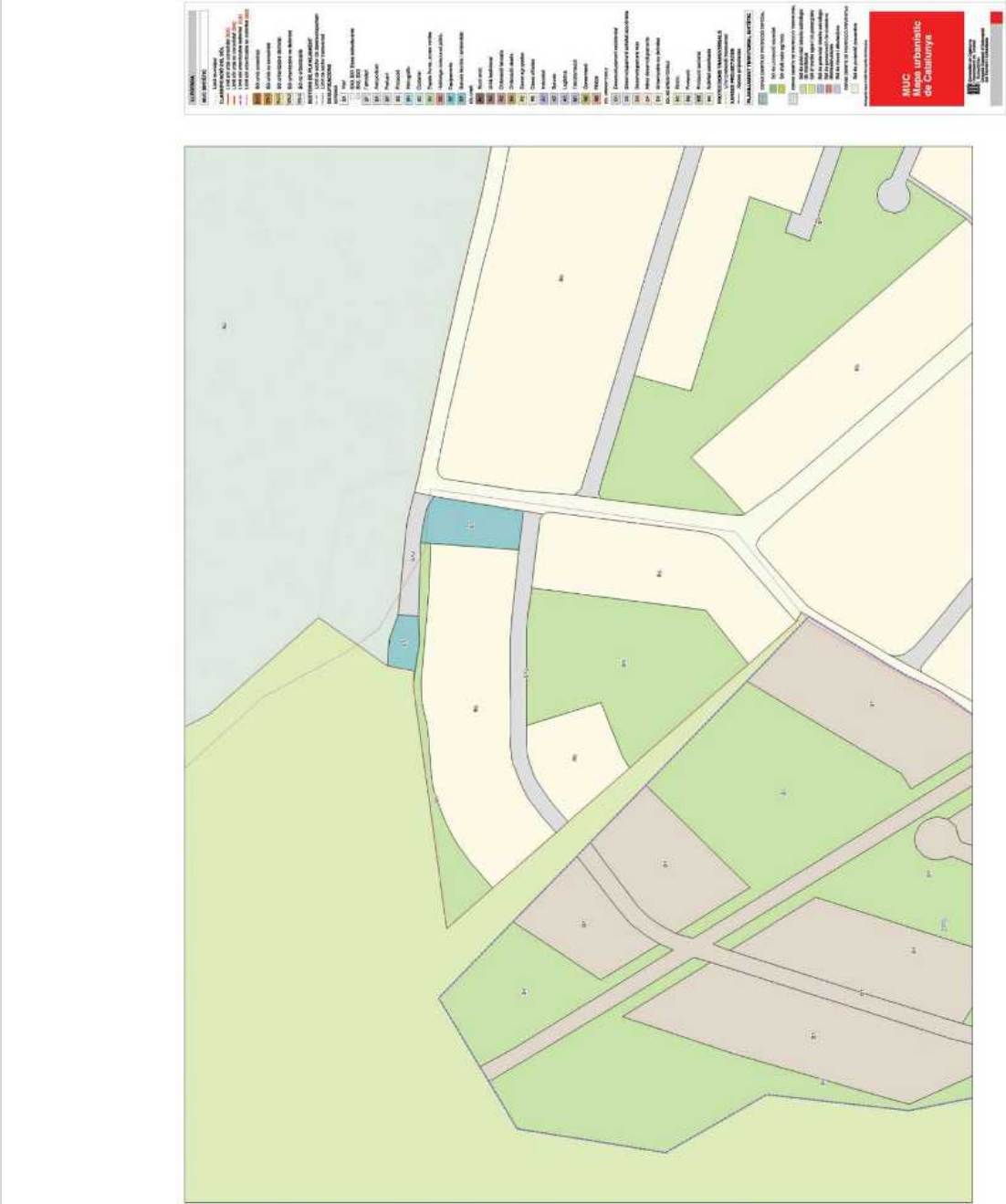


Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083
Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32
Pàgina 48 de 69

SIGNATURES
1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE GUALBA

DIPUTACIÓ DE CATALUNYA
Diputació de Catalunya
Plaça de Catalunya, 104
08002 Barcelona

MAPA URBANÍSTIC DE CATALUNYA MDC
MODIFICACIÓ PUNTUAL
NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

ESCALA 1:1000

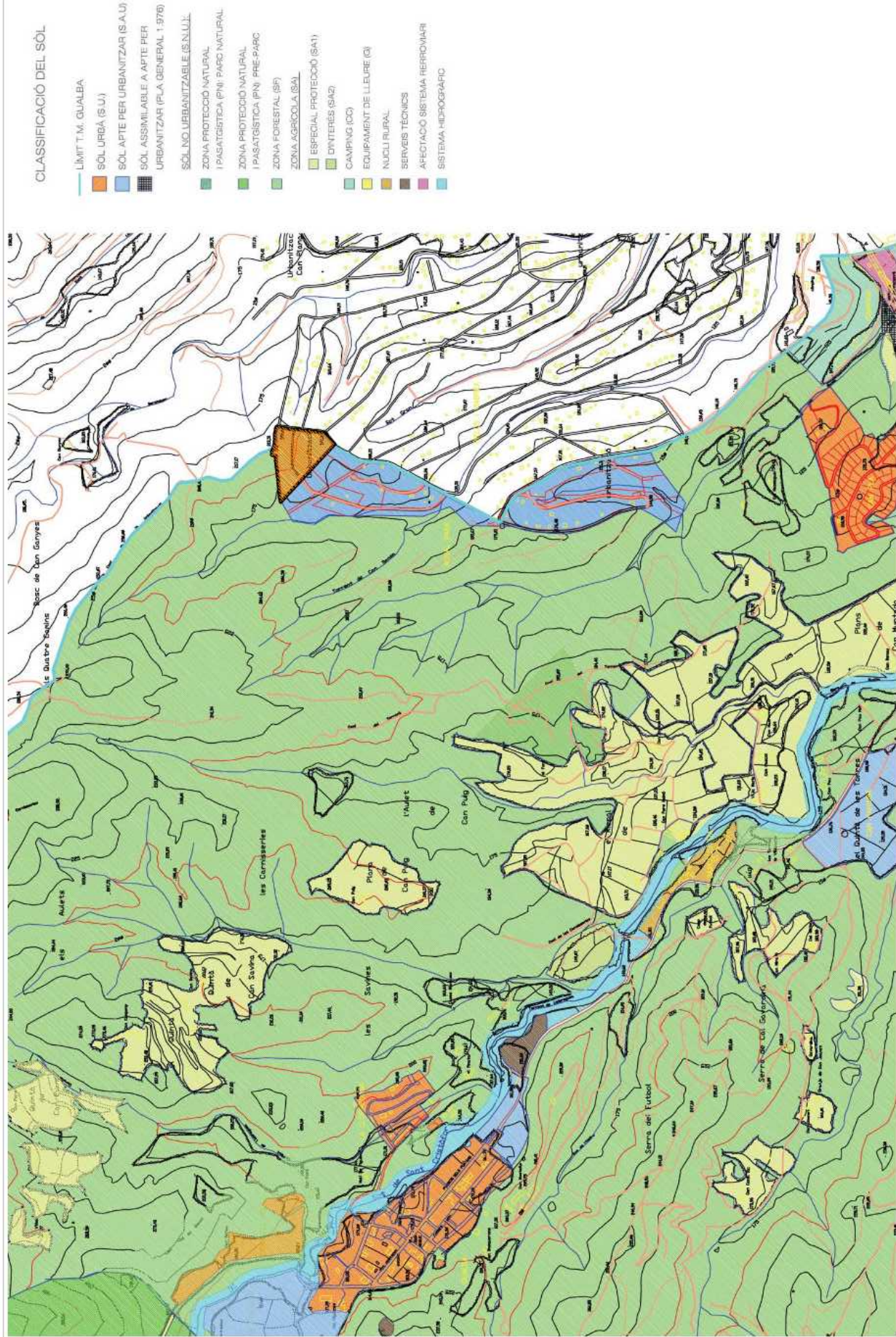
N

Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083
Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32
Pàgina 49 de 69

SIGNATURES
1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE GUALBA

DP AR S.L.P.
Domènec Parera

PROJECCION:
UTM 11N 30E

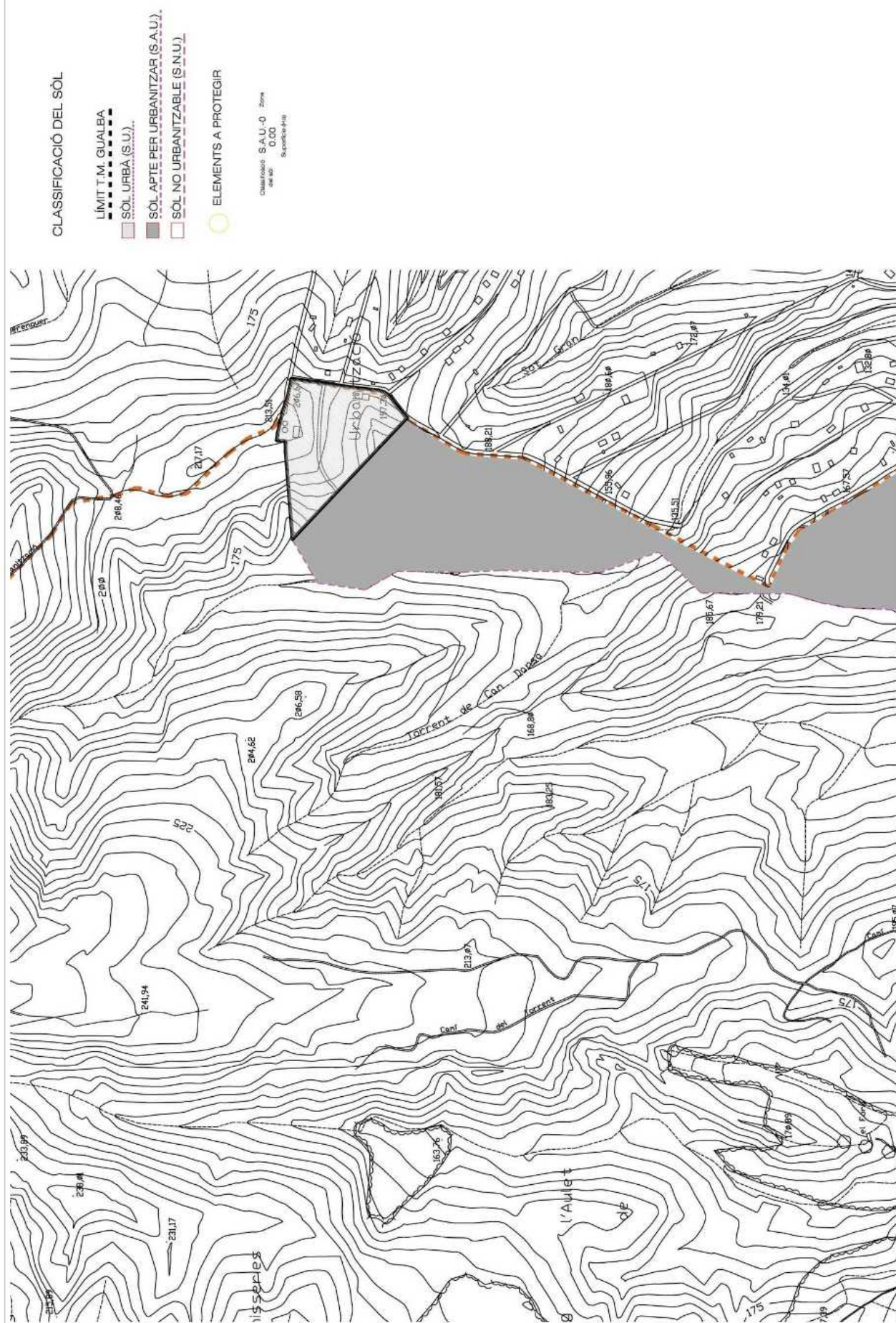
PLANEJAMENT MODIFICAT:
PLANS 2 REGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

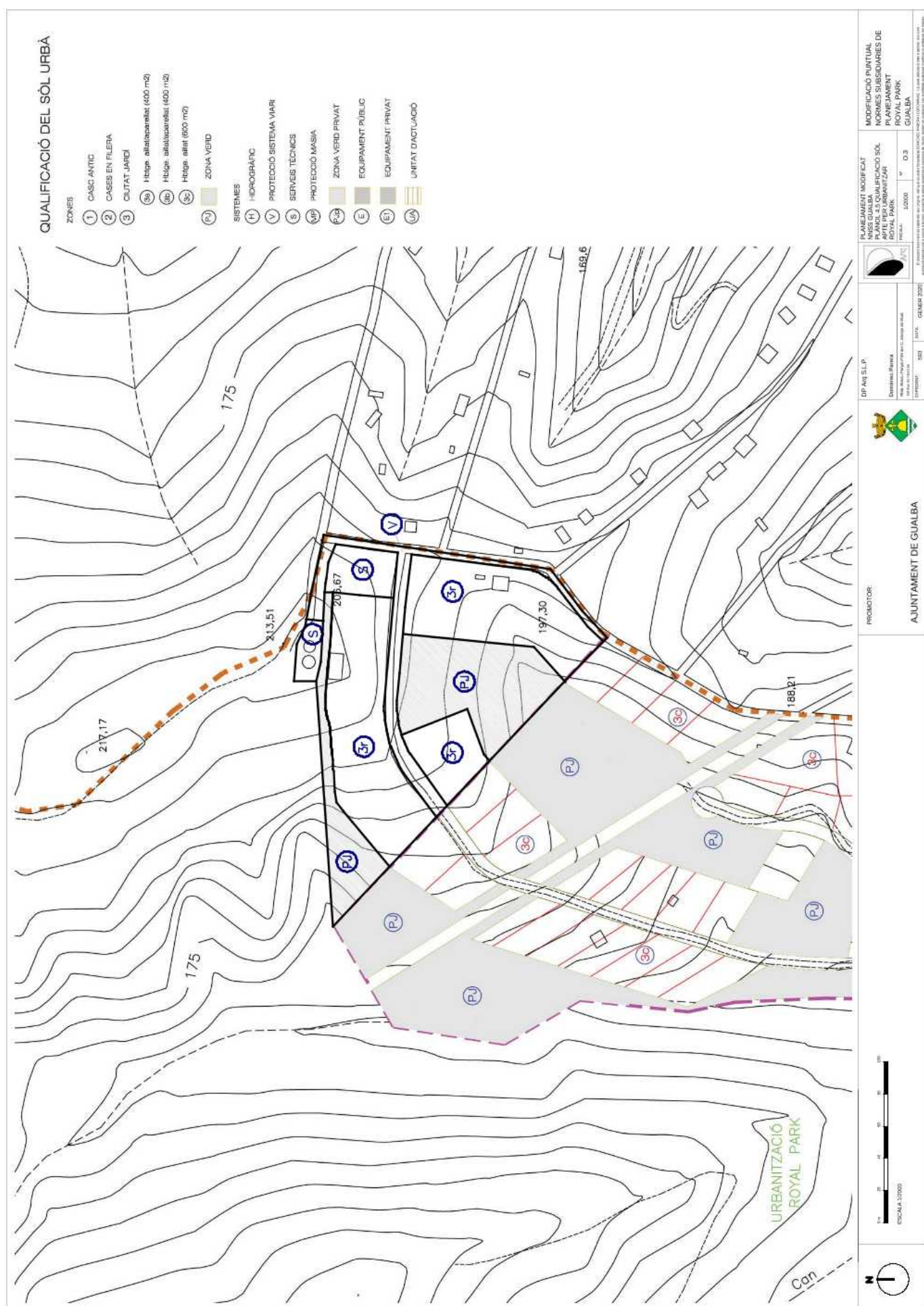
MODIFICACIÓ PUNTUAL:
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT ROYAL PARK GUALBA

ESCALA:
1:5000

DATA:
05/02/2020

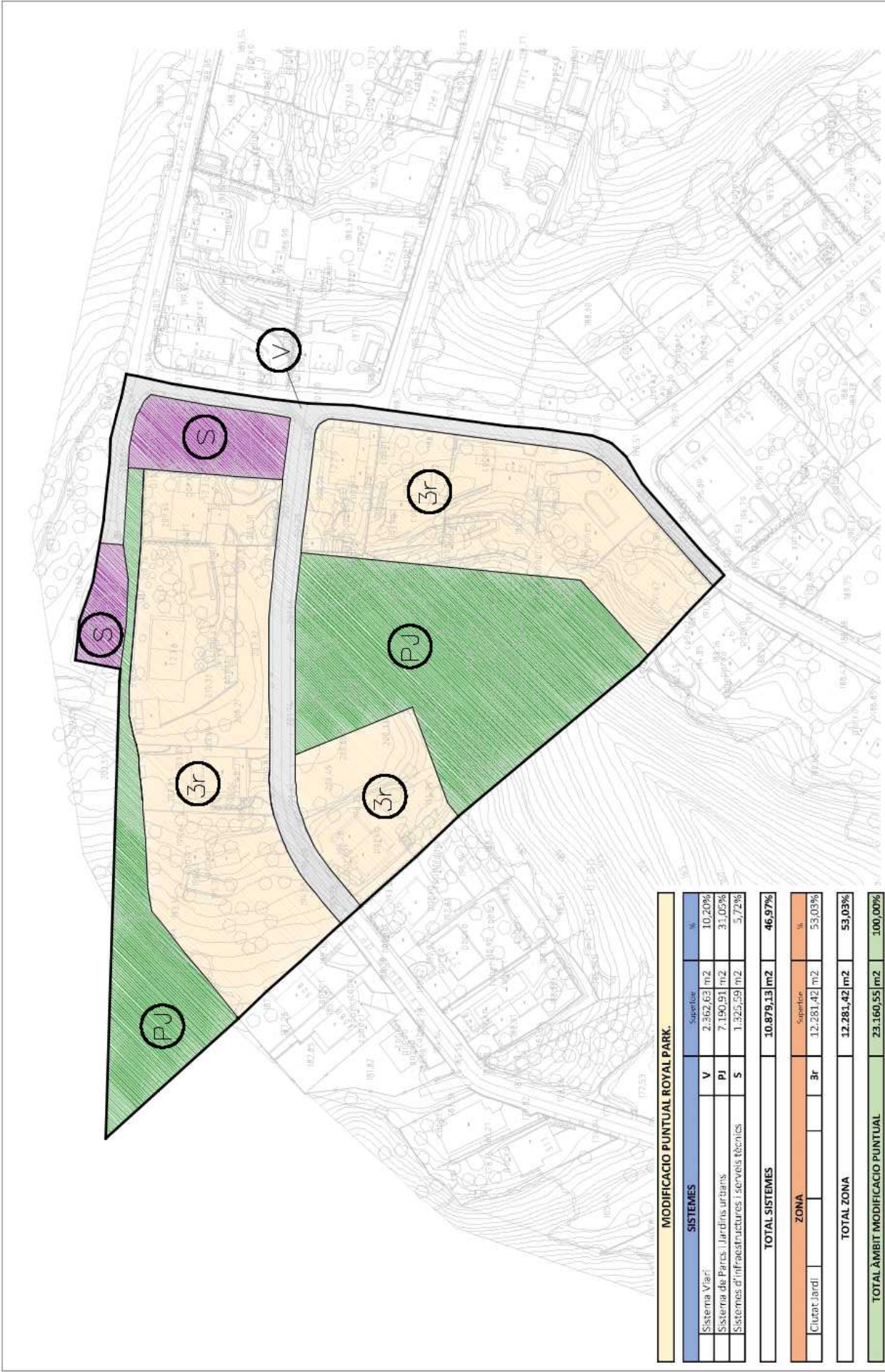
ESCALA:
1:5000







AJUNTAMENT DE GUALBA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document al web del Ajuntament de Gualba (<https://gualba.vallesoriental.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



MODIFICACIO PUNTUAL ROYAL PARK.				
SISTEMES		Superfície		%
Sistema Viari	V	2.362,63 m2		10,20%
Sistema de Parcs, Jardins urbans	PJ	7.190,91 m2		31,03%
Sistemes d'infraestructures i serveis tècnics	S	1.325,59 m2		5,72%
TOTAL SISTEMES		10.879,13 m2		46,97%
ZONA		Superfície		%
Clutat Jardí	3r	12.281,42 m2		53,03%
TOTAL ZONA		12.281,42 m2		53,03%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIO PUNTUAL		23.160,55 m2		100,00%

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE GUALBA

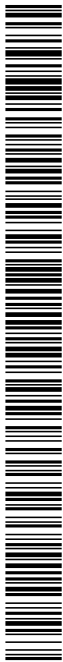
OP Aq S.L.P.
Urbanització
Urbanització de Parcs i Jardins
Urbanització de Parcs i Jardins
Urbanització de Parcs i Jardins

OP Aq S.L.P.
Urbanització
Urbanització de Parcs i Jardins
Urbanització de Parcs i Jardins
Urbanització de Parcs i Jardins

MODIFICACIO PUNTUAL
NORMES SUBSIDIARIES DE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC
URBANITZACIO DE PARCS I JARDINS
URBANITZACIO DE PARCS I JARDINS
URBANITZACIO DE PARCS I JARDINS

ESCALA 1:1000

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 53 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33

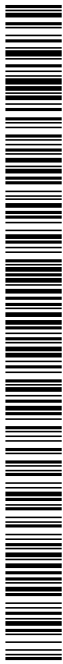


MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT ROYAL PARK
GUALBA

ANNEX: INFORME AMBIENTAL



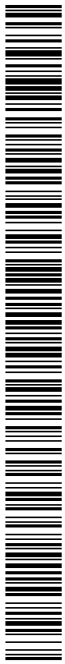
DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 54 de 69	SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33	



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NN SS DE PLANEJAMENT
ROYAL PARK
GUALBA

ANNEX: INFORME AMBIENTAL





engimaps

INFORME AMBIENTAL

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park.

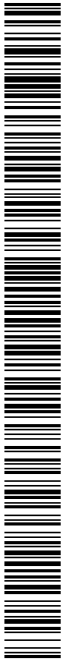
Terme Municipal de Gualba (Vallès Oriental)

Febrer de 2020

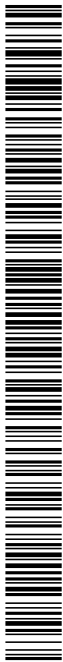
Marc Pujol Clopés
Enginyer Agrònom | Núm. col·legiat: 1.632

T.934 146 056 | 687 368 696 | mpujol@engimaps.com

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 56 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



INFORME AMBIENTAL



ÍNDEX

1.	Objecte de l'informe.....	1
2.	Estat actual, Usos i Edificacions Existents	1
3.	Marc normatiu ambiental	2
4.	Afectacions en el Planejament vigent.....	3
4.1	Planejament supramunicipal.....	3
4.2	Planejament municipal Gualba	4
4.3	Planejament municipal Riells i Viabrea	5
4.4	Mapa Urbanístic de Catalunya.....	6
5.	Abast i contingut de la modificació puntual.....	7
5.1	Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual.	7
6.	Modificació del planejament no sotmesa a valuació ambiental	7
6.1	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riells i Viabrea.....	8
7.	Conclusions.....	12



1. Objecte de l'informe

El present informe es redacta amb l'objecte de descriure i explicar en que consisteix la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualba, per tal de raonar els motius pels quals es considera no sotmetre-la a avaluació ambiental.

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualba té com a objecte la regularització de l'ordenació del sòl urbà consolidat de la urbanització Royal Park en l'àmbit que limita amb el terme municipal de Riells i Viabrea en la confluència de l'Avinguda de Royal, el carrer Cánovas del Castillo de la urbanització Royal Park de Gualba i el carrer Falla, el carrer Beethoven i el carrer Antoni Machado de la urbanització Junior Park de Riells i Viabrea.

L'abast de la Modificació Puntual que es desenvolupa està indicat en els plànols que formen part del document urbanístic i comprèn una extensió aproximada de 2,31 ha.

2. Estat actual, Usos i Edificacions Existents

La classificació i qualificació de sòls que determina el planejament de cada municipi no es correspon amb la delimitació dels termes municipals de Gualba i Riells i Viabrea en l'àmbit que ens ocupa, produint-se alhora un solapament i una doble classificació de sòl diferent per cada municipi.

És del tot reconegut que els terrenys de la modificació puntual estan dins del terme de Gualba. Tenen una naturalesa residencial i estan ocupats per habitatges unifamiliars aïllats, malgrat això segons el planejament de Gualba estan classificats de sòl no urbanitzable. Igualment els mateixos terrenys, tot i estar dins del terme municipal de Gualba van ser ordenats pel planejament de Riells amb la classificació de sòl urbà consolidat.



Imatge 1. Ortofoto de l'àmbit de la Modificació Puntual.

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIÓ	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 59 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

L'àmbit, és de fet, el resultat de l'espai d'unió entre l'urbanització Royal Park de Gualba i l'urbanització Junior Park de Riells i Viabrea.

Hi trobem en el seu interior una xarxa viària clarament implantada formada per l'Avinguda de Royal i el carrer Canovas del Castillo la qual disposa de tots els serveis urbanístics, i les obres d'urbanització executades.

Al límit nord, al final del carrer Falla i a la cantonada d'aquest carrer amb el carrer Cánovas del Castillo existeixen uns dipòsits i unes instal·lacions del subministrament d'aigua potable del sector.

A l'Avinguda de Royal també hi trobem uns terrenys destinats al espais lliures públics.

3. Marc normatiu ambiental

El desenvolupament del present informe de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualba, està sotmès a la següent legislació i normativa en relació a l'avaluació ambiental estratègica:

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària esmentada anteriorment.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. S'aplica íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals s'hagi iniciat abans del 12 de desembre de 2013. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.
- Pel que fa a les disposicions que regulen específicament l'avaluació ambiental estratègica dels plans d'urbanisme, cal tenir en compte especialment l'article 86 bis i el redactat de la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïts per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, així com el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i, molt especialment, el seu reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol), bàsicament en els articles 70, 100, 106 i 115.



4. Afectacions en el Planejament vigent

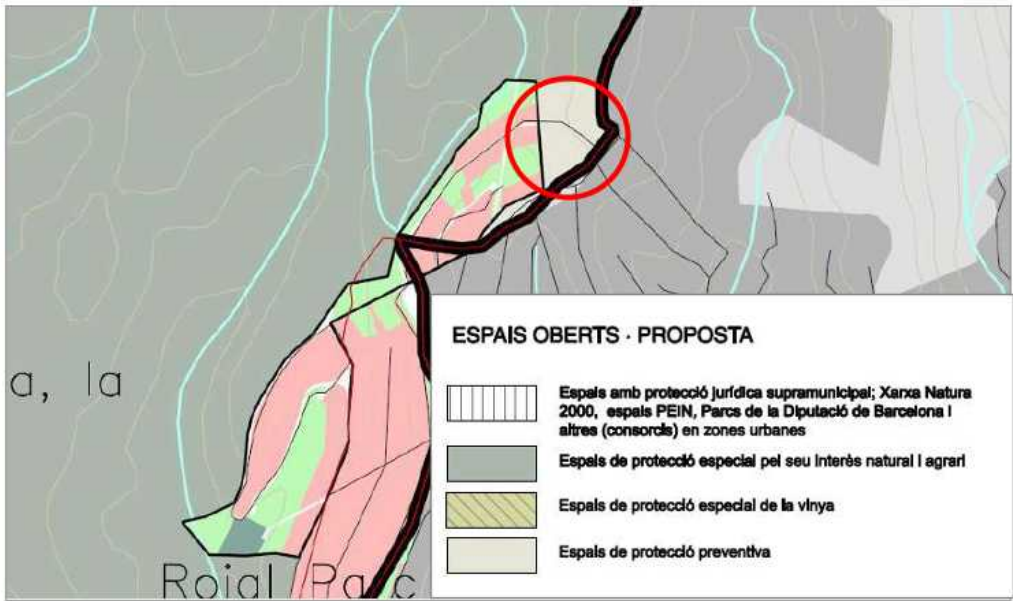
4.1 Planejament supramunicipal

Segons el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010 i publicat el 12 de maig de 2010, i d'acord amb el plànol 2.2 Sistema Urbà. Planejament i Sistema d'Espais Oberts, els terrenys estan subjectes règim de protecció preventiva.

- *S'inclouen en aquest tipus els espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial.*

El Pla considera que cal protegir preventivament aquests espais, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

Tanmateix, el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre en casos justificats implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient de la iniciativa.



DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIÓ	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 61 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

4.2 Planejament municipal Gualba

El planejament vigent avui a Gualba són les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament en data 20 de juny de 2001 i publicades a efectes d'executivitat el 3 d'octubre de 2001.

Els terrenys objecte de la modificació puntual estan classificats de Sòl No Urbanitzable, Zona Forestal SF.

Estan regulats en el capítol V, Regulació del Sòl No urbanitzable, Secció 3 Zonificació en Sòl No Urbanitzable, article 114 Zona Forestal, que es transcriu a continuació:

Article 114

1. *Definició: d'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya aquestes Normes qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la producció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació i la reforestació. Aquesta àrea es subdivideix en dues subàrees:*

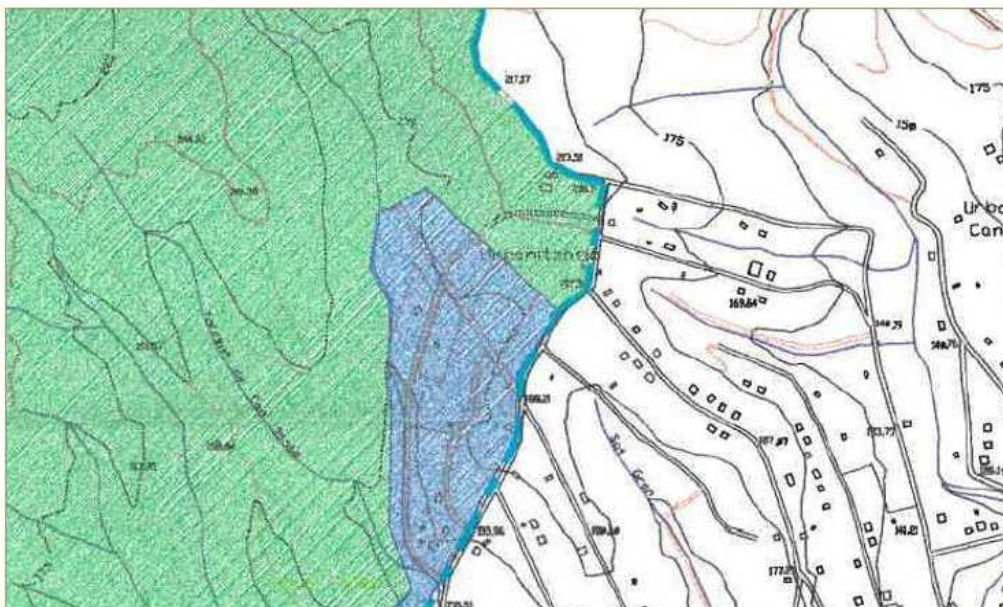
- SF 1 Sòl forestal de Conservació
- SF 2 Sòl forestal de Repoblació

Per a la subzona SF 2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de *recuperar aquest sòl pera l'ús forestal.*

2. *Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu forestal que determina el Decret 35/19990 de 23 de gener sobre Unitats Mímines Forestals.*
3. *Condicions de l'edificació: Només s'admeten noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al registre de la propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR.*
4. *Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents. En el cas de les edificacions existents, es permet l'ampliació amb el desdoblament del programa familiar amb un màxim del 50% del seu volum existent.*
5. *L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins del límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/1988, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.*



Els terrenys que limiten pel costat sud tenen la classificació de Sòl Apte per Urbanitzar SAU, inclosos en l'antic Pla Parcial de Royal Park.



El capítol IV Regulació del sòl apte per urbanitzar, Secció 2, Zones d'ordenació del sòl apte per urbanitzar en l'article 90 regula el sector de Royal Park.

L'antic Pla Parcial de Royal Park, ordena la zona residencial en Ciutat Jardí clau 3 subzona 3c, regulada a l'article 81 de les normes urbanístiques.

Aquestes determinacions del planejament vigent de Gualba presenten clares contraccions entre la realitat del territori i el planejament urbanístic, ja que no ens trobem en un terrenys de caire rústic, sinó clarament urbans, que no es van regular de forma adequada i que incomprensiblement va ser ordenats pel municipi veí.

4.3 Planejament municipal Riells i Viabrea

El planejament vigent avui a Riells i Viabrea és el POUM aprovat en data 22 de juliol de 2014 i publicat a efectes d'executivitat el 2 d'octubre de 2014. La delimitació del terme municipal en aquest planejament no és correcte i inclou aquests terrenys, els quals ordenada i classifica de sòl urbà consolidat. D'acord amb el plànols N.04.2



Regulació del sòl urbà i N.04.2.4 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable el terrenys tenen diferents qualificacions:

- S Sistema de Serveis Tècnics
- V2 Sistema Espais Lliures Públics. Zones Verdes de Protecció.
- X Sistema Viari
- 5c Zona d'Edificació Unifamiliar Aïllada 5, subzona 5c ciutat jardí extensiva

Els articles 109, 113 i 116 de les normes urbanístiques del POUM de Riells i Viabrea regulen el sistema viari, el sistema d'espais lliures públics i el sistema de serveis tècnics respectivament.

La zona residencial 5c està regulada en l'article 126 de les normes urbanístiques del POUM.

Malgrat que el POUM de Riells i Viabrea fa una reconeixement de la condició de sòl urbà d'aquests terrenys, no li correspon fer-ho ja que aquests terrenys són del terme municipal de Gualba.

4.4 Mapa Urbanístic de Catalunya

El Mapa Urbanístic de Catalunya en el seu estàndard de dades ja recull adequadament el règim de sòl previst per aquest sòls, derivat de la proposta que va fer al 2014 el POUM de Riells i Viabrea. Són sòls urbans R6 Cases Aïllades, SV Espais Lliures – zones verdes, ST Serveis Tècnics Ambientals i SX Viari.

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIÓ	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 64 de 69		
SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33		



En els sòls confrontants del planejament de Royal Park a Gualba atès que provenen del desenvolupament de sòl urbanitzable i el planejament és de l'any 2001 dona una classificació D1 Desenvolupament Residencial.

Cal indicar que s'observa un desajust cartogràfic entre els dos planejaments que van ser redactats amb bases i georeferències diferents.

5. Abast i contingut de la modificació puntual

5.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual.

Aquestes disfuncions en la delimitació del terme i la duplicitat de règims de sòl diferents segons un o altre municipi comporta que l'Ajuntament de Gualba no pugui atorgar llicències urbanístiques en aquests solars ja que segons el seu planejament és sòl no urbanitzable. Per altre part l'Ajuntament de Riells i Viabrea no pot assumir l'ordenació d'uns terrenys que estan fora del seu terme municipal.

El planejament de Gualba classifica els terrenys de sòl no urbanitzable, zona forestal quan és del tot notori i rellevant que aquest terrenys tenen una clara naturalesa urbana atès que han estat objecte d'urbanització, cessió de terrenys per a sistemes generals, tenen definides alienacions i rasants, han estat parcel·lats i edificats i a dia d'avui no estan inclosos en cap sector o polígon d'actuació. Per tant d'acord amb l'article 29 del TRLLU tenen la condició de solar

Tant les obres d'urbanització de Royal Park a Gualba com de Junior Park a Riells i Viabrea, han estat rebudes.

D'acord amb l'article 30 del TRLLU constitueixen el sòl urbà els terrenys que tenen la condició de solar d'acord amb l'article 29. Malgrat aquesta realitat les NN SS no van regular adequadament aquests sòls.

Aquestes circumstàncies han portat a considerar que és necessari modificar el planejament municipal i és per aquest motiu que en la conveniència dels interessos públics es proposa aquesta modificació puntual.

6. Modificació del planejament no sotmesa a valuació ambiental

A Catalunya el marc jurídic actual respecte l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes és el regulat mitjançant la Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 11.12.2013) que reuneix en un únic cos legal l'anterior normativa relativa a l'avaluació ambiental de plans i programes i a l'avaluació ambiental de projectes. Aquesta Llei deroga expressament el text refós de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIÓ	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 65 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, defineix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

D'acord amb la disposició vuitena de la Llei 16/2015, es justifica que la modificació puntual no és objecte d'avaluació estratègica ordinària ja que no és una variació fonamental de les estratègies i les directius del planejament vigent, doncs Riells i Viabrea ja va classificar aquests terrenys de sòl urbà i el seu planejament general recent de l'any 2014 ja va ser objecte d'avaluació ambiental amb aquests sòls com a urbans.

Tampoc es considera que la modificació puntual sigui objecte d'avaluació estratègica simplificada perquè no produeix diferències en els efectes previstos en el Pla General d'Ordenació, aquesta modificació no suposa un nou impacte per al territori ja que tampoc altera la classificació del sòl, ja que tant sols regularitza la situació dels terrenys de caràcter urbà consolidat, ja classificats pel planejament de Riells i Viabrea, planejament que en el seu dia va tenir una tramitació, aprovació i execució sotmesa a la corresponent avaluació ambiental.

6.1 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riells i Viabrea

Com s'ha comentat en apartats anteriors, el POUM de Riells i Viabrea aprovat en data 22 de juliol de 2014 i publicat a efectes d'executivitat el 2 d'octubre de 2014 inclou els terrenys objecte de la Modificació Puntual, els quals ordenada i classifica de sòl urbà consolidat.

6.1.1 Memòria Ambiental del POUM

Amb l'objectiu de considerar les mesures adoptades en l'informe de Sostenibilitat ambiental i Memòria Ambiental del POUM de Riells i Viabrea, se n'ha extret les següents determinacions i mesures ambientals que es consideren de caire rellevant, i per tant, a tenir en compte en la Modificació Puntual plantejada:

Valoració ambiental del pla respecte dels objectius ambientals adoptats.

Objectiu : A.1 Limitar l'ocupació del sol per a usos urbans i infraestructures en forma de taca d'oli per tot el terme municipal.

- Article 109.b: dins el sistema viari (clau X), s'inclouen els camins rurals públics i paisatgístics, necessaris per al gaudiment de la natura i de connexió bàsica entre nuclis.
- Article 113.a): el sistema d'espais lliures públics (clau V) queda definit, en part, per augmentar la qualitat urbana i crear espais de connexió.
- Article 113.b): la definició i delimitació del sistema d'espais lliures públics sobretot les claus V2 i V3, parteixen de la idea de preservar àrees inundables, zones amb forts pendents i límits amb àrees boscoses.



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

- Article 113.c) dins els condicionants del sistema d'espais lliures públics (clau V), s'incorpora la vegetació pròpia de l'indret i uns elements constructius que no agredeixin el paisatge.

Objectiu: A.2 Classificar i qualificar les diferents tipologies de sol en funció de les unitats ambientals i els riscos presents al municipi

- Article 61: es defineixen les disposicions generals de l'adaptació topogràfica del terreny en cas d'anivellament del sòl amb terrasses dins una parcel·la. Quan es generin talussos o forts pendents, caldrà prendre mesures d'estabilització i revegetació per minimitzar el risc d'erosió i esclavissada.
- Article 113.b): la definició i delimitació del sistema d'espais lliures públics sobretot les claus V2 i V3, parteixen de la idea de preservar zones amb risc d'inundació, d'erosió i risc d'incendi.
- Article 126.e) en l'edificació unifamiliar aïllada (clau 5), s'exigeix una ocupació màxima que va del 40% al 10% en funció del tamany de la parcel·la, de 200 a 2.000 m2- Aquest valor es modifica en funció del pendent, reduint-se fins al 100% que no serà edificable.
- Article 138: en sòl urbanitzable, el propietari hauran de costejar la realització d'una franja de protecció contra incendis forestals de 25 metres, en aquelles àrees limítrofes amb sòl no urbanitzable, excepte si hi ha una zona verda equivalent. La franja s'ha de situar dins el propi sector.

Objectiu A3: Contribuir a la mobilitat sostenible en el municipi mitjançant una planificació racional.

- Article 109.b) dins el sistema viari (clau X), s'inclouen els camins urbans de preferència per a vianants (X23), necessaris per a l'estructuració bàsica d'eixos per a vianants.
- Article 109.c) en els condicionants del sistema viari s'esmenta les proteccions de les franges per a vianants i ciclistes, degudament homologades, així com el compliment del Codi d'Accessibilitat.
- Article 113.b) amb la delimitació dels espais lliures públic de protecció i de connexió (claus V2 i V3), s'estructura un sistema de camins peatonals plenament accessibles.
- En els plànols normatius N-2.1 i N-2.3 es grafien els camins paisatgístics i vies per a vianants de plena accessibilitat (urbans i rurals), els quals inclouen totes les rutes i itineraris proposats pel Pla Director (Gordi, 2008) per al gaudi del territori.

Objectiu B.1 Prevenir els riscos hidrològics vinculats a la conca de la Tordera

- Article 113.b): els entorns fluvials queden protegits mitjançant la delimitació del sistema d'espais lliures públics (clau V), especialment els subsistemes V2 i V3.
- Article 126.e): en l'edificació unifamiliar aïllada (clau 5) s'exigeix una ocupació màxima que va del 40% al 10% en funció del tamany de parcel·la de 200 a 2000m2. Aquest valor



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

es modifica en funció del pendent, reduint-se fins al 100% que no serà edificable. L'enjardinament serà del 50% i només un 30% podrà ésser pavimentat. A l'edificació unifamiliar aïllada (clau 5) , la jardineria estarà adaptada climàticament, amb reg eficient i ús d'aigua de pluja. Es respectaran a l'interior de les parcel·les espècies autòctones com l'alzina i el suro.

Objectiu B.2 Considerar l'aquífer protegit de la Tordera Mitjana i fomentar l'estalvi i la reutilització dels recursos hídrics i Objectiu B.3 Preservar i millorar la qualitat de l'aigua abocada a les lleres públiques

- Article 28: el planejament derivat haurà de preveure la separació de les aigües pluvials, segregades de les aigües grises. Complementàriament els espais lliures públics hauran de tenir dipòsits de pluvials per al reg del propi espai i neteja de carrers.
- Article 60: s'indiquen els volums dels dipòsits obligatoris de retenció d'aigües pluvials en edificacions aïllades unifamiliars i plurifamiliars.
- Article 60: es recomana redactar una ordenança que reguli les actuacions sobre l'arbrat de l'interior de les parcel·les.
- Article 63: les piscines de nova construcció hauran de disposar d'un comptador independent que no inclogui cal altra ús de l'aigua, així com cobertors a l'estiu i hivern per reduir l'evaporació.
- Article 67: les condicions del paisatge urbà prohibeix l'arbrat no autòcton no característic del paisatge mediterrani. La jardineria, tant pública com privada, tindrà un caràcter xeròfit i s'evitaran les espècies amb caràcter invasor.
- Article 113.c): dins els condicionants del sistema d'espais lliures públics (clau V), s'incorpora la vegetació pròpia de l'indret, amb sistemes eficients de reg (microreg en lloc d'inundació) i sistemes temporitzats per a reg en horari nocturn.
- Article 116.c) recull la necessitat de complir amb les servituds legals de les canalitzacions d'aigua
- Article 126.e): A l'edificació unifamiliar aïllada (clau 5) , la jardineria estarà adaptada climàticament, amb reg eficient i ús d'aigua de pluja. Es respectaran a l'interior de les parcel·les espècies autòctones com l'alzina i el suro.

Objectiu C.1 Millorar l'eficiència energètica del sistema urbà de Riells i Viabrea

- Article 109.c): en la substitució i nou enllumenat públic dins el sistema viari (clau X), es complirà amb la legislació vigent de protecció del medi ambient nocturn.

Objectiu C.2 Millorar l'eficiència energètics de les edificacions del terme

- Article 53.c): en el cas de plaques solars, es permet que aquestes sobresurtin respecte a la coberta en 20 cm, seguint la inclinació de com a màxim el 30%.



Informe ambiental

Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament. Royal Park. Gualba.

Objectiu D.2 Limitar la contaminació lumínica exterior

- Article 109.c): en la substitució i nou enllumenat públic dins el sistema viari (clau X), es complirà amb la legislació vigent de protecció del medi ambient nocturn.

Objectiu E.1 Implantar l'equipament i els sistemes de disseny

- Article 28: preveu que el planejament derivat, a banda de complir amb les prescripcions vigents, haurà de preveure els espais per a la col·locació de contenidors de residus, acord amb l'Ajuntament; establint complementàriament el seu abast.
- Article 109.d): dins del sistema viari (clau X), es permet l'ús per a la ubicació dels contenidor de residus.
- Article 116: dins el sistema de serveis tècnics (clau S) es defineixen els contenidors de residus.

Objectiu E.2 Promoure en els edificis la previsió d'espais que facilitin la recollida selectiva dels residus.

- Annex 2. art. 11.2: a les llicències de nova construcció es preveuran els espais necessaris per a la guarda dels cubells de recollida selectiva. En cases amb jardí es preveurà l'espai per al compostador domèstic.

Objectiu E.3 Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar el seu impacte.

- Annex 2. art. 11.2: a les llicències d'obra de nova construcció, s'aplicaran criteris de reutilització, reciclatge o valorització dels residus de la construcció.

Objectiu G.1 Conservar i/o millorar la qualitat dels paisatges de Riells i Viabrea

- Article 66 i 67: regulació específica del paisatge urbà (tanques publicitàries i senyals, soterrament de línies i arbrat característic).
- Article 113.c) dins els condicionants del sistema d'espais lliures públics (clau V), s'incorpora la vegetació pròpia de l'indret i uns elements constructius que no agredeixin el paisatge.
- Article 116.b) estableix la necessitat de situar les noves línies elèctriques, gasoductes o altres infraestructures lineals al costat de les preexistents o en corredors amb el mínim impacte. Tanmateix els nous receptors de telefonia mòbil hauran d'aprofitar les antenes ja existents.
- Articles 123-129.e) en la resta de claus de sol urbà i urbanitzable s'enuncien les condicions estètiques a seguir (tancament façana i coberta, fent la integració paisatgística adient

DOCUMENT DOC_COMP	ÒRGAN SECRETARIA INTERVENCIO	REFERÈNCIA 0104-000002-2020
Codi Segur de Verificació: c8b929bb-bafa-4f49-927f-d2b69aa40395 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2020_1435083 Data d'impressió: 30/07/2020 11:27:32 Pàgina 69 de 69		SIGNATURES 1.- DOMENEC PARERA COROMINAS / num:18578-7, 05/02/2020 09:33



7. Conclusions

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualba per la regularització de l'ordenació del sòl consolidat de la urbanització Royal Park, no suposa una variació fonamental de les estratègies, les directius i les propostes o de la cronologia del planejament vigent i tampoc produeix diferències en els efectes previstos o en la seva zona d'influència, ja que Riells i Viabrea ja va classificar aquestes terrenys de sòl urbà, assumint una realitat preexistent, a la vegada que el seu planejament general recent de l'any 2014 ja va ser objecte d'avaluació ambiental amb aquests sòls com a urbans.

La Modificació Puntual tampoc produeix diferències en els efectes previstos en el planejament vigent, donat que aquesta modificació no suposa un nou impacte per al territori, ja que tampoc altera la classificació del sòl real, tant sols regularitza la situació dels terrenys de caràcter urbà consolidat, ja classificats pel planejament de Riells i Viabrea, planejament que en el seu dia va tenir una tramitació, aprovació i execució sotmesa a la corresponent avaluació ambiental.

Així doncs, adaptat l'ordenació i normativa, així com incorporant les determinacions i mesures ambientals del POUM de Riells i Viabrea per l'àmbit de la Modificació Puntual que ens ocupa, d'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que regula les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es considera que aquesta modificació puntual no ha d'estar sotmesa a avaluació ambiental.

Gualba, febrer de 2020.

Signat: Marc Pujol Clopés

Enginyer Agrònom

Col·legiat núm. 1.632 del Col·legi Oficial

d'Enginyers Agrònoms de Catalunya