

ESTUDI DE DETALL PER FIXAR ALINEACIONS, RASANTS I DETERMINAR VOLUMETRIA DE LA UNITAT N° 2 DE BORREDÀ (COMARCA DEL BERGUEDÀ).

## **MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

### **1.1.- Expedient i localització:**

El present projecte fa referència a l'estudi de detall de la unitat d'actuació n° 2 de Borredà, comarca del Berguedà, situada entre els darreres de les cases del carrer de d'Alt, el carrer de la Roca, el carrer de la Font i la urbanització de l'antic camí de Sant Jaume de Frontanyà. És una illa de sòl urbà generada amb la urbanització de l'antic camí de Sant Jaume, que fa de tancament del casc urbà de Borredà.

### **1.2.- Tipus de planejament:**

El tipus de planejament que li correspon, és el d' Estudi de Detall, d'acord amb Les Normes Subsidiàries de Planejament de Borredà, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de setembre de 2002 i a l'empara de la disposició transitòria novena del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

### **1.3.- Iniciativa, redactor i gestió del Pla:**

Aquesta modificació de Pla és d'iniciativa privada i promoguda pels propietaris de la totalitat dels terrenys de la Unitat, la societat REIBEPROM S.L., domiciliada a Molins de Rei, carrer Major n° 9 1er. 2a. i amb N.I.F. B-61367702

El redactor de l'estudi de detall és l'arquitecte **ALBERT RODRÍGUEZ i FITER**, amb número de Col·legiat 9332/7.

L'àmbit de l'estudi de detall té una superfície total de 15.492,10 m<sup>2</sup>.

### **1.4.- Documentació general de que consta**

Els estudis de detall, es formalitzen mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori. Les normes urbanístiques.

### **1.5.- Planejament de rang superior i classificació del sòl.**

El planejament de rang superior, del quals depèn aquest estudi de detall, són les Normes Subsidiàries de Planejament de Borredà.

La classificació segons les NSPB és:

UNITAT D'ACTUACIÓ n° 2 SUPERFÍCIE TOTAL 1,5492 HA.

Sòl destinat a habitatges unifamiliars aïllats. ( zona 4).....0,79 Ha.

Sòl destinat a unifamiliar entre mitgeres . ( zona 3) ..... 0,15 Ha.

Sòl destinat a zona verda ..... 0,27 Ha.

La resta de sòl està destinat a vials.

### **1.6.- Incidència d'altres planejaments, determinacions d'altres organismes i actes administratius previs.**

En el sector objecte de planejament no hi ha l' incidència d'altres planejaments que no siguin les NSPB.

### **1.7.- Informació urbanística.**

L'àmbit en que desenvolupa aquesta modificació està marcat per l'existència de l'antic camí de Sant Jaume de Frontanyà. Actualment els terrenys estan destinats a usos agrícoles, com son les pastures per a la ramaderia, incloses dins la finca de Can Camprubí, la masia de la qual, està situada just a l'altre costat del carrer, i encara es conserva en bon estat.

Pel mig del sector, hi ha ubicada una claveguera i una tuberia d'aigua potable, d'ús públic, que caldrà mantenir en les solucions proposades.

S'ha fet un topogràfic específic per aquest estudi de detall, per tal de poder determinar amb exactitud les alineacions i rasants existents i totes aquelles preexistències remarcables, que puguin fer del planejament resultant una bona eina, al servei de l'interès general.

### **1.8.- Sostenibilitat del desenvolupament urbanístic.**

El desenvolupament urbanístic d'aquest sector, conjumina perfectament les necessitats de creixement, determinades a les Normes Subsidiàries amb la preservació de valors paisatgístics i històrics, i per tant contribueix a garantir la qualitat de vida, de les generacions presents i futures, i això ho aconsegueix fent una renovació del sòl urbà, amb tipologies residencials, d'acord amb l'entorn i utilitzant criteris de densificació i cohesió territorial, i evitant la dispersió; en conseqüència, contribueix a consolidar un model territorial globalment eficient.

El sector no té zones inundables ni zones de risc, que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones ni pendents forts del terreny, que comportin la seva inedificabilitat.

### **1.9.- Mobilitat sostenible.**

Igualment el sector ha de consolidar una mobilitat sostenible, procurant que les rasants i pendents dels carrers nous, i aquells que es puguin modificar, compleixin allò que determina la legislació vigent.

### **1.10.- Estudis previs i determinacions.**

En aquesta memòria es contenen els següents estudis i determinacions:

- Justificació i oportunitat de la procedència de la seva formulació, en relació a les Normes Subsidiàries.
- Objectius i criteris de l'ordenació proposada en funció de les determinacions del planejament superior i de la informació urbanística.
- Examen i anàlisi ponderats de les diferents alternatives que es poden plantejar i justificació de l'escollida.
- Estudi de l'adequació de les determinacions de l'estudi de detall en relació al planejament superior i a la informació urbanística.

### **1.11.- Justificació de la procedència de la seva formulació en relació al Pla General.**

- a) Tal i com ja s'ha dit anteriorment, les Normes Subsidiàries, van generar en aquesta zona una Unitat d'actuació, per tal de que s'ordenés conjuntament uns terrenys, que en aquell moment tenien diversos propietaris i que actualment s'han unificat en un únic propietari tal i com ja s'ha indicat anteriorment .
- b) A banda de la obligatorietat, de les Normes, ja s'ha dit també que la zona, va quedar desubicada, amb la urbanització del vial, antic camí de Sant Jaume de Frontanyà.

### **1.12.- Objectius i criteris de l'ordenació proposada, en funció de les determinacions del planejament superior i de la informació urbanística obtinguda.**

Per arribar a una proposta d'ordenació que doni una solució plena, tant a la normativa derivada de les Normes Subsidiàries, com a les necessitats del sector i a les derivacions que de l'actual situació i característiques urbanístiques i socio-econòmiques se'n desprenen, cal tenir molt clars, en primer lloc els objectius de la proposta, és a dir, la finalitat concreta i puntualitzada de la planificació.

I un cop fixats els objectius, s'hauran d'establir els criteris i premisses, que s'han de tenir en compte en la confecció de la proposta d'ordenació, i que seran la base per a decidir, quina és l'alternativa més vàlida.

#### **OBJECTIUS:**

A grans trets els objectius seran:

- 1er.- Adequar l' àmbit a la nova realitat urbana.
- 2on.- Planificar i ordenar l' àrea de forma detallada i completa, i acabar una part de sòl urbà absolutament fora de lloc en aquest moment.
- 3er.- Definir les alineacions i rasants del nou vial.
- 4art.- Definir la volumetria que es podrà desenvolupar a les parcel·les resultants.
- 5è.- Donar solució a la demanda de nous sectors de creixement a Borredà, de les quals la població està molt necessitada, a jutjar per la gran demanda existent de terrenys d'aquestes característiques.
- 6è.- Obtenir sòl edificable públic mitjançant la cessió del 10 % de l'aprofitament.

#### **CRITERIS:**

- 1er.- Complir amb les determinacions de les Normes Subsidiàries i l' Ajuntament.
- 2on.- Donar una solució que regeneri la zona i la transformi, en una de residencial en lloc d'agrícola.
- 3er.- Aconseguir un sistema de gestió que faci viable i àgil l'operació, tenint en compte la demanda existent
- 4art.- L'ordenació resultant ha de tenir molt en compte, l'estructura actual, tant de la parcel·lació i de l'entorn com de l'edificació, de Borredà i plantejar solucions assumibles.

### **1.13.- Proposta d'ordenació:**

L'estudi de detall respecta les qualificacions de zona 4, zona 3, zona verda i vials indicats en les normes subsidiàries, i les conserva pràcticament amb les mateixes superfícies que allí s'indicaven, ja que la nova topografia ha possibilitat l'ajust, a excepció dels vials, que tenen una mica menys de superfície, i les zones verdes que en tenen una mica més i per tant:

Zona 4, unifamiliar aïllada : Aquesta zona ha quedat ubicada en tres illes de superfícies 3.772 m2 una, 2.112 m2 l'altre i 2.016 m2 la tercera, tal i com queda indicat en el plànol 4.

Zona 3 unifamiliar entre mitgeres, amb ús predominant d'edificació unifamiliar: aquesta zona correspon a una franja de 16 metres de profunditat al llarg del carrer de la Roca i que de fet continua una certa trama urbana amb alineació al vial, existent, la seva superfície es de 1.500m2 .

Zona Verda i equipaments: aquest zona correspon bàsicament a una franja que ocupa els darreres de les cases del carrer de d'Alt i te una superfície total de 2.737 m2, superfície una mica superior a la indicada en les Normes.

Vials: es la resta de superfície del sector i correspon a aquells espais destinats al pas tant de persones com de serveis.

La resta de superfícies, fins arribar a la totalitat del sector, estan destinades a vials i es una mica inferior a la determinada.

#### **1.14.- Estudi de l'adequació de les determinacions de l'estudi de detall en relació al planejament superior i a la informació urbanística.**

L'Estudi de Detall, respecta escrupolosament les Normes Subsidiàries aprovades i la legislació vigent.

##### **Sòl privat**

Es mantenen exactament els 9.400 m<sup>2</sup> de sòl privat previstos entre les zones 3 i 4, dels quals es cediran a l'Ajuntament els corresponents al 10% d'aprofitament.

##### **Edificabilitat**

Zona 3: La resultant de l'aplicació de l'ocupació a la totalitat de la zona, per l'alçada reguladora, d'acord amb els articles corresponents. Sostre màxim  $1.500 \times 0,70 \times 3 = 3.150$  m<sup>2</sup>,

Zona 4: La resultant de l'aplicació d'un coeficient màxim d'edificabilitat neta de 0,60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl i un coeficient d'edificabilitat neta mínima de 0,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl. Sostre màxim global 4.740 m<sup>2</sup>.

El sostre total es de 7.890 m<sup>2</sup> i per tant correspon la cessió de 789 m<sup>2</sup> de sostre, com a conseqüència del 10% d'aprofitament.

##### **Alçada Reguladora**

S'han aplicat les alçades reguladores possibles d'acord amb els articles corresponents de les Normes i per tal de que s'afavoreixi un bon assolellament, ventilació i il·luminació. Pb+ 2p per la **zona 3** i Pb+ 1p per la **zona 4**.

##### **Nombre d'habitatges**

El nombre d'habitatges previstos, seran un per parcel·la tant a la zona 3 com a la 4 i per tant el nombre màxim possible, atesa la longitud de façana a la primera i la superfície a la segona, serà de 19 habitatges a la zona 3 i de 17 habitatges a la zona 4.

##### **sols de Cessió**

El sòl de cessió és el necessari per tal d'aconseguir una vialitat adient, connectar i regularitzar la cessió d'uns carrers ja existents. Els vials cedits tenen una superfície total de 3.355,10 m<sup>2</sup>.

Cessió de 2.737 m<sup>2</sup> de sòl destinat a zones verdes i equipaments.

Cessió de 366 m<sup>2</sup> de sòl, en els quals es poden construir 789 m<sup>2</sup> de sostre, com a conseqüència de la cessió del 10% d'aprofitament.

Els sols de cessió estan especificats al plànol d'ordenació núm 6.

#### **1.15.- Exercici de la facultat d'edificar**

1.- Els drets i els deures dels propietaris i propietàries del sòl són els que estableix la Llei, en el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, i s'han d'exercir i complir, respectivament, d'acord amb les determinacions d'aquesta Llei pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística. A aquests efectes, els propietaris de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.

2.- El sòl urbà pot ésser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

3.- Les condicions d'edificació que estableixen les llicències municipals es poder fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, els compradors han d'assumir el compliment d'aquestes condicions, igualment, en les escriptures d'obra nova en construcció, els propietaris han d'explicitar l'assumpció de les dites condicions o bé acreditar que les han complertes en declarar l'obra conclosa. En tots dos casos, s'ha d'incorporar a les escriptures corresponents el testimoniatge de les llicències d'obres, i si s'escau, de la parcel·lació urbanística, o bé el pronunciament municipal que la declari necessària.

#### **1.16.- Aspectes jurídics.**

Actualment la llei aplicable a Catalunya, Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En segon lloc, cal fer present que el planejament d'ordre superior que és vigent per a la confecció i desenvolupament d'aquest Estudi de Detall, és el de les Normes Subsidiàries de Planejament de Borredà, i a les quals, se sotmet.

Els actes de les entitats locals, qualsevol que sigui el seu objecte que posin fi a la via administrativa, seran recorribles directament davant la jurisdicció contenciosa-administrativa.

Els actes d'aprovació definitiva de plans d'ordenació i projectes d'urbanització seran impugnables davant la jurisdicció contenciosa-administrativa en el termes previnguts de la llei reguladora de dita jurisdicció.

#### **NORMATIVA APLICABLE A TOT L'ÀMBIT DE L'UNITAT:**

##### **Article 1er.**

Seràn d'aplicació les normes comunes a totes les classes i zones, articles del 64 al 110 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Borredà.

##### **Article 2on.**

Les vies públiques i els seus entorns seràn de titularitat i afectació pública a l'ús general i al servei públic i per aquesta titularitat i destí l'aplicació del règim jurídic propi de domini públic, serà operativa després que l'administració hagi adquirit el sòl a través de la cessió gratuïta o l'expropiació. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà sent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

El destí de les àrees definides en aquest pla com a vials, i zones verdes, és el d'espai lliure no edificable en superfície, sota cap mena de circumstàncies.

### **Article 3er.**

Per tot allò que no estigui reflectit en aquesta normativa per a qualsevol zona o si apareix algun dubte en la seva aplicació prevaldrà allò que determinen les Normes Subsidiàries

### **DETERMINACIONS APLICABLES ESPECÍFICAMENT A LA ZONA 3:**

#### **Article 4art.-**

Els usos admesos seran:

##### 1.- Residencial :

Habitatge en la seva categoria unifamiliar.

##### 2.- Industrial:

Categoria 1a, situació B

Categoria 2a, situació B i C, del quadre annex a l'article 45 de les Normes Subsidiàries.

##### 3.- Garatges i aparcaments:

Categoria 1a, situació B

Categoria 2a, situació B i C

#### **Article 5è.-**

En aquesta zona seran directament aplicables els articles 130 al 132 pel que fa a condicions de l'edificació i concretament:

Parcel·la mínima aquella amb façana mínima de 5 metres.

Fondària màxima edificable 12 metres .

Alçada reguladora màxima de 9,50 metres o Planta baixa i dues plantes pis.

Sostre màxim per parcel·la 2,1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

Teulada de teula àrab i pendent màxim 30%.

Tant en l' alineació del carrer, com a la del darrera, es podran retranquejar les façanes fins a un màxim d'1 metre.

Si queden mitgeres al descobert, s'hauran de tractar com a façana.

### **DETERMINACIONS APLICABLES ESPECÍFICAMENT A LA ZONA 4**

#### **Article 6è.-**

Els usos admesos seran:

1.- Habitatge

2.- Residencial segons descripció de l'article 33.

3.- Garatges. Categoria 1a, situacions A,B,C i D.

4.- Comercial. Categoria 1a, situacions A i B

5.- Oficines. Categoria 1a, situacions A i B.

6.- Docent, cultural, religiós i esportiu.

7.- Recreatiu.

#### **Article 7è.-**

En aquesta zona seran directament aplicables els articles 136 al 140 pel que fa a condicions de l'edificació i concretament:

Densitat d'Habitatges, un per parcel·la.

Coeficient màxim d'edificabilitat neta 0,60 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

Coeficient mínim d'edificabilitat neta 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

Ocupació màxima 40%

Alçada reguladora, 7 metres o planta baixa i un pis.

Reculades de les aliniacions, 5m. a carrer i 3m. a la resta

Coberta inclinada de teula àrab, entre un 30% i un 50% de pendent

**Article 8è.- AGENDA:**

Es preveu un desenvolupament de la urbanització de l'unitat N° 2, en una etapa única, atesa la unitat del sector i a la indivisibilitat de les solucions d'ordenació proposades, mitjançant una etapa única de dos anys. Pel que fa a la construcció dels edificis que el conformaran, es preveu una execució de cinc anys més. Albert Rodriguez Fiter, arquitecte.