

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

SOLARS AMB QUALIFICACIÓ D'U3 (ZONA SUBURBANA EN OCUPACIONS FLEXIBLES)
C/ Francesc Macià, 12, i C/ de Baix, 25, Palafolls (Barcelona)

Promotor: CONCEPCIÓ RUHÍ I ROURA I ISABEL RUHÍ I ROURA

Març de 2011

ÍNDEX

Memòria:	Preliminars Ordenació segons Pla General vigent i la seva aplicació Quadre comparatiu
Plànols:	1. Situació i Emplaçament, Pla General vigent 2. Ordenació solar A (C/ Francesc Macià, 12) 3. Ordenació solar B (C/ de Baix, 25)

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 dels dos solars 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.

Promotors

Na Concepció Ruhí i Roura i Na Isabel Ruhí i Roura, amb NIF. Núms. 38649449L i 38682537X, respectivament, amb domicili al C/ Joaquim Ruhí, 1, de Palafolls (Barcelona).

Emplaçament

Solars amb façana al C/ Francesc Macià, 12, i a C/ de Baix, 25, de Palafolls (Barcelona).

El solar A del C/ Francesc Macià, 12, de forma rectangular regular té una superfície, segons Llicència de Parcel·lació, de 495,88 m². Llinda al Nord amb l'altre solar objecte d'aquest Estudi de Detall, a l'Est amb finca, no edificada, objecte d'un Estudi de Detall similar al d'aquest expedient i aprovat definitivament, i que ostenta la mateixa qualificació urbanística, al Sud amb el Carrer Francesc Macià en una longitud de 10,20 m, i a l'Oest amb finques de característiques similars i amb la mateixa qualificació urbanística. El solar està buit, sense cap edificació.

El solar B del C/ de Baix, 25, de forma rectangular regular irregular té una superfície, segons Llicència de Parcel·lació, de 521,01 m². Llinda al Nord amb el Carrer de Baix en una longitud de 11,77 m, a l'Est amb finca, edificada entre mitgeres en part, que ostenta la mateixa qualificació urbanística, al Sud amb l'altre solar objecte d'aquest Estudi de Detall, i a l'Oest amb finca de característiques similars i amb la mateixa qualificació urbanística. El solar està edificat en part per una edificació en Pls. Baixa i Primera.

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 A té una superfície de 495,88 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 743,82 m² de sostre.

$$495,88 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 743,82 \text{ m}^2$$

El solar B té una superfície de 521,01 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 781,52 m² de sostre.

$$521,01 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 781,52 \text{ m}^2$$

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 amplit 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 aquest article, tots dos solars, amb façanes inferiors als 12,00 m, són indivisibles.

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 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.	Es manté el mateix criteri.
Art. 58. Mitgeres - 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 - 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. - 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. - 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. - Si resulten mitgeres vistes, s'acabaran estèticament i les obertures se sotmetran al règim de servituds de vistes del dret català. - En el cas de règim consolidat de mitjanaria, la resta de separacions de l'edificació a límits compliran l'art. 56. - A efectes de l'aplicació del punt 1 en cantonades s'aplicarà la longitud de la menor de les façanes.	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.
Art. 59. Fondària de l'edificació. L'edificació no pot superar els vint metres (20,00 m) de longitud.	Es manté el mateix criteri.
Art. 60. Alçada de l'edificació. És de 10,50 m, com a màxim, en planta Baixa més dues plantes pis.	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 amplitud màxim de 60 cm respecte a l'últim sostre.
Art. 61. Medició de les alçades. 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.	Es manté el mateix criteri.

Art. 62. Vols de l'edificació. 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.	Es manté el mateix criteri.
Art. 63. Cossos sortits oberts i tancats. 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.	Es manté el mateix criteri.
Art. 64. Alçades de les plantes. Les alçades lliures mínimes seran de 2,75 m en baixos, 2,55 m en plantes pis, i 2,20 m en soterranis.	Es manté el mateix criteri.
Art. 65. Soterranis. S'admet únicament un soterrani que ocupi el mateix sòl que l'edifici principal, com a màxim.	Es manté el mateix criteri, considerant com a ocupació màxima o principal la de la Pl. Baixa.
Art. 66. Definició de la planta Baixa. 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.	Es manté el mateix criteri.
Art. 67. Subdivisió de la planta baixa. No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entresòl i semisoterrani.	Es manté el mateix criteri.
Art. 68. Àtics. No s'admeten, per damunt de l'alçada admesa en l'art. 60, els àtics ni sobreàtics. Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants dintre de l'alçada admesa.	Es manté el mateix criteri. 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.
Art. 69. Intensitat neta d'edificació. 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).	Es manté el mateix criteri.
Art. 70. Espai posterior lliure de parcel·la. 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.	Es manté el mateix criteri.

QUADRE COMPARATIU

Sostre màxim segons PG

Superfície solar (m2)		Coeficient d'edificabilitat (m2/m2)		Sostre màxim (m2)	
Solar A	495,88	1,5			743,82
Solar B	521,01	1,5			781,52

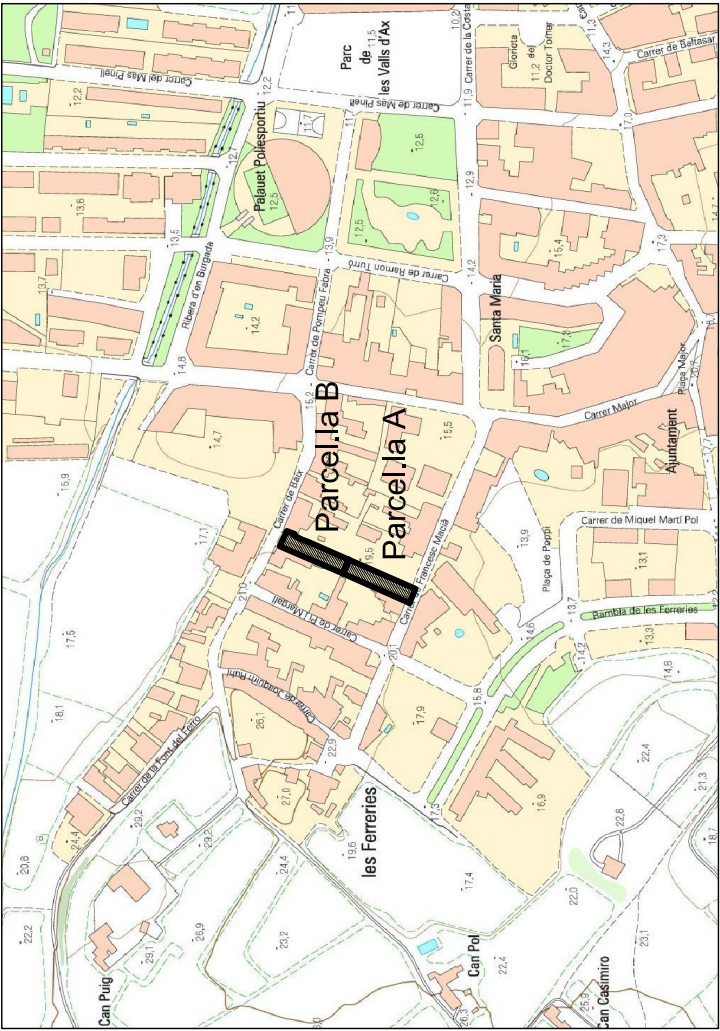
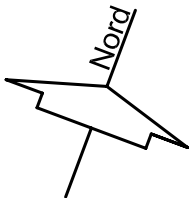
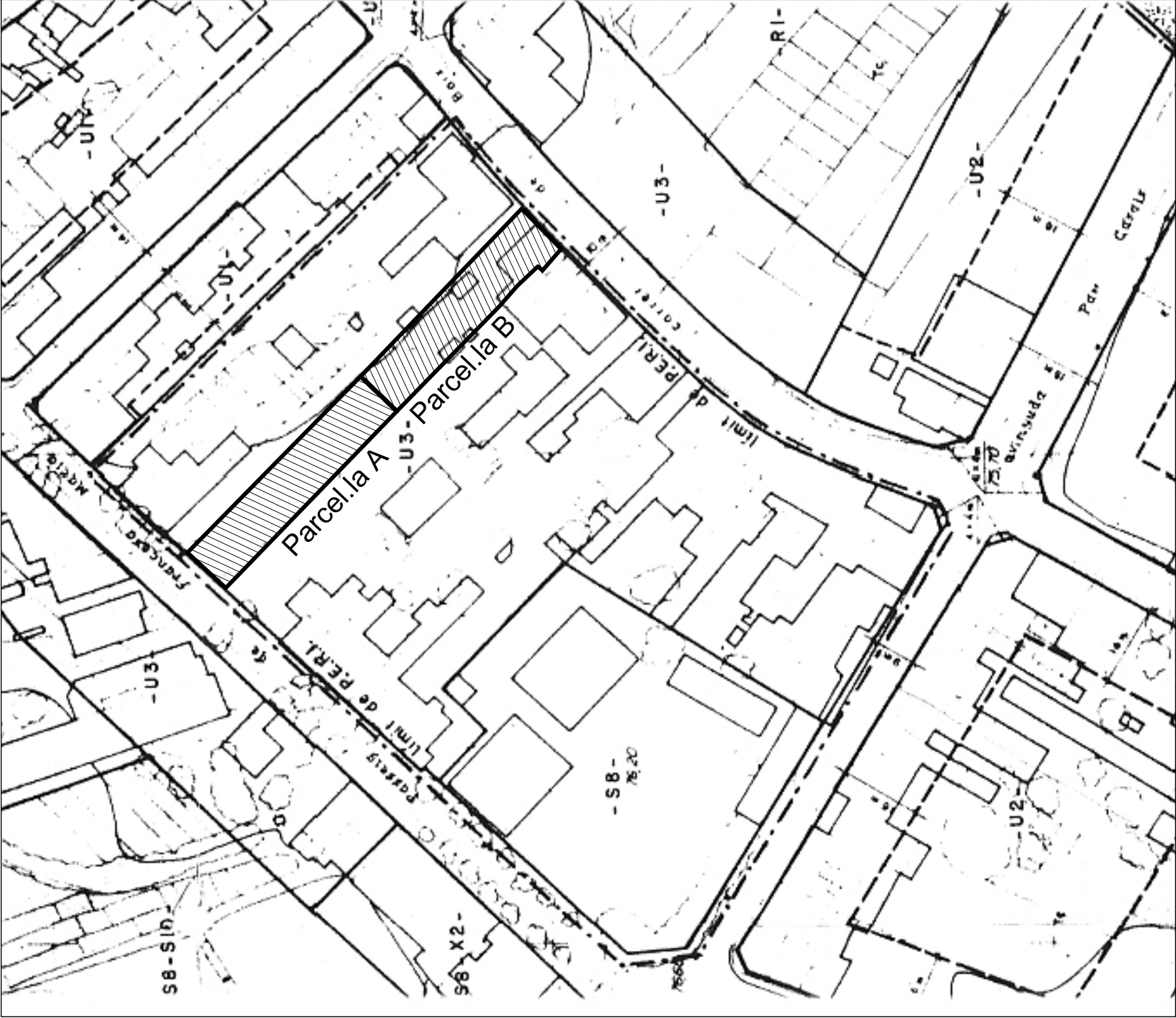
Ordenació sostre màxim per plantes

Solar A	Pl. Baixa	204,82	
	Pl. Primera	196,72	
	Pl. Segona	196,72	
	Pl. Sotacoberta (*1)	109,93	
	Total damunt rasant		708,19
	Total sota rasant (Soterrani)	204,82	
Solar B	Pl. Baixa	219,52	
	Pl. Primera	211,52	
	Pl. Segona	211,52	
	Pl. Sotacoberta (*1)	115,73	
	Total damunt rasant		758,29
	Total sota rasant (Soterrani)	219,52	

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

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
------------	------------	------------------

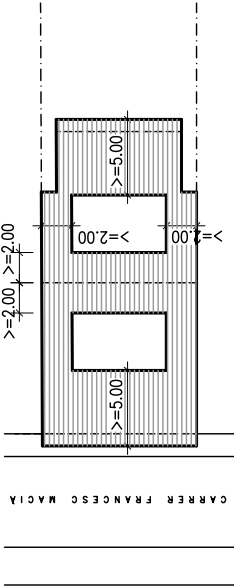
Edificabilitat màxima Parcel.la A	1.50m2 sostre/m2 sol (*1)	708.19m2
Edificabilitat màxima Parcel.la B	1.50m2 sostre/m2 sol (*2)	758.29m2

(*1) 1.50x495.88m2 de Sol= 743.82m2
(*2) 1.50x521.01m2 de Sol= 781.52m2

TEXT REFÓS ESTUDI DE DETALL		
ORDENACIÓ DE VOLUMS		
EDIFICABLES		
SITUACIÓ: Parcel·la A C/ FRANCESC MACIÀ 12 Parcel·la B C/ DE BAIX 25 PALAFOLLS (BARCELONA)		
EXPEDIENT	PLANOL	
06.20	1/3	
DATA		
MARÇ DEL 2011		
CONTINGUT	ESCALA:	
SITUACIÓ	1:5000	
EMPLAÇAMENT	1:1000	
PROMOTOR:	CONCEPCIÓ RUHI I ROURA ISABEL RUHI I ROURA	
ARQUITECTE:	LLORENÇ SERRA I RUHI.	
TRAV. DE LA SALUT, 8 17300 BLANES Tel: 972336361 Fax: 972358094 E-mail: serraruhi@coac.net		

SUPERFICIE DE PARCEL.LA A= 495.88m2
SUPERFICIE DE PARCEL.LA B= 521.01m2

QUADRE SUP. CONSTRUÏDA
PARCEL·LA A



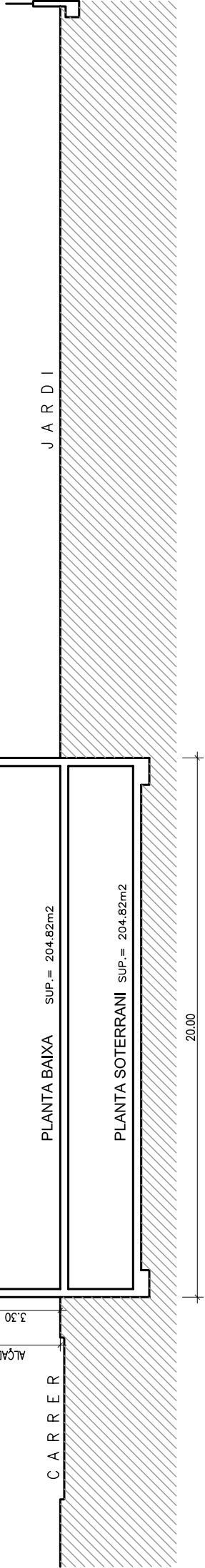
M2

PLANTA SOTACOBERTA (*1)	109.93
PLANTA SEGONA	196.72
PLANTA PRIMERA	196.72
PLANTA BAIXA	204.82
TOTAL	708.19
PLANTA SOTERRANI	204.82

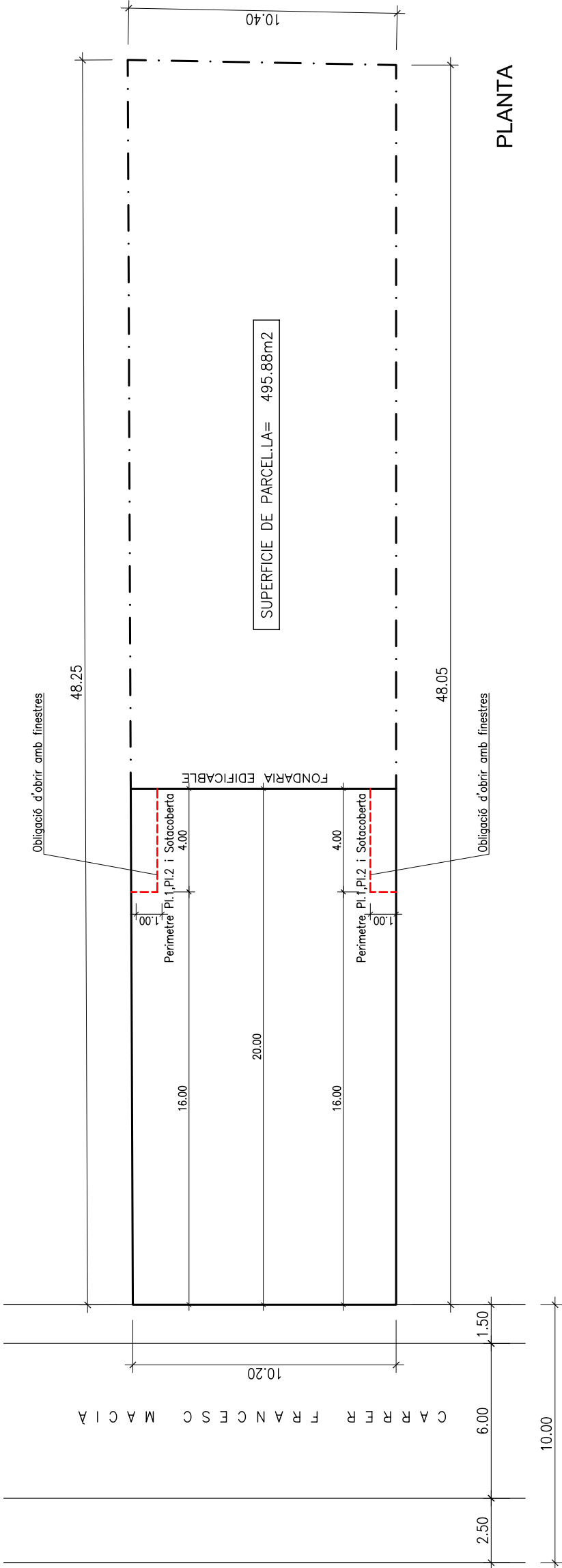
PLANTA COBERTA (*1)

Escala 1:500

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

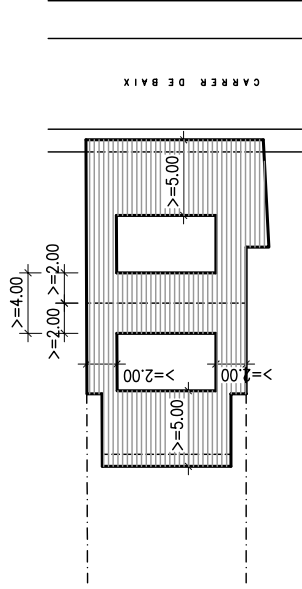


PLANTA

TEXT REFÓS ESTUDI DE DETALL			
ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES			
SITUACIÓ: Parcel·la A C/ FRANCESC MACIÀ 12 Parcel·la B C/ DE BAIX 25 PALAFOLLS (BARCELONA)		2/3	
EXPEDIENT	PLANOL		
06.20			
DATA			
MARÇ DEL 2011			
CONTINGUT	ESCALA:		
PLANTA i SECCIÓ	1:200		
PARCEL·LA A			
PROMOTOR:	CONCEPCIÓ RUHÍ I ROURA ISABEL RUHÍ I ROURA		
ARQUITECTE:	LLORENÇ SERRA I RUHÍ.		
TRAV. DE LA SALUT, 8 17300 BLANES Tel: 972336361 Fax: 972358094 E-mail: serraruhi@coac.net			

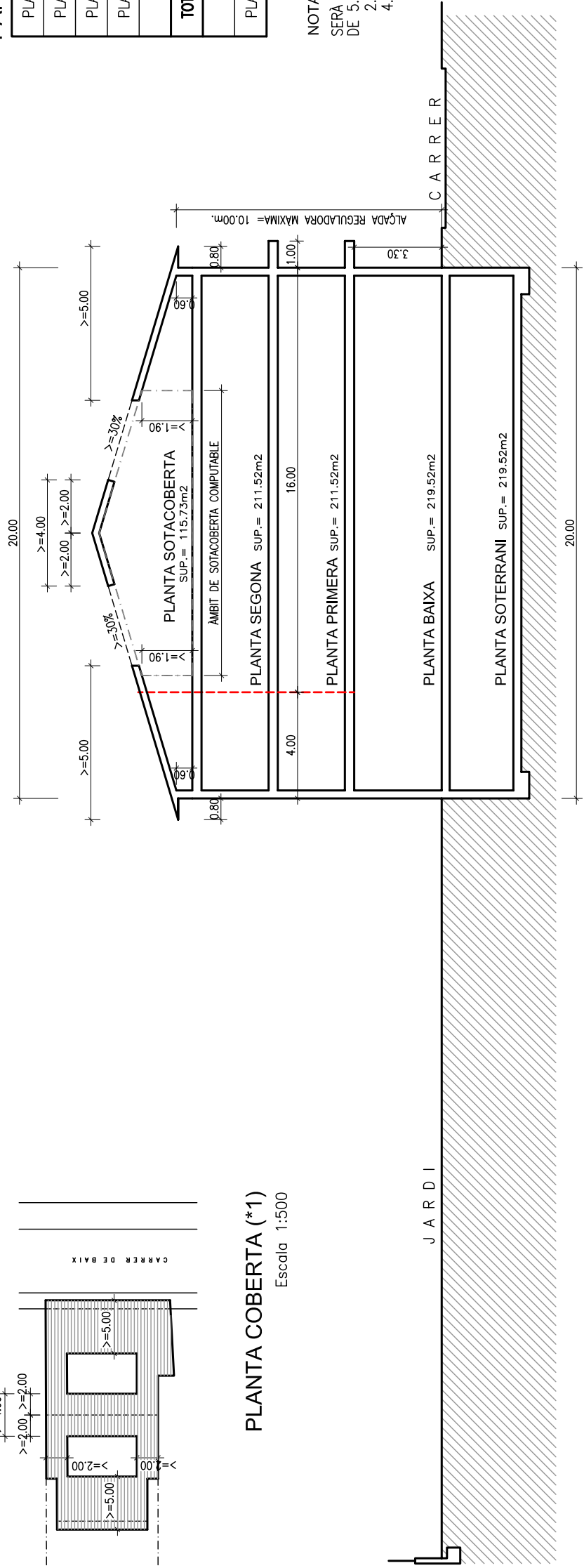
PLANTA COBERTA (*1)

Escala 1:500



PLANTA COBERTA (*1)

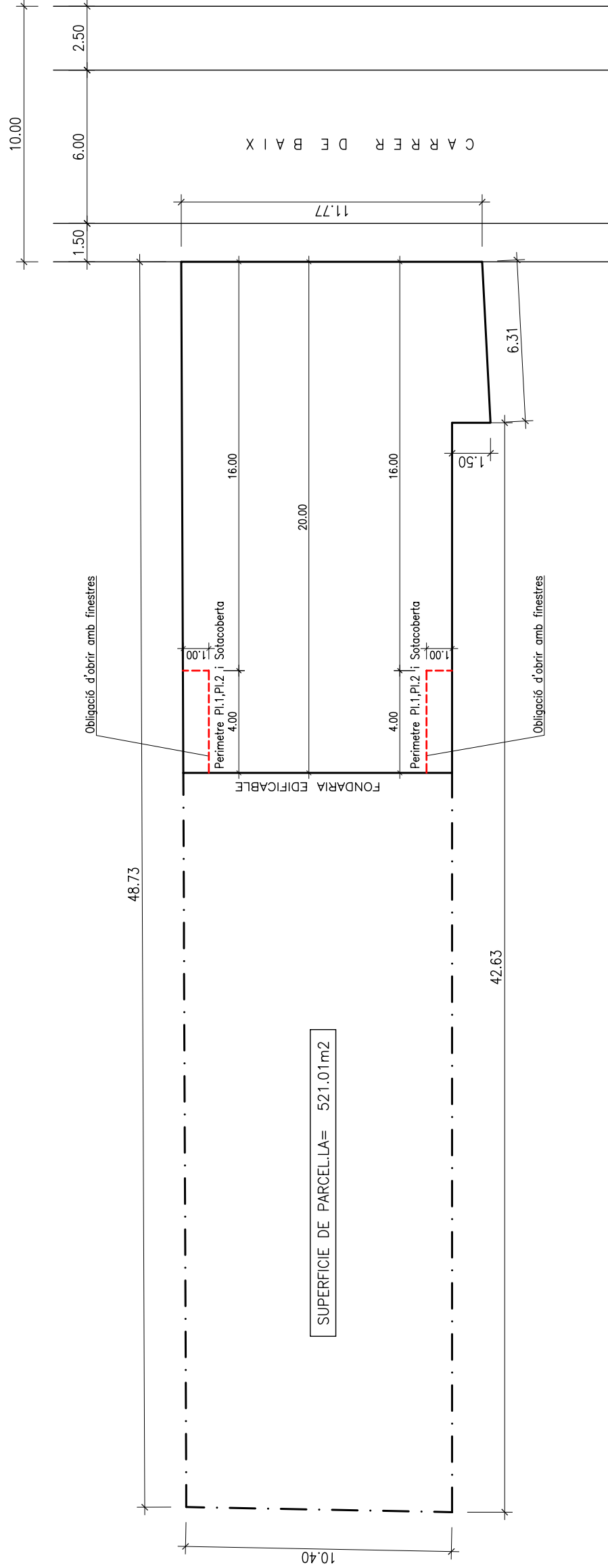
Escala 1:500



NOTA (*)

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

TEXT REFÓS ESTUDI DE DETALL

ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES

SITUACIÓ: Parcel·la A C/. FRANCESC MACIÀ 12
Parcel·la B C/. DE BAIX 25
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

DATA

MARÇ DEL 2011

CONTINGUT ESCALA A:

PLANTA i SECCIÓ

PARCELLAB

PROMOTOR: CONCEPCIÓ RUHÍ I ROURA
ISABEL RUHÍ I ROURA

ARQUITECTE: LLORENÇ SERRA I RUHÍ.

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