



**Ajuntament
de Campins**

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat

Modificació puntual del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Campins

Varis articles

Ajuntament de Campins (Vallès Oriental)

Plaça de la Vila, 1

08472 Campins

Maig 2021



<u>I. MEMÒRIA</u>	3
<u>1. Objecte</u>	3
<u>2. Situació i delimitació</u>	3
<u>3. Procedència legal en la formulació de la Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal</u>	3
<u>4. Antecedents. Justificació de la proposta</u>	3
<u>5. Planejament marc</u>	4
<u>6. Proposta</u>	4
<u>7. Tramitació</u>	23
<u>8. Informe mediambiental</u>	23
<u>9. Documentació de la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana</u>	23
<u>II. IMATGES DE L'ENTORN</u>	24
<u>III. PLÀNOLS</u>	26

I. MEMÒRIA

1. Objecte

La Modificació Puntual del Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) del municipi de Campins té per objecte 3 apartats:

1. MODIFICACIÓ PUNTUAL ZONA EL SERRAT. Clau 2,3
2. MODIFICACIÓ PUNTUAL. CANVI D'ÚS . ZONA "LES ALBES"
3. MODIFICACIÓ IMPERMEABILITZACIÓ SÒL LLIURE EDIFICACIONS. EDIFICACIÓ AÏLLADA

Aquests es desenvolupen en l'apartat 6è, proposta del present document.

La present Modificació Puntual proposada es fonamenta en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i a més a més en la llei estatal de sòl, *Texto refundido de la ley de suelo* aprovada mitjançant el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*.

2. Situació i delimitació

L'àmbit de la modificació de l'apartat 1 "Modificació puntual Zona El Serrat Clau 2.3" queda limitat a la Zona El Serrat, amb una superfície total de 33.776,23 m2 (clau 2.3)

S'adjunta plànol de delimitació del sector.

L'àmbit de la modificació de l'apartat 2:

"Modificació puntual canvi d'ús Zona "Les Albres"", queda delimitada per les finques:

- Restaurant Les Albres, amb referència cadastral 5394027DG5159S0001FQ, i amb una superfície de parcel·la de 1.410.00 m2
- Apartaments Les Albres, amb referència cadastral 5394004DG5159S0003QE; 5394004DG5159S0002MW i 5394004DG5159S0012UO (divisió horitzontal), i amb una superfície de parcel·la de 1.166 m2
- Restaurant "El Xeflis", delimitat per la finca situada al Camí de les Acàcies úm 2, amb referència cadastral 5394005DG5159S0001IQ, i superfície cadastral 956 m2

S'adjunta plànol de delimitació del sector.

Pel que fa a l'àmbit de la modificació de l'apartat 3 "Modificació impermeabilització sòl lliure d'edificacions" afecta a tot el municipi de Campins, Sòl urbà. Zona d'ordenació en habitatges aïllats, .

3. Procedència legal en la formulació de la Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La procedència legal en la formulació de la Modificació Puntual del Text refós del POUM s'estableix en els articles 96, 97 i 98 del TRLU.

La modificació s'haurà de tramitar d'acord amb el que preveuen l'article del 85 del TRLU i 117 del RLU.



4. Antecedents. Justificació de la proposta

La proposta de l'apartat 1 "Modificació puntual Zona El Serrat Clau 2.3" suposa subdividir aquest sector en dues claus, aconseguint d'aquesta manera regularitzar una situació creada per la delimitació del POUM de la zona del Serrat suposant l'existència d'habitatges en règim jurídic de volum disconforme. Amb aquesta subdivisió es regularitza tota la zona.

La proposta de l'apartat 2 "Modificació puntual canvi d'ús Zona Les Albes", suposa que en aquestes finques es pugui recuperar l'ús de Restauració-hoteler que ja era existent.

Aquest ús es considera important pel municipi ja que no hi ha cap altre ubicació on s'hi pugui implantar, Campins és un municipi de la comarca del Vallès Oriental, al vessant sud del massís del Montseny

A dia d'avui, al poble de Campins hi resideixen al voltant de 537 habitants i hi comptem amb parcs, places, l'Ajuntament, l'església de Sant Joan, l'ermita de Sant Guillem i serveis de restauració, envoltat en un paratge idíl·lic, que és un gran atractiu pels visitants que suposa una gran afluència de gent que s'hi desplaça pel paisatge i per la gran oferta de restauració que té el municipi.

Pel que fa a l'àmbit de la modificació de l'apartat 3 "Modificació impermeabilització sòl lliure d'edificacions en sòl urbà" afecta a tot el municipi de Campins, suposa incloure una limitació en la superfície de pavimentació del sòl lliure d'edificació que suposi impermeabilització del terreny, a les parcel·les en sòl urbà amb regulació en zona d'edificació aïllada.

5. Planejament marc

Segons el Text refós del POUM vigent el Serrat té la següent condició urbanística:

- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat.
- Qualificació: Ordenació en habitatges aïllat. Subzona Intensitat III. Clau 2.3
Sector d'ús residencial en la modalitat d'aïllada de baixa densitat, amb 38 parcel·les amb una superfície mínima de 600 m²

Segons el Text refós del POUM vigent, la zona "Les Albes" té la següent condició urbanística:

- Restaurant Les Albes i Apartament Les Albes:
 - Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
 - Qualificació: Ordenació en habitatges aïllat. Subzona Intensitat I. Clau 2.1
Sector d'ús residencial en la modalitat d'aïllada de baixa densitat, amb 2 parcel·les amb una superfície mínima de 250 m²
- Restaurant El Xeflis
 - Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
 - Qualificació: Ordenació en habitatges aïllat. Subzona Intensitat III. Clau 2.3
Sector d'ús residencial en la modalitat d'aïllada de baixa densitat, amb 1 parcel·la de superfície mínima de 600 m²



6. Proposta

1 MODIFICACIÓ PUNTUAL ZONA EL SERRAT. Clau 2,3

El POUM de Campins defineix aquesta subzona com la definida a l'anterior planejament com Unitat d'Actuació 1-5 "El Serrat", amb els següents paràmetres d'ordenació:

CAPÍTOL II_ REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

Article 154. Subzona Intensitat III. Clau 2.3

1. Definició

Integren aquesta subzona els creixements residencials unifamiliars definits a l'anterior planejament com Unitat d'Actuació 1-5, els quals han sigut desenvolupats mitjançant estudi de detall, fent les cessions corresponents. Es localitzen en el sector oest del nucli tradicional, delimitat entre la riera de Campins, la carretera BV-5414 i sòl no urbanitzable.

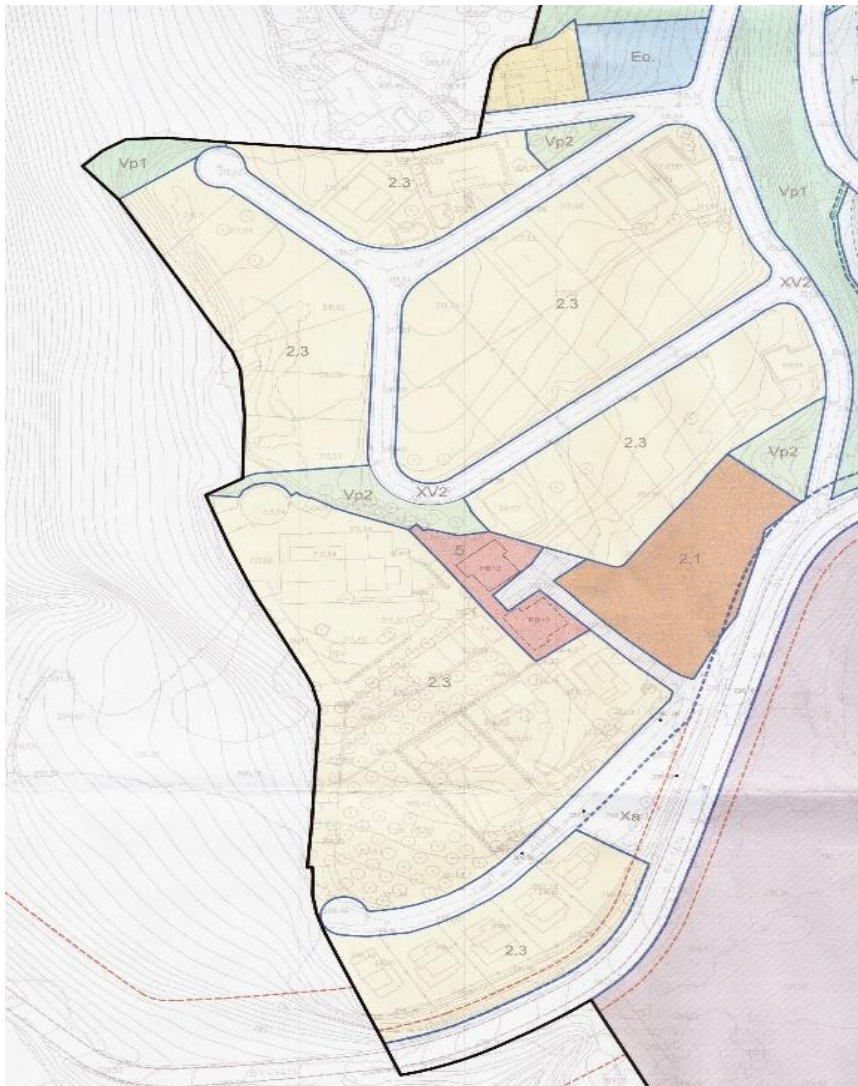
2. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona Clau 2.3_ (Intensitat III)

- a. Parcel·la mínima: 600 m²
- b. Façana mínima: 15,00 m
- c. Edificabilitat màxima: 0,40 m² st/m² s
- d. Núm. màxim de plantes: PB+1
- e. Alçada reguladora màxima:

PB	3 m
PB + 1 s	7,50 m
- f. Distància mínima de l'edificació a carrer: 5 m.
- g. Distància mínima de l'edificació a límits de parcel·la: 3 m.
- h. Ocupació de la parcel·la: 20%

3. Regulació d'usos

*Preferents: Habitatge Unifamiliar, que podran ésser sobre parcel·la independent, aparionat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.
Es prohibeix qualsevol altre tipus d'us en especial el terciari.*



Plànol O,6,1 . Ordenació Sòl Urbà POUM Campins

El POUM unifica dues Zones, la Unitat d'Actuació 1-5, a Nord i la Zona sud, tocant a la carretera BV-5114

- Les Normes Subsidiàries de Planejament amb aprovació de la CTUB en data 3 de novembre de 1993 i publicació en data 20 d'abril de 1994 qualifiquen la zona com a «b» . Zona residencial Unifamiliar Intensitat II (2b), regulat segons l'Article 133. Condicions de l'Edificació



ZONA D'EDIFICACIONS AÏLLADES

ART. 132.- DEFINICIÓ

Comprèn aquesta zona les àrees que han estat o han de ser desenvolupades, en sòl urbà, amb edificació residencial aïllada de baixa densitat. L'espai ajardinat entre les edificacions es l'element configurador d'aquesta zona.

ART. 133.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	<u>Intensitat I (2a)</u>	<u>Intensitat II (2b)</u>
1. La superfície mínima de parcel·la serà	400	600
2. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 60 %.	60 %	20 %
3. L'índex d'edificabilitat neta	0,75 m ² l / m ² s.	0,4 m ² l / m ² s.
4. L'alçada de l'edificació	7,50 PB + 1	7,50 PB + 1
5. Façana mínima de parcel·la	12 m.	15 m.
6. Reculades	3 tots llindars	5 carrer, 3 laterals i fons



Zona d'edificacions aïllades
Intensitat II (2b)

Plànol NN. SS. de Planejament 1994
La Clau 4 permetia l'ús residencial hotel·ler i residencial



Ajuntament de Campins

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat

- Posteriorment, es realitza una Modificació articles de les Normes Subsidiàries de Planejament de Campins, aprovades definitivament en data 22 de setembre de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 27 d'abril de 2006, modifica, entre d'altres l'Article 133 de les Normes Subsidiàries, que fan referència a la Clau 2B.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 22 SET. 2005
i acordada la seva publicació a efectes
d'executivitat en sessió de 27 ABR. 2006

La secretària
Mercè Albiol i Núñez

Aprovat per l'Ajuntament R

26/02/06

Secretari

JUSTIFICACIÓ DEL NOU TEXT

Donat que en el temps transcorregut des de l'aprovació de les NN.SS. de Planejament (8 de juliol de 1994) hi ha hagut un canvi profund en la societat catalana, plasmada en un major acostament a la Natura (Medi Ambient), un canvi de l'activitat econòmica que força el desenvolupament urbanístic i les seves variacions (Llei 2/2002, Decret 287/2003 i Llei 10/2004) fan necessari reformar alguns articles de la Normativa Urbanística del mencionat Planejament, aclarint alguns conceptes i limitant possibles excessos que es poden produir per l'ambigüitat d'alguns dels articles en vigència i que poden desenvolupar un impacte ambiental no desitjat per la qual cosa es necessària una major concreció en l'articulat.

És de notar que no canvia l'edificabilitat de cap sector, ni es modifica la qualificació de cap terreny, i per tant no varia, en cap cas, el dret de la propietat.

Així mateix es corregeixen alguns errors de transcripció i d'impressió existents en el text vigent.

Pel que fa a la normativa corresponent a la UA 1-5 el Serrat i que es troba molt avançada la Urbanització de l'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació 1-5 de les NNSS de Planejament que dominarem "El Serrat" i donat el bon treball realitzat i estudiat el resultat que podria oferir un cop construïdes les parcel·les projectades, es de notar que la construcció de dues plantes pis a la zona, podrien produir un impacte ambiental no desitjat, per la qual cosa, es proposa una modificació de la seva normativa que si bé no afecti a la seva edificabilitat, si redueixi l'alçada i superfície de la segona planta, incorporant-la a les golfes que es computaran com a superfície inclosa a l'edificabilitat.

.../...

Pel que fa a la UA 1-5 el Serrat:

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa que tindrà un sol nivell.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa.

2. L'equivalència entre plantes i l'alçada amidada en metres es regularà per la taula següent:

P.B. 3 m.

P.B. + 1 (sostre de les golfes) 6 m.

3.- Per damunt de l'alçada màxima, només es permet

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial



a.- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior a 30% i l'arrancada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a 3,5 m. i el vol de la qual no superi el màxim de 1 m.

Les golfes resultants seran habitables, i la seva superfície en planta podrà ésser el màxim que permeti l'habitabilitat concentrada en el centre del volum.

La superfície resultant es computarà com edificabilitat.

b.- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de trenta centímetres (30 cm.)

c.- Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m.

d.- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e.- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusiu decoratiu.

ART. 133.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	<u>Intensitat I (2a)</u>	<u>Intensitat II (2b)</u>
1. La superfície mínima de parcel·la serà	400	600
2. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 60 %.	60 %	20 %
3. L'índex d'edificabilitat neta	0,75 m ² t / m ² s.	0,4 m ² t / m ² s.
4. L'alçada de l'edificació	7,50 PB + 1	7,50 PB + 1
5. Façana mínima de parcel·la	12 m.	15 m.
6. Reculades	3 tots llindars	5 carrer, 3 laterals i fons

Pel que fa a la zona del Serrat:

Superfície mínima de la parcel·la 600 m²

Ocupació màxima de la parcel·la 30%

Índex d'edificabilitat neta 0,4 m²t/m²s

Alçada de l'edificació 6 m. (PB + golfes)

Façana mínima de parcel·la 15 m.

Separacions mínimes incloses ràfecs,

balcons i terrasses 5 m. a carrer i 3 m. laterals i fons

La reducció d'alçada a PB + golfes en lloc de PB + Ppis * golfes obliga a modificar l'ocupació, per condicions paisatgístiques i mediambientals, que passa del 20% (120 m² en parcel·la de 600 m²) al 30% (180 m² en parcel·la de 600 m²) restant 60 m² per completar a les golfes al no variar l'edificabilitat del 0,4 m²t/m²s.

La modificació introduïda a les parcel·les de la zona "El Serrat", permet una ampliació de l'ocupació de la parcel·la, 30%, mantenint l'edificabilitat, 0.40 m²t / m²s, i reduint l'alçada de l'edificació, 6 m (PB+golfes), però manté l'edificabilitat màxima establerta a Les Normes Subsidiaries de Planejament.



- En el procés de redacció del POUM de Campins, a l'Aprovació Inicial es proposa la regulació de la Zona en Sòl Urbà. Subzona Clau 2,3 Intensitat III segons l'article 163

Article 163. Subzona Clau 2.3 intensitat III

1. Definició

Integren aquesta subzona els creixements residencials unifamiliars definits a l'anterior planejament com Unitat d'Actuació 1-5, els quals han sigut desenvolupats mitjançant estudi de detall, fent les cessions corresponents. Es localitzen en el sector oest del nucli tradicional, delimitat entre la riera de Campins, la carretera BV-5414 i sol no urbanitzable.

2. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona Clau 2.3_ (Intensitat III)

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Façana mínima: 15,00 m
- Edificabilitat màxima: 0,40 m² st/m² s
- Núm. màxim de plantes: PB+1
- Alçada reguladora màxima:

PB	3 m
PB + Goltes	6,00 m

- Distància mínima de l'edificació a carrer: 5 m.
- Distància mínima de l'edificació a límits de parcel·la: 3 m.
- Ocupació de la parcel·la: 30%.
- Per a la UA 1-5 (anterior) El Serrat, haurà d'adjuntar-se a la documentació del projecte, un plànol del futur arbrat que compleixi les següents condicions:

- Que cobreixi el 30% de les zones lliures
- Que es separi dels límits 1,50 m. en el cas de l'arbrat.
- Que les espècies siguin autòctones, amb excepció del pi (*pinus pinea*) pel seu desenvolupament de les arrels i producció de pinassa.
- Que no produeixin una excessiva ombra als predis veïns

3. Regulació d'usos

Preferents: Habitatge Unifamiliar, que podran ésser sobre parcel·la independent, aplanat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.

Es prohibeix qualsevol altre tipus d'us en especial el terciari.

Es pretenia mantindre els paràmetres aprovats a la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament en data 22 de setembre de 2005

- Durant la tramitació davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, (CTUB), i segons escrit de "Informe annex Normativa" de referència:
Data: 23 de gener de 2014
Expedient: 2010 / 0642382 / B
Assumpte: Pla d'ordenació urbanística municipal



Al títol III Règim Urbanístic del Sòl, i en referència, entre d'altres, a l'Article 163 proposat a l'aprovació Inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb la indicació "d'incorporar les consideracions a la normativa urbanística del POUM"

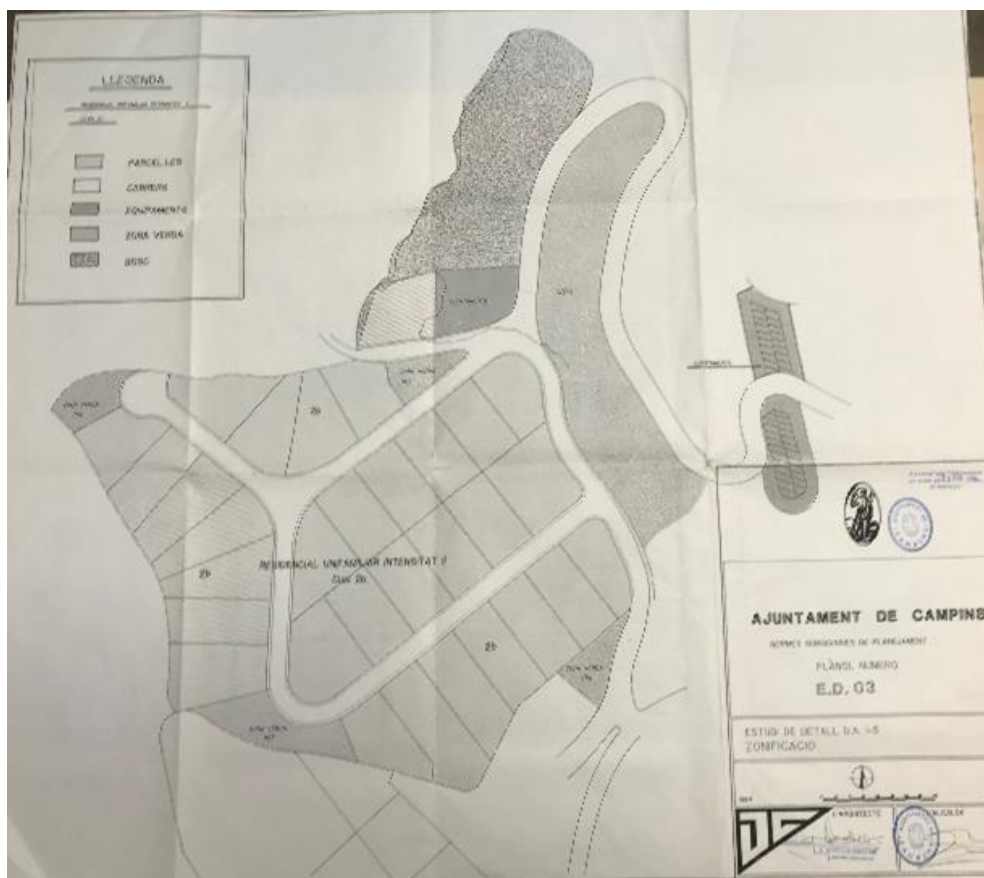
Article 154. Abans Article 163

Cal modificar el quadre fixant que l'alçada reguladora és de PB+1. Cal mantenir l'ocupació del 20%, fixada en el planejament anterior per la que es varen atorgar les llicències de les edificacions o bé justificar aquest canvi. Es recomana excloure les condicions fixades a l'apartat i.

S'ha modificat el quadre fixant que l'alçada reguladora és de PB+1 i l'ocupació de la parcel·la és del 20%. A més s'ha exclòs les condicions fixades a l'apartat i.

Seguint les indicacions de la CTUB, la Clau 2,3 recupera al POUM els paràmetres fixat en el planejament anterior», és a dir, el paràmetres de les Normes Subsidiàries de Planejament de data 3 de novembre de 1993, sense tenir en compte la Modificació articles de les Normes Subsidiàries de Planejament de Campins, aprovades definitivament en data 22 de setembre de 2005 a Modificació.

L'àmbit de la Unitat d'Actuació 1-5 «El Serrat» està definit segons el projecte de Reparcel·lació, amb data d'aprovació en data 22 de febrer de 1994





A l'actualitat es dona una disfunció entre Normativa Vigent i realitat física a la zona.

Amb la mateixa Clau 2.3 i paràmetres actualment al POUM coexisteixen dos tipus d'edificacions:

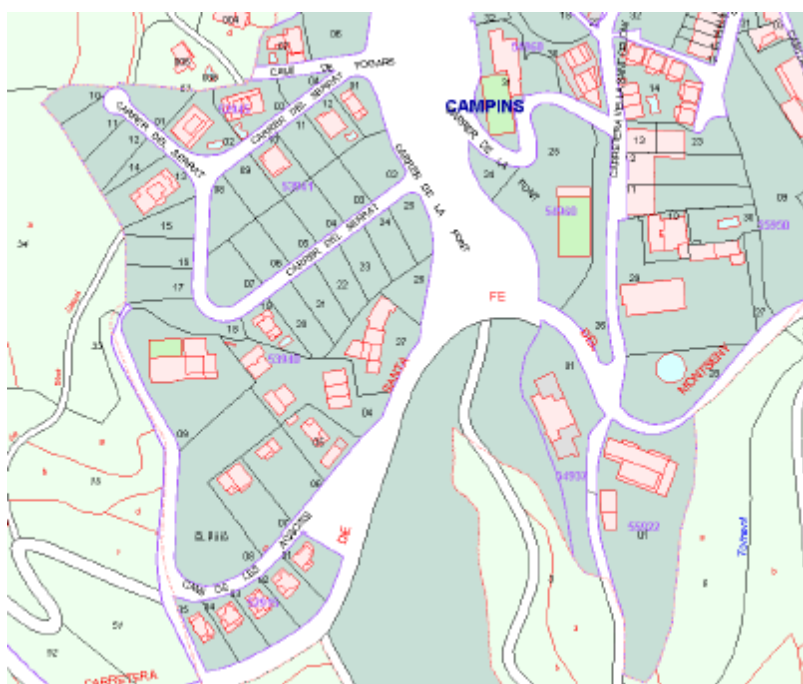
1. Zona Sud: Carretera BV-5114 – Zona consolidada tocant a la Carretera BV-5114 amb habitatges amb llicència urbanística de data 2004 o anteriors, i per tant regulades segons Normes Subsidiàries de Planejament amb aprovació de la CTUB en data 3 de novembre de 1993 i publicació en data 20 d'abril de 1994, amb una Ocupació del 20 % i una ARM 7,50 m (PB+1P)
2. Zona Nord Zona El Serrat: Amb habitatges unifamiliars amb llicència urbanística de data de 2005 a 2009, per tant regulades segons la Modificació articles de les Normes Subsidiàries de Planejament de Campins, aprovades definitivament en data 22 de setembre de 2005, que estableix una Ocupació del 30 % amb una ARM de 6,00 m (PB+Golfes)

L'edificabilitat es la mateixa: 0,40 mk2t/m2s a les dues tipologies

L'aplicació dels paràmetres de l'Article 154, Clau 2,3 del POUM de Campins a la zona de les edificacions existents a la Zona Nord fa que les edificacions tinguin la consideració de Volum disconformes en relació a l'ocupació.

Entenent que la modificació introduïda durant la tramitació inicial del POUM, segons informe de la CTUB (article 154) demanant retornar als paràmetres del planejament anterior, NNSS 1994, es un error, ja que no es va tindre en compte la Modificació introduïda a les NNSS per a la Unitat d'Actuació 1,5 «El Serrat» de l'any 2005, i sobre aquesta última normativa es van donar les llicències a l'àmbit de la U.A. 1,5 «El Serrat»

La sol·licitud de noves llicències urbanístiques de construcció d'habitatges a la Zona Nord, produiria, que a la Zona Nord, El Serrat, actualment en desenvolupament, amb la Normativa Vigent estableix una Ocupació del 20 %, amb una ARM de 7.50 m (PB+1P), amb les edificacions existents al seu 'entorn amb ocupació del 30% amb una ARM de 6.00 m (PB+Golfes), segons llicències atorgades en virtut de la Modificació Puntual de les NN de 2005. Aquestes edificacions existent en aplicació de l'Article 154, Clau 2.3 del POUM es troben en situació de Volum Disconforme, en referència a la seva ocupació respecte la seva parcel·la.



Plànol Cadastral



Segons el llistat de Llicències Municipals atorgades a la Zona del Serrat, es diferencien dos zones, segons els paràmetres edificatoris de ocupació i alçada reguladora vigent a la data d'atorgament de llicències urbanístiques, que coincideix amb la present proposta de diferenciació de les dues Claus, 2.3 i 2.3.1, per tal de donar solució a l'actual situació a la zona conjunta "El Serrat"

EL SERRAT . PROPOSTA M.P. POUM CAMPINS							
Llicències atorgades actualment							
			%	m.		ZONA	
	Situació	Ref. Cadastral	Llicència	Ocupació	ARM.	Planejament	PROPOSTA
1	Camí de les Acàcies 1	5291501DG5159S0001IQ	06/2004	20	7,5	NN.SS	2,3
2	Camí de les Acàcies 3	5291502DG5159S0001JQ	06.2004	20	7,5	NN.SS	2,3
3	Camí de les Acàcies 5	5291503DG5159S0001EQ	06.2004	20	7,5	NN.SS	2,3
4	Camí de les Acàcies 7	5291504DG5159S0001SQ	06.2004	20	7,5	NN.SS	2,3
5	Camí de les Acàcies 9	5291505DG5159S0001ZQ	06.2004	20	7,5	NN.SS	2,3
6	Camí de les Acàcies 4	5394006DG5159S0001JQ	06.1969			Anterior NN.SS.	2,3
7	Camí de les Acàcies 6	5394007DG5159S0001EQ	03.1974			Anterior NN.SS.	2,3
8	Camí de les Acàcies 8	5394009DG5159S0001ZQ	03.1984			Anterior NN.SS.	2,3
9	Carrer del Serrat 33	5294503DG5159S0001KQ	04,2005	20	6	NN.SS	2,3,1
10	Carrer del Serrat 31	5294502DG5159S0001OQ	01,2006	20	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
11	Carrer del Serrat 24	5394101DG5159S0001XQ	09.2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
12	Carret del Serrat 22	5394112DG5159S0001WQ	05.2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
13	Carrer del Serrat 18	5394110DG5159S0001UQ	10.2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
14	Carrer del Serrat 21	5394013DG5159S0001UQ	12,2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
15	Carrer del Serrat 19	5394015DG5159S0001WQ	10.2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
16	Carrer del Serrat 13	5394019DG5159S0001GQ	06.2007	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
17	Carrer del Serrat 1	5394025DG5159S0001LQ	09.2006	30	6	MP. NNSS 2006	2,3,1
*	POUM			OCUP.	20,00%	PB+1	
	Pla d’Ordenació Urbanística Municipaal de Campins			EDIF. MAX		0,40m2t/m2s	
	aprovat el 23,04,2015 i publicat al DOGC el 25,09,2015						
*	MP NNSS 2006			OCUP.	30,00%	PB+GOLFES	
	Modificació Puntual articles NN.SS. De Planejament de Campins			EDIF. MAX		0,40m2t/m2s	
	aprovat definitivament en datat 22,09,2005 i publicades er 9						
	data 27,04,2006						
*	NN,SS,			OCUP.	20,00%	PB+1	
	Normes Subsidiàries de Planejament . Aprov. Definitiv. 03,11,1993			EDIF. MAX		0,40m2t/m2s	
	i publicades a efectes d’executivitat en datat 20,04,1994						
	Pla General,aprovat en 12,09,1968						



PROPOSTA

Es per això, i que donat que sobre la Zona d'Edificació Aïllada. Subzona Intensitat III. Clau 2.3 existent al plànol O.6.1 del POUM de Campins, existeixen dues tipus de tipologies amb una mateixa Clau, es proposa la modificació de l'Article 154 del POUM de Campins, mantenint la clau 2.3 i els seus paràmetres para la zona consolidada, ZONA SUD – CTRA BV-5114, amb llicències de construcció segons NNSS i la creació d'una nova Subzona, Clau 2.3.1, per la ZONA NORD-EL SERRAT, que recuperi els paràmetres de la Modificació Puntual de les NNSS de 2005, amb llicències de construcció posterior a 2005 i segons normativa vigent d'aquesta datat (MP. De les NNSS de 2005)

Aquesta modificació no comporta cap increment d'Edificabilitat de la nova Clau proposada, sinó una resposta a la realitat física existent a totes les edificacions edificades amb llicència urbanística.

Es proposa una nova redacció de l'Article 154 del POUM de Campins

CAPÍTOL II_ REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

Article 154. Subzona Intensitat III. Clau 2.3 i 2.3.1

1. Definició

La Clau 2.3 esta integrada per les construccions existents sobre la zona sud, ja consolidada, denominada Les Albes, amb llicències urbanístiques d'edificació atorgades amb les NN.SS o anteriors.

La Clau 2.3.1 esta formada per els creixements residencials unifamiliars definits a l'anterior planejament com Unitat d'Actuació 1-5 El Serrat, els quals han sigut desenvolupats mitjançant estudi de detall, fent les cessions corresponent.

Esta integrada per les construccions existents sobre la zona Nord, tocant a la carretera BV-5114, zona ja consolidada, denominada Les Albes, amb llicència urbanística d'edificació atorgada amb les NN.SS. o anterior

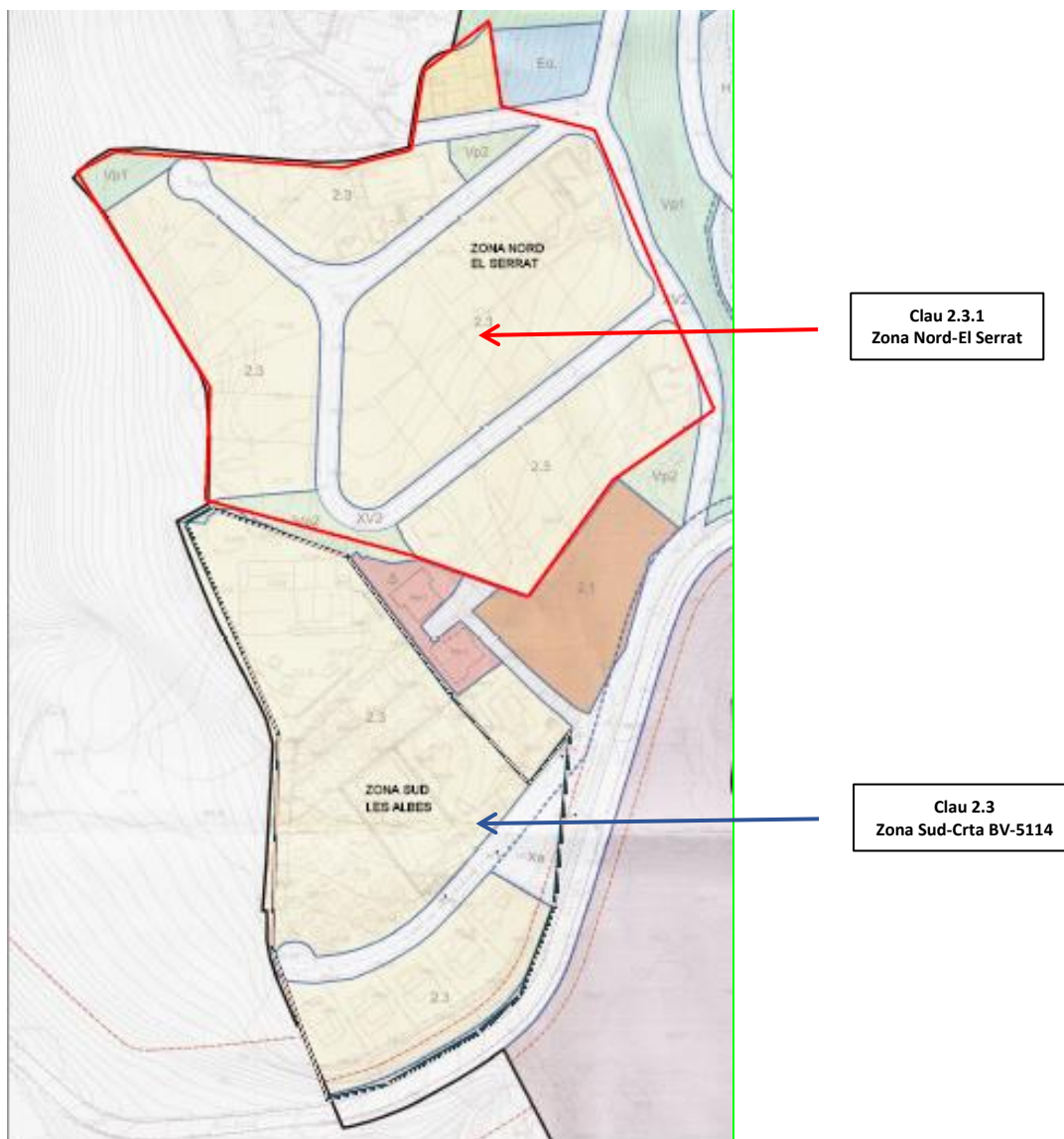
2. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a les subzones Clau 2.3 i 2.3.1 (Intensitat III)

	Clau 2.3	Clau 2.3.1
	ZONA SUD-CRTA 5114	ZONA NORD-EL SERRAT
a. Parcel·la mínima:	600 m ²	600 m ²
b. Façana mínima:	15,00 m	15.00
c. Edificabilitat màxima:	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s
d. Núm. màxim de plantes:	PB+1	PB+1
e. Alçada reguladora màxima:		
	PB 3 m	PB 3 m.
	PB + 1 7,50 m	PB +1 6 m.
f. Distància mínima de l'edificació a carrer:	5 m.	5 m.
g. Distància mínima de l'edificació a límits de parcel·la:	3 m.	3 m
h. Ocupació de la parcel·la:	20%	30%

3. Regulació d'usos (Clau 2.3 i 2.3.1)

Preferents: Habitatge Unifamiliar, que podran ésser sobre parcel·la independent, aparionat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.

Es prohibeix qualsevol altre tipus d'us en especial el terciari.



2.3 Zona Sud – Carretera BV-5114

2.3.1 Zona Nord – El Serrat

Proposta Modificació POUM de Campins



2. MODIFICACIÓ PUNTUAL. CANVI D'ÚS . ZONA "LES ALBES"

A la zona dels Restaurants Les Albès, Xeflis i els Apartaments i El Xeflis, es van atorgar llicències de edificació amb Les Normes Subsidiàries de Planejament, amb aprovació de la CTUB en data 3 de novembre de 1993 i publicació en data 20 d'abril de 1994, amb una qualificació Zona Residencial Sector Terciari (Clau 4), regulada segons els Articles 135 a 138 de Les Normes Subsidiàries.

Totes aquestes edificacions estan legalment implantades en base al planejament anterior pel qual es van atorgar les llicències

ZONA RESIDENCIAL SECTOR TERCIARI (Clau 4).

ART. 135.- DEFINICIÓ

Comprèn aquells terrenys situats en Sòl Urbà destinats a hosteleria i restauració havent d'observar les següents condicions :

- a. Estar situats en parcel·les independents amb superfícies superiors a 1000 m².
- b. Cumplir totes aquelles normatives que el seu ús especial preveu.
- c. Tenir aparcaments adequats de forma que l'estacionament de vehicles no es realitzi a les vies públiques.

ART. 136.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

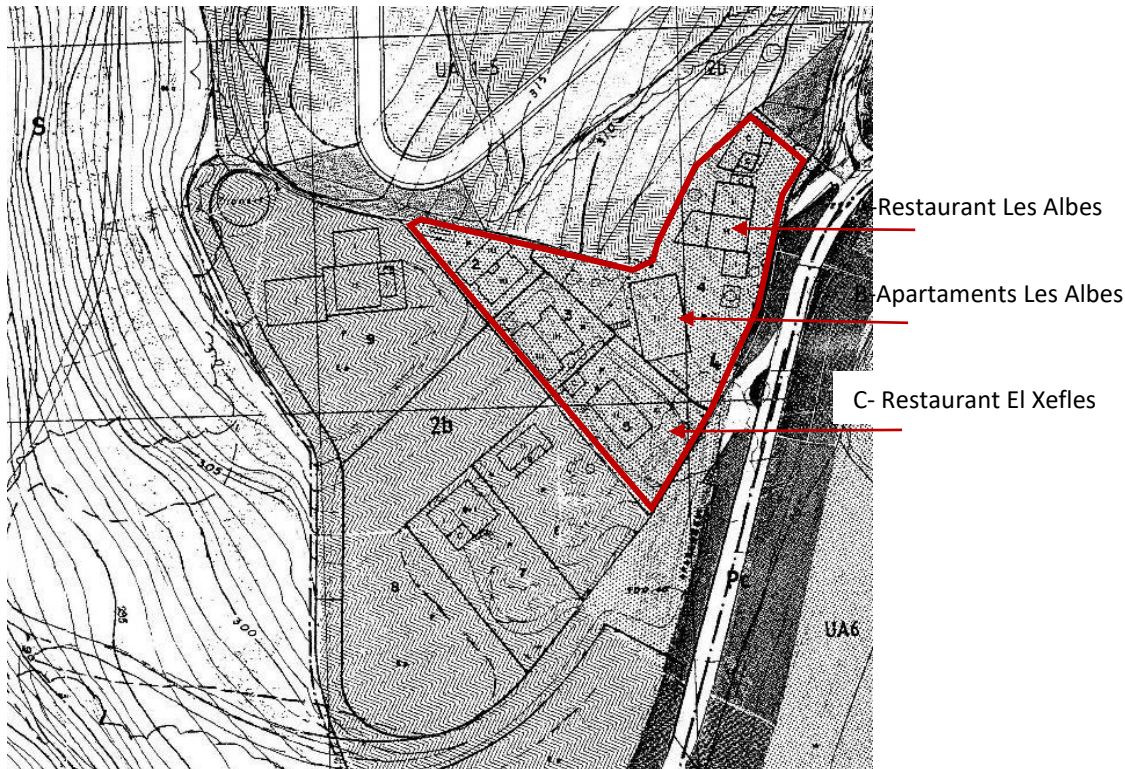
1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1000 m².
2. L'ocupació màxima serà del 50 %
3. L'índex d'edificabilitat serà de 0,6 m² s / m² s
4. L'alçada d'edificació serà de 10,50 m corresponent a planta baixa més dues plantes
5. La façana mínima serà de 30 m
6. Separacions mínimes.- 3 m. a tots els llindars i carrers

ART. 137.- REGULACIÓ D'USOS

Només es permetrà l'ús residencial hotel·ler i de restauració.

ART. 138.- APARCAMENTS

Una plaça per cada dos habitatges i una plaça per taula de restaurant sense comptar el menjador propi de l'hotel.



Plànol NN. SS. de Planejament 1994
La Clau 4 permetia l'ús residencial hotel·ler i residencial

El POUM de Campins, defineix les parcel·les ocupades pel Restaurant i apartaments Les Albes situades sobre la Carretera de Santa Fe, BV-5114, , com Subzona Intensitat I. Clau 2.1, regulada segons els Articles 151 i 152

CAPÍTOL II: REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

.../...

Secció 2a. Ordenació en habitatges aïllats i de les seves subzones. Clau 2

Article 151. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació 2, els habitatges aïllats de baixa densitat, properes al nucli tradicional. La seva configuració correspon a habitatges unifamiliars, agrupats o no, en una parcel·la amb jardí.
2. En els polígons d'actuació urbana prevaldran els paramentares de la fitxa normativa, en cas de que els difereixen dels aquí definits.
3. Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
4. El POUM defineix les següents subzones dins d'aquesta zona d'ordenació:
 - a. Clau 2.1_ (Intensitat I)
 - b. Clau 2.2_ (Intensitat II)
 - c. Clau 2.3_ (Intensitat III)
 - d. Clau 2.4_ (Unifamiliars amb jardí comunitari)

Article 152. Subzona. Intensitat I. Clau 2.1



1. Definició

Integren aquesta subzona els creixements residencials prevists en les tipologies unifamiliars, agrupats o no, i bifamiliars en sòl urbà no consolidat "Residencial Campins fase 2", amb el PAU 4 i 5, i 7., aquest últim ubicat a la part de darrera de l'ajuntament i de l'església que per les seves dimensions i característiques s'inclouen en aquesta subzona.

2. Condicions d'ordenació i edificació

- a. Parcel·la mínima: 250 m²
- b. Façana mínima: 10 m.
- c. Edificabilitat màxima: 0,65 m² st/m² s
- d. Núm. màxim de plantes: PB+1
- e. Alçada reguladora màxima:

PB 3.50 m

PB +1 7.50 m

- f. Distància mínima de l'edificació a carrer: 1.5 m.
- g. Distància mínima de l'edificació a límits de parcel·la: 2.5 m.
- h. Distància mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la: 5 m.
- i. Ocupació de la parcel·la: 40%.

3. Regulació d'usos

Preferents: Habitatge unifamiliar que podran ésser sobre parcel·la independent, aparionat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.

Habitatge bifamiliar, situat en parcel·la comú, sempre que es respecte la superfície de parcel·la mínima i façana mínima per unitat de l'habitatge.

Compatibles: serveis professionals amb coneixement específic en un àrea, tals com despatxes professionals (consultories, marketing, disseny, arquitectura, enginyeria, comunicació i desenvolupament, entre altres).

Igualment, El POUM de Campins, defineix la parcel·la ocupada per el Restaurant El Xeflix, com Subzona Intensitat III. Clau 2.3, regulada segons l'Article 154

CAPÍTOL II_ REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

Article 154. Subzona Intensitat III. Clau 2.3

1. Definició

Integren aquesta subzona els creixements residencials unifamiliars definits a l'anterior planejament com Unitat d'Actuació 1-5, els quals han sigut desenvolupats mitjançant estudi de detall, fent les cessions corresponents. Es localitzen en el sector oest del nucli tradicional, delimitat entre la riera de Campins, la carretera BV-5414 i sòl no urbanitzable.

2. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona Clau 2.3_ (Intensitat III)

- a. Parcel·la mínima: 600 m²
- b. Façana mínima: 15,00 m
- c. Edificabilitat màxima: 0,40 m² st/m² s
- d. Núm. màxim de plantes: PB+1
- e. Alçada reguladora màxima:

PB 3 m

PB + 1 s 7,50 m

- f. Distància mínima de l'edificació a carrer: 5 m.
- g. Distància mínima de l'edificació a límits de parcel·la: 3 m.



h. Ocupació de la parcel·la: 20%

3. Regulació d'usos

Preferents: Habitatge Unifamiliar, que podran ésser sobre parcel·la independent, aparionat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.

Es prohibeix qualsevol altre tipus d'us en especial el terciari.



Plànol 06.1 POUM vigent

Amb aquestes qualificacions actuals, Clau 2.1 i 2.3, es va perdre l'ús terciari pel qual es van atorgar les llicències segons planejament anterior. Per tal de recuperar l'ús, es proposa la creació d'una zona on es concentri la possibilitat d'habitatge ni sector terciari, unificant usos, aprofitant la ja existent a la zona, a les dues parcel·les Nord-Oest de la parcel·la del Restaurant El Xeflis, que igualment van obtindre llicència urbanística amb el Planejament Anterior, amb la mateixa Clau 4, i es proposa la unificació de les construccions existents amb la regulació actual de Clau 5. Volumetria Específica, regulada segons l'Article 162 del POUM

Article 162. Subzona Clau 5

1. Condicions d'ordenació i edificació

a. Parcel·la mínima en PAUS: 500m²

b. Parcel·la mínima en sòl urbà consolidat: l'existent en el moment de l'aprovació del POUM, sense admetre cap segregació.



c. Façana mínima: 30m en PAUS i en sòl urbà consolidat l'existent en el moment de l'aprovació del POUM, sense admetre cap divisió

*d. **Edificabilitat màxima:** Serà la resultant d'aplicar els gàlibs màxims grafiats en els plànols d'ordenació del sòl urbà, i el nombre màxim de plantes indicat en els mateixos plànols; sense perjudici de l'edificabilitat fixada en les fitxes normatives dels Polígons d'Actuació Urbana.*

e. Núm. màxim de plantes: l'indicada als plànols d'ordenació del sòl urbà.

f. Alçada reguladora màxima:

L'equivalència entre plantes i l'alçada amidada en metres es regularà per la taula següent:

PB 3.50 m

PB +1 7.50 m

PB + 2 10.50 m

g. Separacions: segons gàlibs màxims grafiats en els plànols d'ordenació.

2. Regulació d'usos

Preferents: Habitatge plurifamiliar, en planta baixa comerç, oficines i serveis.

Compatibles: Terciari en general, que sigui compatible amb habitatge.

Actualment el paràmetres de les diferents parcel·les son els següents

A- Restaurant Les Albes

Planejament Vigent: Clau 2.1 . Zona Ordenació habitatges unifamiliars, Intensitat I (Article 152 POUM de Campins)

Edificabilitat màxima: 0.65 m² st/m²s

Superfície parcel·la actual: 1.410.- m² m²

Edificabilitat màxima: 0.65 x 1.410 m² = 916.50 m²

Superfície construïda actual de 562 m². Llicències amb Planejament anterior, Normes subsidiàries.

Llicència 3/1963 Construcció habitatge i bar

Llicència 8/2000 Construcció d'un cobert

Per tal mantenir els drets edificatoris al modificar la zona a la Clau 5, l'edificabilitat màxima es determina per el gàlib i número màxim de plantes indicats al plànol d'ordenació. El gàlib grafiat permet certa flexibilitat en futures ampliacions o modificacions. L'edificabilitat màxima serà igual a l'actual amb la Clau 2.1 i no podrà superar els 916.50 m²

B- Apartaments Les Albes

Planejament Vigent: Clau 2.1, Zona Ordenació habitatges unifamiliars, Intensitat I

Formats per 3 apartaments en filera de PB+1

Edificabilitat màxima: 0.65 m² st/m²s

Superfície parcel·la actual: 1.166.- m²

Edificabilitat màxima amb la Clau 2.1: 0.65 x 1.166.- = 757.90 m²

Superfície construïda actual, 398,98 m². Llicències amb Planejament anterior, Normes subsidiàries



Llicència 6/1978 segons acord del Ple Municipal de data 27 de juny de 1978

Per tal mantenir els drets edificatoris al modificar la zona a la Clau 5, l'edificabilitat màxima es determina per el gàlib i número màxim de plantes indicats al plànol d'ordenació. El gàlib grafiat permet certa flexibilitat en futures ampliacions o modificacions. L'edificabilitat màxima serà igual a l'actual amb la Clau 2.1 i no podrà superar els 757,90 m2

C- Restaurant Xeflis:

Planejament Vigent: Clau 2.3 . Zona Ordenació habitatges unifamiliars, Intensitat III, article 154 POUM de Campins

Edificabilitat màxima: 0.40 m2 st/m2s

Superfície parcel·la actual: 856.11 m2, parcel·lari POUM

Edificabilitat màxima: 0.40 x 856,11 m2 = 342.44 m2

Sup. Construïda actual es de 514,06 m2, Llicències amb Planejament anterior

Acord Ple Municipal, de data 20 de juny de 1969 Construcció Habitatge

Llicència Municipal 19/2009 Ampliació edifici per restaurant

Al Restaurant Xeflis (Restaurant i habitatge) les edificacions estan legalment implantades en base al planejament anterior que permetia una edificabilitat de 0.60 m2 st/ m2s

La present modificació reconeix l'aprofitament assolit amb el planejament anterior, Normes Subsidiàries, sense increment de sostre amb relació a la normativa existent al seu moment.

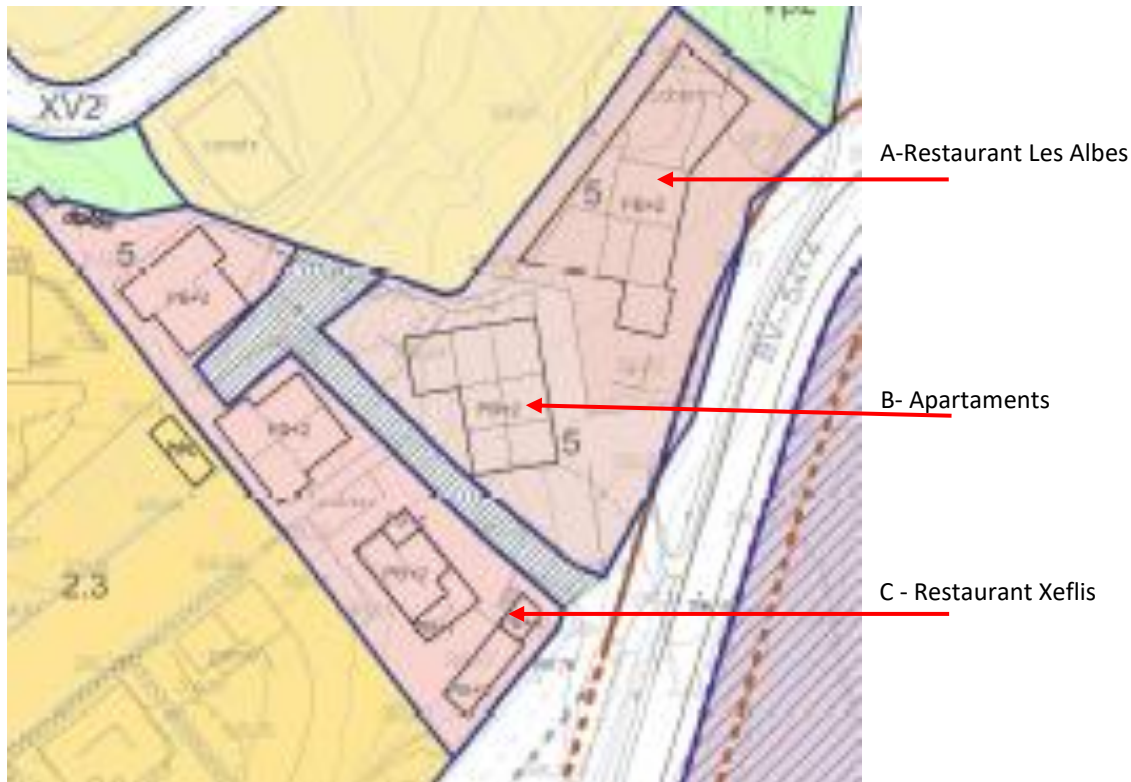
L'edificabilitat màxima a la Clau 5 es manté a l'existent actualment, ja esgotada, i que dona un aprofitament de 0.60 m2 st/m2s, inferior a les dues parcel·les superiors qualificades de zona Clau 5, igualment implantades legalment amb el planejament anterior

Quadre Resum:

Parcel·la	Sostre actual	Planejament Anterior POUM	Sostre màxim edificable	
			Planejament vigent	Proposta Clau 5
Restaurant les Albes	562,00	Legalment Implantat	916.50 Clau 2.1	916.50
Apartament les Albes	389.98	Legalment Implantat	757.90 Clau 2.1	757.90
Restaurant Xeflis	514.06	Legalment Implantat	342.44 Clau 2.3	514.06 Existent



PROPOSTA



Proposta Modificació Usos Zona "Les Albes"

Per tal de donar compliment a la proposta de unificar i centralitzar els usos i combinar Restauració i habitatge, així com per regular l'edificabilitat màxima tant del restaurant Les Albes com dels Apartaments

Per garantir la recuperació dels usos del sector terciari (hoteler i restauració) del planejament anterior a les edificacions existents es proposa l'ampliació del usos preferents a l'Article 162 que regula la Clau 5. Volumetria Específica, amb l'admissió de la resta d'usos residencials, que segons l'Article 110 del POUM (Definició dels usos segons la seva funció urbanística), inclou els usos d'Allotjament Turístic (Establiments hotelers i Establiments d'apartaments turístics)

Article 162. Subzona Clau 5

1. Condicions d'ordenació i edificació

a. Parcel·la mínima en PAUS: 500m²

b. Parcel·la mínima en sòl urbà consolidat: l'existent en el moment de l'aprovació del POUM, sense admetre cap segregació.

c. Façana mínima: 30m en PAUS i en sòl urbà consolidat l'existent en el moment de l'aprovació del POUM, sense admetre cap divisió

*d. **Edificabilitat màxima:** Serà la resultant d'aplicar els gàlils màxims grafiats en els plànols d'ordenació del sòl urbà, i el nombre màxim de plantes indicat en els mateixos*



plànols; sense perjudici de l'edificabilitat fixada en les fitxes normatives dels Polígons d'Actuació Urbana

L'edificabilitat màxima serà l'indicada excepte en:

- *Parcel·la Restaurant Les Albes: Edificabilitat Màxima 916,50 m2, dintre del gàlib i núm de plantes indicats als plànols*
- *Apartament Les Albes: Edificabilitat Màxima: 757,90 m2, dintre del gàlib i núm de plantes indicats als plànols*

e. Núm. màxim de plantes: l'indicada als plànols d'ordenació del sòl urbà.

f. Alçada reguladora màxima:

L'equivalència entre plantes i l'alçada amidada en metres es regularà per la taula següent:

PB 3.50 m

PB +1 7.50 m

PB + 2 10.50 m

g. Separacions: segons gàlibs màxims grafiats en els plànols d'ordenació.

2. Regulació d'usos

Preferents: Habitatge plurifamiliar, en planta baixa comerç, oficines i serveis, si bé també s'admet la resta de usos Residencials.

Compatibles: Terciari en general, que sigui compatible amb habitatge.



4. MODIFICACIÓ IMPERMEABILITZACIÓ SÒL LLIURE EDIFICACIÓ. EDIFICACIÓ AÏLLADA. SÒL URBÀ

Pavimentació sòl lliure d'Edificació Sòl Urbà. Edificació Aïllada

El POUM de Campins no regula el % de sòl lliure d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la que pot ser objecte de pavimentació i que suposi impermeabilització del terreny a l'interior de la parcel·la urbana del terreny

El Sòl lliure d'edificació de la parcel·la a la regulació de l'edificació aïllada està definida per l'Article 95

CAPÍTOL III. Regulació de l'edificació aïllada

Article 95. Sol lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altra aprofitament més que del corresponent als espais lliures al servei de l'edificació.

2. No es permet cap tipus de construcció, llevat porteries i vestuaris de piscines.

3. Es permet la construcció de piscines, barbacoes i espais esportius sense cobrir sempre i quan es separin com a mínim 2.00 m de qualsevol dels límits.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.

5. Es permet l'ocupació en planta soterrani per l'ús d'aparcament, sempre que es respecti les paràmetres comuns d'ordenació referents a modificacions de la topografia del terreny establertes en la regulació genèrica, sense perjudici de la regulació de la zona específica.

Igualment l'Annex 1 (punt 12.2) de l'ordenança municipal regula la impermeabilització del sòl a la Clau d'Espais Lliures (Vp1 i Vp2)

Relació Zones en Sòl Urbà: Edificació Aïllada

	Parcel·la Mínima
Zona d'ordenació en habitatges aïllats (Clau 2) - Subzona Clau 2.1_ Unifamiliars intensitat I 200,- m2 - Subzona Clau 2.2_ Unifamiliars intensitat II 400,- m2 - Subzona Clau 2.3_ Unifamiliars intensitat III 600,- m2 - Subzona Clau 2.4_ Unifamiliars amb jardí comunitari 400,- m2 Zona d'ordenació en habitatges aïllats (Clau 3) - Subzona Clau 3.1_ Unifamiliars intensitat VI 500,- m2 - Subzona Clau 3.1.1_ Unifamiliars intensitat VI 500,- m2 - Subzona Clau 3.2_ Unifamiliars intensitat V 2,000,- m2	



PROPOSTA

Creiem indispensable, donada l'estructura del nostre municipi, establir una limitació a la pavimentació que suposi impermeabilització del terreny a les parcel·les en sòl urbà en edificació aïllada, a tal efecte, proposem una limitació a la superfície de la parcel·la que es pugui pavimentar a la regulació de l'edificació aïllada, afeixint un apartat a la redacció de l'Article 95

CAPÍTOL III. Regulació de l'edificació aïllada

Article 95. Sol lliure d'edificació

- 1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altra aprofitament més que del corresponent als espais lliures al servei de l'edificació.*
- 2. No es permet cap tipus de construcció, llevat porteries i vestuaris de piscines.*
- 3. Es permet la construcció de piscines, barbaques i espais esportius sense cobrir sempre i quan es separin com a mínim 2.00 m de qualsevol dels límits.*
- 4. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.*
- 5. Es permet l'ocupació en planta soterrani per l'ús d'aparcament, sempre que es respecti les paràmetres comuns d'ordenació referents a modificacions de la topografia del terreny establertes en la regulació genèrica, sense perjudici de la regulació de la zona específica.*
- 6. La pavimentació que suposi impermeabilització del terreny lliure d'edificació en aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podrà superar el 30 % de la superfície de la parcel·la de fins a 600 m² de superfície, del 25 % en les parcel·les de superfície entre 600 i 1.200 m², i del 20% a les parcel·les de superfície superior a 1.200 m²**

7. Tramitació

La proposta de Modificació Puntual del Text refós del POUM s'haurà de tramitar de conformitat amb l'article 85 del TRLU corresponent l'aprovació inicial i provisional al Ple Municipal i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

L'article 73 de la mateixa norma estableix que l'aprovació inicial del planejament urbanístic obliga a l'administració a acordar les mesures de suspensió de tramitació de plans i projectes de gestió i d'urbanització i suspendre l'atorgament de llicències en els àmbits en que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic i en aquells que es pretenguin assolir objectius urbanístics concrets, els quals s'han d'identificar gràficament.

8. Informe mediambiental

L'article 118.4 del RLU estableix que les modificacions de plans urbanístics que han d'incorporar informe mediambiental o que tenen alguna repercussió ambiental es sotmeten a avaluació ambiental.

En aquest cas s'entén que no és necessari aquest informe, ja que, la present modificació no té cap repercussió ambiental negativa.

9. Documentació de la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana

El present document està integrat per:

- Memòria
- Normativa
- Plànols



Ajuntament
de Campins

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat

II. IMATGES DE L'ENTORN



000



Ajuntament
de Campins

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat



1



2



3



4



5



6



Ajuntament
de Campins

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat



7



8



9

Campins, 'Maig de 2021

Immaculada Font
Alcaldeessa

Ana Mochales
Secretària municipal

Manel Mangas
Arquitecte



**Ajuntament
de Campins**

Plaça de la Vila, 8
08472 Campins
T. 938475030
ajuntament@campins.cat
www.campins.cat

III. PLÀNOLS

