

el present treball és d'encàrrec municipal, en desenvolupament del Pla General d'Ordenació vigent – Revisió 2006

Palafolls, el maig del 2008.

Joseph-Ramon Amer i Elies  
- arquitecte col·legiat -

## **Objecte**

El present Estudi de Detall té per objecte l'ordenació de l'illa urbana segons la qualificació atorgada pel Pla General vigent i la morfologia urbana que presenta:

Amb aquesta iniciativa municipal s'acompleix l'acord de la C.T.U.B amb motiu del tràmit de l'Estudi de Detall parcial, de la finca de la cantonada del Camí de la Ciutadella amb el Passeig Pau Casals.

## **Ambit i extensió**

L'àmbit és l'illa completa limitada pels carrers Pau Casals, Girona, Fleta i Camí de la Ciutadella.

La seva extensió és de 3.176 m<sup>2</sup>.

## **El Pla General vigent**

El Pla General vigent, refós de la Revisió del 2006, classifica l'illa de sòl urbà, amb la qualificació de zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (clau gràfica –U3-).

Són d'aplicació els següents articles del Pla General vigent.:

### **CAPÍTOL V. ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS FLEXIBLES SEGONS ALINEACIONS DE VIALITAT.**

#### **Art. 50. Definició.**

En aquest tipus d'ordenació normalment en parcel·lació petita, les construccions es situen referenciades a l'alineació del carrer però aïllades o amb flexibilitat individual, de manera que es perd la configuració volumètrica senzilla donada per l'alçada i fondària constants.

#### **Art. 51. Àmbit.**

El present tipus d'ordenació comprèn alguns creixements suburbans ja consolidats del casc, i certes àrees de futura expansió urbana.

#### **Art. 52. 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 llinar lateral i un mínim de tres (3) metres als posteriors.

#### **Art. 53. Espais no edificats de parcel·la.**

1. 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.

2. Excepcionalment, les separacions en el front sud del Passeig F. Macià seran: a vial no hi haurà retrocés i a fons 1 m. mínim.

#### **Art. 54. Mitgeres.**

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions seran aïllades del veí, excepte quan a l'entrada en vigor del present Pla el règim consolidat per l'edificació veïna sigui de mitjaneria, o en parcel·les de reduïda amplada, d'acord amb:

- a) llinar amb parcel·la la qual també sigui més estreta de façana de 12 m.: es construirà amb mitgera en el llinar en qüestió;

- b) lllindar amb parcel.la igual o més ample de 12 m.: es podrà construir en mitgera a través d'acord amb el veí o Estudi de Detall de volumetria.
2. Si resulten mitgeres vistes, s'acabaran estèticament, i les obertures se sotmetran al règim de servituds de vistes del dret català.
  3. En els cassos de règim de mitjaneria, la resta de separacions de l'edificació a límits acompliran l'art. 52.
  4. A efectes de l'aplicació del punt 1. en cantonades s'aplicarà la longitud de la menor de les façanes.

Art. 55. Amidament 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 haurà de fraccionar-se per un edifici, si el desnivell del terreny natural és major d'1.5 m., per no superar en cap punt aquesta diferència respecte de la cota de referència de la planta baixa.

Art. 56. Vols de l'edificació.

1. Els vols màxims de l'edificació seran d'un (1.5) metre imig, i hauran d'arrençar almenys a un (1) 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 m. del lllindar.
3. El vol de la façana no superarà 1/10 de l'amplada vial.

Art. 57. Cossos sortits oberts i tancats.

Els cossos sortits oberts poden ocupar la façana excepte les franges mitgeres d'un (1) metre, i els tancats, a més ocuparan un màxim d'un terç (1/3) de la superfície de la façana.

Art. 58. 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.

Art. 59. Soterranis.

S'admet únicament un soterrani que ocupi el mateix sòl que l'edificació principal, com a màxim.

Art. 60. Definició de la planta baixa.

Les plantes baixes no podran sobressortir 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.

Art. 61. Subdivisió de la planta baixa.

No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entresòl i semisoterrani.

Art. 62. Àtics.

No s'admeten , per damunt de l'alçada admesa en l'art. 55, els àtics ni sobreàtics. Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants dintre de l'alçada admesa.

Art. 63. Espai posterior lliure de parcel.la.

Si les dimensions de l'espai lliure de parcel.la posterior tenen alguna dimensió major de dotze (12) metres en sentit linial, s'admetran en aquest espai posterior 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.

Art. 64. Parcel.lles interiors d'illa.

S'admeten les parcel.lles existents a l'aprovació inicial d'aquest Pla, internes a una illa; a tal efecte, seguiran admeses les formules de servitut o passatges d'accés sense necessitat de la seva cessió pública.

Art. 144. Zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial

- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent, o d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sostre edificat
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 400m<sup>2</sup> de sostre
- emmagatzemat, limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat per una unitat parcel·lària del cadastre vigent, o d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sostre edificat
- garatges o estacionaments, corresponents a un màxim de tres (3) places per 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable
- col·lectius per a equipaments.

#### CAPÍTOL IV. ZONA SUBURBANA EN OCUPACIONS FLEXIBLES (U3.) I SUBZONES ESPECIALS (U3 ESPECIAL.).

##### Art. 183. Definició.

Aquesta zona comprèn el sòl urbà en prolongació de l'històric, en formes diferents d'ordenament, més lliures en la configuració de l'edificació, primordialment residencials.

##### Art. 184. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- en ordenacions s'aplicarà el sostre derivat de l'edificabilitat 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neta;
- les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres edificatoris del Pla, amb 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neta;
- els Plans Especials de Reforma Interior acompliran:
  - a) 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
  - b) 1.66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat resultant.

##### Art. 185. Determinacions del Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectarà:

- a) la vialitat constituirà un 20 % de la superfície total del sector, com a mínim;
- b) cessions mínimes per a sistemes del 40 % del total;
- c) s'aplicarà l'edificabilitat de l'anterior art.; i
- d) l'ocupació màxima del sòl serà del 70 % de l'espai privat, admetent-se una parcel·lació amb façana mínima de 12 m., i superfície màxima de 600 m<sup>2</sup>.

##### Art. 186. Tipus d'ordenació.

En la zona és obligat el d'edificacions flexibles segons alineacions vials. S'admetrà a través únicament de Pla Especial el canvi de tipus als regulats segons condicions flexibles en illa oberta, i en edificació aïllada 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 anterior, però es mantindrà l'edificabilitat.

##### Art. 187. Alçada edificable.

L'alçada edificable és de planta baixa més dues plantes pis, en 10.0 m.

##### Art. 188. 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 P.G., si origina unitats amb façana inferior a dotze (12) metres.

En conclusió, es tracta d'una zona amb els paràmetres bàsics en l'alçada i nombre de plantes, i l'edificabilitat neta; la resta són flexibles, raó per la qual el present Estudi de Detall les ajusta, millorant el conjunt de l'ordenació.

### **Parcel·lació del sòl**

A l'illa hi ha 16 propietats, de caràcter urbà. Les seves mides són, sense perjudici del que pugui resultar dels amidaments més detallats, les que segueixen. També s'especifiquen en el quadre les superfícies de sostre que resulten segons el Pla General.

<u>finca nombre</u>	<u>m2 de sòl</u>	<u>m2 de sostre</u>
1	66	99
2	214	321
3	400	600
4	171	256.5
5	161	241.5
6	158	237
7	156	234
8	154	231
9	413	619.5
10	242	363
11	140	210
12	95	142.5
13	165	247.5
14	161	241.5
15	312	468
16	168	252
<u>totals</u>	<u>3.176</u>	<u>4.764</u>

Les 16 propietats tenen una superfície mitjana força reduïda, de 198.5 m2.

### **Proposta**

Atesa la forma de la parcel·lació que hi ha i la normativa vigent, part de les propietats s'edificaran entre mitgeres d'acord al plànol nombre 4 normatiu, obrint-se la illa en tres punts:

- a la cruïlla dels carrers P. Casals i Girona
- a mitja façana del carrer Fleta i
- al camí de la Ciutadella, a prop de P. Casals.

Són obligades les alineacions a vial o confrontants paral·leles. Els badalots de les edificacions s'admeten a 3 m de les façanes a vial, com a mínim La urbanització dels espais viaris cedits s'efectuarà a càrrec de la propietat. Les rampes d'accés al soterrani s'integraran en les edificacions, deixant lliure el verd privat de parcel·la.

### **Suspensió de llicències**

Per a assoliment dels objectius del present planejament urbanístic es proposa la suspensió de llicències de nova construcció excepte que s'acullin a la present normativa, en l'àmbit delimitat en el plànol adjunt

## Documentació

Document escrit.

Plànols:

Nombre 1. Situació i règim del sòl, a e: 1/10.000 a DIN A3

Nombre 2. Pla General vigent, a e: 1/1.000 a DIN A3

Nombre 3. Parcel·lació, a e: 1/200 a DIN A3

Nombre 4. Ordenació proposada, a e: 1/200 a DIN A3

## Índex

	plana
Objecte .....	2
Àmbit i extensió.....	2
El Pla General vigent.....	2
Capítol V. Ordenació en edificacions flexibles	
Segons alineacions de vialitat.....	2
Art. 50. Definició.....	2
Art. 51. Àmbit.....	2
Art. 52. Disposició de l'edificació en la parcel·la .....	2
Art. 53. Espais no edificats de parcel·la.....	2
Art. 54. Mitgeres.....	2
Art. 55. Amidament de les alçades.....	3
Art. 56. Vols de l'edificació.....	3
Art. 57. Cossos sortits oberts i tancats.....	3
Art. 58. Alçades de les plantes.....	3
Art. 59. Soterranis.....	3
Art. 60. Definició de la planta baixa.....	3
Art. 61. Subdivisió de la planta baixa.....	3
Art. 62. Àtics.....	3
Art. 63. Espai posterior lliure de parcel·la.....	3
Art. 64. Parcel·les interiors d'illa.....	3
Art. 144. Zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3).....	4
Capítol V. Zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3) i Subzones Especials (U3) Especial.....	4
Art. 183. Definició.....	4
Art. 184. Edificabilitat.....	4
Art. 185. Determinacions dels Plans Especials.....	4
Art. 186 Tipus d'ordenació.....	4
Art. 187. Alçada edificable.....	4
Art. 188. Façana mínima i parcel·lació.....	4
Parcel·lació del sòl.....	5
Proposta.....	5
Documentació.....	5
Índex.....	6

Palafolls, el maig del 2008.

Joseph-Ramon Amer i Elies  
- arquitecte col·legiat -