



ajuntament de palafròlles

modificació del pla general
ordenació de les fileres de cases en les zones urbanes
(desplegament dels arts. 13, 131.2, 156 i 180)

2008



arquitecte
joseph-ramon amer i elies

Objecte

La construcció en els darrers anys de les tipologies d'habitatge en fileres, normalment per edificacions uni-familiars, de l'ordre de 125-200 m² de superfície construïda en dos o més nivells, per raons derivades del mercat de l'habitatge en el context general, suposa unes formes urbanes molt concretes, orientades a l'habitatge exclusiu i a un ús veïnal sense incoherències.

Aquestes fileres de cases es situen en les qualificacions de zona de la Vila Històrica (clau gràfica -U1-), Suburbana en Fronts Continus (clau gràfica -U2-) i Suburbana en Ocupacions Flexibles (clau gràfica -U3-) del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana -Revisió refosa del 2006.

Els arts. 13 de "protecció de l'arquitectura i l'urbanisme, 131.2, d'"ordenació dels usos en l'edificació" i 156 de "protecció ambiental i patrimonial" en el sòl urbà, donen pautes per a l'objectiu de manteniment d'aquestes formacions, però no ho aclareixen pel que fa específicament a les fileres.

D'altre cantó, la realitat és modificable, i convé permetre que quan hi ha un alt grau d'interès en l'ampliació o modificació d'aquestes fileres, dintre dels paràmetres del Pla General, es pugui fer per acord dels veïns.

Anàlisi

L'anàlisi dels teixits urbans del poble i dels barris, donen com a línies argumentals de la seva formació i evolució la part rellevant de les cases en filera.

Proposta

S'afegirà a l'apartat 2 de l'art. 156, corresponent al Capítol de Disposicions Generals del Sòl Urbà:

"Per a les ampliacions d'edificacions d'una filera de cases o d'habitatges aparionats de composició arquitectònica unitària existents en els sòls urbans qualificats pel Pla General vigent de zones de claus -U1-, -U2- i -U3- caldrà la unanimitat dels propietaris acreditada de forma fefaent i l'exercici conjunt de l'obra."

S'afegeix a l'art. 180:

"Les ampliacions del Pla General en planta baixa no superaran un màxim d'un terç de la longitud del pati amb una distància mínima a fons de parcel·la de 5 m".

Suspensió de llicències

Per a l'assoliment dels objectius del present planejament urbanístic es preveu la suspensió de llicències de nova construcció i de canvi d'ús, excepte que s'acullin a la present normativa, en els àmbits delimitats en el plànol annex, d'acord a l'art. 103.3 del D. 305/2006, al Conveni màxim de 2 anys.

Palafolls, abril-juliol del 2008.

signat:

L'ARQUITECTE