

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 1 de 27

## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Ajuntament de Palafolls

## MEMÒRIA

# SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES A L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANTA MARIA ASSUMPTA I UA-1

MAIG DE 2022

## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

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 subscripta pels arquitectes Joaquim Ginesta i Narcís Reverendo.

# GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-Principal 17001 Girona 972221716 [www.rg-arquitectes.com](http://www.rg-arquitectes.com)



JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2022.05.10 13:07:25 +02'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2022.05.10 13:17:50 +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)  
2022.05.10 15:20:59  
+02'00'

Firmado digitalmente por  
Lluís Falcon Gonzalvo - DNI  
46025156V (TCAT)  
Fecha: 2022.05.10 15:20:59  
+02'00'

Lluís Falcón Gonzalvo.

Arquitecte municipal.



## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

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

## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

## ÍNDEX

<b>I</b>	<b>MEMÒRIA</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>5</b>
1.1	DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.	5
1.2	PLANEJAMENT TERRITORIAL.	5
1.3	PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.	5
1.3.1	Planejament general	5
1.4	LEGISLACIÓ APLICABLE	6
<b>2</b>	<b>ANÀLISI</b>	<b>6</b>
2.1	ANÀLISI DE LA MATRIU	6
2.1.1	Estructura de la propietat	6
2.1.2	Estat actual de l'entorn de l'església	7
2.1.3	Estat actual de la unitat d'actuació UA-1	9
2.2	DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA	10
2.3	ANÀLISI DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	11
2.3.1	Zones d'aprofitament privat a l'entorn de l'església	11
	Zonificació	11
	Paràmetres d'ordenació de l'edificació	12
2.3.2	Zones d'aprofitament privat de la unitat d'actuació UA1	13
	Zonificació	13
	Paràmetres d'ordenació de l'edificació	13
2.4	PATRIMONI CULTURAL	14
2.4.1	Església parroquial de Santa Maria Assumpta.	14
2.5	EVOLUCIÓ URBANA	16
<b>3</b>	<b>DIAGNOSI</b>	<b>19</b>
3.1	COHERÈNCIA ENTRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL I EL CARÀCTER DEL NUCLI	19
3.2	OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL	20
<b>4</b>	<b>CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>20</b>
4.1	OBJECTIUS	20
4.2	CRITERIS	20
<b>5</b>	<b>PROPOSTA DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES</b>	<b>21</b>

# 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 del patrimoni cultural i adaptació de les construccions a l'ambient on estiguin situades sense comportar la depreciació dels valors dels edificis existents.

#### *Article 9 Directrius per al planejament urbanístic*

[...]

*3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*

[...]

### 1.2 PLANEJAMENT TERRITORIAL.

És d'aplicació en el municipi de Palafolls el Pla territorial metropolitana 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.

### 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).



## SIGNATURES

## 1.4 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.

**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 3 parcel·les cadastrals, que es distribueixen de la següent manera:

Entorn de l'església (1 parcel·la):

- 9431120DG7193S0001RI (carrer Major 22)

Unitat d'actuació UA-1 (2 parcel·les):

- 9332140DG7193S0001TI (avinguda Pau Casals 17)
- 9332141DG7193S0001FI (avinguda Pau Casals 15)

A més, la UA-1 incorpora uns terrenys de d'acord amb el cadastre són de domini públic situat entre la parcel·la de l'avinguda Pau Casals 15 i l'edifici de l'avinguda Pau Casals 13.



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 7 de 27

**SIGNATURES**

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

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



### 2.1.2 Estat actual de l'entorn de l'església

A l'entorn immediat de l'església, actualment hi ha uns espais enjardinats. A costat nord, est i oest aquets espais lliures d'edificació estan oberts i confronten amb vialitat pública.

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 8 de 27

## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Espai davanter a l'entrada a l'església



Espais enjardinats a l'entorn de l'Església

Al costat sud l'espai lliure perimetral és una franja d'uns 5,65 metres que limita amb una finca de titularitat privada que també té una franja lateral lliure d'uns 2,20 metres. A l'interior d'aquesta finca hi ha una edificació d'habitatge unifamiliar de planta baixa amb accés des del carrer Major, núm. 22, i unes edificacions auxiliars al fons més proper a la plaça Feixetes dels Leon però sense accés des d'aquesta plaça.



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 9 de 27

**SIGNATURES**

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Franja lliure d'edificació del costat sud de l'església

En total, la separació entre els dos edificis és aproximadament de 7,70 metres.

### 2.1.3 Estat actual de la unitat d'actuació UA-1

Els terrenys que conformen la unitat d'actuació UA-1 corresponen a dues parcel·les sense ús tancades amb un filat metàl·lic i un espai obert que s'utilitza per a aparcament. Tant al nord com al sud el límit de l'espai coincideix amb les parets mitgeres dels edificis confrontants. La de l'edifici plurifamiliar, de major dimensió, està tractada amb un mural i l'altra amb un envà pluvial de plaques.

El carrer Pau Casals està completament urbanitzat i té un grau de consolidació de l'edificació molt elevat.



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 10 de 27

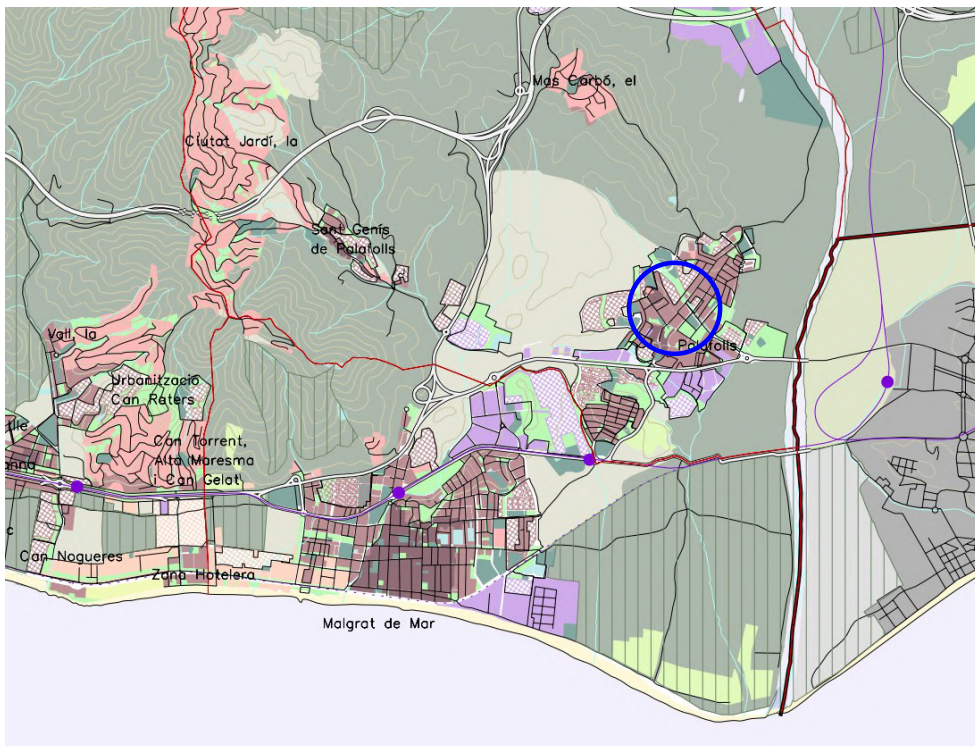
## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 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

## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

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 a l'entorn de l'església

#### Zonificació

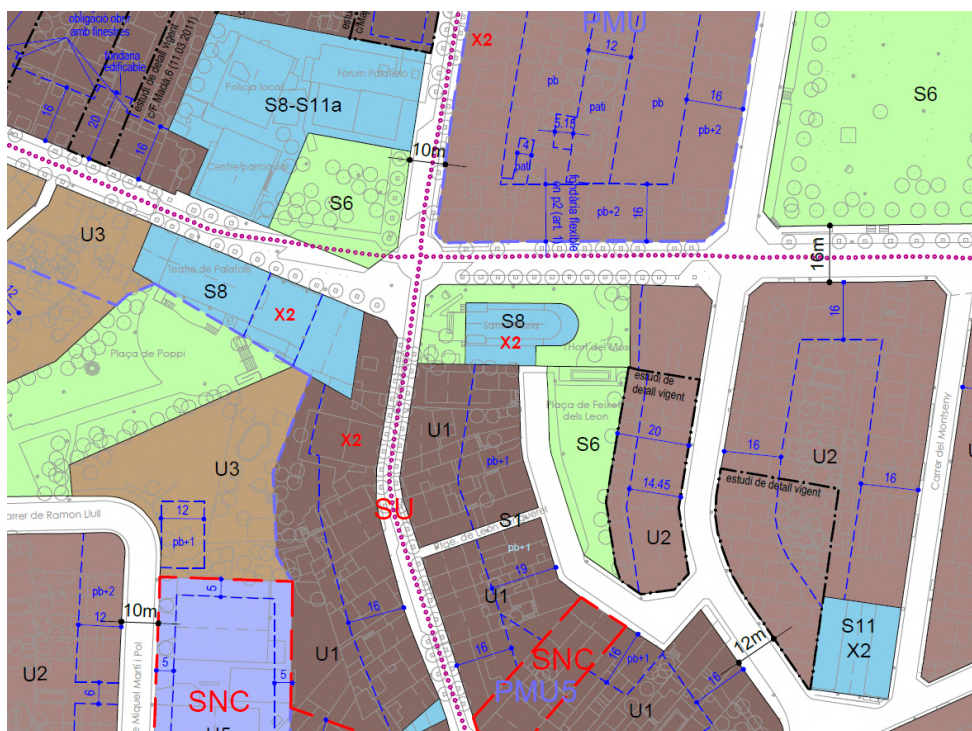
D'acord amb el Pla general d'ordenació territorial i urbana, l'edifici de l'església i una part de la franja lateral sud lliure d'edificació està inclosa al sistema d'equipaments comunitaris d'ús cultural-docent, Clau S8. Addicionalment, l'església queda identificada com a edifici d'interès arquitectònic, Clau X2. En no haver tingut aquesta condició abans de l'entrada en vigor de la Llei del Patrimoni cultural Català l'església no té consideració de BCIL amb la qual cosa la seva protecció és urbanística (BPU).

Per altra part, la finca de titularitat privada està inclosa a la zona suburbana en fronts continus, amb l'edificació alineada al carrer Major, amb 16 metres de profunditat i la resta alineada a la plaça de les Feixetes dels Leon. Donada l'escassa distància entre aquests dos espais públics les finques són edificables entre ells en la seva totalitat sense necessitat de deixar un pati d'illa interior.

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
 Origen: Administració  
 Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
 Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
 Pàgina 12 de 27

## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Qualificacions a l'entorn de l'església

Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Les Normes urbanístiques estableixen per a la zona suburbana en fronts continus els següents paràmetres d'edificació:

Núm. de plantes	PB+2 (al plànol d'ordenació es limita gràficament el nombre de plantes a PB+1 a la part de la finca que supera els de 16 metres a partir de l'alineació del carrer Major)
Alçada reguladora màxima	10 metres
Usos	màxima superfície d'habitatge en PB 50%

L'article 172 de les Normes urbanístiques indica que En les llicències sol·licitades és bàsica la inserció de l'edifici o conjunt en el seu entorn, fonamentalment en els solars veïns a peces qualificades d'-X2-, d'interès

## SIGNATURES

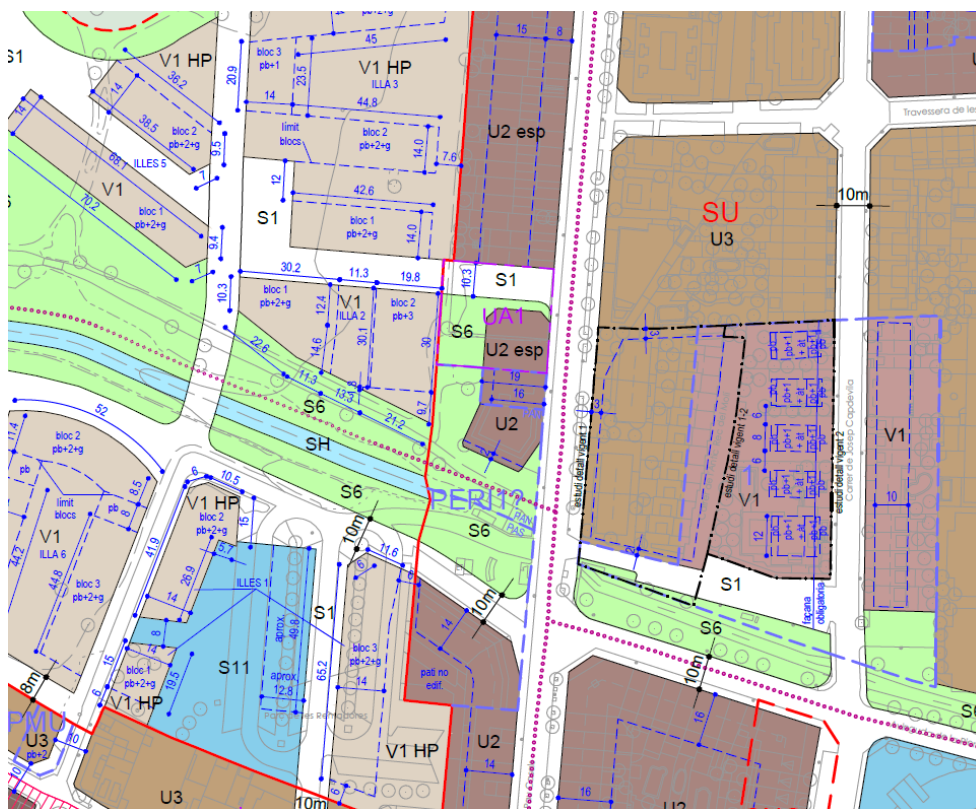
- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

arquitectònic o urbà, o encloses en àrees de valor ambiental o patrimonial.

### 2.3.2 Zones d'aprofitament privat de la unitat d'actuació UA1

#### Zonificació

El Pla general defineix l'ordenació detallada de la unitat d'actuació UA-1 determinant la cessió de sistemes d'espais lliures públics (clau S6) i viari. El quadrant sud-est s'inclou a la zona suburbana en fronts continus (especial), Clau U2esp.



#### Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Les Normes urbanístiques estableixen per a la zona suburbana en fronts continus, Clau U2esp, els següents paràmetres d'edificació:

Núm. de plantes	PB+2+àtic enretirat 3 metres
-----------------	------------------------------

Alçada reguladora màxima 10 metres (cota de referència de la planta baixa es situarà a 0,9 m. per damunt de la rasant dels carrers)

## 2.4 PATRIMONI CULTURAL

### 2.4.1 Església parroquial de Santa Maria Assumpta.

L'església parroquial de Santa Maria Assumpta consta a l'Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya amb la següent descripció:

#### *Descripció*

*Església parroquial de Palafolls situada al carrer Major fent cantonada amb l'Avinguda de la Costa Brava, davant del Carrer Francesc Macià (Les Ferreries). De grans proporcions, és una obra recent -finals del segle XIX- i pretén seguir els canons més tradicionals de l'arquitectura religiosa no sense donar-li un cert aire historicista -campanar, porta principal...-.*

#### *Notícies històriques*

*Bastida a finals del segle XIX i principis del XX, fou consagrada el 1906 -ja que era sufragània de la de Sant Genís-. Joaquim Ruyra, molt vinculat a Palafolls hi feu els goigs*

L'església va ser obra de l'arquitecte Miquel Garriga i Roca (Alella, 14 de gener de 1808 - Barcelona, 14 d'octubre de 1888) se situa a la vessant nord del turó en que es va implantar el nucli de Palafolls, al perímetre exterior d'aquest nucli i en relació amb el primer eixample que es va urbanitzar en l'àrea més elevada dels carrers de Francesc Macià, de Pi i Margall i de Baix.

L'església se situa a l'encreuament entre els carrers Majors i de Francesc Macià reculada per a generar l'espai públic de major dimensió necessari en cas de celebracions i per una visual millor i més àmplia de la seva façana principal. S'orienta exactament d'oest a est i la façana principal ocupa el fons visual del carrer Francesc Macià, abans perfectament rectilini en direcció a l'església i ara amb una corba al final que l'enllaça amb l'avinguda de la Costa Brava.



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 15 de 27

## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Mapa de la Diputació provincial de Barcelona de 1966



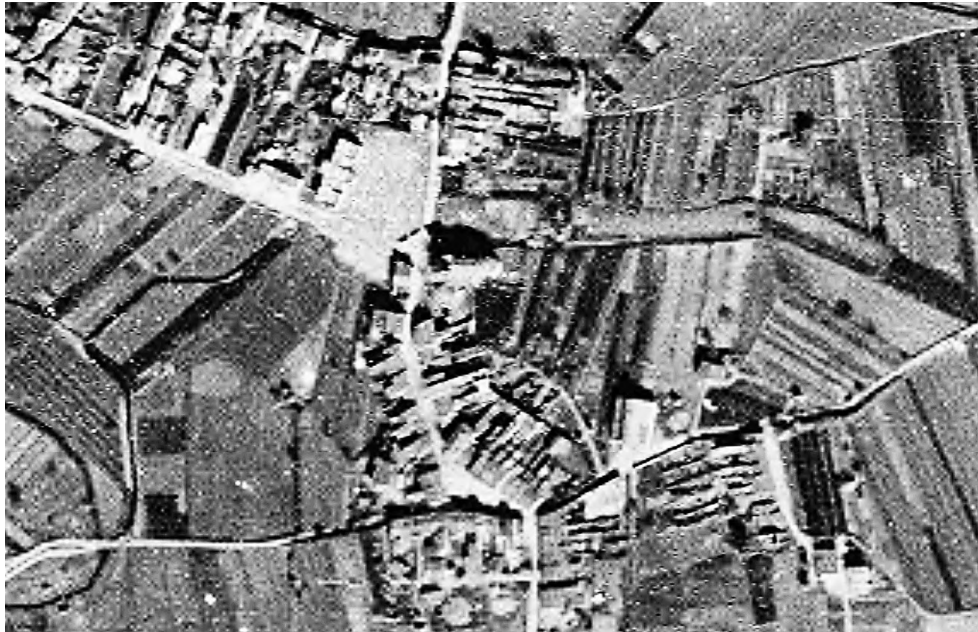
Imatge històrica de l'església amb edificacions adossades

## SIGNATURES

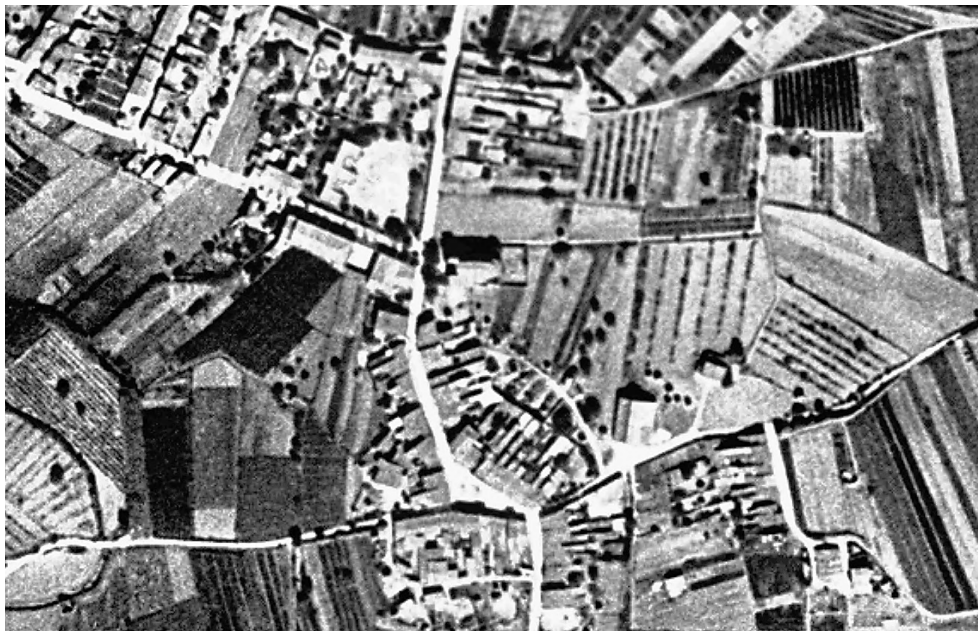
- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

## 2.5 EVOLUCIÓ URBANA

A partir del nucli històric del turó orogràficament més elevat i de l'eixample del costat nord, Palafolls es va anar estenent i densificant progressivament. Les imatges següents mostren aquesta evolució.



Ortofoto 1946



Ortofoto 1956



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 17 de 27

SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Ortofoto 1986

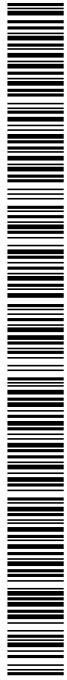


Ortofoto 1994

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 18 de 27

## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



Ortofoto 2012



Ortofoto 2021

Pel que fa a l'entorn immediat de l'església, en èpoques més modernes es va alliberar l'edificació adossada que s'observa a les imatges de 1986 i 1994, recuperant la condició d'aïllada original de l'església.

## SIGNATURES

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

### 3 DIAGNOSI

#### 3.1 COHERÈNCIA ENTRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL I EL CARÀCTER DEL NUCLI

A Palafolls l'església de Santa Maria Assumpta és un dels principals edificis del nucli urbà si no és el que ho és més. En la seva construcció es va resoldre l'encaix en l'estructura urbana creant un espai al davant lliure d'edificació que també representa una singularitat entre dels espais públics. Un i altre requereixen una atenció especial de l'entorn i, en aquest sentit, cal considerar que les proporcions originals de l'edifici responien al context d'un teixit urbà de cases de cos de planta baixa i pis alineades a carrer i que l'espai del davant de l'església pren una especial importància donada la seva visibilitat.

Del planejament vigent es dedueix la possibilitat d'edificar la finca del carrer Major fins al límit amb la finca de l'església, en part inclosa al sistema d'equipaments comunitaris. El resultat d'aquesta ordenació seria l'aparició d'un edifici desproporcionadament alt en relació a l'espai de separació amb l'església i en forma de paret mitgera vista sense possibilitat de realitzar-hi obertures.

Per altra part i donada la seva orientació, les ombres que causaria el nou edifici afectarien a l'espai lliure del sud i del davant mateix de l'església condicionant la seva utilització durant l'època hivernal en la que precisament son més concorreguts els espais assolellats.

Per aquest conjunt de raons es produeix una incoherència en el planejament vigent entre la determinació de protegir els valors arquitectònics i històrics de l'església i les possibilitats edificatòries de la finca veïna.

Pel que fa a la segona àrea d'estudi, cal tenir en compte que carrer Pau Casals està completament urbanitzat i té un grau de consolidació de l'edificació molt elevat, permetent que la nova edificació que s'edifiqui als solaris de la UA-1 quedi integrada en el teixit urbà preexistent. Aquesta localització té el potencial de ser una possible destinació per al hipotètic sostre edificable que es pugui limitar a l'entorn de l'església.



## SIGNATURES

### 3.2 OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

La situació actual de les dues àrees d'estudi en les que o bé no s'ha construït la major part de l'aprofitament possible o bé es tracta de terrenys sense edificació, permet encara reconsiderar l'ordenació suprimint els efectes a evitar sobre l'església i el seu entorn.

## 4 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 4.1 OBJECTIUS

Els objectius de la modificació de planejament són

- Ordenar l'entorn de l'església en funció de la seva condició d'edifici protegit d'interès.
- Conservar i, si s'escau, ampliar l'espai lliure públic de la confluència entre els carrers Major i de Francesc Macià.

### 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 edificacions en les àrees en les que hi hagi una millor integració a l'entorn.
- Establir mecanismes de compensació que permetin mantenir l'equilibri de beneficis i càrregues en relació al planejament vigent.

Finalment, en relació les modificacions puntuals de planejament urbanístic general cal tenir en compte que tenen com a límit els que s'estableixen a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que assenyala que en tots els casos no es tractarà d'una modificació puntual i es considerarà una revisió del planejament general:

- L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica.
- L'adopció de nous criteris respecte al model d'ordenació.
- L'adopció de nous criteris respecte a la classificació de sòl preestablerts.
- L'alteració del planejament general vigent, que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 21 de 27

**SIGNATURES**

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

Conseqüentment, l'abast de la modificació es limitarà a propostes que no incorrin en els aspectes anteriors.

## 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 de la finca del núm. 22 del carrer Major i de la unitat d'actuació UA-1.

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:



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 22 de 27

## SIGNATURES

1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

Es determina que l'abast de la suspensió que es proposa, d'acord amb els apartats 2 i 4 de l'article 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sigui la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també suspendre l'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, exceptuant les petites obres de manteniment i reparació per a garantir l'ús de l'edificació existent a Major, 22.

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: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 23 de 27

**SIGNATURES**

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41

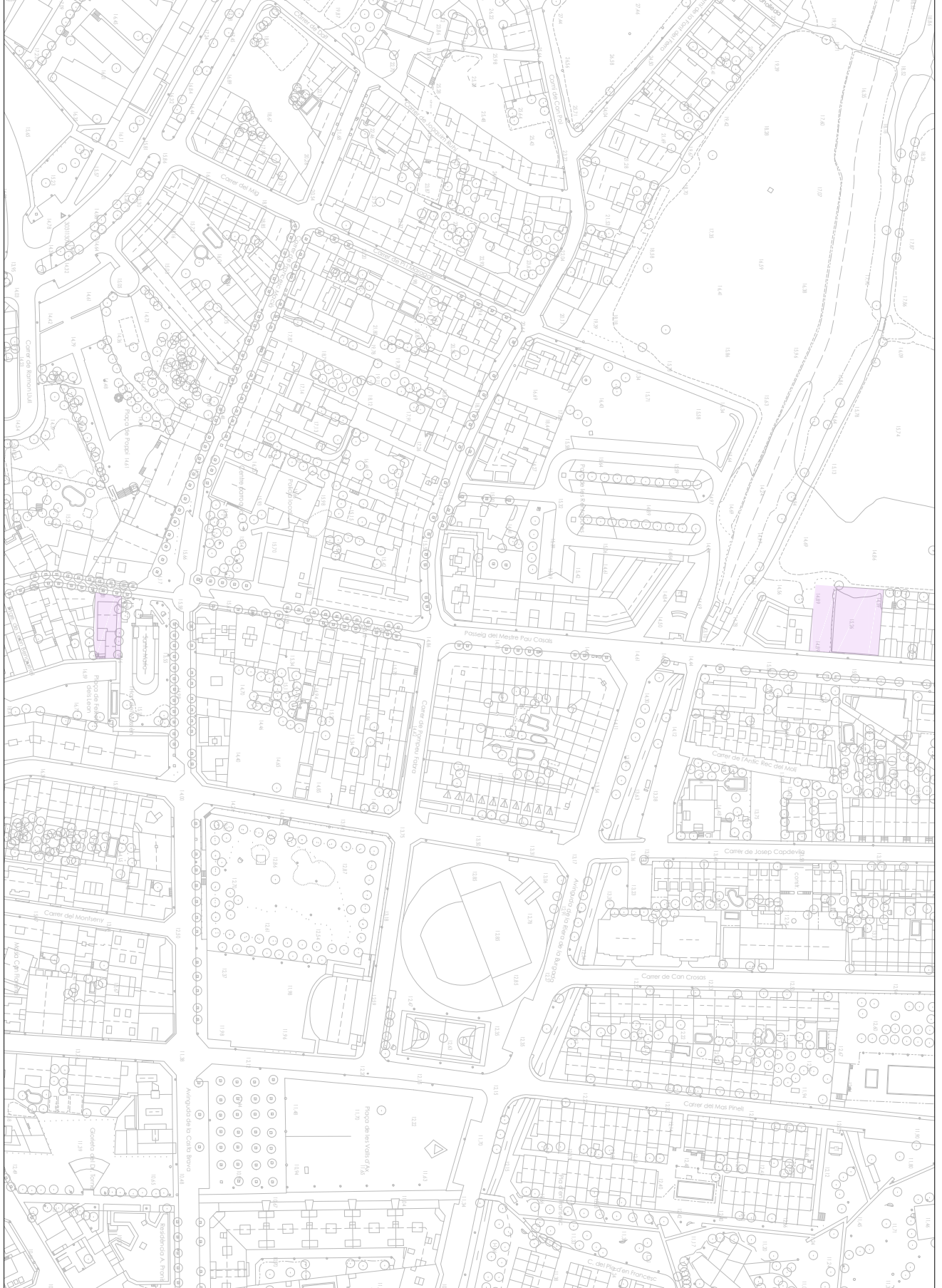
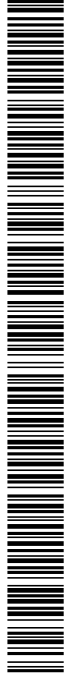


AJUNTAMENT DE PALAFOLLS  
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://bpm.palafolls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 24 de 27

**SIGNATURES**

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 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.

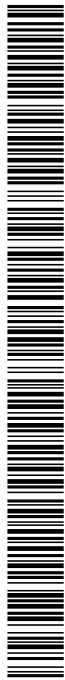
02 TOPOGRÀFIC. ESTAT ACTUAL	REF. 1103	MAIG 2022		Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte	GiR REVERENDO GINESTA ARQUITECTES
	SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES ENTORN DE L'ESGLÉSIA PARROQUIAL I UAT	DIN A-1/1750 DIN A-3/11500 0 5 10 20 30 m			



Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 25 de 27

**SIGNATURES**

- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
- 2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
- 3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
- 4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 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.

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES ENTORN DE L'ESGLÉSIA PARROQUIAL I UAT  
08389 Palafolls

REF. 1103

MAIG 2022  
DIN A-1/1750  
DIN A-3/1/1500  
0 5 10 20 30 m



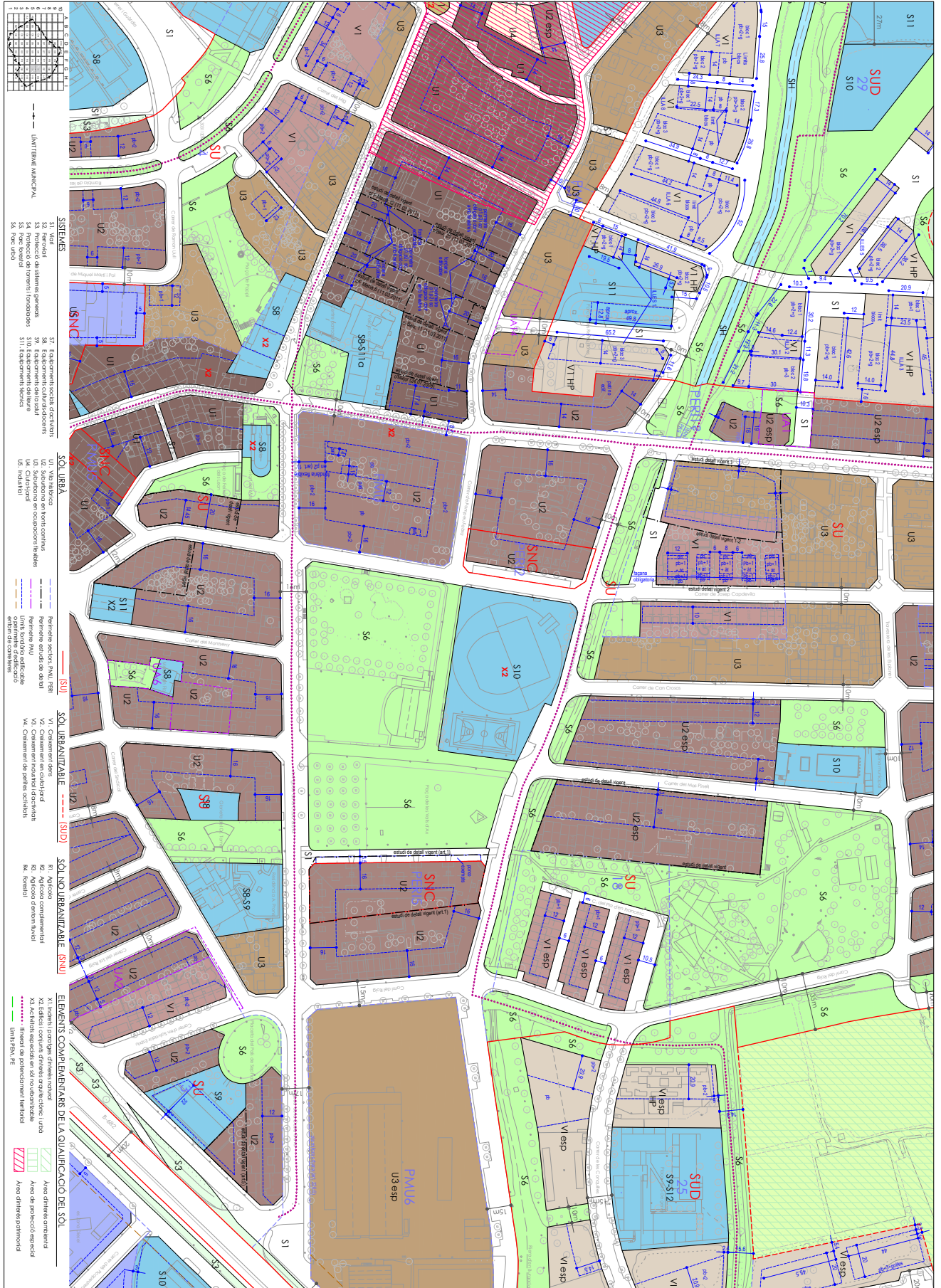
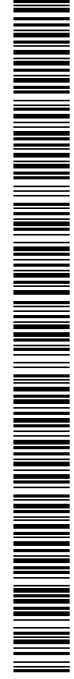
Narcís Reverendo, arquitecte  
Joaquim Ginesta, arquitecte  
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP  
Nou, 7-ora 1730 Girona  
Tel: 972221716 [gs@rg-arquitectes.com](mailto:gs@rg-arquitectes.com) [www.rg-arquitectes.com](http://www.rg-arquitectes.com)

GIR  
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Codi Segur de Verificació: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669
Origen: Administració
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11
Pàgina 26 de 27

SIGNATURES

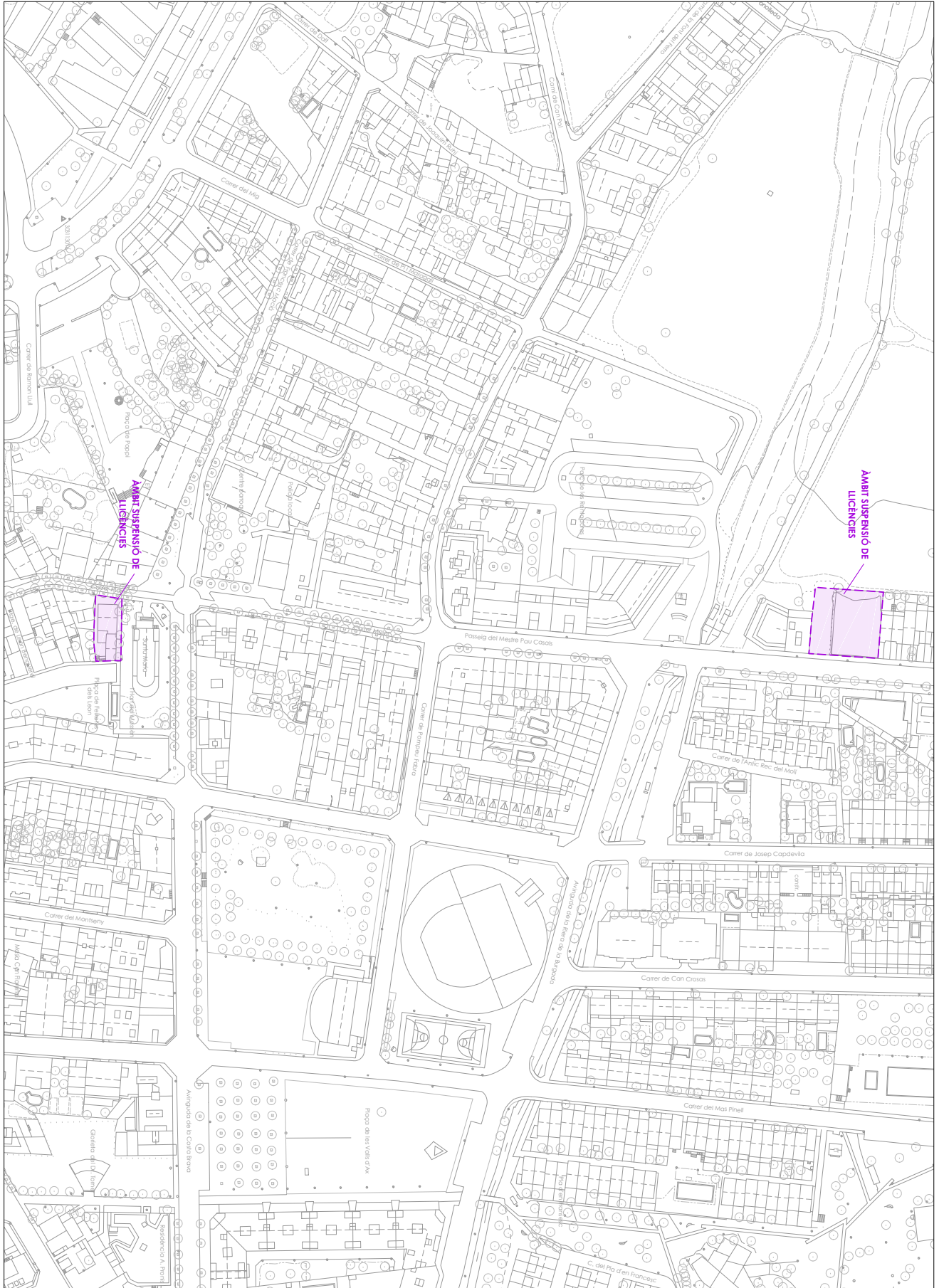
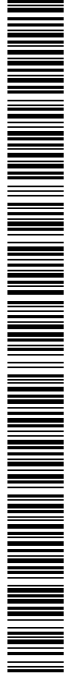
- 1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 23/05/2022 09:41



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: 4e07d622-f585-42fd-8a98-d8fb6951b669  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_12248752  
Data Impressió: 24/05/2022 14:07:11  
Pàgina 27 de 27

**SIGNATURES**  
1.- JOAQUIM GINESTA REY, 10/05/2022 13:07  
2.- REVERENDO HOSPITAL NARCIS, 10/05/2022 13:17  
3.- Lluís Falcon Gonzalvo (TCAT), 10/05/2022 15:20  
4.- Celia Majo Montes (TCAT) (Secretària accidental - Suspensió de llicències acordades pel Ple de 19/05/22), 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.