

Text Refós d'Estudi de Detall, tipus B (Ordenació de volums)

SOLAR AMB QUALIFICACIÓ D'U3 (ZONA SUBURBANA EN OCUPACIONS FLEXIBLES)
C/ de Baix, 11, Palafolls (Barcelona)

Promotor: PERE VILASECA I OLIVERES

Març de 2011

ÍNDIX

Memòria:	Preliminars Ordenació segons Pla General vigent i la seva aplicació Quadre comparatiu
Plànols:	1. Situació i Emplaçament, Pla General vigent 2. Ordenació solar

PRELIMINARS

Objectiu

Incorporar les prescripcions demanades, per part de l'Ajuntament, en l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall en sessió de Ple celebrada el dia 11 de març de 2011, amb l'objectiu principal d'ordenar l'edificabilitat del solar d'acord amb la normativa vigent en el moment d'iniciar els tràmits, per tal de donar forma volumètrica i fixar els paràmetres que regiran el sostre edificable permès.

Promotor

En Pere Vilaseca i Oliveres, amb NIF. Núm. 38768755R, amb domicili al C/ Jaume I, 29, de Blanes (Girona).

Emplaçament

Solar amb façana al C/ de Baix, 11, de Palafolls (Barcelona).

El solar, de forma rectangular irregular té una superfície, segons amidament efectuat, de 907,54 m². i és la finca resta d'una segregació efectuada amb anterioritat. Llinda al Nord amb la finca segregada i amb el C/ de Baix, i a l'Est, Sud i Oest amb solars de característiques similars. El solar està parcialment edificat.

Característiques Urbanístiques

Sòl Urbà, amb la qualificació de U3 (Suburbana en ocupacions flexibles) segons el Text Refós del Pla General d'Ordenació del municipi de Palafolls (Barcelona), aprovat definitivament el 25 de setembre de 1991, i vigent en el moment d'inici dels tràmits d'aquest Estudi de Detall.

Autor de l'Estudi de Detall

Llorenç Serra i Ruhí, Arquitecte, col·legiat núm. 16.784/3 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb estudi professional a la Trav. de la Salut, 8, de Blanes (Girona), amb Tel i Fax núm. 972336361, i e-mail serraruhi@coac.net.

ORDENACIÓ SEGONS PLA GENERAL VIGENT I LA SEVA APLICACIÓ

El Pla General, vigent en la data d'inici dels tràmits del present Estudi de Detall, qualifica aquest solar dins la qualificació de U3 (Zona Suburbana en ocupacions flexibles), atès que es troba en el sòl urbà en prolongació de l'històric, en formes diferents d'ordenament, més lliures en la configuració de l'edificació, i primordialment amb usos residencials.

Els articles que l'afecten i la seva consideració són els següents:

Art. 193. Edificabilitat

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- En ordenacions per Estudi de Detall s'aplicarà el sostre derivat de l'edificabilitat 1,5 m²/m² neta.
- Les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres edificatoris del Pla, amb 1,5 m²/m² neta.
- Els Plans Especials de Reforma Interior definits a l'art. 248 acompliran:
 - a) 1,0 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta.
 - b) 2,0 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat resultant.

Atès que el solar té una superfície de 907,54 m², i d'acord amb el punt primer, ordenació per Estudi de Detall, li correspon una edificabilitat de 1,5 m²/m², essent el total de sostre edificable de 1.361,31 m² de sostre.

$$907,54 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.361,31 \text{ m}^2$$

Art. 195. Tipus d'ordenació

En la zona és obligat el d'edificacions flexibles segons alineacions vials (arts. 54-71). S'admetrà a través únicament de PERI el canvi de tipus als regulats segons condicions precises i segons condicions flexibles en illa oberta, i en ciutat-jardí segons la parcel·lació.

El canvi de tipus originarà l'aplicació dels paràmetres propis d'ell en quant a l'ordenació i no els del punt e) de l'article 194.

S'adopta el tipus d'ordenació d'edificacions flexibles segons alineacions vials, regulat pels articles 79-94 del Pla General.

Art. 196. Alçada edificable

L'alçada edificable és de planta baixa més dues plantes pis, en 10,50 m.

S'adopta el mateix nombre de plantes, Pl. Baixa més dues Pls. Pis, però es disminueix l'alçada reguladora màxima a 10,00 m, d'acord amb els criteris fixats pels Serveis Tècnics Municipals, permetent, però, l'aprofitament de part de l'espai Sotacoberta generat, amb un amplitud màxim de 60 cm respecte a l'últim sostre.

Art. 197. Façana mínima i parcel·lació

La façana admesa es regula a partir de la parcel·lació existent en aquesta qualificació; la mínima per a noves parcel·lacions serà de dotze (12) metres.

La parcel·lació existent no es podrà subdividir, a partir de l'aprovació inicial del PG, s origina unitats amb façana inferior a dotze (12) metres.

D'acord amb el contingut d'aquest article, el solar és indivisible.

Art. 56. Disposició de l'edificació en la parcel·la

Serà normalment aïllada. Es separarà tres (3) metres com a mínim de l'alineació viària, preferentment segons plans de façana paral·lels al vertical que conté aquella alineació, i deixarà un mínim de dos (2) metres a cada llindar lateral i un mínim de tres (3) metres als posteriors.

Tot i el contingut d'aquest article, l'ordenació del sostre edificable i d'acord tant amb l'article 58 com amb els criteris fixats pels Serveis Tècnics Municipals, es proposa entre mitgeres en PB fins a una fondària de 20,00 m, separant-se 1,00 m, però, en les plantes pis a partir d'una fondària de 16,00 m, fins arribar al límit de 20,00 m de fondària màxima. Serà obligatòria l'obertura de finestres en les façanes laterals dels sobresortits posteriors del volum principal.

Art. 57. Espais no edificats de parcel·la

Es manté el mateix criteri.

Tots els espais no edificables de parcel·la hauran de restar lliures d'elements de cubrició o altres constructius, i serviran de jardí o terrassa a l'aire lliure. En ells no s'hi admeten garatges.

Art. 58. Mitgeres

D'acord amb el contingut del punt 1, podem ordenar el sostre màxim edificable en mitjanaria, però, atenent els criteris dels Serveis Tècnics Municipals, aquesta mitjanaria es manté total només en Pl. Baixa i fins a la longitud màxima permesa de 20,00 m, separant-se 1,00 m dels llindars laterals en les plants superiors a partir d'una fondària de 16,00 m. (Veure plànols adjunts de l'Estudi de Detall). Serà obligatòria l'obertura de finestres en les façanes laterals dels sobresortits posteriors del volum principal.

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions seran aïllades del veí, excepte quan a l'entrada en vigor del present Pla el règim consolidat per l'edificació veïna sigui de mitjanaria, o en parcel·les de reduïda amplada, d'acord amb
 - a) Llindar amb parcel·la la qual també sigui més estreta de façana de 12,00 m: es construirà amb mitgera en el llindar en qüestió.
 - b) Llindar amb parcel·la igual o més ample de 12,00 m: es podrà construir en mitgera a través d'acord amb el veí o Estudi de Detall de volumetria.
2. L'acceptació de disposar-se en règim de mitgera constarà en document d'acord entre els propietaris, excepte en els casos obligats en el punt anterior, o bé es resoldrà en Estudi de Detall.
3. Si resulten mitgeres vistes, s'acabaran estèticament i les obertures se sotmetran al règim de servituds de vistes del dret català.
4. En el cas de règim consolidat de mitjanaria, la resta de separacions de l'edificació a límits compliran l'art. 56.
5. A efectes de l'aplicació del punt 1 en cantonades s'aplicarà la longitud de la menor de les façanes.

Art. 59. Fondària de l'edificació.

Es manté el mateix criteri.

L'edificació no pot superar els vint metres (20,00 m) de longitud.

Art. 60. Alçada de l'edificació.

Es manté el mateix nombre de plantes, Pl. Baixa més dues Pls. Pis, però es disminueix l'alçada reguladora màxima a 10,00 m, d'acord amb els criteris fixats pels Serveis Tècnics Municipals, permetent, però, l'aprofitament de part de l'espai sotacoberta generat, amb un amplit màxim de 60 cm respecte a l'últim sostre.

És de 10,50 m, com a màxim, en planta Baixa més dues plantes pis.

Art. 61. Medició de les alçades.

Es manté el mateix criteri.

Les alçades reguladores es mesuraran en el pla vertical de l'alineació vial, prenent la rasant en el centre de la façana; la cota de referència podrà fraccionar-se per un edifici, si el desnivell del terreny natural és major d'1,50 m.

Art. 62. Vols de l'edificació.

Es manté el mateix criteri.

1. Els vols màxims de l'edificació seran d'un (1,00) metre, i hauran d'arrencar almenys a un (1,00) metre de la mitgera, si n'hi ha.
2. No s'admeten vols en les façanes laterals o posteriors si no es separen més de 10,00 m del llindar.
3. El vol de la façana no superarà 1/10 de l'amplada vial.

<p>Art. 63. Cossos sortits oberts i tancats.</p> <p>Els cossos sortits oberts poden ocupar la façana excepte les franges mitgeres d'un (1,00) metre, i els ancats, a més, ocuparan un màxim d'un terç (1/3) de la superfície de la façana.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>
<p>Art. 64. Alçades de les plantes.</p> <p>Les alçades lliures mínimes seran de 2,75 m en baixos, 2,55 m en plantes pis, i 2,20 m en soterranis.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>
<p>Art. 65. Soterranis.</p> <p>S'admet únicament un soterrani que ocupi el mateix sòl que l'edifici principal, com a màxim.</p>	<p>Es manté el mateix criteri, considerant com a ocupació màxima o principal la de la Pl. Baixa.</p>
<p>Art. 66. Definició de la planta Baixa.</p> <p>Les plantes baixes no poden sobresortir més de 90 cm per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació destacada per damunt de la rasant només s'admetrà en vials amb molta pendent, i podrà donar lloc a obertures del possible soterrani.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>
<p>Art. 67. Subdivisió de la planta baixa.</p> <p>No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entresòl i semisoterrani.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>
<p>Art. 68. Àtics.</p> <p>No s'admeten, per damunt de l'alçada admesa en l'art. 60, els àtics ni sobreàtics.</p> <p>Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants dintre de l'alçada admesa.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p> <p>Serà obligatori construir una franja mínima de 5,00 m d'amplada amb acabat de teulada, tant en les façanes principal i posterior, de 2,00 m en les partions laterals o mitgeres i també en les dues bandes del carener.</p>
<p>Art. 69. Intensitat neta d'edificació.</p> <p>La intensitat neta d'edificació d'un solar és el quocient de dividir el sostre màxim admissible per la superfície de terreny. A efectes del desenvolupament individual del dret d'edificar no superarà 1,5 m²/m² (sostre/sòl).</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>
<p>Art. 70. Espai posterior lliure de parcel·la.</p> <p>Si les dimensions de l'espai lliure de parcel·la posterior tenen alguna dimensió major de dotze (12,00) metres en sentit lineal, s'admetran edificacions auxiliars de parcel·la, en nombre màxim d'una, i de mides màximes en planta: 4 m x 5 m x 2,10 m d'alçada.</p>	<p>Es manté el mateix criteri.</p>

QUADRE COMPARATIU

Sostre màxim segons PG

Superfície solar (m2)	Coefficient d'edificabilitat (m2/m2)	Sostre màxim (m2)	
Solar B	907,54	1,5	1.361,31

Ordenació sostre màxim per plantes

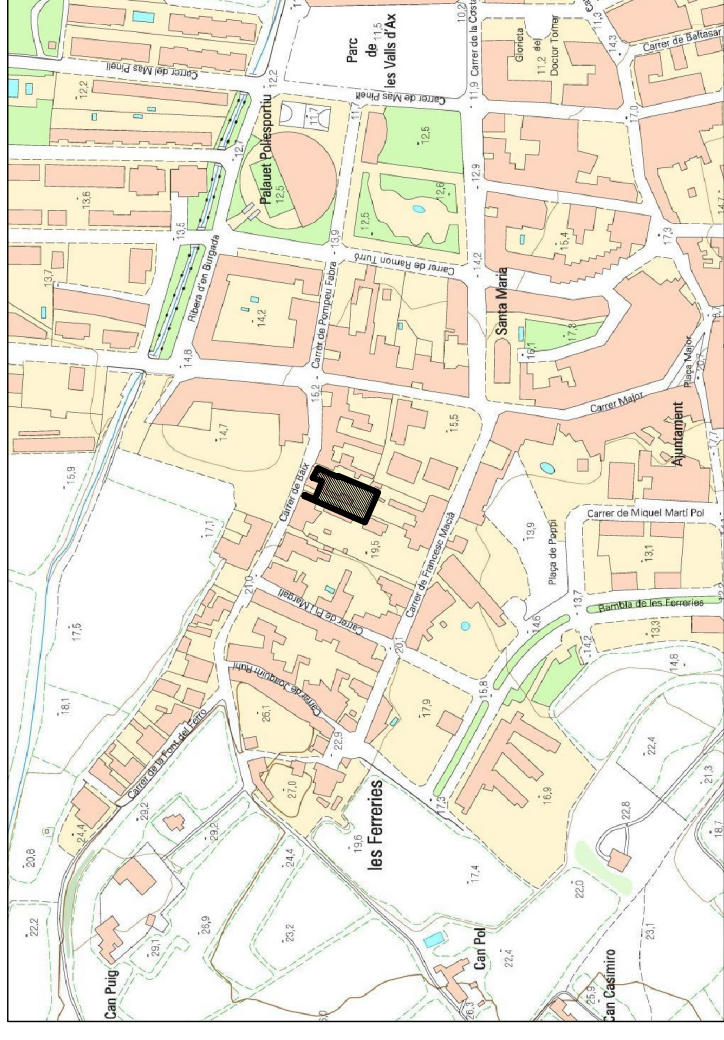
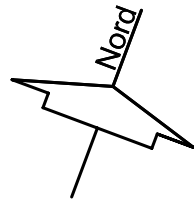
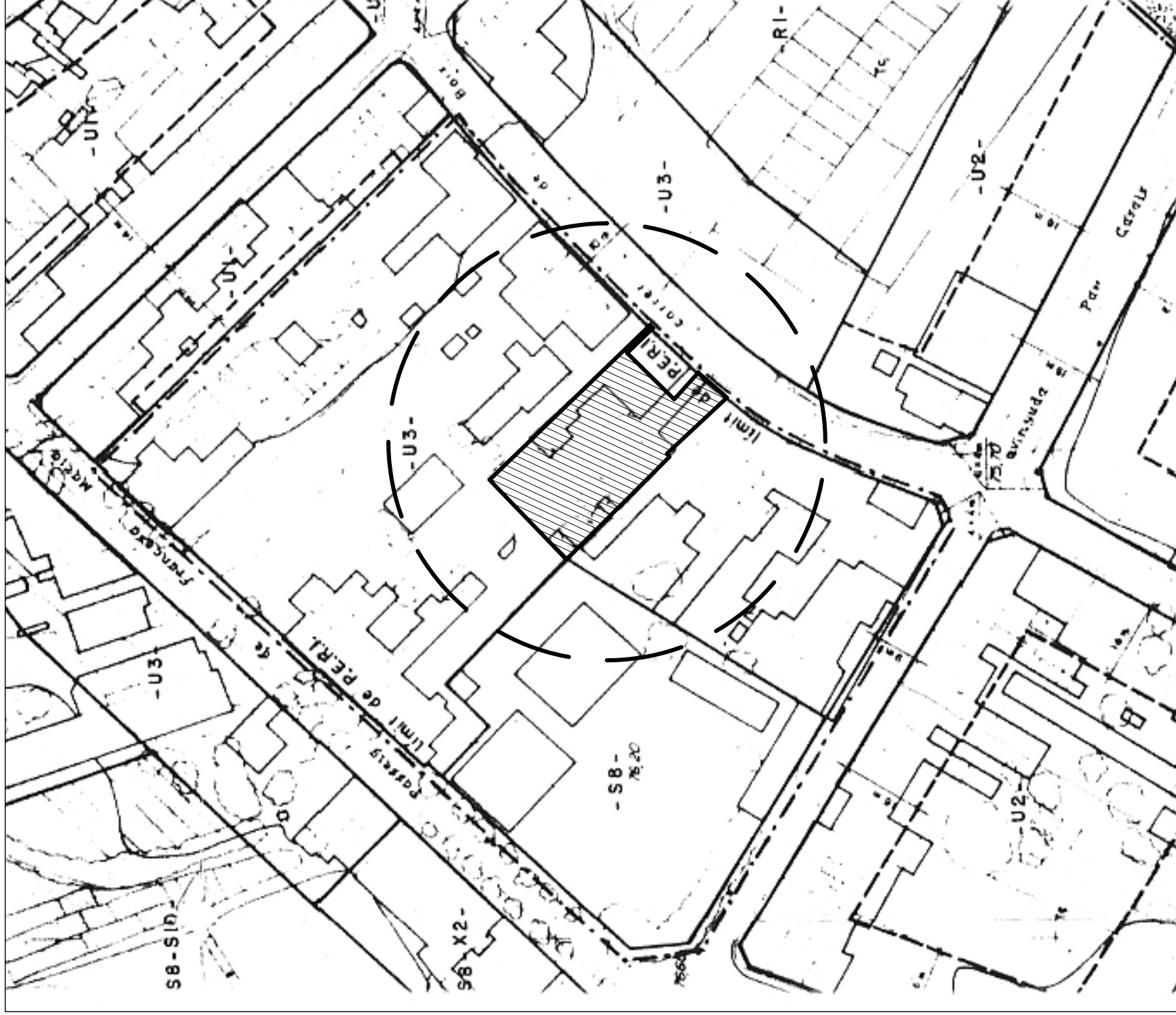
Solar	Pl. Baixa	327,77
	Pl. Primera	320,19
	Pl. Segona	320,19
	Pl. Sotacoberta (*1)	184,54
	Total damunt rasant (*2)	1.152,69
	Total sota rasant (Soterrani)	327,77

(*1). Superfície construïda computable a partir de 1,9 m d'alçada interior neta, d'acord amb el Decret d'Habitabilitat vigent.

(*2). El sostre resultant és inferior al màxim permès atesa la fondària o longitud màxima acceptable de 20,00 m

Blanes, març de 2011

Llorenç Serra i Ruhí
Arquitecte



© Institut Cartogràfic de Catalunya

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Sòl urbà, U-3 (Zona Suburbana en ocupacions flexibles) d'acord amb el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Palafolls (Barcelona), aprovat definitivament el 25 de setembre de 1991.

PARÀMETRES **ORDENANCES** **ESTUDI DE DETALL**
 Edificabilitat màxima 1.50m² sostre/m² sol (*1) 1152.69m² (*2)

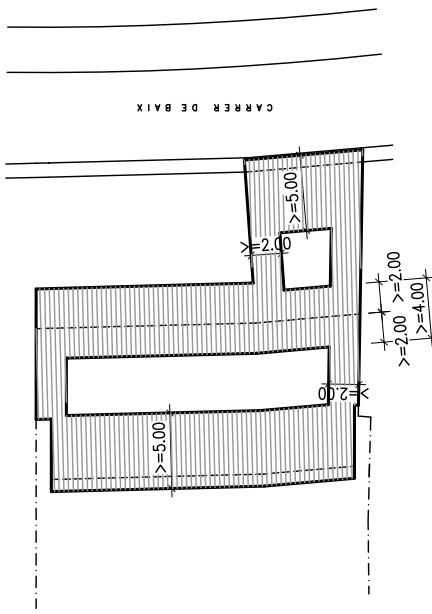
(*1) 1.50x907.54m² de Sol= 1361.31m²

(*2) S'adopta aquest valor inferior al màxim per no superar la llargada màxima de 20,00m. d'edifici.

SUPERFICIE DE PARCEL·LA= 907.54m²

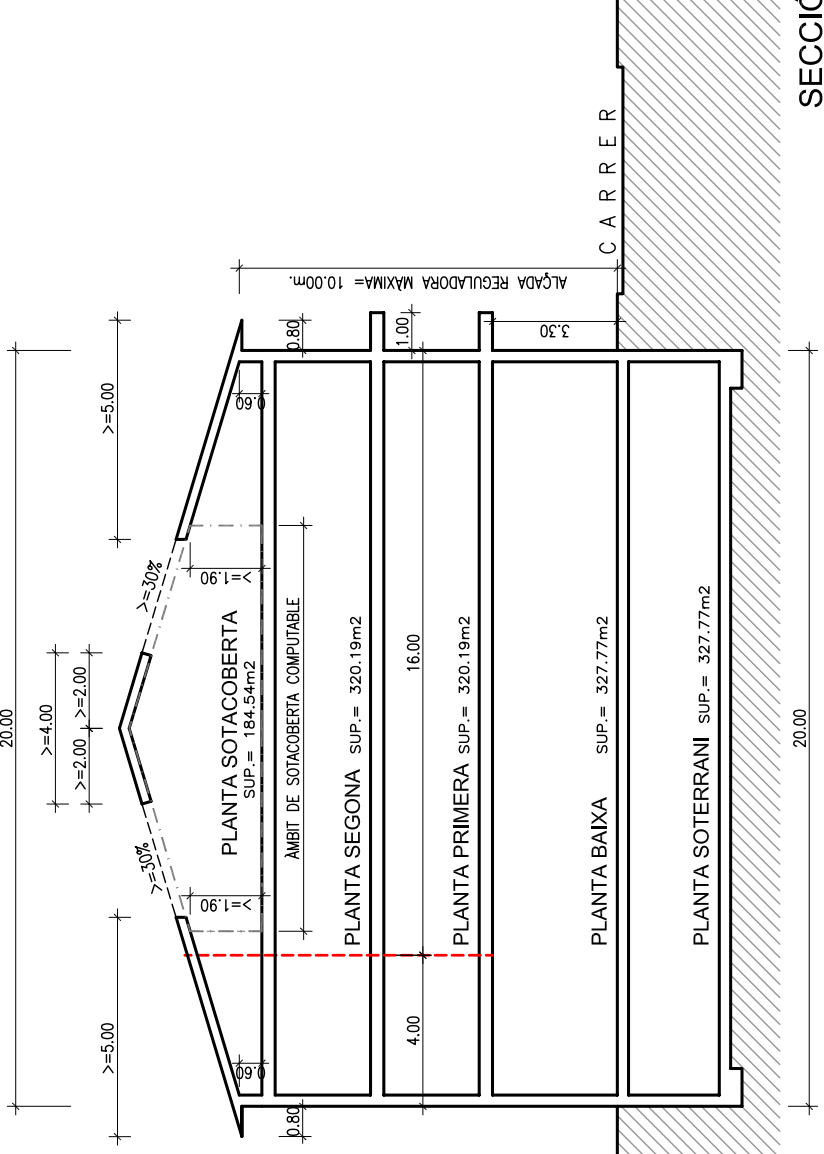
TEXT REFÓS ESTUDI DE DETALL	
ORDENACIÓ DE VOLUM EDIFICABLE	
SITUACIÓ: CARRER DE BAIX 11 PALAFOLLS (BARCELONA)	
EXPEDIENT	PLANOL
06.22	1/2
DATA	
MARÇ DEL 2011	
CONTINGUT	ESCALA:
SITUACIÓ	1:5000
EMPLAÇAMENT	1:1000
PROMOTOR: PERE VILASECA I OLIVERAS	
ARQUITECTE: LLORENÇ SERRA I RUHI.	

TRAV. DE LA SALUT, 8 17300 BLANES Tel: 972336361
 Fax: 972358094 E-mail: serraruhi@coac.net



PLANTA COBERTA (*1)

Escala 1:500

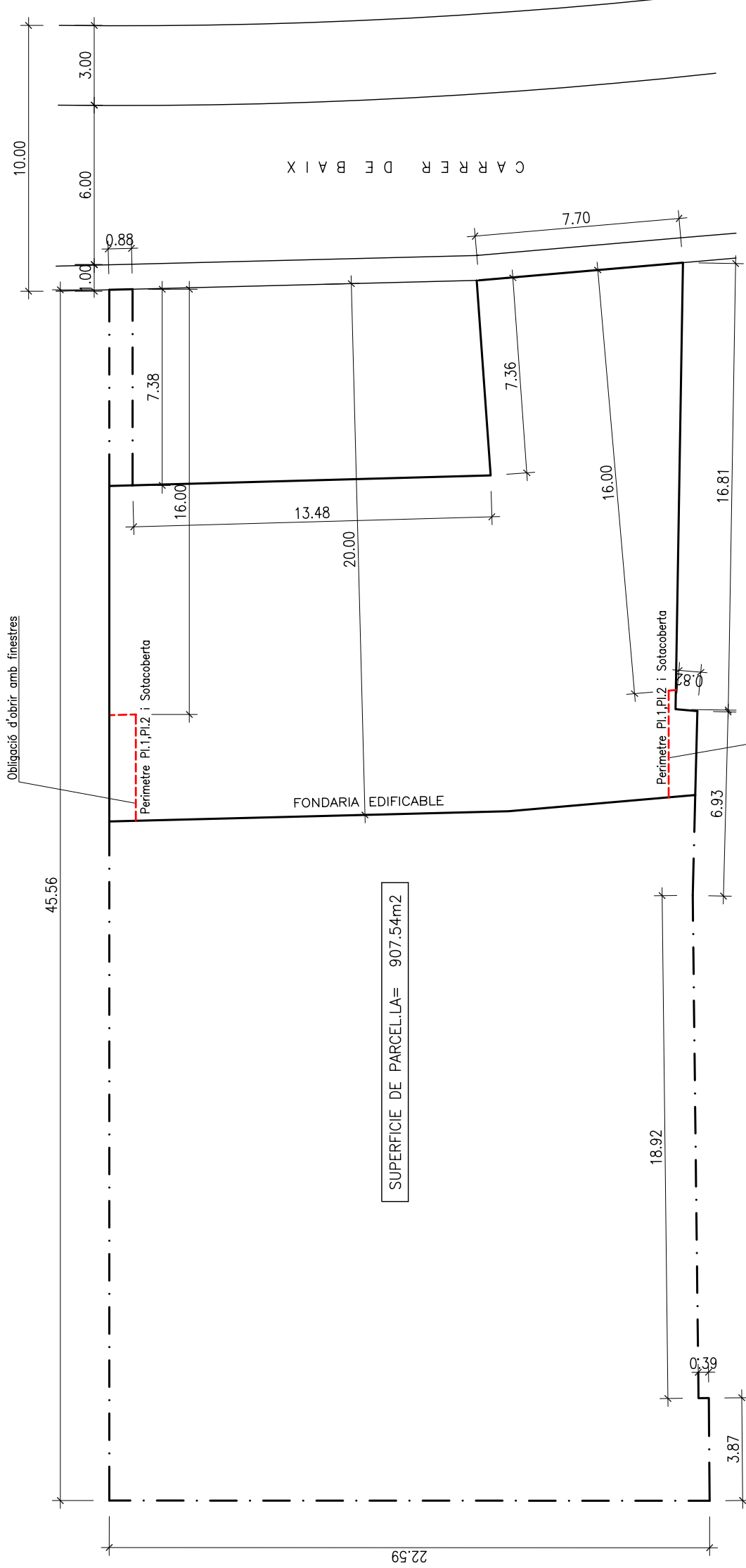


QUADRE SUP. CONSTRUÏDA

	M2
PLANTA SOTACOBERTA (*1)	184.54
PLANTA SEGONA	320.19
PLANTA PRIMERA	320.19
PLANTA BAIXA	327.77
TOTAL	1152.69
PLANTA SOTERRANI	327.77

NOTA (*1)
 SERÀ OBLIGATORI CONSTRUIR UNA FRANJA MÍNIMA D'ACABAT AMB TEULA DE 5.00m. EN FAÇANA PRINCIPAL I POSTERIOR.
 2.00m. EN LES PARTIONS O MITGERES.
 4.00m. 2+2 EN EL CARENER.

SECCIÓ



PLANTA

SUPERFICIE DE PARCEL·LA= 907.54m2

TEXT REFÓS ESTUDI DE DETALL	
ORDENACIÓ DE VOLUM EDIFICABLE	
SITUACIÓ: CARRER DE BAIX 11 PALAFOLLS (BARCELONA)	
EXPEDIENT	PLANOL
06.22	2/2
DATA	
MARÇ DEL 2011	
CONTINGUT	ESCALA:
PLANTA	1:200
SECCIÓ	1:200
PROMOTOR: PERE VILASECA I OLIVERAS	
ARQUITECTE: LLORENÇ SERRA I RUHÍ.	
TRAV. DE LA SALUT, 8 17300 BLANES Tel: 972336361 Fax: 972358094 E-mail: serraruhi@coac.net	