

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 1 de 28

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



Ajuntament de Palafolls

MEMÒRIA

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES EN PART DELS TERRENYS INCLOSOS ALS SECTORS 24 I 25 DELIMITATS AL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ TERRITORIAL I URBANA DE PALAFOLLS

MAIG DE 2022



La present MEMÒRIA justificativa de l'oportunitat de la suspensió potestativa d'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, prevista a l'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ha estat redactada per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, i subscrita pels arquitectes Joaquim Ginesta i Narcís Reverendo.

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES
Carrer Nou 7-principal 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com

JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2022.05.10 13:06:18 +02'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2022.05.10 13:17:03 +02'00'



La modificació de planejament que motiva la suspensió de llicències és d'iniciativa municipal, el contingut de la memòria ha estat revisat pels Serveis Tècnics Municipals i acceptat per a la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament de Palafolls.

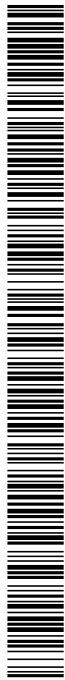
Palafolls, a la data de la signatura electrònica.

Lluís Falcon
Gonzalvo - DNI
46025156V (TCAT)

Firmado digitalmente por Lluís
Falcon Gonzalvo - DNI
46025156V (TCAT)
Fecha: 2022.05.10 15:24:13
+02'00'

Lluís Falcón Gonzalvo.

Arquitecte municipal.



Equip redactor de la memòria:

	COORDINACIÓ I DIRECCIÓ
Joaquim Ginesta	arquitecte. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
	EQUIP TÈCNIC
Narcís Reverendo	arquitecte. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Mariona Pujol	arquitecta tècnica. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Glòria Saus	arquitecta. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Àngela Boix	delineant. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP



ÍNDEX

I	MEMÒRIA	5
1	INTRODUCCIÓ	5
1.1	DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.	5
1.2	PLANEJAMENT TERRITORIAL.	5
1.3	PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.	6
1.3.1	Planejament general	6
1.3.2	Pla parcial del Sector 24 “Els Recs”	6
1.3.3	Pla parcial del Sector 25 “Camí del Roig”	6
1.4	SITUACIÓ BÀSICA DELS TERRENYS.	7
1.5	RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS INUNDABLES.	8
1.6	LEGISLACIÓ APLICABLE	10
2	ANÀLISI	11
2.1	ANÀLISI DE LA MATRIU	11
2.1.1	Estructura de la propietat	11
2.1.2	Estat actual dels terrenys	12
2.2	DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA	13
2.3	ANÀLISI DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	14
2.3.1	Zones d'aprofitament privat del Sector 24 “Els Recs”	14
	Zonificació	14
	Paràmetres d'ordenació de l'edificació	15
2.3.2	Zones d'aprofitament privat del Sector 25 “Camí del Roig”	15
	Zonificació	15
	Paràmetres d'ordenació de l'edificació	16
2.4	INUNDABILITAT	17
2.4.1	Zones inundables.	17
2.4.2	Zona de flux preferent.	17
2.4.3	Inundació del temporal Gloria.	18
3	DIAGNOSI	19
3.1	INCOHERÈNCIA ENTRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I EL RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS EN LA SEVA CONDICIÓ D'INUNDABLES	19
3.2	OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL	20
4	CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	21
4.1	OBJECTIUS	21
4.2	CRITERIS	21
5	PROPOSTA DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	21



I MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ

1.1 DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix les directrius per al planejament urbanístic, entre elles les relatives a la preservació enfront els riscos naturals.

Article 9 Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

[...]

1.2 PLANEJAMENT TERRITORIAL.

És d'aplicació en el municipi de Palafolls el Pla territorial metropolità de Barcelona vigent a partir del 12 de maig de 2010, data en que es va publicar en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya. El PGOTU'06 vigent no està adaptat al PTMB.

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

1.3 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.

1.3.1 Planejament general

El planejament urbanístic vigent de caràcter general és el text refós del Pla general d'ordenació territorial i urbana municipal (en endavant PGOTU'06), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de d'abril de 2006, amb publicació al diaris oficials de la Generalitat de Catalunya de dies 19/09/2006 i 30/07/2008 (i les modificacions aprovades en data posterior).

En sessió de 23 de juny de 2010, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació en el Sector 25 "Camí del Roig" (DOGC 1.10.2010).

1.3.2 Pla parcial del Sector 24 "Els Recs"

En sessió de 22 de setembre de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial del Sector número 24 "Els Recs", condicionant l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva i consegüent publicació al DOGC a l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització (el qual havia d'incorporar les condicions establertes en l'informe de l'ACA de 10 de març de 2005). El 29 de març de 2007 es va donar per complerta la condició prescrita en l'acord d'aprovació definitiva, amb el benentès que abans de l'execució de les obres d'urbanització calia l'autorització de l'ACA, i es va ordenar la publicació (DOGC 1.6.2007).

1.3.3 Pla parcial del Sector 25 "Camí del Roig"

En sessió de 22 de juny de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial del Sector número 25 "Camí del Roig" (DOGC 14.12.2006).

En data de 23 de juny de 2010, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial del Sector número 25 "Camí del Roig", incorporant d'ofici la prescripció de modificar la normativa en l'apartat "Proposta" del document en el sentit que "El nombre màxim d'habitatges dotacionals admesos en la parcel·la serà el resultat de dividir el sostre destinat a aquest ús pel mòdul de 75 m²" (DOGC 1.10.2010).

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

En data de 27 de març de 2014, el Conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial del Sector número 25 "Camí del Roig", incorporant d'ofici la prescripció de modificar l'article 5 de la normativa en el sentit que allà on deia "la coberta de l'edifici comercial podrà tenir coberta plana o inclinada 30%" ha de dir "la coberta de l'edifici comercial tindrà coberta plana o limitada en tot cas per l'alçada reguladora de 6,5 m" (DOGC 7.5.2014).

1.4 SITUACIÓ BÀSICA DELS TERRENYS.

La situació bàsica dels terrenys queda definida a l'article 21 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana de la següent manera:

Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

1. Tot el sòl està, als efectes d'aquesta Llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que ha d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos d'aquesta transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors concurrents en

aquests, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reuneixi els requisits a què es refereix l'apartat següent.

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i

DOCUMENT PROJECT	Òrgan URBANISME	REFERÈNCIA 2022/000016/2301
Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143 Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30 Pàgina 8 de 28		
SIGNATURES 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41		



parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) **Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.**

b) **Tenir instal·lades i operatives**, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, **les infraestructures i els serveis necessaris**, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) **Estar ocupat per l'edificació**, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent.

4. També està en la situació de sòl urbanitzat el que inclouen els nuclis rurals tradicionals assentats legalment en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb aquesta, disposin de les dotacions, les infraestructures i els serveis requerits a aquest efecte.

En haver estat urbanitzats i disposar de les infraestructures i serveis necessaris per als usos previstos a les parcel·les, la situació bàsica dels terrenys dels sectors 24 i 25 és la de sòl urbanitzat.

1.5 RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS INUNDABLES.

El règim dels terrenys afectats per inundabilitat s'estableix al Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, modificat pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre (BOE-A-2016-12466).

L'article 9ter del Reglament estableix el règim per als terrenys que estan dins de la zona de flux preferent i en situació de sòl urbanitzat de la següent manera:

DOCUMENT PROJECT	Òrgan URBANISME	REFERÈNCIA 2022/000016/2301
Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143 Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30 Pàgina 9 de 28		SIGNATURES 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



Article 9 ter. Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat.

1. En el sòl que es trobi en la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat d'acord amb l'article 21.3 i 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, **es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que es reuneixin els següents requisits i sense perjudici de les normes addicionals que estableixin les comunitats autònomes:**

a) **No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns** enfront de les avingudes, **en haver-se dissenyat tenint en compte el risc al qual estan sotmesos.**

b) **Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat** ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després d'aquesta, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.

c) Que no es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulin, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió.

d) Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de persones majors, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població.

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

f) **Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys.** Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i que es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte, en la mesura que sigui possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

2. A més de l'exigit en l'article 9 bis.3, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent.

3. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes.

Aquest règim ha entrat en vigor amb posterioritat a l'entrada en vigor del planejament urbanístic de detall (Plans parcials).

1.6 LEGISLACIÓ APLICABLE

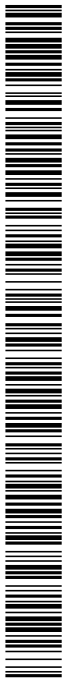
El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

A. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les seves modificacions posteriors.

B. El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



C. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les seves modificacions.

D. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les modificacions posteriors.

E. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

2 ANÀLISI

2.1 ANÀLISI DE LA MATRIU

2.1.1 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl d'aprofitament privat correspon a 8 parcel·les cadastrals, que es distribueixen de la següent manera:

Sector 24 "Els Recs" 5 parcel·les:

- 9634702DG7193S0001AI
- 9634701DG7193S0001WI
- 9934303DG7193S0001EI
- 9934305DG7193S0001ZI
- 9934306DG7193S0001UI

Sector 25 "Camí del Roig" 3 parcel·les:

- 9633602DG7193S0001WI
- 9633601DG7193S0001HI
- 9634704DG7193S0001YI

La localització de les parcel·les és la de la imatge següent:

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 12 de 28

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTÀ REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



2.1.2 Estat actual dels terrenys

Actualment els terrenys estan urbanitzats però sense edificacions a cap de les 8 parcel·les estudiades. Les parcel·les estan tancades amb filat i a l'interior s'observa algun arbre preexistent a la urbanització i la vegetació que ha proliferat de forma espontània (canyers i herbassars).



Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 13 de 28

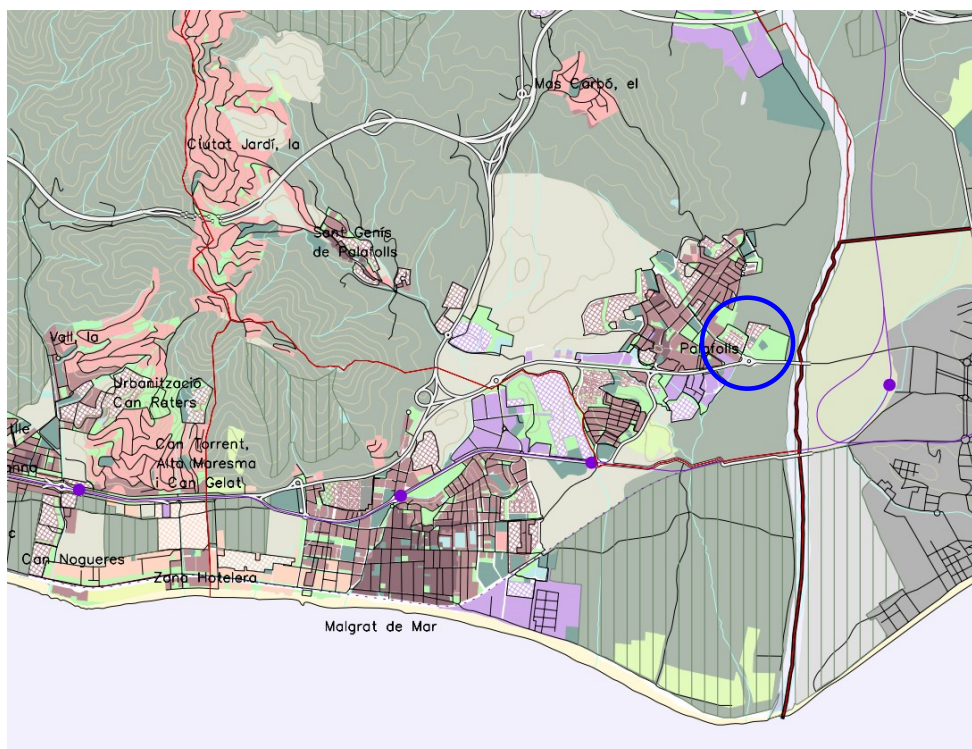
SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



2.2 DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El PTMB inclou els terrenys en el sistema urbà del nucli central de Palafolls.



A diferència dels Plans directors, l'aprovació dels Plans territorials no afecta immediatament i de forma general al planejament urbanístic



vigent. Solament ho fa en relació a les determinacions en l'àmbit del sòl no urbanitzable i en determinats plans parcials d'àrees especialitzades (on sí que són d'aplicació directa). En aquest sentit, les disposicions transitòries dels plans territorials solament vinculen els POUM, les seves revisions i els plans parcials de delimitació que s'aprovin definitivament a partir de l'entrada en vigor del Pla territorial.

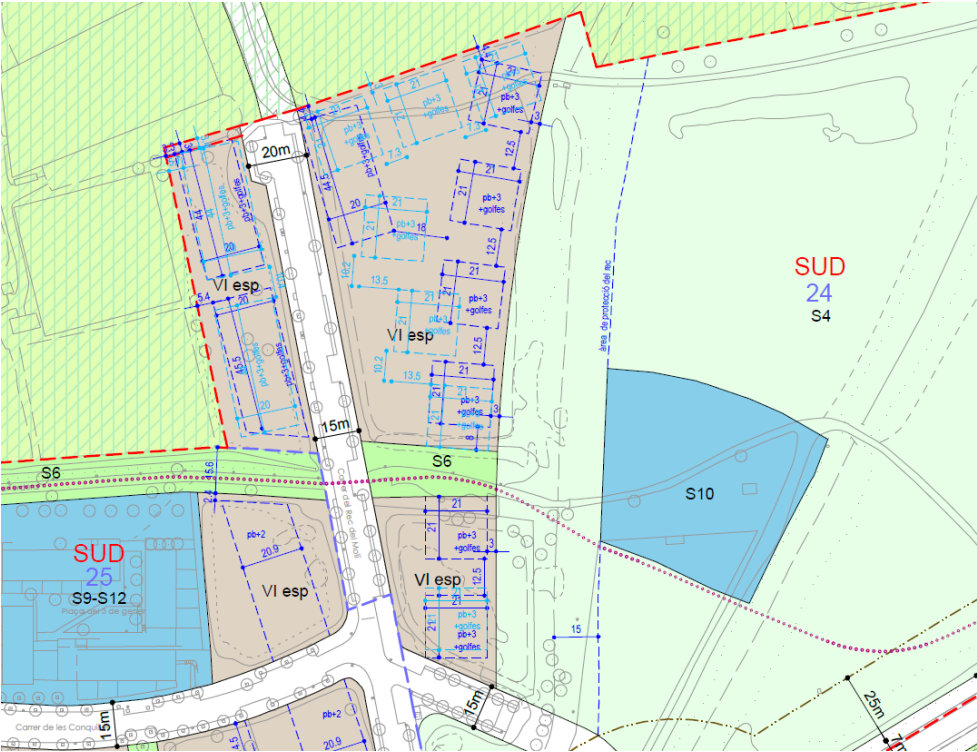
2.3 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

2.3.1 Zones d'aprofitament privat del Sector 24 "Els Recs"

Zonificació

El Pla parcial del Sector 24 "Els Recs" inclou els sòls d'aprofitament privat a la zona de "creixement dens especial", clau VI_{esp}. Els plànols preveuen dues alternatives d'ordenació volumètrica basades en la tipologia de blocs aïllats envoltats d'espai lliure privat.

La imatge següent mostra les dues alternatives d'ordenació en dues tonalitats diferents de color blau.





Paràmetres d'ordenació de l'edificació

El Pla parcial del Sector 24 "Els Recs" preveu la construcció de 200 habitatges que es distribueixen en tres peces d'aprofitament privat.

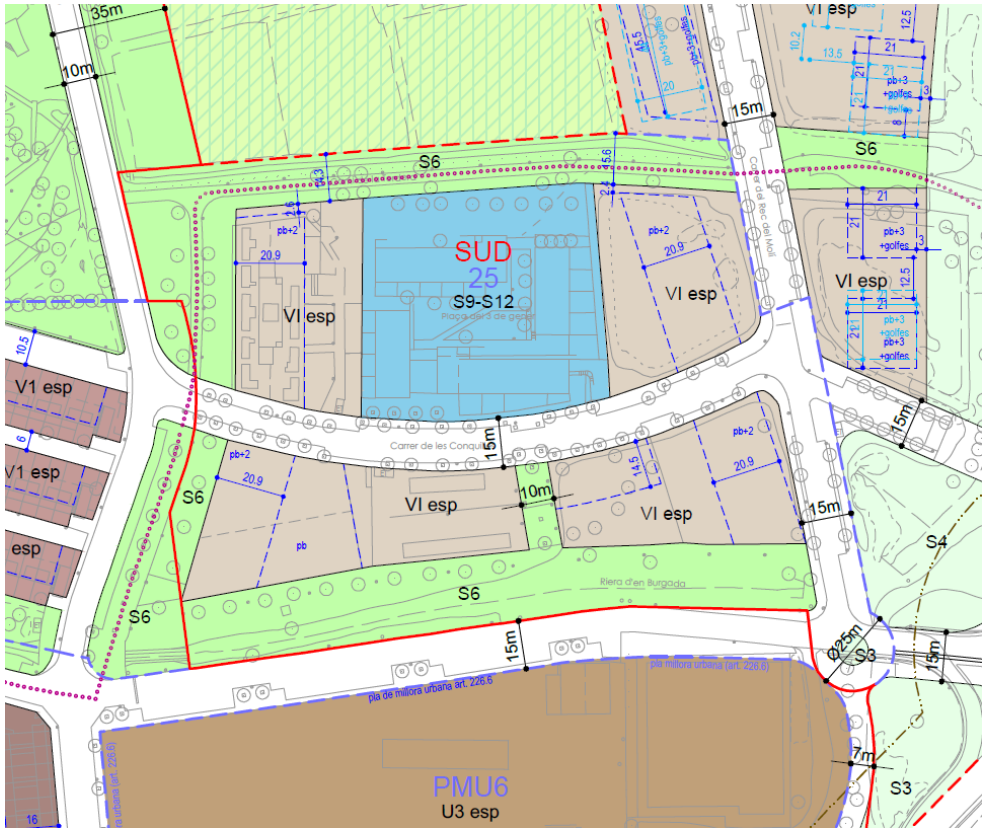
Les Normes urbanístiques estableixen els següents paràmetres d'edificació:

Núm. de plantes	PB+3+sotacoberta(50%)
Alçada reguladora màxima	12,5 metres
Cota de referència de PB	màxim 0,90 m sobre rasant del carrer
Ocupació màxima	45%
Usos	màxima superfície d'habitatge en PB 50%

2.3.2 Zones d'aprofitament privat del Sector 25 "Camí del Roig"

Zonificació

El Pla parcial del Sector 25 "Camí del Roig" inclou els sòls d'aprofitament privat a la zona de "creixement dens especial", clau V1_{esp}. Els plànols preveuen dues alternatives d'ordenació volumètrica basades en la tipologia de blocs aïllats envoltats d'espai lliure privat.



Paràmetres d'ordenació de l'edificació

El Pla parcial del Sector 24 “Els Recs” preveu la construcció de 120 habitatges que es distribueixen en quatre peces d'aprofitament privat.

Les Normes urbanístiques estableixen els següents paràmetres d'edificació:

Núm. de plantes	PB+2+sotacoberta
Alçada reguladora màxima	10 metres
Cota de referència de PB	màxim 0,90 m sobre rasant del carrer
Usos	màxima superfície d'habitatge en PB 50%

Les dues illes que estan sense edificació tenen el següent aprofitament:

Nord-est	2.816 m2st	22 habitatges
Sud-est	4.365,1 m2st	34 habitatges

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

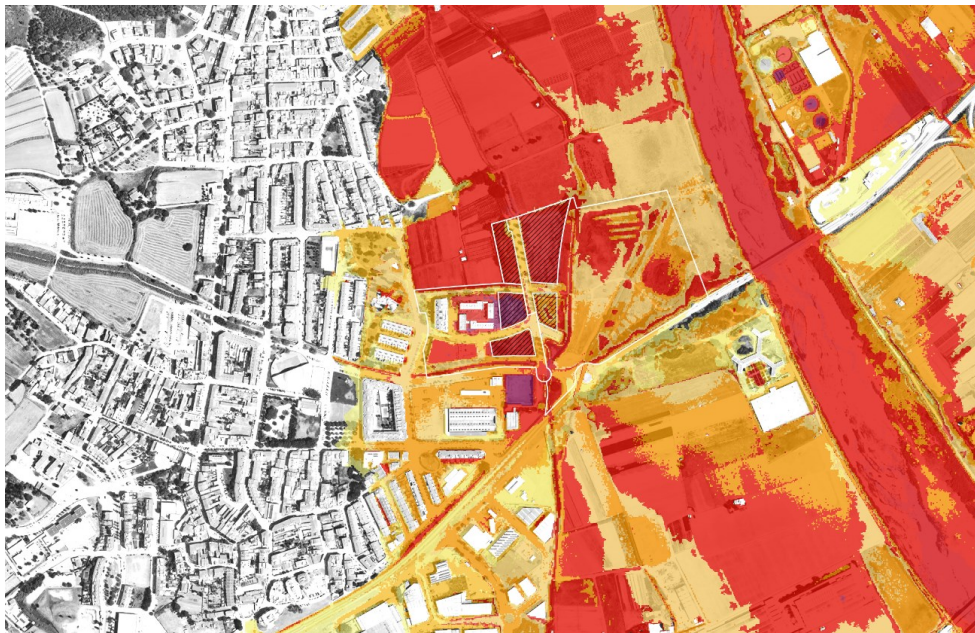
2.4 INUNDABILITAT

2.4.1 Zones inundables.

La totalitat dels terrenys dels sectors 24 i 25 són inundables.

La inundació al període de retorn de 500 anys, cota mínima a la que s'han de situar els habitatges d'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic, comporta uns calats d'aigua molt elevats sobre l'orografia natural, amb magnituds d'uns 4 metres a l'est del carrer Serretes. El mateix carrer, que es configura en forma de plataforma elevada en relació als terrenys, és inundable en cotes que van dels 0,65 metres a l'extrem nord fons als 2,10 metres a l'extrem sud.

La imatge següent mostra en diferents colors les profunditats d'aigua en la màxima inundació a 500 anys.



2.4.2 Zona de flux preferent.

La zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones.

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

La delimitació de la zona de flux preferent és la de la imatge següent:



Com es pot observar, tots els terrenys d'aprofitament privat a l'est del carrer Serretes estan dins de la zona de flux preferent.

2.4.3 Inundació del temporal Glòria.

El temporal Glòria va permetre constatar una inundació amb un abast en molts casos superior al de la zona de flux preferent. En el cas dels terrenys objecte d'estudi es varen inundar quatre de les cinc zones d'aprofitament privat que actualment encara es mantenen lliures d'edificació.

La imatge següent mostra l'àrea d'inundació del temporal Glòria.

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 19 de 28

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



3 DIAGNOSI

3.1 INCOHERÈNCIA ENTRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I EL RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS EN LA SEVA CONDICIÓN D'INUNDABLES

El planejament vigent als sectors 24 "Els Recs" i 25 "Camí del Roig" preveu l'edificació per a ús d'habitatge ocupant part de la plana entre el nucli urbà de Palafolls i la Tordera. Aquest espai és inundable i està majoritàriament dins de la zona de flux preferent ZFP. Aquesta circumstància no es va poder apreciar en el moment en el que es varen redactar els respectius Plans parcials urbanístics.

Les condicions que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic per a minimitzar els riscos consisteixen essencialment en situar els habitatges a una cota en la que no quedin afectats pel nivell de l'aigua en la inundació màxima per un període de retorn de 500 anys. Aquesta cota és fins-i-tot més elevada que la rasant del carrer Serretes tal com ja s'ha urbanitzat i estaria a més de 4 metres per sobre del nivell natural dels terrenys edificables.

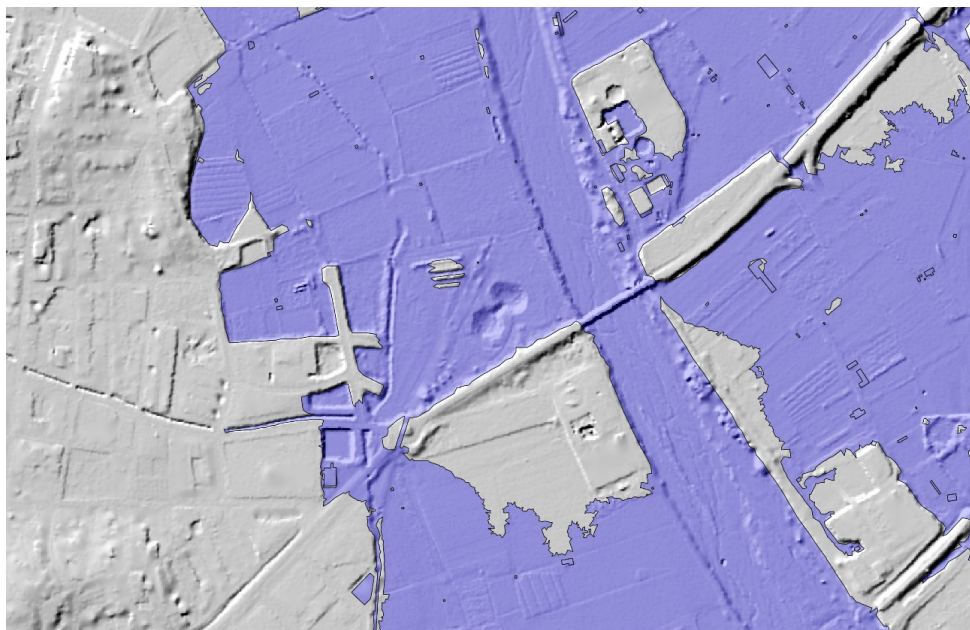
La problemàtica es produeix quan les actuacions per garantir la seguretat, consistents en el reblert dels terrenys en unes quantitats molt importants, constituïrien una barrera per al desguàs natural del riu i,

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

conseqüentment, alterarien el seu règim actual amb afectacions a tercers aigües amunt o a la riba oposada. Aquest efecte barrera es produiria amb major intensitat en els terrenys entre el carrer Serretes i el riu. En canvi als terrenys entre el carrer Serretes i el nucli consolidat per l'edificació ja hi ha una obstrucció preexistent al desguàs de la Tordera conformada pel teixit urbanitzat i consolidat per l'edificació. En aquest cas la possible edificació a les parcel·les no ha de comportar necessàriament una major afectació al règim de desguàs del riu.

A la imatge següent es pot observar com la urbanització dels sectors 24 "Els Recs" i 25 "Camí del Roig" s'ha produït elevat el nivell dels carrers per sobre de la cota natural dels terrenys i com ha interferit amb la Zona de flux preferent.



Imatge del relleu generada a partir del MDT 2x2 de l'IGN i Zona de flux preferent

Donat que no es disposa d'un planejament urbanístic que hagi tingut en compte la regulació actual d'usos en la zona de flux preferent, les seves determinacions no són coherents amb la legislació sectorial sobre domini públic hidràulic i no hi ha certesa sobre si serà possible l'autorització de les edificacions en la tramitació de les llicències.

3.2 OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

La situació actual en que encara es mantenen lliures d'edificació les parcel·les del sector 24 "Els Recs" i les més properes al riu del sector 25

SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

"Camí del Roig", permet reconsiderar l'ordenació evitant la transformació dels terrenys inundables i el risc que comportaria aquesta situació a les persones.

4 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

4.1 OBJECTIUS

Els objectius de la modificació de planejament són

- Reduir el risc sobre les persones relacionat amb la inundabilitat.
- Facilitar el desguàs mantenint lliure d'edificacions, en la mesura que sigui possible, els terrenys que estan més afectats per inundabilitat.

4.2 CRITERIS

Els criteris d'ordenació a considerar en la modificació són els següents

- Mantenir la major part possible de l'aprofitament privat.
- Concentrar les noves edificacions en àrees més allunyades de la Tordera.
- Incloure als espais lliures els espais més afectats per la inundació
- Evitar la transformació de l'orografia en les àrees previstes per al desguàs en cas d'inundació.

5 PROPOSTA DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

En base a l'estudi realitzat es justifica que s'acordi la suspensió de llicències pel termini d'un any prevista a l'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la finalitat d'estudiar la reforma del planejament vigent a l'àmbit dels terrenys d'aprofitament privat actualment lliures d'edificació dels sectors 24 "Els Recs" i 25 "Camí del Roig".

D'acord amb l'article 102.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme s'incorpora un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, que correspon a la següent imatge:

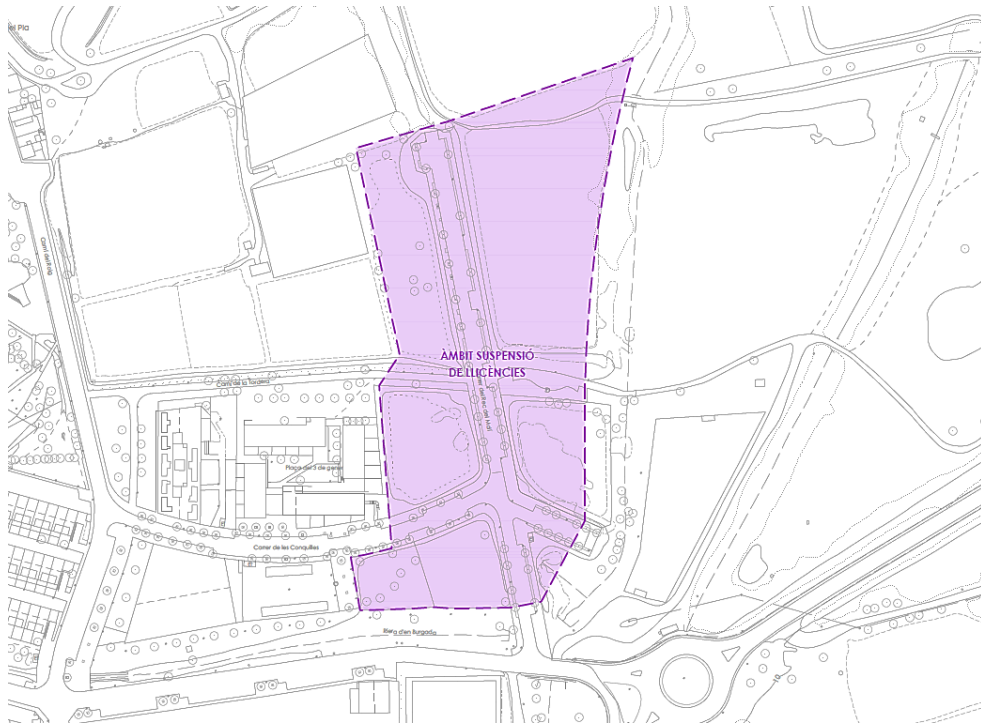
SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06

2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17

3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24

4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingiran

- a) Automàticament pel transcurs del termini d'un any.
- b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.
- c) En cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, així com quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla.

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 23 de 28

SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://bpm.palafolls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



REF. 1105
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES PARCIAL DELS SECTORS 24 I 25 DEL PGOTU
08389 Palafolls

MAIG 2022
DIN A1 1:10.000
DIN A3 1:5.000
0 25 50 75 100 m



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-9a 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 24 de 28

SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



REF. 1105
SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES PARCIAL DELS SECTORS 24 I 25 DEL PGOTU
08389 Palafolls

02 TOPOGRÀFIC. ESTAT ACTUAL

MAIG 2022

DIN A3 1:1.000

DIN A3 1:2.000

0 10 20 30 40 m



Ajuntament de
Palafolls

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-erà 17001 Girona
tel: 972221716 gg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 25 de 28

SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://bpm.palafolls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

REF. 1105
SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES PARCIAL DELS SECTORS 24 I 25 DEL PGOTU
08389 Palafolls

MAIG 2022
DIN A1 1:1.000
DIN A3 1:2.000
0 10 20 40 m



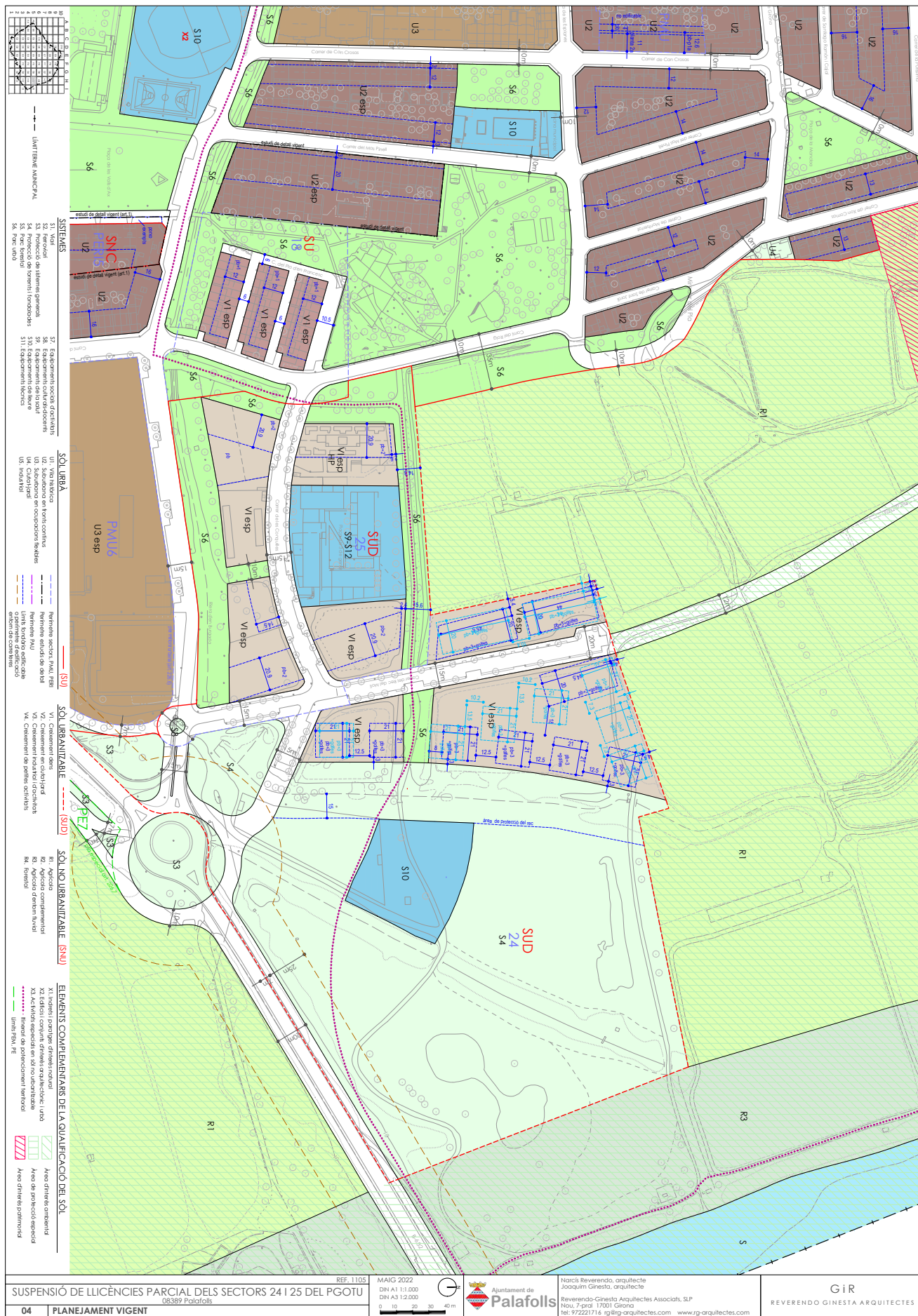
Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-portal 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 26 de 28

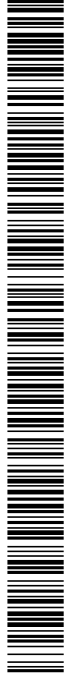
SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

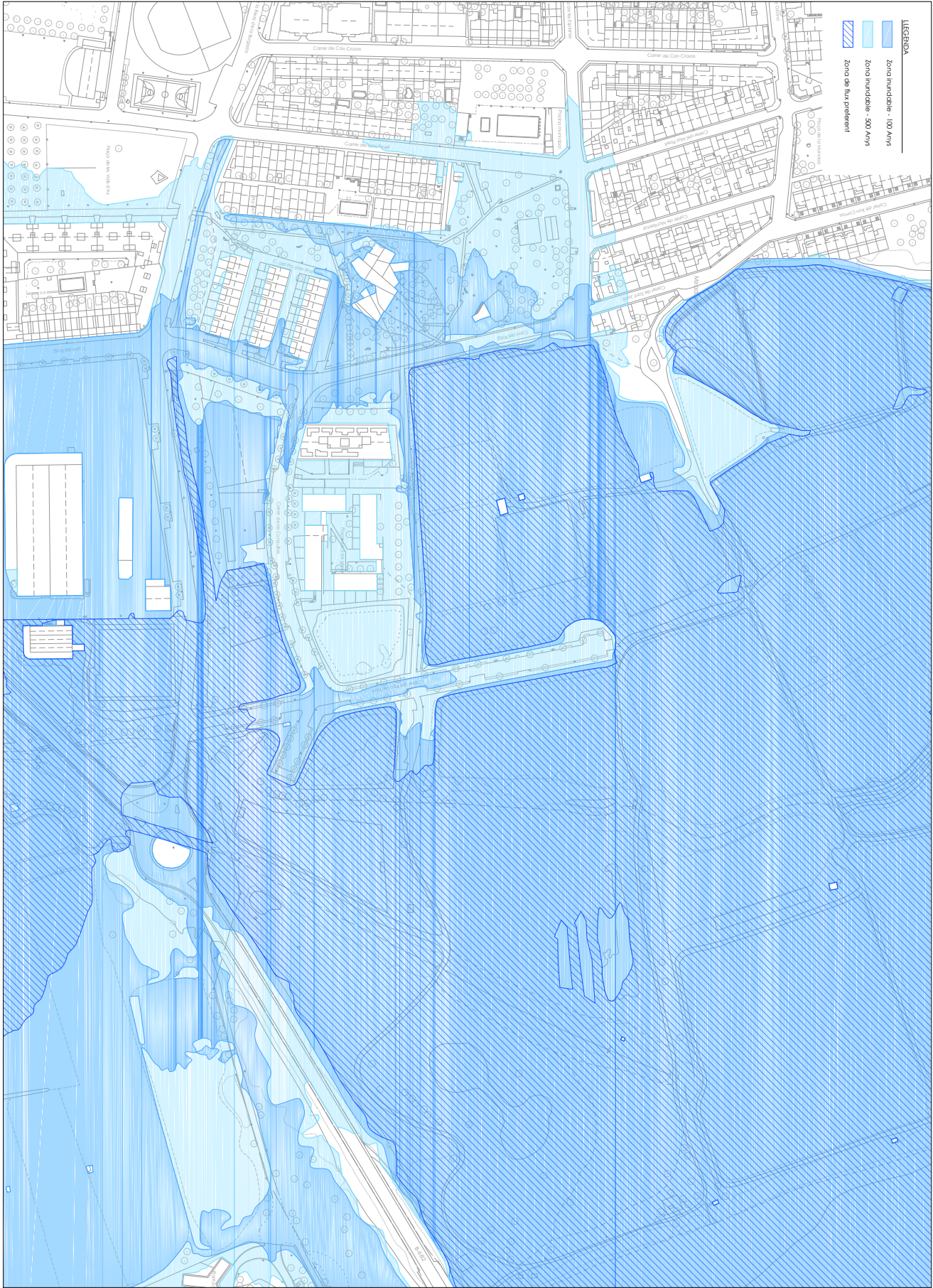


Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 27 de 28

SIGNATURES
1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41

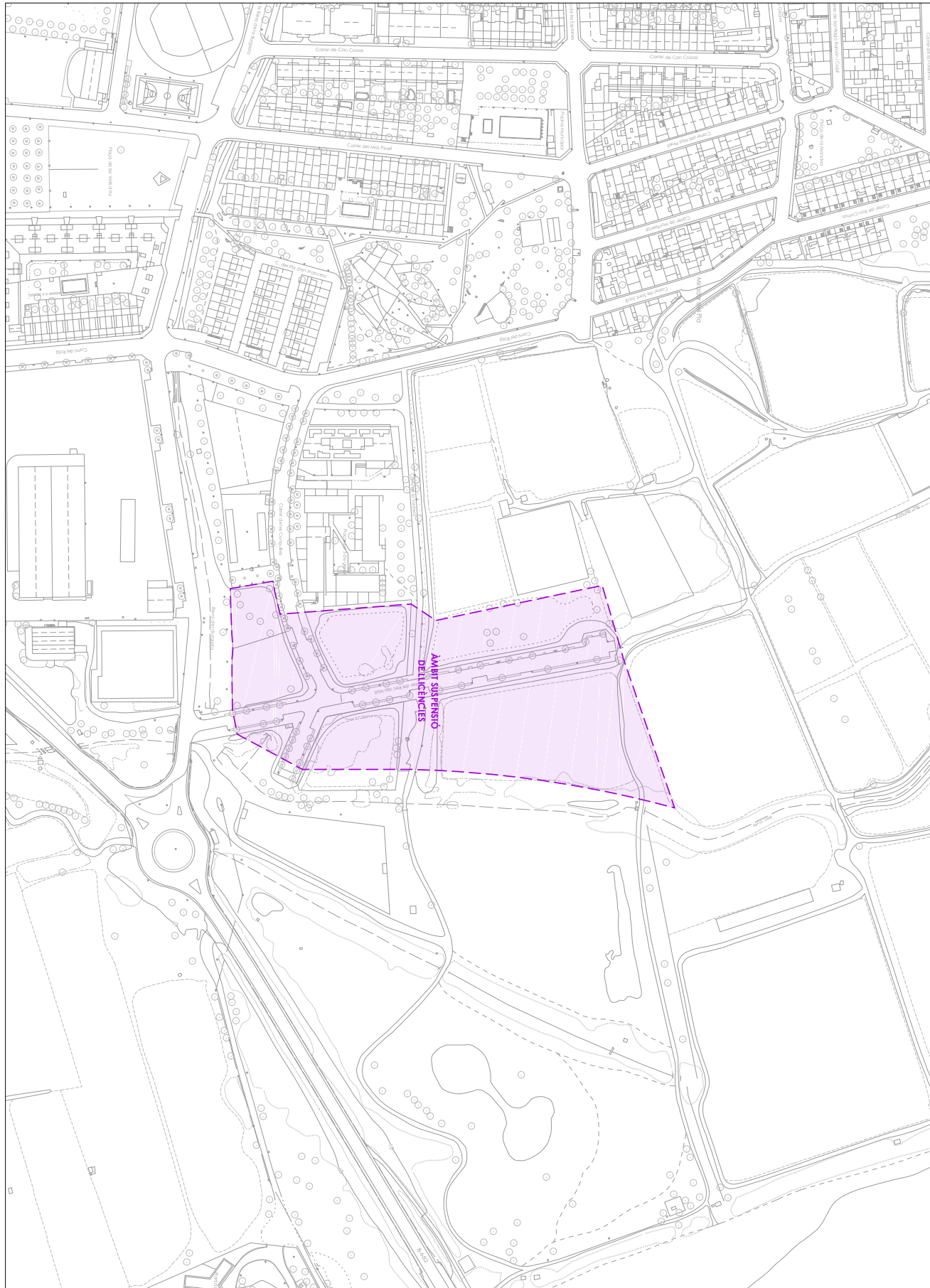


AJUNTAMENT DE PALAFOLLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://bpm.palafolls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació: d458b5b8-28ca-430e-a2ec-8bf9192e2d87
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12249143
Data Impressió: 24/05/2022 14:01:30
Pàgina 28 de 28

SIGNATURES
1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:06
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:24
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordada pel Ple de 19/05/2022), 23/05/2022 09:41



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://bpm.palafolls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

REF. 1105
SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES PARCIAL DELS SECTORS 24 I 25 DEL PGOTU
08389 Palafolls

MAIG 2022
DIN A1 1:1.000
DIN A3 1:2.000
0 10 20 40 m



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-portal 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES