

el present document és el refós per a aprovació provisional i, si procedeix, definitiva, amb les esmenes derivades del tràmit i dels elements d'ofici resultat de l'audiència als propietaris

Palafolls, el juliol del 2009

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

Objecte

L'objecte del present document és de reconduir el contingut d'aprofitament i cessions del sector de sòl urbanitzable delimitat vigent. El Conveni signat el 2000 per l'Ajuntament i la propietat majoritària per al desenvolupament urbanístic del sòl, en base a l'interès municipal en el creixement estratègic del sector i consolidar l'antiga cessió prèvia de la propietat majoritària a la Cooperativa de la pagesia del poble de la part occidental de la finca, es reformula.

Alhora, els altres dos grups de propietaris també incideixen en la mateixa solució.

L'opció escollida és la del canvi de les condicions residencials intensives vigents en el sector (clau gràfica –V1-), a residencials extensives, generalment uni i bi-familiars, excepte l'habitatge de protecció (clau gràfica –V2especial-).

Situació

Es tracta d'un sòl interior a l'àrea urbana consolidada, entre el centre urbà històric de Les Ferreries i el sector desenvolupat i consolidat d'Activitats Riera Jordà i la B/682; el seu creixement pot ser immediat, d'una grandària moderada. (14.053 m²).

Aplicació del Pla General (Revisió 2006 vigent)

La Revisió del Pla General vigent des del setembre del 2006 va classificar els terrenys no urbanitzables com a sector 34, d'acord amb la propietat majoritària i per la seva posició.

La qualificació de “zona de creixement en prolongació suburbana” (V1.) promogué una inserció intensiva de l'àrea en el sistema urbà, amb els espais immediats a la riera de Jordà com a espai lliure urbà. En realitat es tracta d'una bossa reduïda de terrenys de famílies pageses, de poca accessibilitat, limitats per les franges edificades del carrer Passada i J. Verdaguer, i la riera.

La intensivitat de l'aprofitament es degué en part al conveni signat per l'Ajuntament el 2000 amb la propietat privada, a canvi d'una cessió a la Cooperativa agrària del poble de l'espai occidental de la finca, que comportava xifres elevades: sòl aprofitable de 6.084 m² i sobretot una edificabilitat de 5.777 m².

Sense arribar-hi, i dintre dels paràmetres emprats però dels més alts del planejament municipal, s'hi acostà. Ara es proposa un pacte nou de més “ruralitat” d'aquest espai que sempre ha estat pagès.

Així, la qualificació comporta la cessió mínima de les extensions de sòl:

- . 11 % per a parcs i jardins urbans
- . 15 % per a equipaments
- . 25.3 % per a estacionaments i vialitat

amb el 51.3 % total, en sistemes locals, més el 10 % de l'aprofitament.

L'edificabilitat és del 0.55 m²/m² bruta i 1.129 m²/m² neta, amb un màxim de densitat d'habitatges de 55 per hectàrea bruta.

Proposta

Es proposa modificar les condicions residencials intensives vigents en el sector (clau gràfica –V1-), a residencials extensives, generalment uni i bi-familiars, excepte l'habitatge de protecció (clau gràfica –V2especial-).

Per a això, els nous paràmetres redueixen l'edificabilitat bruta del sector de 0.55 m²/m² a 0.34 m²/m² i la densitat de 55 habitatges a 23 per hectàrea bruta, atès el canvi tipològic de pluri a uni o bi-familiar predominant. També es redueix, en coherència, la importància de sòls de cessió, atès que els nivells de sistemes locals poden ser els mínims de la Llei i no es reconeix en el Pla General vigent cap sistema general en el sector.

L'ordenació proposada es reconeix com la més racional, en el nou escenari: un carrer travessar E-W que connecti el de la Passada amb el del sector veí per ponent, una zona verda d'entorn de la riera, com a passeig que mení a l'equipament del sector que ampliarà -- com realment es promogué l'any 2000 -- i alhora regularitzarà el del sector veí 6, ocupat per la Cooperativa pagesa del poble.

Una peça frontal al carrer pluri-familiar pot absorbir el pluri-familiar per a habitatge de protecció.

La delimitació nova del sector s'efectua segons l'acord amb el Pla de Millora Urbana de l'àmbit confrontant pel nord-oest, recentment aprovat definitivament, resultant una extensió que passa de 13.211 m² a 13.053 m² (reducció de l' 1.2 %), mesurats informàticament. El reste de límits són fixats pels del planejament vigent.

Pla General vigent

La fitxa normativa del sector 34 estableix:

“FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 34. FAÇANA DE LES FERRERÍES.

Superfície total: 12.479 m²

Aprofitament privat:

creixement dens V1: 48.7 %

Sòls de cessió:

sistema viari: 25.3 %

sistema de parc urbà: 11.0 %

sistema d'equipaments: 15.0 %

Edificabilitat bruta: 0.55 m²/m².

Densitat màxima per habitatges: 55 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es crearà una façana regular i potent a la carretera, separada de la mateixa per zones lliures amb estacionaments, i es crearà un pas que connecti el carrer Passada amb un estacionament que recolzi el centre històric, agrupat amb el del sector veí.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: es costejaran per complet les obres d'urbanització dels vials, estacionaments i espais lliures, així com la connexió de les xarxes generals de serveis i accessos.

Sistemes generals integrats en el sector: part de l'enllaç viari de Les Ferreríes amb la B-682 i dels espais lliures vinculats al mateix i a la Riera Jordà.
Sector programat en el segon quadrienni.”

Pla General proposat

Serà d'aplicació la següent fitxa normativa del sector:

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 34. FAÇANA DE LES FERRERÍES.

Superfície total: 13.053 m² (100 %)

Aprofitament:

creixement de Ciutat-Jardí especial (clau gràfica –V2esp.-):
71.76 %

Sistemes de cessió:

sistema viari: 11.5 %
sistema de parc urbà: 10.0 %
sistema d'equipaments: 6.74 %

Edificabilitat bruta: 0.34 m²/m².

Densitat màxima d'habitatges: 23 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es crearà una franja d'espais lliures a l'entorn de la riera i un carrer que connecti el carrer Passada amb el carrer del sector 4 a l'oest.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: es costejaran per complet les obres d'urbanització dels vials, estacionaments i espais lliures, així com la connexió de les xarxes generals de serveis i accessos.

Sector programat en el segon quadrienni.

Quadre comparatiu Pla General 2006 – Pla General modificat

	Revisió Pla General 06	proposta	diferència proposta-R.P.G.06

sector total			
brut m ²	13.211	13.053	- 158
cessions m ² (51.3%)	6.777	(28.24 %) 3.458	- 3.092
sòl net m ²	6.434	9.368	+ 2.934
sostre m ² (0.55m ² /m ²)	7.266	4.440	- 2.826
habitatges (55 hges./ha)	72	30	- 42

cessions: verd	(11 %) 1.453	(10 %) 1.305	- 148
cessions: equipaments	(15 %) 1.982	(6.74 %) 880	- 1.102
cessions: vialitat	(25.3 %) 3.342	(11.5 %) 1.500	- 1.842

nota: a més, hi ha la cessió del 10 % de l'aprofitament i la reserva de sostre per a habitatge de protecció i asequible, d'acord a la Llei

Acompliment dels nivells legals de sòls per a sistemes de la proposta:

- zones verdes (20 m² per cada 100 m² de sostre, de nivell general segons l'article 65.1.a, R. Llei d'Urbanisme, i 10 % de la superfície del sector): 4.440 m² x 20/100 = 888 m² de sòl.
- equipaments (20 m² per cada 100 m² de sostre, de nivell general segons l'article 65.1.a, R. Llei d'Urbanisme, i 10 % de la superfície del sector): 4.440 m² x 20/100 = 888 m² de sòl.

Directrius de l'ordenació proposada

El plantejament, a desenvolupar en el Pla Parcial, és de disminuir desnitat, edificabilitat i cessions. L'ordenació, tal i com s'expressa en el plànol no. 9, pretén l'enllaç viari transvers o s'hi recolzin les parcel·les, completant l'estacionament públic existent en el sector veí per ponent, exiamplant l'equipament del mateix sector veí i recolzant la zona verda a la riera.

Índex

	plana
Objecte.....	2
Situació.....	2
Aplicació de Pla General (Revisió 2006 vigent).....	2
Proposta.....	3
Pla General vigent.....	3
Pla General proposat.....	4
Quadre comparatiu Pla General 2006 – Pla General modificat.....	4
Índex.....	5
Plànols.....	5

Plànols

- No. 1. Situació, a e: 1/50.000, a DIN A3
- No. 2. Fotografia aèria, a DIN A3
- No. 3. Classificació del sòl del Pla General 2006, a e: 1/10.000, a DIN A3
- No. 4. Qualificació del sòl i delimitació del sector del Pla General 2006, a e: 1/1.000, a DIN A3
- No. 5. Superposició del Pla General i nova delimitació, a e: 1/600, a DIN A3
- No. 6. Topografia i estat de la propietat, a e: 1/600, a DIN A3.
- No. 7. Proposta, a e: 1/1/600, a DIN A3.
- No. 8. Proposta qualificació del sòl, a e: 1/1.000, a DIN A3.
- No. 9. Ordenació indicativa, a e: 1/600, a DIN A3.

Palafolls, el juliol del 2009.

signat.:

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte -