

Document **MODIFICACIÓ N° 16**
DEL PLA GENERAL DE VILAFANT
Regulació de tanques en sòl urbà i no urbanitzable

Data Abril de 2017

Equip redactor SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Tràmit administratiu

Aprovació inicial

Aprovació definitiva

Publicació

ÍNDEX DE DOCUMENTS

MEMÒRIA DESCRIPTIVA	3
1. OBJECTIU.....	4
2. PROMOTOR I REDACTOR.....	4
3. PLANEJAMENT VIGENT.....	4
<u> </u> <i>Planejament municipal</i>	4
<u> </u> <i>Planejament urbanístic supramunicipal</i>	5
4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	6
5. PROPOSTA.....	6
NORMATIVA URBANÍSTICA	8
6. PROPOSTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA.....	9
<u> </u> <i>Article 1.</i>	9
<u> </u> <i>Article 2.</i>	9
<u> </u> <i>Article 3.</i>	10
<u> </u> <i>Article 4.</i>	11

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. OBJECTIU

L'objectiu del present projecte de modificació del Pla General de Vilafant és la regulació precisa de les tanques de parcel·les en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

2. PROMOTOR I REDACTOR

El document "Modificació nº 15 del Pla General de Vilafant. Regulació de tanques en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable" el redacten els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilafant amb N.I.F. nº P-1723500-C i seu social a la plaça de l'Ajuntament nº 1 del mateix municipi, codi postal 17740.

3. PLANEJAMENT VIGENT

Planejament municipal

Planejament general: Pla General de Vilafant
Aprovació definitiva: 21 d'abril de 1999
Publicació al DOGC: 12 de juliol de 1999
Publicació text refós: DOGC del 14 de juny de 2005

En el sòl urbà la regulació de les tanques es recull a la *secció IV. Edificació aïllada*, concretament a l'article 90 amb els següent text normatiu:

"Art. 1 Tanques.

- 1.- Les tanques amb davant a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en quant a altura i a materials, conforme a les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les Ordenances del pla Parcial o Especial.
- 2.- Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, malgrat que, en determinats casos es permetrà retrassar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari.
- 3.- L'altura màxima de les tanques de façana serà de 1,20 m. amb material opac i fins a 2,00 m. amb tanca vegetal. L'altura màxima de les tanques en la resta de llindars serà tal que en cap cas es sobrepassi l'altura de 2,00 mts. per la part opaca, vegetal o reixada, mesurats des de la cota natural del terreny en aquest llindar."

En el sòl no urbanitzable la regulació de les tanques es recull en els articles 41, 42 i 43 del text normatiu que corresponen a les tres zones delimitades en aquest tipus de sòl, amb els següent text:

“Art. 2 Sòl no urbanitzable de protecció agrícola. (d1)

...

4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'una alçada màxima de 2 mts., amb separació mínima entre suports de 2 mts. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta ó filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 2 mts. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 15 cm. per tal de permetre el pas dels animals no obstant, en casos justificats, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts destinades a pati de granges, patis d'habitatges ó zones annexes d'altres edificis que es construeixin en sòl no urbanitzable. En el cas dels patis de granges, per tal de reduir l'impacte visual de l'activitat, podran ser opaques fins una alçada de 2m. amb les mateixes condicions estètiques (textures, colors, acabats,...) que es fixen per a les edificacions en sòl no urbanitzable. En els altres casos, patis d'habitatges i altres edificacions seran d'obra fins a un màxim d'1m. i la resta vegetal, podran tenir com a suport una reixa metàl·lica fins a una alçada màxima de 2mts.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m. a la llera dels recs.”

“Art. 3 Sòl no urbanitzable de protecció ambiental. (d.2).

...

4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable de protecció ambiental hauran de ser amb suports de fusta, d'una alçada màxima de 1 mts., amb separació mínima entre suports de 2 mts. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta ó filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 1 mts. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 20 cm. per tal de permetre el pas dels animals.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts d'edificacions existents, destinades a pati de granges, patis d'habitatges ó zones annexes. Aquestes tindran una alçada màxima de 2m. i es realitzaran amb les mateixes condicions que es descriuen a l'apartat 4 de l'article 39 de les presents normes.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m. a la llera dels recs.”

“ Art. 4 Sòl no urbanitzable de protecció de riberes (d3).

...

3.- Tanques.

En aquestes zones, amb caràcter general, no es permet cap tipus de tanca, excepte en els casos en que la tanca d'una part de la finca pugui servir per protegir la vegetació o fauna característica de la zona. En aquests casos les tanques reuniran les condicions dels apartats anteriors i necessitaran un informe previ favorable del departament de Medi Ambient de la Generalitat.”

Planejament urbanístic supramunicipal

Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres

Aprovació definitiva: 11 de novembre de 2010

Publicació al DOGC nº 5762 de 24 de novembre de 2010

Les determinacions d'aquest planejament supramunicipal no té incidència en l'àmbit del tancament de finques que és objecte d'aquesta modificació puntual del planejament urbanístic municipal.

4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Com es dedueix de l'apartat anterior, el planejament urbanístic municipal regula les característiques de les tanques en diversos tipus de sòl i determinades zones però n'hi ha d'altres que es troben sense regulació. Aquest és el cas de les zones amb edificació alineada a vial on no es regula el tractament de les tanques de les finques o parts de finca que no estan edificats. Així mateix, en les àrees que estan regulades, al llarg del temps de vigència del Pla, s'ha constatat que en alguns casos presenten dèficits pel que fa a regulació d'alçades o materials. També han sorgit noves necessitats i requeriments pel que fa a la preservació del benestar dels residents i a la necessitat de compatibilitzar els usos residencials amb les activitats econòmiques en nuclis d'usos complexos com el Pont del Príncep, Les Forques, el Puig Grau i el nucli antic.

En aquest sentit, l'adaptació i actualització de la normativa municipal pel que fa a la regulació de les tanques i pantalles de manera que es millori la protecció de veïns i finques, així com la imatge urbana, es considera una bona oportunitat en quan a garantir la privacitat de les finques, la convivència entre usos i activitats diferents i la sostenibilitat ambiental i social.

La confluència d'aquests factors urbanístics i socials fan convenient iniciar un procés de modificació del planejament urbanístic municipal que permeti una actualització de la regulació de les tanques que abasti la totalitat de les zones urbanístiques del municipi.

5. PROPOSTA

D'acord amb els objectius anteriors, es proposen es següents actuacions:

- 5.1. Incorporació de la regulació de les tanques en les zones d'edificació amb alineació a vial.
- 5.2. Modificació de la regulació de les tanques en les zones d'edificació aïllada pel que fa a les alçades i materials, així com la incorporació de paràmetres per a la regulació dels tancaments entre zones de diferents usos.
- 5.3. Modificació de la regulació de les tanques en el sòl no urbanitzable amb la precisió de les alçades i materials.

En concret, es pretén modificar, en l'àmbit de la ordenació per alineació a vial, l'article 81 "Retranquejos" en el sentit d'incorporar-hi les condicions de les tanques que permetin el tancament de parts de finca sense edificació, resultants de les reculades de l'edificació o de la manca d'edificació de la finca. Així mateix, s'aprofita la ocasió per normalitzar el nom de l'article passant de "retranquejos" a "reculades".

En l'àmbit d'ordenació per edificació aïllada es pretén modificar l'article 9 "Tanques" en el sentit de completar la regulació de les tanques amb dimensions i materials més precisos i incorporar-hi les condicions dels elements separadors entre zones de diferents usos.

Pel que fa al sòl no urbanitzable es pretén modificar l'apartat "tanques" dels articles 41 i 42 de les normes urbanístiques, per tal de regular de forma més precisa els materials dels tancaments i la seva incidència paisatgística.

Vilafant, abril de 2017

Lluís Gratacós Soler, arquitecte
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

NORMATIVA URBANÍSTICA

6. PROPOSTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1.

Es modifica l'article 81 de les normes urbanístiques en el sentit de canviar la denominació i d'incorporar-hi la regulació de les tanques resultants de les reculades de l'edificació o de la no edificació dels solars.

“Art. 81 Reculades i tanques

- 1.- Les edificacions podran recular-se de l'alineació oficial del carrer en qualsevol de les diferents plantes amb la condició que s'asseguri que la reculada no donarà lloc a la vista de parets mitgeres existents o possible de les edificacions de les parcel·les contigües, encara que fossin tractades com façanes. Aquesta reculada no modificarà la situació de la línia de profunditat edificable màxima.
- 2.- Les tanques dels solars o trams de solar sense edificació resultants de la reculada de l'edificació o de la no edificació de la finca, tindran una alçada màxima de 3,00 m amb material opac. L'acabat superficial del tancament serà arrebossat pintat dels colors inclosos a la carta de colors de Vilafant i, en el cas de finques edificades, tindran el mateix acabat que la façana de l'edificació.”

Article 2.

Es modifica l'article 90 de les normes urbanístiques en el sentit d'incorporar-hi la regulació més precisa de materials i dimensions, així com la regulació dels tancaments entre zones de diferent ús.

“Art. 90 Tanques

- 1.- Les tanques amb davant a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en quant a altura i a materials, conforme a les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les Ordenances del pla Parcial o Especial.
- 2.- Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, malgrat que, en determinats casos es permetrà recular-la totalment o parcialment, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari.
- 3.- En les zones residencials o mixtes (a2, a3, a4, a9) l'altura màxima de les tanques de façana serà de 1,20 m. amb material opac i fins a 2,20 m. amb tanca vegetal o altra material diferent de l'obra de fàbrica (acer, alumini, ...). En les zones industrials (a7), l'altura màxima de les tanques de façana o veïns serà de 3,00 m i podrà ser en material opac o calat. En tots els casos s'haurà de garantir una bona integració a l'entorn edificat.

- 4.- L'altura màxima de les tanques en la resta de llinars serà tal que en cap cas es sobrepassi l'altura de 2,20 m mesurats des de la cota natural del terreny en aquest llinar.
- 5.- En les tanques de façana de les zones industrials s'hi podran instal·lar marquesines integrades als portals d'entrada amb unes dimensions màximes de 5 m d'alçada, 12 m d'amplada i 1 m de profunditat. Hauran de ser amb estructura metàl·lica, d'aspecte lleuger i integrades formalment amb el portal. Podrà incorporar els rètol d'identificació de l'empresa.
- 6.- Entre zones de diferents usos i en les zones industrials, que per raó d'alguna activitat es produeixin molèsties o efectes no desitjats sobre les persones, es podran instal·lar en la façana o la partió, elements de protecció (acústica, visuals, ambiental, ...) amb una base fixa d'alçada no superior als 3 m i fins a 5 m d'alçada total amb elements modulars i autoportants. La part superior, entre els 3 m i 5 m serà de material fàcilment desmuntable i s'haurà de retirar en quan desapareguin els motius de la seva implantació. En els casos que sigui possible, es combinaran amb elements vegetals per tal de millorar-ne la integració a l'entorn”

Article 3.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 41 de les normes urbanístiques en el sentit d'incorporar-hi la regulació més precisa de materials i dimensions de les tanques.

Art. 41. Sòl no urbanitzable de protecció agrícola (d1)

...

“4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'una alçada màxima de 2,20 m, amb separació mínima entre suports de 2 m. Entre suport i suport hi podrà haver filat metàl·lic fins a una alçada màxima de 2,20 m. Es podran col·locar un màxim de tres travessers horitzontals (a la part inferior, superior i central). El travesser inferior ha d'estar separat del terra com a mínim 15 cm per tal de permetre el pas dels animals. En casos justificats per la protecció de granges, habitatges o conreus d'horta, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm. Les tanques seran de colors verdosos o marrons per tal d'assolir una major integració a l'entorn rural i hauran d'anar acompanyades de vegetació que cobreixi la totalitat de la superfície.

Si l'activitat agrícola o ramadera es troba en el límit amb les zones residencials o a una distància inferior a 30 m d'aquestes i l'activitat que s'hi desenvolupa genera molèsties, es podran instal·lar a la façana o a la partió, elements de protecció (acústica, visuals, ambiental, ...) amb una base fixa d'alçada no superior als 1,20 m i fins a 4 m d'alçada total amb elements modulars i autoportants. La part superior, entre els 1,20 m i 4 m serà de material fàcilment desmuntable i s'haurà de retirar en quan desapareguin els motius de la seva implantació. Aquestes instal·lacions seran de colors verdosos o marrons i hauran d'anar acompanyades de vegetació que cobreixi la totalitat de la superfície.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m a la llera dels recs.”

Article 4.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 42 de les normes urbanístiques en el sentit d'incorporar-hi la regulació més precisa de materials i dimensions de les tanques.

Art. 41. Sòl no urbanitzable de protecció ambiental (d1)

...

“4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'una alçada màxima de 2,20 m, amb separació mínima entre suports de 2 m. Entre suport i suport hi podrà haver filat metàl·lic fins a una alçada màxima de 2,20 m. Es podran col·locar un màxim de tres travessers horitzontals (a la part inferior, superior i central). El travesser inferior ha d'estar separat del terra com a mínim 15 cm per tal de permetre el pas dels animals. En casos justificats per la protecció de granges, habitatges o conreus d'horta, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm. Les tanques seran de colors verdosos o marrons per tal d'assolir una major integració a l'entorn rural i hauran d'anar acompanyades de vegetació que cobreixi la totalitat de la superfície.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m. a la llera dels recs.”

Vilafant, abril de 2017

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS