MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAFOLLS EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 17, "MAS REIXACH"

Redactor:

Francesc Legaz i Guilla arquitecte

INDEX DE DOCUMENTS

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Àmbit d'actuació
1.2 Promotor
1.3 Planejament vigent
1.4 Condicions d'ordenació del planejament vigent

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Objectius de la modificació del Pla
2.2 Procedència de la modificació del Pla General
2.3 Justificació de la proposta
2.4 Incidència sobre el planejament vigent
2.5 Informe mediambiental

3 NORMATIVA

3.1 Disposicions generals
3.2 Informe Dirección Gral. de Carreteras. Demarcación de carreteras del Estado en Catalunya

Documentació gràfica:

Annex fotogràfic
Plànol 01 Ordenació actual 1:1000
Plànol 02 Ordenació modificada 1:1000

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es troba situat al front de la N II i es correspon amb la delimitació actual de la Unitat d'Actuació 17 i en concret a la zona qualificada com U4 esp "Mas Reixach" del pla general d'ordenació territorial i urbana de Palafolls i en concret afecta parcialment al text de l'article 199 en la part que parla de la zona especial front de carretera.

1.2 PROMOTOR

El promotor d'aquesta modificació puntual del Pla General es l'Ajuntament de Palafolls

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

Es el pla general d'ordenació territorial i urbana de Palafolls, aprovat d'ofici segons acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en data 19 de setembre de 2006.

1.4 CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

Els paràmetres urbanístics establerts per a la qualificació a l'àmbit de la U4 esp a la zona coneguda com "Mas Reixach" i recollides en l'article 199 del text refós son els següents:

Art. 199. Sub-zones especials: Mas Reixach.

a) edificabilitat neta màxima: 0.6 m2/m2.

b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.

c) no s'admeten els usos industrials ni d'emmagatzemat.

d) les edificacions auxiliars ocuparan fins al 5 % del solar.

e) la parcel.la mínima és de 400 m2.

f) no s'admet l'agrupament d'habitatges.

El front de carretera qualificat d' "especial" que es delimita en la UA 17 es regeix per:

a) edificabilitat màxima per parcel.la de 337 m2 de sostre.

b) parcel.la mínima de 750 m2.

c) separacions a la lateral de la N-II de 10 m, obligatòria i altres llindars de 4 m. mínim.

d) no s'admeten edificacions auxiliars.

e) amplada mínima de parcel·la a vial de 18 m.

f) alçada edificable de 5.50 m. en una sola planta baixa, però s'admet un altell que no comptarà en l'edificabilitat del punt a), retirat 7 m. de la façana davantera.

g) ocupació màxima del sòl de 45 %.

h) excepcionalment en solars de superfície múltiple de 700 m2 l'edificabilitat es tradueix en 0.45 m2/m2 neta, més l'altell.

i) es prohibeixen els usos industrial, d' habitatge i residencial, però s'admeten el comercial i els d' emmagatzemat i d ' oficines, aquests vinculats al comercial.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA

L'objectiu d'aquesta modificació es modificar el redactat dels punts c) i f) de la segona part de l'article que es refereix al front de carretera qualificat d' "especial" dins l'unitat d'actuació 17 i adaptar-lo a la realitat de les edificacions existents en aquesta zona.

2.2 PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

El document elaborat comporta una modificació parcial dels punts c) i f) de la segona part de l'article i es fa conforme a l'article 7 del Text Refòs *ajust entre unitats zonals i entre sols de diferent règim urbanístic* i i a la legislació urbanística vigent, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Cal considerar que la zona qualificada a Mas Reixach com U4 esp dins la unitat d'actuació 17 correspon a una illa tancada amb front a la avinguda Mas Reixach que discorre en aquest tram paral·lela a la N II, i que es la via d'entrada a la urbanització. Aquesta illa està formada per naus d'us comercial a diferència de la resta de la urbanització de caràcter residencial. La unitat d'actuació 17 es va crear per dotar d'un nou accés a la zona residencial des de la N II i en sentit Barcelona que descarregués de trànsit la rotonda que és l'accés actual.

La part del punt c) que es vol modificar i que afecta a aquesta illa en concret diu que les edificacions es separaran obligatòriament 10 m de la lateral de la N II. La majoria de les edificacions existents es troben més a prop, fins als 4m. La proposta de modificació pretén corregir la separació obligatòria al lateral de la N II (av. Mas Reixach) i deixar-la en 4m mínim de forma que les construccions existents quedin dintre de la legalitat.

La reducció en la separació a vial implicaria que aquestes edificacions comercials quedarien més separades de les edificacions residencials unifamiliars que es troben al darrera d'aquesta illa, el que es un criteri més coherent respectuosa amb el caràcter predominantment residencial de la urbanització.

La proposta d'alineació del front de façana a 4m comporta el manteniment de un front de façana homogeni entre les naus existents i futures el que es tradueix en un benefici estètic del conjunt.

El que es pretén es suprimir en els plànols d'ordenació nº 23 i 26 la línia discontínua vermella acotada a 10m de la línia de propietat i mantenir únicament l'altra línia discontinua vermella que indica la separació de 25m del marge de la N II que passaria a ser també la de separació mínima de 4m de les edificacions.

L'altre modificació afecta al punt f) i en concret quan diu que l'altell possible es separarà 7 m de la façana davantera. Es considera que aquest condicionant, de tipus intern a l'edificació, que no afecta el volum total de la mateixa, no té gaire sentit, i no

implica cap avantatge de caràcter general, i per tant es proposa modificar-lo reduint la separació mínima a 5 m de la façana davantera.

2.4 INCIDÈNCIA SOBRE EL PLANEJAMENT VIGENT

La present modificació puntual només representa una modificació parcial del text de dos punts de l'article 199 i la supressió d'una línia en els plànols d'ordenació que indicava la separació obligada de 10 m de les edificacions i que ara quedarà a 4 m (separació mínima) coincidint amb la separació de 25 m respecte al marge de la N II grafiada en els mateixos.

L'article 199 quedarà així:

Art. 199. Sub-zones especials: Mas Reixach.

a) edificabilitat neta màxima: 0.6 m2/m2.

b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.

c) no s'admeten els usos industrials ni d'emmagatzemat.

d) les edificacions auxiliars ocuparan fins al 5 % del solar.

e) la parcel.la mínima és de 400 m2.

f) no s'admet l'agrupament d'habitatges.

El front de carretera qualificat d' "especial" que es delimita en la UA 17 es regeix per:

a) edificabilitat màxima per parcel.la de 337 m2 de sostre.

b) parcel.la mínima de 750 m2.

c) separacions al lateral de la N-II i altres llindars de 4 m. mínim.

d) no d'admeten edificacions auxiliars.

e) amplada mínima de parcel.la a vial de 18 m.

f) alçada edificable de 5.50 m. en una sola planta baixa, però s'admet un altell que no comptarà en l'edificabilitat del punt a), retirat 5 m. mínim de la façana davantera.

g) ocupació màxima del sòl de 45 %.

h) excepcionalment en solars de superfície múltiple de 700 m2 l'edificabilitat es tradueix en 0.45 m2/m2 neta, més l´altell.

i) es prohibeixen els usos industrial, d' habitatge i residencial, però s'admeten el comercial i els d' emmagatzemat i d ' oficines, aquests vinculats al comercial.

Secció esquemàtica:

2.5 INFORME MEDIAMBIENTAL

Com s’aprecia en els plànols i amb la fotografia aèria la modificació puntual que es proposa es més coherent amb l’entorn pròxim amb el que es relaciona, ja que implicarà una façana continua amb front a la N II, i ampliarà per altra banda la separació física entre els usos residencial i els altres usos admesos a la zona U4 esp. La modificació respecte a l’altell possible no té incidència mediambiental.

3 NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit de la modificació de Pla correspon a la zona qualificada com U4 esp Mas Reixach dins la U.A, 17. i més concretament al redactat final de l'article 199 del Text Refòs.

Article 2 Contingut i documentació

Els documents que integren la modificació de Pla general són:
- Memòria:
- Informativa
- Justificativa
- Normativa
- Plànols
- Annex fotografies

Art. 3 Règim General

Per tot allò no regulat en la modificació de Pla serà d'aplicació el Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Palafolls.

3.2 Informe sobre "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació en la unitat d'actuació 17 "Mas Reixach", de la Dirección General de Carreteras. Demarcación de carreteras del Estado en Catalunya (Ajuntament de Palafolls, registre d'entrada 5322 de 14/11/2009)

Cumplimentando su solicitud de informe sobre la modificación indicada en el asunto, y habiéndose examinado la documentación que acompaña la petición, este Servicio de Conservación y Explotación manifiesta lo siguiente:

- El ámbito de este Informe se refiere a la zona de la margen izquierda d ela carretera N-II, entre los P. Km 679+650 a 679+900.
- La Línea Límite de Edificación deberá situarse a partir de 25 (veinticinco) metros de la Arista Exterior de la calzada de la carretera N-II, medidos horizontalmente desde la indicada arista.
- Previamente al inicio de cualquier actuación, deberá procederse a la ampliación de la glorieta existente en la carretera N-II. Para la indicada ampliación deberán solicitar y obtener, si procede, la autorización de esta Demarcación de Carreteras.
- Los costes de los sistemas medioambientales que pudieran ser necesarios contra la emisión de humos, gases, ruidos, etc., producidos por el tráfico de la carretera N-II, así como los que fueran necesarios contra la emisión de humos, vapores u otras substancias volátiles que pudieran invadir la calzada de dicha carretera, correrán a cargo de ese Ayuntamiento. Todo ello de conformidad con la Llei de la Generalitat de Catalunya 3/1998, de 27 de febrero, Intervención Integral de la

Administración Ambiental, y su Reglamento 136/1999, de 18 de mayo, y la Llei 16/2002 (también de la Generalitat de Catalunya), de protecció contra contaminación acústica (particularmente lo dispuesto en su artículo 13).

Consecuentemente con lo expuesto, este Servicio de Conservación y Explotación informa FAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ EN LA UNITAT 17 "MAS REIXACH", según la documentación estudiada y con las observaciones indicadas anteriormente.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE BARCELONA, José Manuel Gimenez Ribera.

ANNEX: FOTOGRAFIES

Foto aèria

En la fotografia aèria s'ha grafiat la línia vermella discontinua que representa els 4 m de separació proposat per les edificacions i que coincideix amb la alineació de les edificacions existents de més importància.

Foto 1

Foto 2

Foto 3

En les 3 fotos annexes es pot apreciar la distància a que es troben les edificacions més importants respecte al carrer d'accés.

ALIINIACIÓ VIGENT
EDIFICACIONS

NAUS EXISTENTS NO
CONFORMES AMB
L'ALINIACIÓ VIGENT

ZONA AMPLIADA E: 1/1000

ZONA AMPLIADA

REFERENCIA A PLÀNOLS 23 I 26 PGOTU PALAFOLLS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOTU DE PALAFOLLS: U.A.-17, (ZONA U4 esp)

PLÀNOLS 23 - 26: ACTUALS

E - 1:1000

1-2

ARQ: FRANCESC LEGAZ GUILLA

PROM: AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ABRIL DE 2008

ZONA AMPLIADA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOTU DE PALAFOLLS: U.A.-17, (ZONA U4 esp)

PLÀNOLS 23 - 26: FINALS

E - 1:1000

2-2

ARQ: FRANCESC LEGAZ GUILLA

PROM: AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ABRIL DE 2008