



ajuntament de palafolls

modificació del pla general  
d'ordenació  
sector 25, "camí del roig"

2008



arquitecte  
joseph-raimon amer i elies

## **OBJECTE**

La present modificació del Pla General es justifica per possibilitar l'ampliació dels usos admesos pel Pla Parcial vigent en el sector 25, en el sistema d'equipaments de la salut (clau gràfica – S9 -) amb els d'habitatges dotacionals, relligant ambdós i possibilitant atendre la demanda dels col·lectius socials necessitats.

## **SITUACIÓ I ÀMBIT**

D'acord amb els plànols es tracta d'un sòl situat en el sector 25 "Camí del Roig", a llevant de les Ferreries, de superfície 5.000,7 m<sup>2</sup>.

## **LA NORMATIVA D'EQUIPAMENTS DEL PLA GENERAL VIGENT**

La normativa vigent estableix:

"Art. 118. Objectiu.

El sistema d'equipaments comprèn els espais reservats per a les funcions urbanes col·lectives necessàries a l'activitat de la vila i els seus habitants.

En general, contenen edificacions o instal·lacions diverses per a poder realitzar-se en ells el cotmès assignat.

Art. 119. Tipus d'equipaments.

En el Pla General es simplifica la subdivisió de les funcions que cobreixen els equipaments en cinc tipus:

- equipaments de la cultura, que comprenen els docents, els centres socials i els centres culturals i de vells
- equipaments de la salut, que comprenen els sanitaris, les llars d'infants, residències de vells i ensenyament especial
- equipaments del lleure, que comprenen els esportius, d'espectacles i del lleure col·lectiu
- equipaments tècnics de servei a la urbanització, que comprenen els administratius, d'instal·lacions de subministre d'energia i aigua, depuradores, escorxadors, parcs de maquinària, estacions de transport i estacionaments, mercats, cementiris i instal·lacions d'eliminació de residus i de telefonia mòbil,
- equipaments socials d'activitats, en sòl de titularitat pública, segons la definició de l'art. 122.

Art. 120. Canvi de tipus d'equipament.

Per canviar de tipus d'equipament serà necessari un Pla Especial amb aquesta finalitat. Els canvis dintre d'un mateix tipus de l'art. anterior, exigiran igualment Pla Especial.

Art. 121. Condicions d'edificació dels equipaments.

1. Les condicions d'edificació dels equipaments es donen de manera flexible, d'acord amb les exigències funcionals i la inserció arquitectònica en el barri o sector, i amb l'edificabilitat màxima que hi hagi en les zones de l'entorn. S'exceptuen els equipaments culturals (S8) de la plaça de Sant Genís, edificables únicament en planta baixa.
2. Les condicions d'edificació dels sòls per a "equipaments socials d'activitats" són les de les zones del seu propi sector.
3. L'equipament tècnic especial (S11 esp.) dels carrers Perich-O.Montllor, de Les Ferreries, podrà destinar-se a habitatges públics per a gent gran o joves.

Art. 122. Equipaments socials d'activitats.

Els equipaments socials d'activitats són els sòls així qualificats per a la construcció d'establiments per a activitats privades d'interès públic, en sòl públic, per concessió.

Art. 123. Règim d'usos.

Els sòls previstos per a equipaments no admeten altres usos que els de la funcionalitat dels mateixos. En tant no es realitzin només admetran els d' explotació de la terra, forestal i parc urbà.”

Per tant, el Pla General regula amb flexibilitat els usos dintre dels 5 bàsics de l'art 119. Per bé que els de la salut engloben expressament les residències d'avis, les llars d'infants i l'ensenyament especial, no semblen incloure els habitatges dotacionals, apareguts amb les noves lleis catalanes.

## **LA NORMATIVA D'EQUIPAMENTS DEL PLA PARCIAL VIGENT**

L'ordenança del Pla Parcial estableix:

Art. 7. Sistema públic d'equipaments.

Es preveu com a equipament -S9- de la salut, per a habitatges d'avis, d'acord amb les disposicions del Pla General, de la normativa sectorial i dels límits d'ocupació dels plànols normatius.

Són d'aplicació:

- a) pel que fa als espais dormitori, s'ha de fixar una superfície màxima, establerta en 30 m<sup>2</sup> que no podrà subdividir-se amb altres sales o habitacions, ni agrupar-se amb altres estances constituint elements independents de la resta del centre. Així, la superfície mínima complirà les determinacions del Decret 135/95, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/91, de 25 de novembre, de promoció a l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.
- b) Pel que fa als espais comunitaris, seran el 50 % de la superfície total i aquest sostre s'ordenarà dins el volum edificable amb unes determinades condicions:
  - En planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima del 15 % del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars -en aquest còmput no es poden incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.
  - En planta soterrani només s'admetran usos que siguin admissibles pel Pla General d'ordenació vigent. En qualsevol cas no s'admetran usos d'espais d'activitats i convivència. La superfície destinada a usos comunitaris no serà superior al 40 % del sostre destinat a aquests usos -en aquest còmput no s'inclou la reserva d'aparcament.

Per tant, l'ordenança desenvolupa les disposicions de benestar social concretes per a habitatge assistits per a avis.

## **PROPOSTA**

1. S'estableixen les qualificacions de sistema d'equipaments de la salut i d'habitatge dotacional públic (claus gràfiques – S9 – S12-) en la peça de sòl qualificada pel Pla Parcial del sector 25 “Camí del roig”.

2. Són d'aplicació les altres determinacions del Pla General vigent pel que fa a ordenació dels equipaments.

### **PLÀNOLS**

1. Situació, a e: 1/6.000, en DIN A3.
2. Pla General proposat, a e: 1/1.000 en DIN A3

Palafolls, l'octubre del 2008

Joseph- Ramon Amer i Elies  
- arquitecte -