



ajuntament de palafrugell

pla de millora urbana

illa delimitada per av. costa brava, c/ major, r. turró i p. fabra

2013



arquitecte
joseph-ramon amer i elies

INDEX
MEMÒRIA

- 1. objecte del Pla de Millora Urbana
- 2. antecedents
 - 0. Estudi de Detall en part de l'àrea (2012)
 - 2.1. Paràmetres urbanístics segons PGOTU
 - 2.1.1. Paràmetres generals: ordenació en edificacions contínues segons aliniacions de vialitat
 - 2.1.2. Paràmetres de la qualificació de zona suburbana en Fronts Continus (-U2-)
 - 2.2. Informació urbanística emprada
 - 2.3. Condicions físiques de l'àrea
- 3. Àmbit de l'actuació
- 4. Proposta del Pla de Millora
 - 4.1. Edificabilitat i morfologia
 - 4.2. Normativa
 - 4.2.1. Ordenació general de l'àrea
 - 4.2.2. Condicions edificatòries de l'entorn de l'església i c/ Major
 - 4.2.3. Condicions d'ús de l'entorn de l'església i c/ Major

PLÀNOLS

- 1 emplaçament, a e: 1/5.000, en DIN A 3
- 2 ordenació del Pla General, a e: 1/1.000, en DIN A 3
- 3 parcel·lació i edificació, a e: 1/500, en DIN A3
- 4 edificabilitat vigent, a e: 1/500, en DIN A3,
- 5 ordenació proposada, a e: 1/500, en DIN A3.

l'octubre del 2013

signa:

- arquitecte -

REDACTORS DEL DOCUMENT BASE (ESTUDI DE DETALL FINCA 20 DEL CADASTRE)

redactors:	Caballé-Folch, estudi d'arquitectura s.c.p.	C.I.F.:	J-63.132.948
arquitectes:	Cristina Folch Norberto	N.I.F.:	52.166.985-H
	Joaquim Caballé Grèbol	N.I.F.:	38.811.063-N
adreça:	carrer Aragó núm. 9, baixos		
municipi:	Tordera		
comarca:	el Maresme		

1.- OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de Millora Urbana preveu la precisió volumètrica de l'illa delimitada per l'avinguda Costa Brava i els carrers Major, Pompeu Fabra i Ramon Turró, de dimensió destacada i en el centre urbà. Es porta a terme acollint-se a l'art. 70.1b) del D.L. 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, referent a composició volumètrica i façanes.

L'àmbit objecte del PMU està qualificat per la Revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, Text Refós aprovat en acord de la C.T.U.B. del 28 d'abril del 2006 (DOG 19 de setembre de 2006), com a *Zona suburbana en fronts continus, (clau gràfica - U2-)*.

L'objecte darrer d'aquest Pla de Millora és el d'eleva la qualitat urbana i ambiental de l'interior i de les façanes a l'església i carrer Major amb l'assolellament, ventilació i enjardinament del pati de l'illa redefinint la posició dels cossos de planta baixa admesos per a usos comercials, per donar continuïtat als espais no edificats sense variar la fondària edificable normativa de 16 m del PGO, adequant l'edificació a la forma de les finques per evitar zones residuals inaccessibles, verificant el conjunt sense canvi en el sostre vigent.

Per tant, suposa regular els patis no edificables en interior de l'illa (art. 180 PGO: 4 m a fons de propietat i 85 % d'ocupació màxima), evitant la imprecisió de situar-los en les grans finques centrals travesseres, parets cegues en partions de finques, espais residuals i ofegament de petits patis, per donar continuïtat al centre no edificat, en el qual puguin sorgir jardins que equilibrin la construcció i estableixin els locals en els extrems. A més, el fet que l'illa es situï a l'entorn de l'església (BCIL) i part històrica planteja una correcta inserció de l'edifici a l'anomenat entorn (façanes directes), pel que fa a la composició de façana i als usos.

2.- ANTECEDENTS

0. ESTUDI DE DETALL EN PART DE L'ILLA (2012)

En el solar buit de l'Av. Costa Brava 5, dins de l'illa, l'Ajuntament va tramitar un Estudi de Detall d'ordenació volumètrica amb la mateixa finalitat, com a ajustament volumètric per evitar un petit espai inaccessible sense augmentar sostre.

Va ser aprovat inicialment el 8/11/2011 i definitivament el 27/3/2012. La CTUB, en sessió del 31/5/2012 va acordar «... no donar-se per assabentat ... per tal com la seva aprovació resulta improcedent d'acord amb la disposició transitòria onzena del text refós de la Llei d'Urbanisme, així com vulnera el principi de jerarquia normativa en la mesura que altera paràmetres bàsics determinats pel PGO ... requerir a l'Ajuntament per tal que procedeixi a la revisió de l'ED i recomanar a l'Ajuntament la tramitació d'una modificació puntual del planejament general per tal de resoldre els desajustaments entre la fondària edificable i els límits de parcel·la detectats ... amb un criteri comú per a tots els propietaris afectats».

Per tant, l'acord -- com es diu a la valoració : «es consideren paràmetres bàsics la fondària edificable fixada com a màxim de 16 m i per tant no és admissible l'augment proposat a la part posterior en planta baixa ...» -- va considerar paràmetre bàsic la fondària -- no la de les plantes pis, que és realment un màxim d'ocupació, sinó la fondària de la perllongació de la planta baixa en pati de l'illa, que és flexible segons la forma i mides de la propietat i va canviant en una mateixa illa. Si bé en l'ED no es proposava cap increment en els 16 m sino reduir-los, es preveia incrementar l'ocupació dels baixos.

Es segueix la interpretació, doncs, de què ambdues fondàries són paràmetres bàsics.

D'altra cantó, la disposició transitòria assenyala que «els ED exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la llei 2/2002 fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica ».

En el PGO 2006 la exigència de l'ED previstos pel planejament es reflexa en els arts. 38, 45 (obligat), 49 (obligat), 54 (obligat), 67 (obligat), 244 (obligat) i 364 (obligat), si bé no inclouen el supòsit present. Hi ha també els que siguin necessaris, que es tramitaran segons la normativa anterior a la llei 2/2002 fins que el planejament no ho canviï; aquí es considerarà necessari perquè desenvolupa l'art. 156.1 de protecció ambiental i patrimonial, que assenyala que les llicències en sòl urbà, en general, atendran la configuració urbana, física, volumètrica i ambiental de la vila, sector o carrer, com és el cas, per evitar un pou d'entre 0.4 i 1.4 m d'amplada per 20 m de llargària entre construccions de 3.8 m d'alçada i el desordre que això significa.

La determinació com a PMU es basa en què només fóra necessària una Modificació del Pla General en cas de tenir de resoldre els desajustaments entre límits de fondària i de parcel·la d'una certa rellevància o bé sobrementés el sostre o el paràmetre fondària, que no és el cas. Tan sols s'altera mínimament la fondària de la parcel·la cadastral no. 20, reduint-la, alhora que el conjunt es resol bàsicament en l'eix central nord-sud de la il·la el pati no edificable, enlloc d'interpretar-lo irregular.

2.1.- PARÀMETRES URBANÍSTICS SEGONS EL P. G. O. T. U. DE PALAFOLLS.

El Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana defineix els següents paràmetres per a la qualificació de *Zona suburbana en fronts continus, clau gràfica -U2-, ordenació en edificacions contínues segons alineacions de vialitat (veure annex 1 i annex 2):*

2.1.1.- PARÀMETRES GENERALS: ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS CONTÍNUES SEGONS ALINEACIONS DE VIALITAT

Els paràmetres més destacables que defineix la normativa del Pla General són els següents, si bé en l'annex 1 es recull l'articulat sencer del mateix.

- Disposició edificació: alineació a vial.
- Vols de l'edificació: 1/10 amplada vial i 1,50 m màxim.
1,00 m de les mitgeres com a mínim.
3,30 m d'alçada des del nivell de planta baixa.
a la façana a pati d'illa no s'admeten vols.
cossos tancats fins a 1/3 de la llargada de la façana.
cossos oberts tota la llargada de la façana.
- Alçada mínima lliure PPis: 2,55 m. (veure Decret d'habitabilitat)
- Alçada mínima lliure PB: 2,75 m.
- Alçada mínima lliure PSot: 2,20 m.
- Espai interior d'illa: les parts posteriors de la parcel·la excedents de la fondària edificable conformen l'espai interior d'illa.
- Aprofitament de l'espai interior d'illa: l'espai interior d'illa es delimita per cada una de les del sòl urbà, en els plànols de normativa a escala 1/1000.
les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl enclouen els aprofitaments del pati interior d'illa.
Les fondàries edificables únicament poden atribuir-se als solars que accedeixen pel carrer que les genera.

2.1.2.- PARÀMETRES DE LA QUALIFICACIÓ DE ZONA SUBURBANA EN FRONTS CONTINUS (U2) I SUBZONES ESPECIALS (U2 ESPECIAL)

Els paràmetres més destacables que defineix la normativa del Pla General pel que fa a la qualificació de zona suburbana en fronts continus són els següents, si bé en l'annex 2 es recull l'articulat sencer del mateix.

- Alçada màxima edificable: 10,00 m. (PB+2PP) excepte a les subzones especials.
- Façana mínima nova parcel·lació: 12,00 m.
 - 5,00 m en habitatge unifamiliar
- Fondària edificable: 16,00 m segons plànols normatius.
 - la planta baixa podrà prolongar-se cap a l'interior de l'illa si no es prohibeix expressament, amb les condicions següents:
 - tindrà una alçada màxima de 3,80 m lliures, comptats des de la rasant del carrer.
 - ocuparà un màxim del 85% de la parcel·la o solar.
 - podrà adosar-se als veïns laterals, però deixarà en tots els punts una distància d'almenys 4 m al llindar posterior, o bé la mida compresa entre la fondària assenyalada normativament en els plànols i el fons de la parcel·la, si fós menor.

2.2. LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA EMPRADA

En els plànols 1 i 2 s'empren els documents del Pla General d'ordenació vigent, reproduïts en l'àmbit més detallat que convé.

En els plànols 3, 4 i 5 s'empren la base topogràfica de la Diputació del 2007, amb referències geogràfiques, més actualitzada que la del Pla General vigent, que és d'un decenni d'abans, i es contrasta amb la fotografia aèria actual. Això fa que el cadastre d'urbana resulti desajustat en petits punts concrets (parcel·les 02, 03 i 08). Es pren com a correcte l'estat de la propietat segons la topografia i la fotografia aèria, que durant el tràmit es podrà ajustar si es demostra.

Els amidaments s'han efectuat digitalment procedents de les adaptacions mínimes descrites.

S'ha verificat la informació de l'edificació existent, que permet considerar la illa força buida (veure el plànol no. 3).

2.3.- CONDICIONS FÍSiques DE L'ÀREA.

La parcel·la de l'avinguda Costa Brava no. 20 del cadastre d'urbana, no. 5 postal, no edificada, és l'única on es trasvassa un petit sostre de les dues plantes pis vers la planta baixa, es troba entre mitgeres. Per comptabilitzar exactament el sostre edificable s'analitza: limita al sud, en línia de 19,99 m amb l'avinguda Costa Brava des de la qual té accés, a nord amb patis posteriors veïns en línia de 19,98 m, a est en línia de 16,47 m amb una parcel·la edificada en planta baixa i dues plantes pis i en planta baixa en el seu pati posterior i a l'oest en línia de 17,82 m amb dues finques més, la que té façana a l'av. Costa Brava també construïda en planta baixa i dues plantes pis igual que la que té façana al carrer Major tot i que aquesta disposa d'un pati posterior.

Segons escriptures té una superfície de 342,30 m², i segons amidament topogràfic la seva superfície és de 339,83 m². No existeix cap desnivell apreciable.

3.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.

L'àmbit de planejament comprèn l'illa delimitada pels carrers Major, Costa Brava, Ramon Turró i Pompeu Fabra. La seva extensió neta és de 7.837.4 m², per bé que de dels xamfrans del carrer Pompeu Fabra se n'ha de deduir unes petites afectacions de sòl destinat a viari pel Pla General d'Ordenació. És plana, a l'entorn de la cota 14 m.

4.- PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA

4.1.- EDIFICABILITAT I MORFOLOGIA

La fondària edificable vigent en plantes pis és homogènia per a tota l'illa, de 16 m (veure el plànol 3). La parcel·lació, en canvi, és irregular, donada a partir de les finques del carrer Major, el més antic.

Es tracta de dinou finques, de superfícies compreses entre 2.257 i 114.3 m². L'extensió total és de 7.837.4 m².

Les propietats antigues són travesseres des de la façana al carrer Major, fins al de R. Turró. enen façana carrer molt diferent, irregular, entre 4 i 18.5 m. Posteriorment se'n varen sub-dividir algunes, en obrir-se el carrer R. Turró.

Els carrers Pompeu Fabra i Av. Costa Brava tenen la seva pròpia sub-divisió, de cascassa fondària, com a sots-parcel·lacions de les finques originals.

quadre de parcel·les i superfícies

(numeració segons cadastre, veure plànol 03)

nombre	sòl	sostre dins fondària	sostre en pati d'illa	pati lliure
01	114.30 m ²	114.3x3= 342.9 m ²	---	---
02	120.45 m ²	120.45x3=361.35 m ²	---	---
03	417.40 m ²	443.70 m ²	206.90 m ²	62.60 m ²
04	360.60 m ²	274.20 m ²	215.10 m ²	54.10 m ²
05	1.095.35 m ²	1.313.40 m ²	495.25 m ²	162.30 m ²
06	507.65 m ²	610.50 m ²	228.00 m ²	76.15 m ²
07	2.25740 m ²	2.384.25 m ²	1.124.05 m ²	338.60 m ²
08	279.55 m ²	388.20 m ²	108.25 m ²	41.90 m ²
09	297.30 m ²	630.90 m ²	41.50 m ²	45.50 m ²
10	194.45 m ²	557.55 m ²	---	8.60 m ²
11	207.15 m ²	621.45 m ²	---	---
12	186.30 m ²	558.90 m ²	---	---
13	127.95 m ²	383.85 m ²	---	---
14	no existeix	---	---	---
15	246.90 m ²	740.70 m ²	---	---
16	133.80 m ²	325.50 m ²	---	25.30 m ²
17	130.60 m ²	391.80 m ²	---	---
18	635.60 m ²	1.906.80 m ²	---	---
19	186.70 m ²	560.10 m ²	---	---
20	337.95 m ²	955.50 m ² (*)	--- (*)	19.45 m ²
total	7.837.40 m ²	13.751.55 m ²	2.419.05 m ²	834.50 m ²

(*) en la proposta 15.75 m² (la meitat en cada planta pis) passen a situar-se en els baixos en el pati lliure, restant aquest reduït a 3.70 m² i la fondària en les plantes pis reduïda a 15.61 m (veure el plànol 5)

Així, els paràmetres són:

- índex net de sostre d'habitatge total de l'illa: $13.751.55 / 7.837.4 = 1.754 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que correspon a una illa d'un teixit força esponjat
- índex net de sostre total de l'illa: $13.751.55 + 2.419.05 = 16.170.6 / 7.837.4 = 2.063 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En general, els edificis existents en l'illa són antics en el c/Major i moderns en el reste, tots ells entre mitgeres. Els usos són d'habitatge però hi ha establiments de diverses activitats comercials, que s'extenen a alguns patis.

En el cas concret de la finca no. 20 del cadastre, o de l'Av. Costa Brava 5, objecte de recomposició del volum de planta baixa, motiu de l'estudi de detall originari, el límit de la finca sobressurt lleugerament de la fondària edificable de 16 m, de l'aplicació d'aquesta en resulta un pati posterior en planta baixa d'aproximadament 28 cm on la seva fondària és menor i d'uns 163 cm on és més gran. Per tant, un pati totalment desaprofitable i on ni tant sols s'hi pot accedir per realitzar les feines de neteja i manteniment pertinents. A més, en tant que bona part de la façana al pati d'illa, una vegada aplicada la profunditat edificable de 16,00 m resta a menys de 1,00 m del límit amb el veí, no s'hi poden realitzar obertures de ventilació i/o il·luminació.

Així doncs, la proposta és la de poder ocupar tota la planta baixa de la finca del c/ Costa Brava 5 (329 / 337.95), excepte el petit quadre de l'est que comunica, a través d'elles tanques de 2 m d'alçada els patis lliures de les parcel·les 09, 10 i 20. Així s'evita la creació d'un pati posterior inútil per les reduïdes dimensions i que, a més, la seva dificultat d'accés pot representar problemes de neteja i manteniment.

L'augment de superfície construïda que això suposaria (19,17 m² de sostre, que es passen a 15,75 m²) es compensa retirant la fondària edificable de les plantes pis a 15,61 m comptats des del carrer, en lloc dels 16,00 m (veure el plànol normatiu no. 5), amb la qual cosa ja seria factible tenir obertures de ventilació i il·luminació a les estances den gairebé tot aquest límit construït.

Conseqüentment, la comparació de l'edificabilitat proposada pel Pla General i la proposada per a la finca objecte d'ajust a l'Av. Costa Brava 5 és la que es mostra en el següent quadre:

finca de l'Av. Costa Brava 5 (no. 20 del cadastre)		
	edificabilitat segons Pla General	edificabilitat segons pmu
pl. baixa	320,66 m ² de sostre	336.41 m ² de sostre
planta +1	320,66 m ² de sostre	312.78 m ² de sostre
planta +2	320,66 m ² de sostre	312.78 m ² de sostre
TOTAL	961,98 m ² de sostre	961,97 m ² de sostre

També es preveu acumular a la meitat est de la major finca travessera (est-oest entre carrers Major i R. Turró) els baixos, per facilitar patis lliures d'illa més continus, millorant l'ordenació ambiental i també l'aprofitament comercial dels mateixos baixos.

Finalment, atès que hi ha propietats molt grans, s'analitza i es preveu la situació que deriva de modificacions en el parcel·lari, de manera que puguin resoldre's individualment i de forma unívoca els patis de cada solar resultant, per fer aquests patis lliures d'edificació el màxim de continus.

4.2.- NORMATIVA

4.2.1.- ORDENACIÓ GENERAL DE L'ILLA

- Article 1.-
1. Les parets cegues a límit de parcel·la de l'edificació en planta baixa del pati d'illa tindran una alçada màxima de 3,80 m en aplicació dels arts. 21 i 180 del PGO més el forjat i paviment, que es considera d'un total de 40 cm. Les baranes no seran massisses sinó d'un 70 % mínim de forats.
 2. Les façanes a patis no edificables de la mateixa propietat tindran una

proporció mínima de superfície de forats del 40 %.

3. Els patis no edificables han de destinar-se obligadament a jardins, sense que s'hi admetin construccions ni pèrgoles fixes.

4. Les tanques dels patis interiors seran d'una alçada màxima de 2 m.

5. Qualsevol nova parcel·lació de l'illa atindrà l'eix de simetria nord-sud de la mateixa per a desenvolupament del pati inedificable central continu.

6. En aplicació de l'art. 41 del PGO, les fondàries edificables de pati d'illa única poden atribuir-se als solars que accedeixen pel carrer que les genera.

7. La fondària edificable en la planta pis segona de la parcel·la no. 20 del Cadastre, no. 5 de l'Av. Costa Brava, serà flexible, sense sobresortir de la màxima de l'illa, i sense superar el sostre edificable assignat.

8. En aplicació de l'art. 180 del PGO, no s'admet l'habitatge ni ús residencial en cap cos en perllongació de la planta baixa.

4.2.2.- CONDICIONS EDIFICATÒRIES DE L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA I C/MAJOR

Article 2.- L'acabat de les façanes de l'Av Costa Brava i carrer Major serà el propi tradicional de la zona, format bàsicament per arrebossats i aplacats de pedra. Serà homogeni, amb materials no brillants i de colors terrossos. S'evitarà la utilització del blanc i la utilització de obra vista.

Article 3.- La composició dels forats de façana a l'Av. Costa Brava i carrer Major en el pla de alineació a carrer serà predominantment vertical, on els buits no podran superar el 40% de la superfície de façana. En cas de recular-se les plantes pis respecte a l'alineació de vial, els buits es podran incrementar en un 5% respecte la superfície de façana per cada metre que aquesta es recli de l'alineació de vial. En queda exclosa la planta baixa que, per tal de promoure la seva activitat comercial, no tindrà cap límit en quan al percentatge de buits i massissos de la façana.

Article 4.- A l'Av. Costa Brava i carrer Major no es permeten els vols de cossos sortints tancats o tribunes.

Article 5.- A l'Av. Costa Brava i carrer Major els vols dels cossos sortints oberts s'hauran de separar 2 metres de la línia de mitgera i tindran un vol màxim de 80 cm condicionats pels propis balcons existents en les edificacions veïnes i pel vol màxim admès del ràfec de coberta també de 80 cm (article 21 del PGO).

Article 6.- En tot l'àmbit del PMU les baranes dels cossos sortints oberts seran de barrots. No s'admeten les de vidre.

Article 7.- Les mitgeres vistes, incloses les únicament construïdes en planta baixa, s'acabaran amb materials propis de façana i del mateix color que aquestes.

Article 8.- Els rètols comercials o afegits quedaran insertats en la mateixa obertura a carrer o bé es col·locaran per sobre d'ella, de manera que no sobrepassin els seus brancals ni sobresurtin més de 30 cm del pla de façana. Es prohibeixen els de colors excessivament vius o brillants així com els que disposin d'il·luminació excessiva.

4.2.3.- CONDICIONS D'ÚS DE L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA I C/ MAJOR

Article 8.- Serà d'aplicació la modificació puntual del PGO respecte la densitat d'habitatges (DOGC el 2/12/2008).

- Article 9.- Són d'aplicació els arts. 133, 134 i 143 del PGO respecte dels usos i activitats admeses.
- Article 10.- A més de l'anterior article, no es permeten les activitats que requereixin trànsit de vehicles pesants per laavinguda Costa Brava i carrer Major. Es consideren vehicles pesants els que tenen una capacitat útil de càrrega superior a 3,5 tones.
- Article 11.- Es prohibeix l'ús de garatges o estacionaments públics, excepte els necessaris per a la dotació mínima vigent per a habitatges i usos residencial i comercial que s'indica en els articles 128, 135, 137 i 138 del PGO.
- Article 12.- No s'admet l'ús de magatzematge excepte com a secundari o propi dels usos admesos.

ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1. objecte del Pla de Millora Urbana
- 2. antecedents
 - 0. Estudi de Detall en part de l'àrea (2012)
 - 2.1. Paràmetres urbanístics segons PGOTU
 - 2.1.1. Paràmetres generals: ordenació en edificacions contínues segons aliniacions de vialitat
 - 2.1.2. Paràmetres de la qualificació de zona suburbana en Fronts Continus (-U2-)
 - 2.2. Informació urbanística emprada
 - 2.3. Condicions físiques de l'àrea
- 3. Àmbit de l'actuació
- 4. Proposta del Pla de Millora
 - 4.1. Edificabilitat i morfologia
 - 4.2. Normativa
 - 4.2.1. Ordenació general de l'àrea
 - 4.2.2. Condicions edificatòries de l'entorn de l'església i c/ Major
 - 4.2.3. Condicions d'ús de l'entorn de l'església i c/ Major

PLÀNOLS

- 1 emplaçament, a e: 1/5.000, en DIN A 3
- 2 ordenació del Pla General, a e: 1/1.000, en DIN A 3
- 3 parcel·lació i edificació, a e: 1/500, en DIN A3
- 4 edificabilitat vigent, a e: 1/500, en DIN A3,
- 5 ordenació proposada, a e: 1/500, en DIN A3.

l'octubre del 2013

signa:

- arquitecte -

