

**MODIFICACIÓ PUNTUAL JUNY 2014
DEL PLA DE MILLORA URBANA U.A.11
MAS BELLMUNT DE VILAFANT
QUE REAJUSTA EL PERIMETRE EDIFICABLE
A LES PARCEL·LES DE LA ILLA EST
DEL CARRER GREGAL**

1. MEMÒRIA

MARC LEGAL

El marc legal de referència és el Pla de Millora Urbana U.A. 11 de Vilafant, Text Refos aprovat definitivament en data 16 de març del 2006, amb tot el seu cos documental, i, subsidiàriament, el vigent PGOU de Vilafant.

UBICACIO, LLIMITS, DESCRIPCIO FISICA I QUALIFICACIÓ ACTUAL

Aquesta Modificació Puntual no té incidència en Sistemes i afecta a les 6 parcel·les de la Illa compresa entre el Carrer Gregal i el límit del Terme Municipal.

L'àrea afectada per la modificació és qualificada com a zona a.2.2

USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS.

Les parcel·les esmentades són buides d'edificació.

INFRASTRUCTURA EXISTENT.

Les parcel·les compta amb tots els serveis urbans i amb accés des de d'un carrer urbanitzat. Es tracta de l'àrea objecte del Projecte d'Urbanització de l'esmentat PMU, ja recepcionat per l'Ajuntament.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

El propietari únic és Rafael Jimenez Gallegos , DNI 24070663J, amb domicili a carrer Gregal 10, 17740 Vilafant .

OBJECTIUS, CRITERIS I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

L'objectiu que informa la iniciativa de la Modificació Puntual és la voluntat de substituir cases aparellades per cases en renglera en la illa Est, tot respectant les parcel·les existents. La motivació és evitar cases massa estretes, ja que l'amplada de ls parcel·les és de 8,50 m i les separacions de 3 m només deixen 5,50 m d'amplada per a cada habitatge.

El Criteri fonamental és no incrementar el sostre edificable ni, per suposat, el nombre d'habitatges.

La proposta consisteix a canviar la qualificació de la illa Est, que actualment és a.2.2 (aparellades) que passa a ser a.1.2 (unifamiliar en renglera) , qualificació que ja existeix en altre illa del propi Pla de Millora Urbana, i redibuixar el perímetre edificable per mantenir el volum edificable i facilitar la solució de rampes al soterrani i distribució interior.

Els documents afectats són :

- **La normativa, tan sols en l'art 18 on apareix una subzona a.1.2.x amb menor densitat.**
- **El plànol normatiu 4 "zonificació" on s'estableixen les qualificacions i els perímetres edificables amb les cotes de separació a límits.**

CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA PROPOSTA

L'amplada actual de les cases aparellades, que el perímetre restringeix a 5,50 m, resulta escassa per a una distribució òptima, ja que els habitatges possibles poden arribar a tenir les peces relativament grans. Un cop deduït els murs, resten menys de 5 m d'ample a repartir entre les peces de les testes, i en els cas de voler posar dues, haurien de tenir un promig d'ample inferior a 2,50m.

D'altra banda, en voler ubicar un garatge en soterrani, l'ample de la rampa i el pas arriba a ser conflictiu amb l'existència d'una escala de 2 trams, en forma que obliga a violentar la distribució.

Guanyar 3m d'amplada a cada casa facilita l'arribada de llum natural per tot i escurça els corredors, mentre reduir proporcionalment la fondària permet separar més les cases del carrer per tenir rampes més largues, així com augmentar la fondària del jardí del fons, que és el realment útil, a costa de prescindir dels jardins-corridor de 3 m d'ample a les bandes de les aparellades. Igualment creix la separació entre l'edifici i la riera de límit de terme.

JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'EDIFICABILITAT

L'edificabilitat es manté en 0,75 m² /m², ja que la present modificació no l'altera.

JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE DEL PERÍMETRE EDIFICABLE

Situació actual :

- 6 parcel·les amb perímetre edificable idèntic : $5,50 \times 15 = 82,50$ m² /planta a cada parcel·la

TOTAL $82,50 \text{ m}^2 \times 6 = 495,00$ m² ocupables en planta

Situació proposada en la Modificació Puntual :

- 2 parcel·les extremes amb perímetre edificable inalterat : $5,50 \times 15 = 82,50$ m² /planta a cada parcel·la. $82,50 \times 2 = 165,00$ m² ocupables en planta
- 4 parcel·les intermitges amb perímetre edificable diferent però que resulta en idèntica superfície. $82,50 \times 4 = 330,00$ m² ocupables en planta.

TOTAL $165,00 + 330,00 = 495,00$ m² ocupables en planta

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Art 1.

Per la present Modificació Puntual :

- 1- A l'article 18 de les Normes del PMU apareix una subzona, amb la clau a.1.2.x, idèntica en tot a la clau a.1.2 excepte en una densitat menor, que passa de màxim un habitatge per cada 80 m² de parcel.la, a màxim un habitatge per cada 200 m² de parcel.la.
- 2- L'alçada del paviment de planta baixa a la zona a.1.2.x s'estableix en un màxim de 1,20 m respecte a la vorera, tal i com és previst per a totes les zones a.1 en la vigent Revisió del Pla General de Vilafant al seu article 27.2.b quan l'edificació se separa un mínim de 3 m del carrer.
- 3- El plànol normatiu 4 "ZONIFICACIÓ" és afectat pel plànol normatiu de la present modificació, que altera el primitiu en els següents sentits :
 - a. Es canvia la qualificació d'una illa, que era **a.2.2**, i passa a **a.1.2.x**
 - b. S'altera igualment la situació i límits de l'ocupació, segons s'expressa gràficament a l'esmentat plànol.

Art 2.

Les bandes de parets mitgeres de les construccions dels dos extrems que no seràn mai tapades pels edificis veïns hauran de tenir el mateix acabat que les façanes.

Art 3.

La resta de determinacions i documents del PMU U.A. 11 de Vilafant resten inalterats.

Vilafant, a vint-i-cinc de juny del dos mil catorze.

3. AVALUACIÓ ECONÓMICA

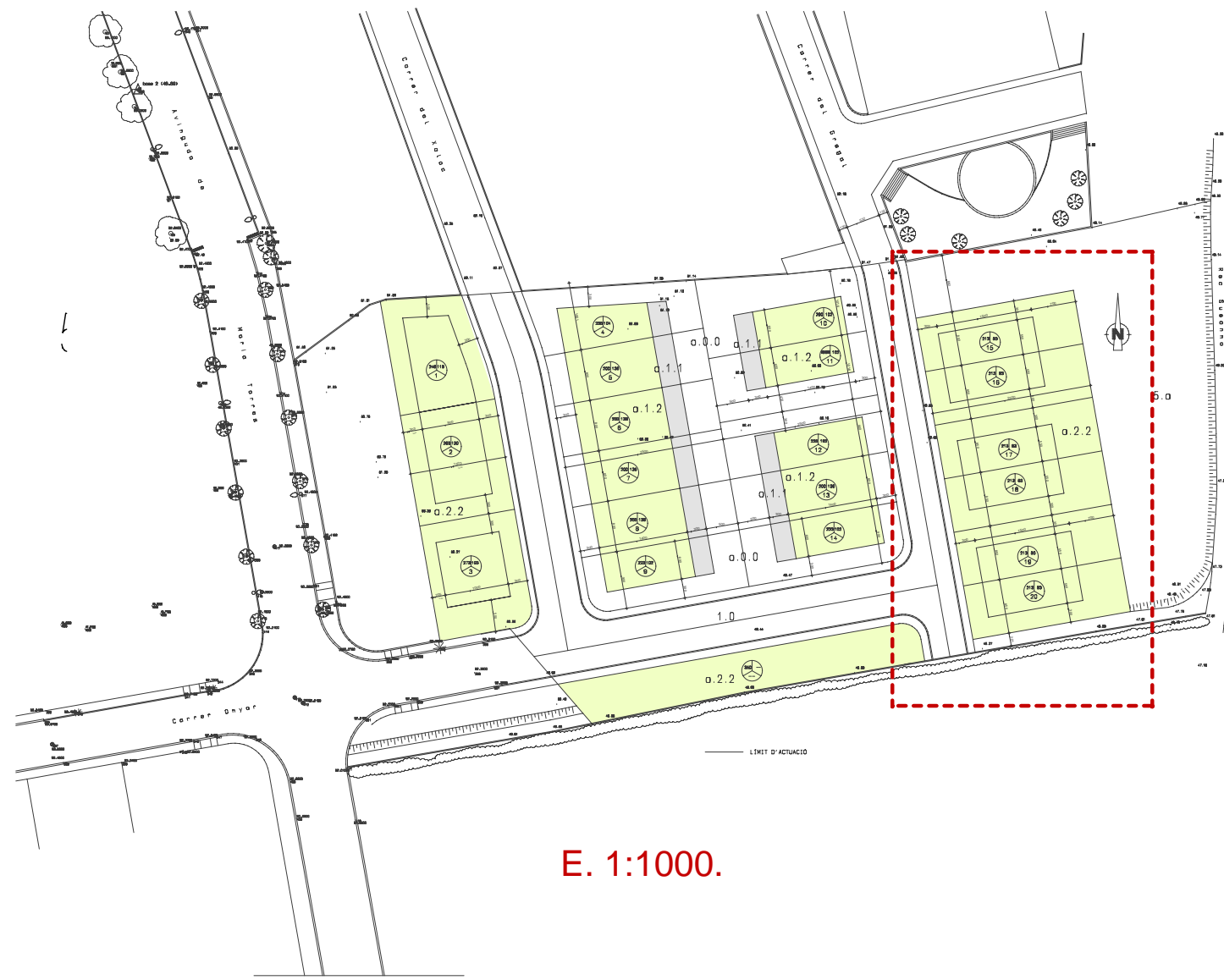
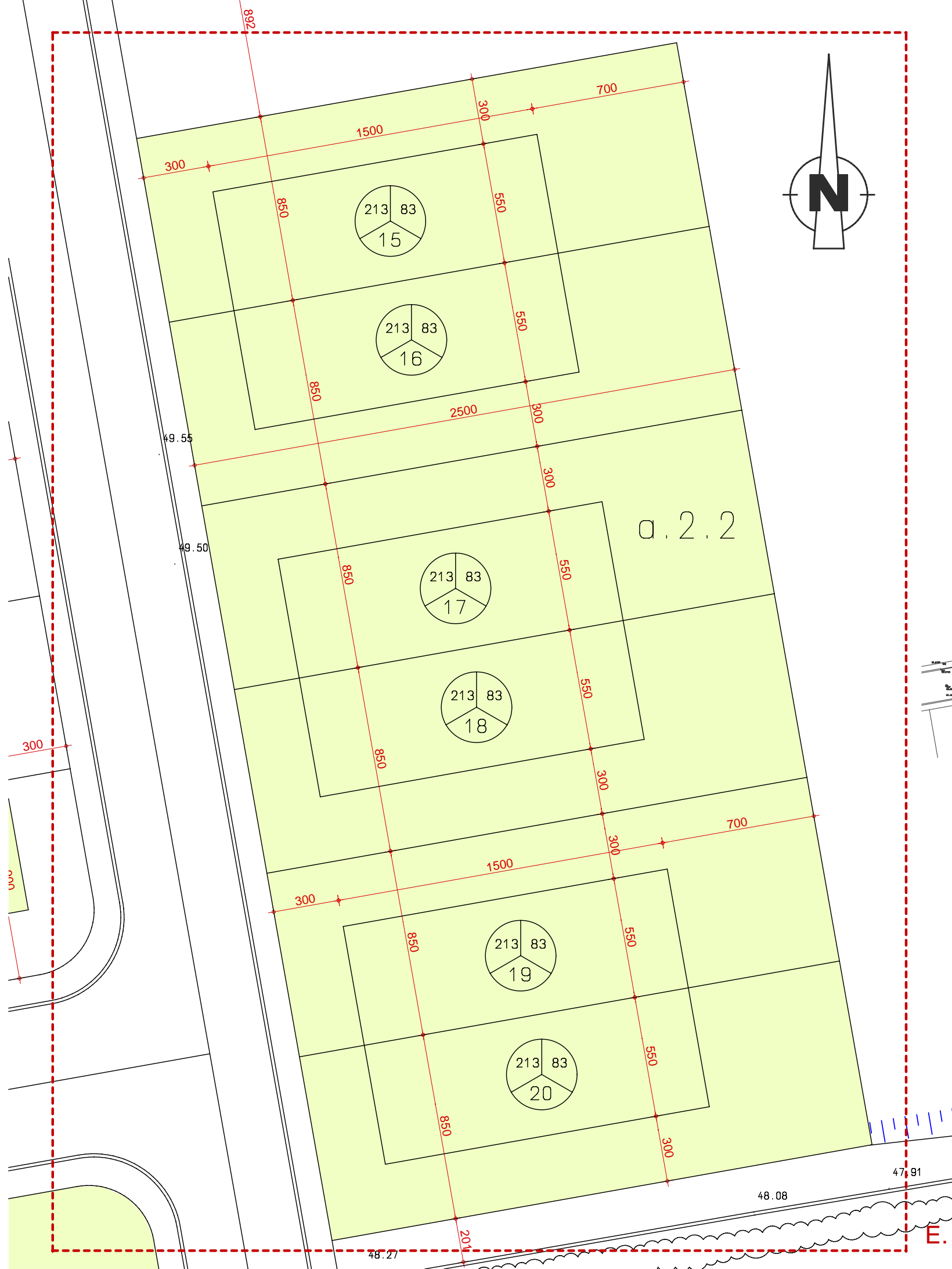
La present Modificació no altera en res l'Avaluació Econòmica del PMU U.A.11

4. MEMORIA SOCIAL

La present Modificació no altera en res la Memòria Social del PMU U.A.11

5. INFORME MEDI AMBIENTAL

La present Modificació no presenta cap aspecte que alteri els parametres ambientals del PMU U.A.11. En tot cas, en augmentar lleugerament la distància entre les edificacions i el rec que llimita el PEMU i el terme municipal, disminuïeix l'afectació mútua.

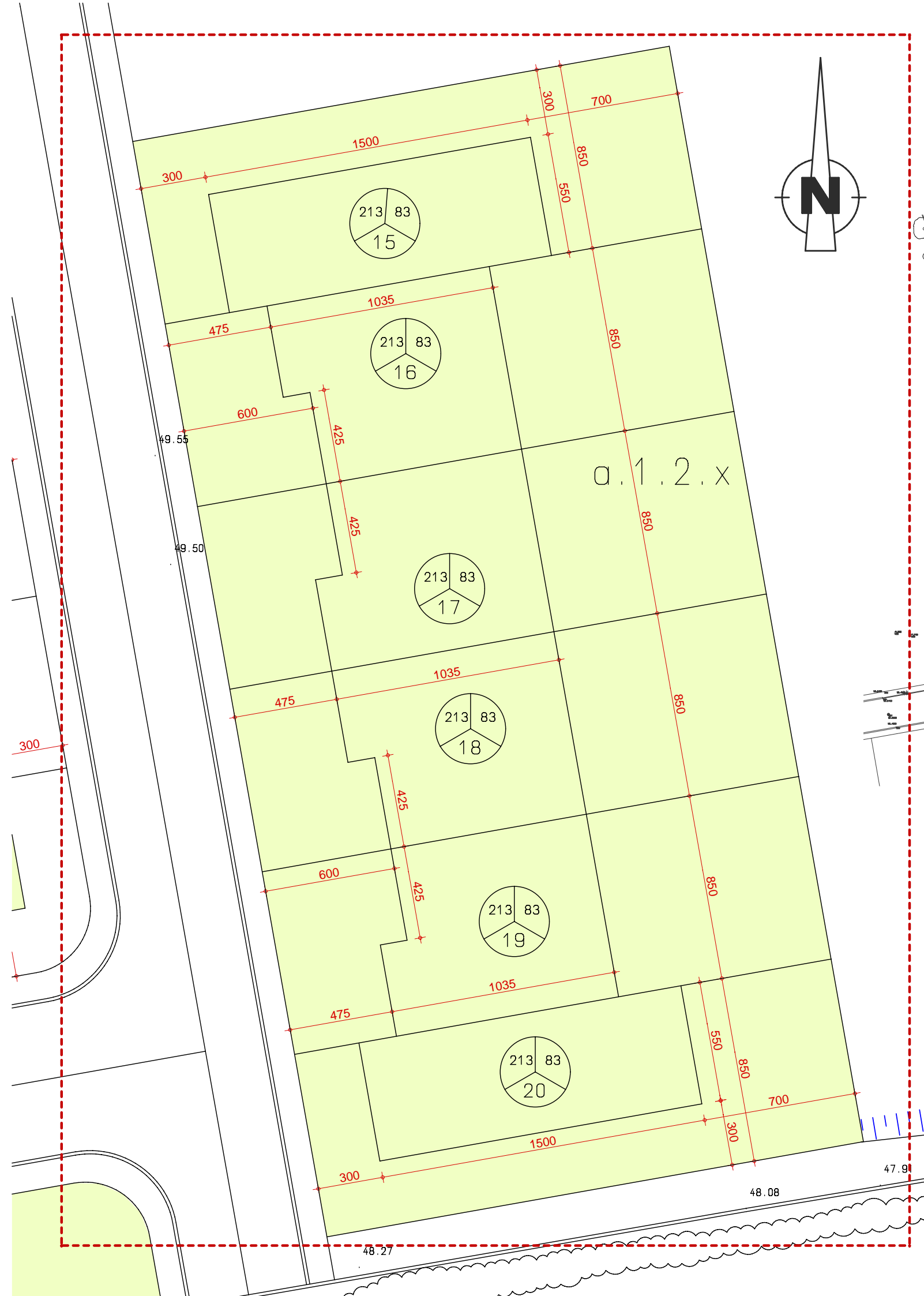


E. 1:1000.

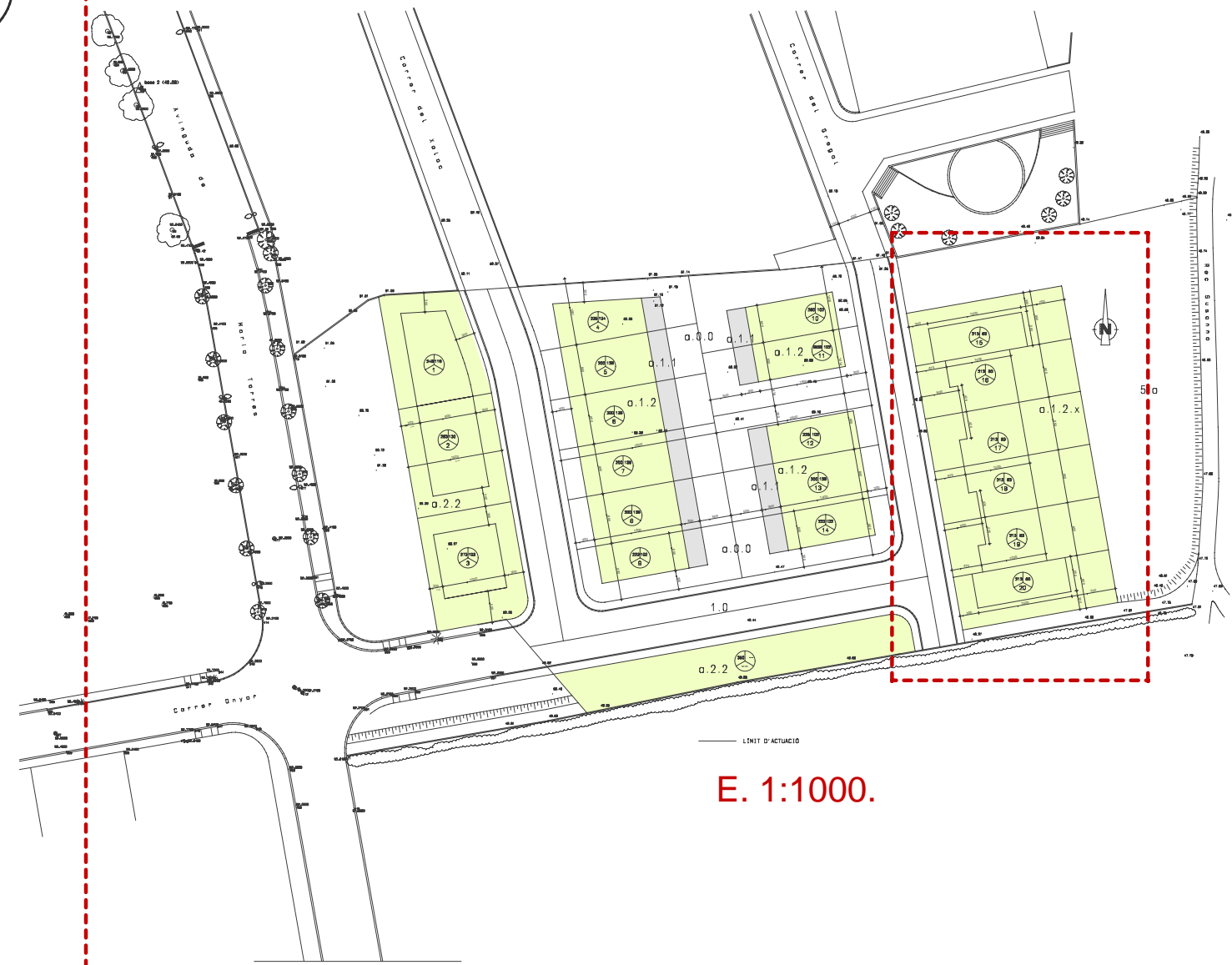
E. 1:200.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.M.U. U.A. 11
 DE VILAFANT, PER CREAR ZONA a.1.2.x
 (AFECTA PLÀNOL REFÓS 4 i ART. 18)
ESTAT ACTUAL S/PLÀNOL 4 P.M.U.

JUNY 2014



E. 1:200.



E. 1:1000.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.M.U. U.A. 11
 DE VILAFANT, PER CREAR ZONA a.1.2.x
 (AFECTA PLÀNOL REFÓS 4 i ART. 18)

MODIFICACIÓ DEL PLÀNOL 4 - ZONIFICACIÓ

JUNY 2014