

JAVIER PÉREZ PIFERRER
MÒNICA MORÉ KUNST
ARØUITECTES

Av. Verge de Montserrat, 15, baixos
MALGRAT DE MAR 93 7612533
arquitectura@perezmore.net

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚM. 3 DE PLA PARCIAL

PP "CAMPS D'EN FITA"
VILAFANT

PROPOSTA DE
MODIFICACIÓ

1729 PLAN

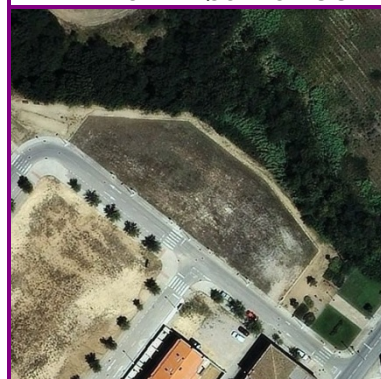
SETEMBRE
2017

EL PROMOTOR:

FUNDACIÓ PRIVADA BISBE TOMÀS
DE LORENZANA

L'ARØUICTE:

JAVIER PÉREZ PIFERRER
PÉREZ MORÉ ARØUICTES SLP



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.3 DEL PLA PARCIAL SUP1 NÚM. 3 “CAMPS D'EN FITA”. VILAFANT

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJECTIU

L'objectiu del present Projecte de Modificació Puntual del Pla Parcial és redefinir les distàncies mínimes de l'edificació a límits en l'àmbit de l'Illa “A” del Pla Parcial “Camps d'En Fita” de Vilafant.

Actualment per a aquesta illa les separacions mínimes són de 3 m a vial principal i de 6 m a finques veïnes i fons de parcel·la.

Es proposa mantenir aquestes distàncies mínimes per a l'edificació sobre rasant, però que en la planta soterrani passin a ser de 3 m a totes les partions, ja que l'actual distància de 6 m provoca una distorsió molt important en la possibilitat d'aprofitament real de l'àmbit, degut l'especial geometria de l'illa.

Es pretén millorar i racionalitzar la possible edificació sense modificar cap dels paràmetres bàsics del planejament (edificabilitat, ocupació, profunditat edificable, alçades, usos o densitats).

1.2 PROMOTOR

El promotor Fundació Privada Bisbe Tomàs de Lorenzana
CIF G 17 822 487
Domicili C/ Carme, 63
Municipi Girona (17004)

Representant Lluís Valls Carbó
NIF 40 287 667 Q

1.3 REDACTOR

Encarrega a PÉREZ MORÉ ARQUITECTES SLP
CIF B 64 823 990
Domicili Av. Verge de Montserrat, 15
Municipi Malgrat de Mar (08380)

Aquesta societat professional, inscrita al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, rep l'encàrrec de desenvolupar el present treball a missió completa.

L'encàrrec es presta de manera íntegra i exclusiva per part de l'arquitecte soci professional que es relaciona a continuació, qui desenvoluparà totes les seves fases:

Arquitecte Javier Pérez Piferrer
Col·legiat 24 844/4
NIF 43 416 735 A
Domicili Av. Verge de Montserrat, 15
Municipi Malgrat de Mar (08380)

1.4 UBICACIÓ, LÍMITS, DESCRIPCIÓ FÍSICA I QUALIFICACIÓ ACTUAL

Aquesta Modificació Puntual no té afectació en Sistemes.

El seu àmbit és el de la parcel·la o parcel·les edificables incloses a l'Illa “A” del Pla Parcial “Camps d'en Fita” de Vilafant (Sector SUP1 nº 3).

Aquest àmbit limita al Sud amb el C/ Mercè Rodoreda, al nord i oest amb el sistema de protecció del Torrent d'en Serra, i a l'est amb zona verda.

L'adreça és C/ Mercè Rodoreda, 4-20.

Terreny sensiblement pla de forma poligonal irregular assimilable a un rectangle amb els dos vèrtexs oposats al carrer aixamfranats. El front a carrer té 87 m de llargada i la fondària fa 29,44 m a la part central no aixamfranada. La seva superfície en planta és de 2.205 m².

La qualificació actual de l'àmbit és Clau HPP_{Fita}, regulada per l'article 14bis del Pla Parcial.

1.5 USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

En el moment actual (setembre de 2017) l'àmbit es troba completament urbanitzat i la parcel·la disposa de serveis, si bé aquesta parcel·la no està ni ha estat mai edificada.

Es tracta d'un solar sensiblement pla (amb caiguda cap a l'est de 1,07 m en total), sense edificacions ni tanques.

1.6 ANTECEDENTS

El **Pla General del Municipi de Vilafant** aprovat el 19/04/1999 classificà l'àmbit com a Sòl Urbanitzable Programat, inclòs en el primer quadrienni de la programació, en el sector SUP1 nº 3 “Camps d'en Fita”, de 43.744 m² en total.

Per a aquest sector es preveien parcel·les d'edificació aïllada on també es pot desenvolupar en grups aïllats d'habitatge en filera, segons les qualificacions de Zones a.1.2, a.2 i a.3 definides al propi Pla General.

El 26/02/2003 s'aprova definitivament el **Pla Parcial SUP1 nº3 “Camps d'en Fita”** que defineix l'Illa A, objecte d'aquesta Modificació Puntual, i la qualifica com a Zona amb Clau a.1.2 (qualificació única per a totes les zones del Pla Parcial), amb una superfície de sòl de 2.205 m², una edificabilitat màxima de la parcel·la de 1.975 m² i nombre màxim d'habitatges de 9.

La resta de paràmetres es resumeixen a l'art. 14 del Pla Parcial.

Art.14. RESUM PARÀMETRES URBANÍSTICS

Els Paràmetres urbanístics següents s'aplicaran a les Illes: A,B,C,D,E,F i G.

Parcel·la mínima	$\geq 200 \text{ m}^2$
Façana mínima	$\geq 8,00 \text{ m}$
Altura reguladora	$\leq 7,00 \text{ m}$
Nombre de plantes	$\leq \text{PB} + 1\text{P}$
Coefficient d'edificabilitat	$\leq 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Profunditat edificable de P. Baixa i P.Primerà	$\leq 13,00 \text{ m}$
Ocupació Planta Baixa	60%
Situació de Planta Baixa	$\geq -0,60 \text{ m}$ i $\leq 1,20 \text{ m}$ rasant vial
Planta Soterrani	Art. 68 i Art. 85 P.G.O.U Vilafant
Aparcament cobert	≥ 1 plaça / habitatge
Densitat d'habitatges	$\leq 1 \text{ Hab} / 200 \text{ m}^2$ parcel·la
Arbrat	≥ 2 arbres per cada 200 m^2
Usos permesos i prohibits	Art. 27.3 del P.G.O.U. Vilafant
Condicions estètiques	Art. 27.4 del P.G.O.U. Vilafant
Cossos sortints	Art. 28.2.g del P.G.O.U. Vilafant
Edificacions auxiliars	Art. 28.2.e del P.G.O.U. Vilafant
Tanques	Art. 90 del P.G.O.U. Vilafant
Reculada mínima a fons de parcel·la	6 m
Reculada obligatòria a vial principal	3 / 6 m (Veure plànol “Ordenació” 7.A)
Reculada obligatòria a finques veïnes	3 / 6 m (Veure plànol “Ordenació” 7.A)

Es limita la superfície construïda comercial de venda per establiment comercial a 399 m². de sostre.

El plànol d'ordenació estableix que les reculades per a aquesta parcel·la són de 3 m vial principal i de 6 m a la resta de partions.

Posteriorment s'aprova una **Modificació de Pla Parcial** (11/02/2010) amb l'objectiu d'augmentar la densitat en habitatges de protecció pública. Aquesta modificació inclou dues actuacions: la incorporació d'un Sistema d'Habitatge Dotacional per a gent gran, ubicat a la parcel·la V que inicialment es destinava a Sistema Docent, i també la modificació de la qualificació de la parcel·la I que ocupa tota l'Illa “A”. Aquesta formava part del patrimoni municipal de sòl i habitatge per la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta parcel·la I rep una nova qualificació, exclusiva d'aquest àmbit, amb la **Clau HPP_{Fita}**. Amb la nova qualificació augmenta el nombre màxim d'habitatges, que passa a ser de 18 i modifica l'ús, que passa a ser Habitatge Protegit. La resta de paràmetres i condicions es mantenen idèntiques a les de la Clau original a.1.2. Les noves condicions queden reflectides a l'art. 14 bis que s'incorpora al Pla Parcial, i que es reproduceix a continuació.

Article 14bis. Resum Paràmetres Urbanístics per la clau HPP_{Fita}, l'illa A.

Parcel·la mínima	>= 200m ²
Façana mínima	>= 8,00m
Altura reguladora	<= 7,00m
Nombre de plantes	<= PB + 1P
Coeficient d'edificabilitat	<= 0,90 m ² /m ² s
Profunditat edificable de Planta Baixa i Planta Primera	<= 13,00m
Ocupació Planta Baixa	60%
Situació Planta Baixa	>= -0,60m i <= 1,20m rasant vial
Planta Soterrani	Art.68 i Art.85 P.G.O.U Vilafant
Aparcament Cobert	>= 1 plaça/ habitatge
Densitat d'habitatges	18 habitatges
Arbrat	>= 2 arbres per cada 200m ²
Usos permesos i prohibits	Art. 27.3 del P.G.O.U Vilafant
Condicions estètiques	Art. 27.4 del P.G.O.U Vilafant
Cossos sortints	Art. 28.2.g del P.G.O.U Vilafant
Edificacions auxiliars	Art. 28.2.e del P.G.O.U Vilafant
Tanques	Art. 90 del P.G.O.U Vilafant
Reculada mínima a fons de parcel·la	6m
Reculada obligatòria a vial principal	3 / 6m (Veure plànol "Ordenació" 7.A)
Reculada obligatòria a finques veïnes	3 / 6m (Veure plànol "Ordenació" 7.A)
Ús per la clau HPP_{Fita}	Habitatge protegit

Es limita la superfície construïda comercial de venda per establiment comercial a 399 m² de sostre.

Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

També es reproduïxen a continuació el detall del plànol 7.A del Pla Parcial original (esquerra) i de la seva modificació (dreta), afectant l'Illa A modificant la seva qualificació, però mantenint els paràmetres de l'edificació.



L'any 2012 l'àmbit, que originàriament era una parcel·la, es divideix en 9 finques, que continuen formant part del patrimoni municipal i no s'edifiquen.

Amb data 1/06/2016 l'Ajuntament acorda la **Permuta amb el Bisbat de Girona** de les 9 finques que formen la totalitat de l'Illa "A" del sector amb superfície total de 2.205 m². La finalitat és destinar-los a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

El 30/06/2016 el Bisbat de Girona va traspasar la propietat d'aquests terrenys a la **Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana**, que té com a objectiu principal la construcció i gestió d'habitatges protegits destinats principalment a joves, persones de la tercera edat i col·lectius amb dificultats.

Aquesta Fundació és la promotora de la Modificació Puntual del Pla Parcial, com a titular actual de la totalitat de l'àmbit d'afectació.

1.7 MARC LEGAL

La regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya es fa mitjançant la Llei d'Urbanisme, recollida al **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme** i les seves modificacions.

Els articles d'aquesta llei que fan relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic són els que van del 96 al 100.

Convé reproduir en la seva integritat els articles que en fan referència (Text consolidat amb les modificacions introduïdes), per comprovar que la modificació de planejament proposada s'ajusta a les condicions legals.

El text en cursiva és el de la llei. El subratllat és meu per indicar allò que pot afectar aquesta proposta i després de cada article se'n farà l'anàlisi.

No es reproduceix la totalitat del contingut dels articles que no són d'aplicació.

Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

La modificació de planejament proposada no comporta increment de sostre edificable, densitat de l'ús residencial, la seva intensitat ni la transformació d'usos.

Article 97 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*
 - b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*
 - c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*
 - d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*
- 2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*
- a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*
 - b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació*

de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents: Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats. Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública. Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

En relació al punt 1, la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació es justifiquen en aquest projecte de modificació als apartats corresponents.

En relació amb el punt 2.a, si bé aquests terrenys havien format part del patrimoni públic de sòl, la modificació de planejament proposada no comporta increment de sostre edificable, densitat de l'ús residencial, la seva intensitat ni la transformació d'usos, i per tant no és d'aplicació el supòsit de valoració negativa. No existeix impediment legal a la modificació.

La modificació no afecta als sistemes urbanístics (punt 2bis), ni té relació amb la instal·lació de serveis comuns en edificacions preexistents (punts 3 i 4). L'àmbit de la modificació és exclusivament l'Illa A del Sector Camps d'en Fita, i afecta només la part qualificada com a Zona amb **clau HPP_{Fita}** d'aquesta illa.

Article 98 Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

No és d'aplicació, ja que la modificació no afecta sistemes urbanístics.

Article 99 Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

No és d'aplicació. La modificació no comporta cap increment de sostre edificable, densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

Article 100 Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais

lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La modificació no requereix increment de reserves per a sistemes urbanístics, ja que no comporta un increment del sostre edificable (punt 1), ni l'augment de la densitat de l'ús residencial (punt 2), no té per objecte la reordenació general d'un àmbit amb transformació d'usos (punt 3), ni té per objecte una actuació aïllada de dotació amb transformació d'usos, increment de sostre edificable o de la densitat (punt 4).

1.8 MARC URBANÍSTIC. PLANEJAMENT VIGENT

Planejament urbanístic supramunicipal

Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres

Aprovació definitiva 11/11/2010.

Publicació DOGC 24/11/2010.

Les determinacions d'aquest Pla Director no tenen incidència en aquesta modificació de Planejament, ja que és un instrument d'ordenació d'infraestructures de mobilitat i àrees especialitzades d'activitat econòmica, juntament amb la delimitació i la regulació dels espais oberts del territori i la definició d'elements estructuradors dels assentaments urbans.

Planejament Municipal

Pla General del Municipi de Vilafant

Aprovació definitiva 19/04/1999.

Publicació DOGC 12/7/1999.

Publicació DOGC Text refós amb modificacions 14/06/2005.

Pla Parcial del sector SUP1, núm. 3 Camps d'en Fita

Aprovació definitiva 26/02/2003.

Publicació DOGC 23/9/2003

Modificació del Pla Parcial SUP1 núm. 3 Camps d'en Fita

Aprovació definitiva 11/02/2010.

Publicació DOGC 9/04/2010

1.9 CRITERIS I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Com s'ha explicat al punt 1.1, l'objectiu del present Projecte de Modificació Puntual del Pla Parcial és redefinir les distàncies mínimes de l'edificació a límits en l'àmbit de l'Illa “A” del Pla Parcial “Camps d'En Fita” de Vilafant.

Actualment per a aquesta illa les separacions mínimes són de 3 m a vial principal i de 6 m a finques veïnes i fons de parcel·la.

Es proposa mantenir aquestes distàncies mínimes per a l'edificació sobre rasant, però que en la planta soterrani passin a ser de 3 m a totes les partions, ja que l'actual distància de 6 m provoca una distorsió molt important en la possibilitat d'aprofitament real de l'àmbit, degut l'especial geometria de l'illa, com s'explicarà al punt següent.

Documents afectats

L'illa “A” del Pla Parcial està qualificada com a Zona, amb la **Clau HPP_{Fita}**. Aquesta qualificació és exclusiva per a aquesta illa, i els seus paràmetres venen definits a l'Art. 14bis del Pla Parcial, que caldrà modificar.

El volum edificable màxim també ve definit als plànols d'ordenació del Pla Parcial, si bé aquest volum edificable dibuixat i amb indicació de distàncies a partions és l'edificable sobre rasant.

Aquesta ocupació màxima sobre rasant no varia amb la present modificació de planejament, i per tant no caldrà modificar aquests plànols d'ordenació.

1.10 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Conveniència

La tipologia edificatòria establerta en el Pla Parcial per a totes les zones del sector és d'habitatges en filera segons els models establerts en el PG. Es defineixen per a cada illa una separació obligatòria a carrer de 3 o 6 m i una fondària màxima edificable de 13 m en PB i 1P, que pot superar-se en planta soterrani. També s'estableixen separacions mínimes a la resta de partions (fons i laterals) de 3 o 6 m segons l'illa, que s'han de respectar també en planta soterrani.

El Pla Parcial també defineix per a cada Illa o Parcel·la la superfície de sòl, nombre d'habitatges i edificabilitat, segons el quadre que es reproduïx a continuació. S'ha afegit a continuació el càlcul per a cada illa de la superfície construïda per habitatge resultant d'esgotar l'edificabilitat i el nombre de vivendes, així com la façana aproximada que tindria cada un d'aquests habitatges en funció de la longitud de les fileres que marca l'ordenació del plànol 7.A del Pla Parcial:

ILLES O PARCEL·LES	SUPERFÍCIE (m ²)	NOMBRE D'HABITATGES	EDIFICABILITAT (m ²)	Edificabilitat/habitatge (m ² /hab)	Façana /habatge (m)
A	2.205 m ²	9	1.975 m ²	219 m ² /hab	8,3 m
B	1.622 m ²	8	1.452 m ²	182 m ² /hab	7,4 m
C	2.125 m ²	10	1.902 m ²	190 m ² /hab	7,9 m
D	3.243 m ²	16	2.903 m ²	181 m ² /hab	7,4 m
E	3.165 m ²	15	2.833 m ²	189 m ² /hab	7,6 m
F	4.988 m ²	17	4.465 m ²	263 m ² /hab	8,1 m
G	5.198 m ²	17	4.680 m ²	275 m ² /hab	7,9 m
TOTAL	22.546 m²	92	20.210 m²	245 m²/hab	7,8 m

Es pot comprovar com la superfície corresponent a cada habitatge està en la major part de les illes entre 180 i 190 m², i la façana teòrica que li correspondria a cada habitatge segons la longitud de les fileres edificables al voltant dels 8 m.

Amb la modificació del Pla Parcial aprovada el 11/02/2010 es va modificar la qualificació i també el nombre màxim d'habitatges de l'illa A, passant a 18, de manera que el total del sector són ara 101.

Aquest augment és coherent amb la nova qualificació Clau HPP_{Fita}, ja que els habitatges de protecció oficial tenen limitada la superfície útil interior a 90 m². Com es pot veure a la dreta del quadre, a aquesta illa li corresponia una superfície construïble per habitatge de 219 m², del tot incoherent amb l'ús d'HPO.

Amb la nova qualificació i densitat d'habitatges, els paràmetres actuals per a l'illa A són:

ILLES O PARCEL·LES	SUPERFÍCIE (m ²)	NOMBRE D'HABITATGES	EDIFICABILITAT (m ²)	Edificabilitat/habitatge (m ² /hab)	Façana /habatge (m)
A	2.205 m ²	18	1.975 m ²	110 m ² /hab	4,2 m

S'ha de tenir en compte que la façana de 4,2 m per habitatge tampoc no és real, ja que la filera d'aquesta illa, de 75 m de llarg, està escapçada per un costat, de manera que només pot aprofitar la totalitat de la fondària edificable en 63 m de llarg, mentre que hi ha 12 m amb fondària menor, i per tant no aprofitables al 100%. En el punt més estret la fondària edificable és només de 4,66 m, i en aquesta zona la façana dels habitatges hauria de ser més gran que quan es poden edificar 13 m de fondària.

Això és rellevant a efectes de la necessitat de modificar les distàncies a límits com s'explicarà a continuació.

És obligatòria la construcció d'una plaça de garatge cobert per habitatge.

La configuració inicial de les illes, amb poc menys de 200 m² de sostre i uns 8 m de façana per habitatge, permet triar entre dos esquemes diferents dins de la tipologia d'habitatge en filera:

- Sense fer soterrani, fer garatges individuals per a cada habitatge en planta baixa amb entrada frontal.
- Fer habitatges en planta baixa i pis, i garatge soterrat al qual s'accedeix per rampes laterals d'accés i sortida, amb un passadís que serveix les places.

Amb 8 m de façana, 13 m de fondària i uns 200 m² de sostre s'hi pot situar un garatge individual en planta baixa. L'habitatge es pot desenvolupar en la part restant de la planta baixa i tota la planta pis. Hi ha suficient

espai restant en aquesta planta baixa per encabir l'accés i el programa mínim d'habitatge que ha de ser practicable (l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú o una habitació).

Es pot destinar la meitat de la façana a carrer pel garatge, que ocupant uns 40 m² de sostre deixa per a la resta de la planta baixa uns 60 m², que juntament amb els 100 m² de la planta primera són més que suficients pel programa d'un habitatge unifamiliar.

Si es prefereix situar l'aparcament soterrat segons el segon esquema, l'habitatge podria tenir la totalitat de la façana en planta baixa i una superfície construïda al voltant de 200 m².

El cas actual de l'Illa A és diferent.

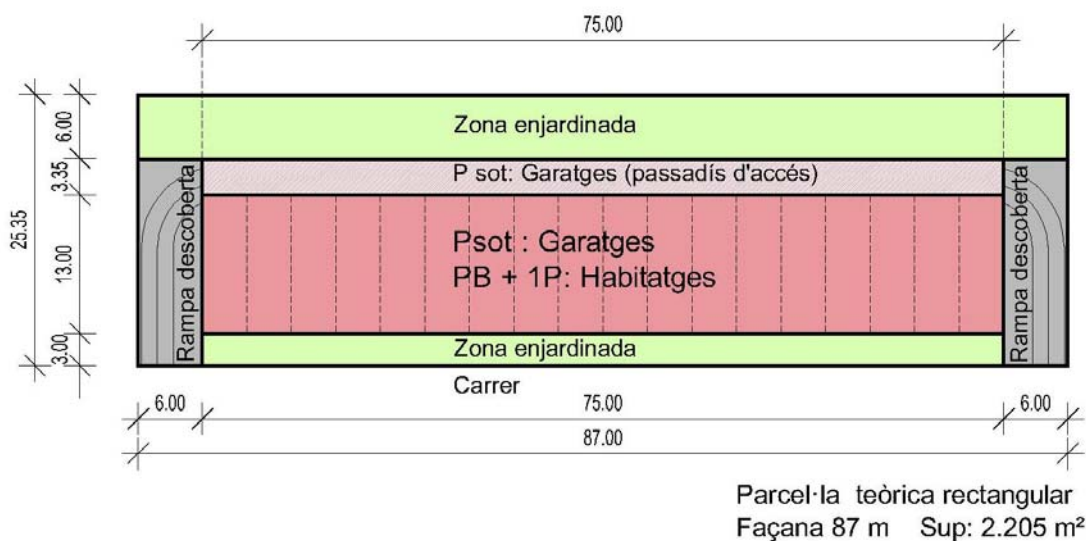
En el moment que es va modificar la normativa per convertir aquesta parcel·la en zona d'habitatge de protecció oficial es va doblar la densitat d'habitatges. A efectes pràctics la façana que li correspon a cada casa queda disminuïda de manera lògica i coherent amb la limitació de superfície que imposa l'HPO.

Aquesta menor superfície i façana de cada habitatge impossibilita la construcció de garatges en PB.

No es pot encabir l'accés, un garatge i el programa mínim practicable d'un habitatge segons Decret d'Habitabilitat en una planta baixa de 13 m de fondària i uns 4 m d'amplada.

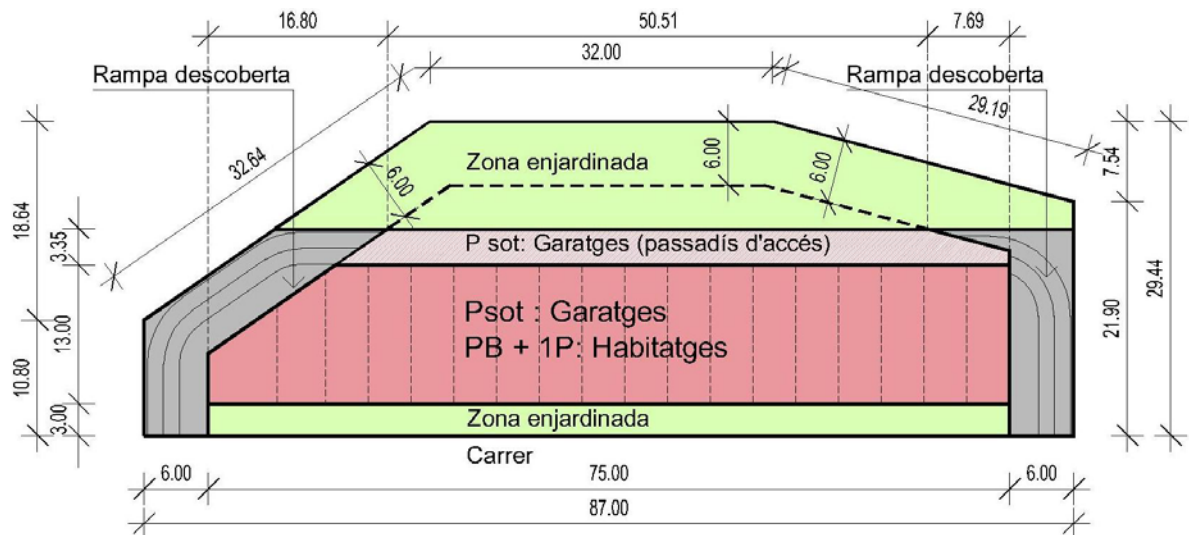
Això porta a que, si es vol aprofitar tota o gran part de l'edificabilitat i el nombre d'habitatges permesos, s'hagi de plantejar el projecte constructiu necessàriament amb el segon esquema, és a dir, habitatges en planta baixa i pis d'uns 4 m de façana, i garatge soterrat al qual s'accedeix per rampes laterals d'accés i sortida, amb un passadís que serveix les places. Amb 4 m i escaig de façana i 13 m de fondària edificable en planta baixa i un pis resulten poc més de 100 m² construïts, i per tant és en principi un esquema molt adequat per a l'ús d'habitatge de protecció, amb limitació de superfície útil i suficient espai a planta baixa pel programa practicable obligatori.

S'adjunta un esquema de la planta que resultaria amb aquest esquema implantat en una parcel·la de la mateixa superfície, façana i separació a l'indar que l'Illa A, però de forma rectangular.



Considerant que les rampes laterals han de salvar un desnivell de 3 m es necessiten 5 m al 4% (obligatori segons Pla General) i 14 m al 20% (màxim permès), en total uns 19 m de recorregut mínim de rampa. En l'esquema presentat el recorregut en l'eix de la rampa amb radi de gir de 6 m és d'una longitud de 18,80, i per tant factible situar-la descoberta en els laterals de la filera edificada, sense interferir amb les façanes frontal i posterior dels habitatges en filera.

Això però no és igual amb la geometria que té l'Illa A, amb els vèrtexs posteriors de la parcel·la aixamfranats. L'esquema següent ho explica.



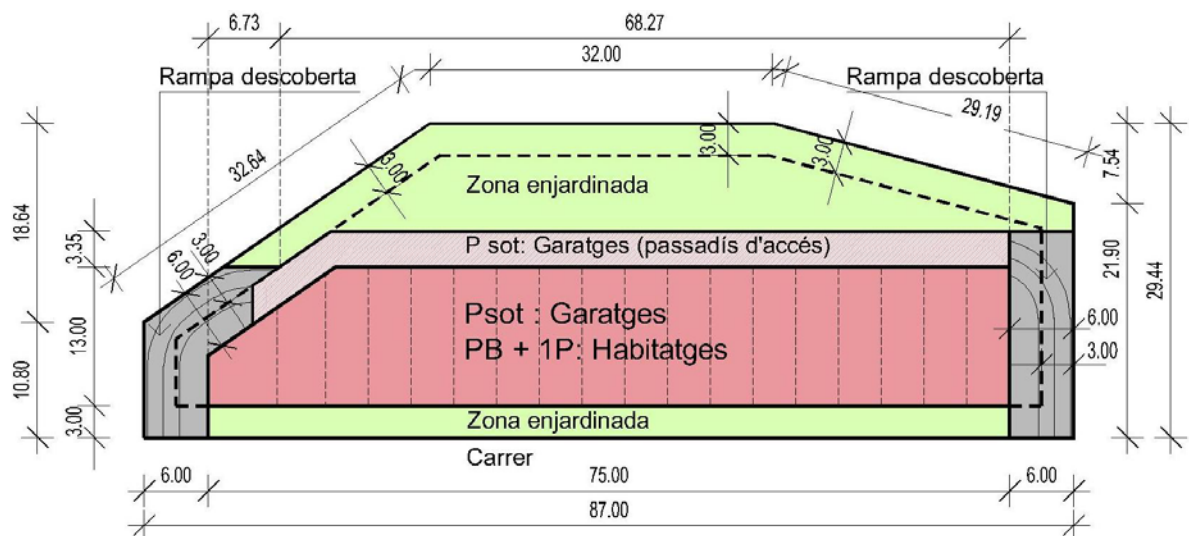
Illa A, amb ordenació actual
Façana 87 m Sup: 2.205 m²

La filera edificable resulta escapçada en la part esquerra per la obligatorietat de respectar els 6 m de separació al límit aixamfranat. Això, si bé no és favorable, es pot solucionar disminuint l'amplada dels habitatges que disposen de tota la fondària edificable i augmentant l'amplada dels que queden escapçats. El que sí suposa un problema greu per a l'aprofitament racional de la parcel·la és la prohibició de construir també en planta soterrani en aquesta franja de 6 m des de les partions.

Com es pot veure en l'esquema, una filera edificable de 75 m de longitud veu ocupada la seva part posterior per rampes descobertes d'accés a garatge en els dos costats, de forma que només 50,5 m queden totalment lliures d'aquest element. Evidentment els habitatges dels extrems queden greument perjudicats en quant a condicions d'habitabilitat i confort, però encara pitjor, el passadís d'accés que dona servei a les places de garatge, situat necessàriament després dels 13 m de fondària edificable, no es pot tancar fins que queda cobert i aquests habitatges dels extrems no només tindrien la façana posterior donant a una rampa descoberta sinó que tampoc es pot aprofitar de manera racional el seu soterrani per a garatge.

Resulta per tant del tot convenient realitzar una modificació d'aquests paràmetres per tal de donar solució a la pèrdua de condicions d'edificabilitat que comporta l'actual normativa en combinació amb la geometria singular de la parcel·la.

L'esquema de planta següent explica com, amb la nova ordenació, el problema de les rampes exteriors ocupant la façana posterior dels habitatges dels extrems queda notablement reduït.



Illa A, amb ordenació proposta
Façana 87 m Sup: 2.205 m²

Amb la modificació proposada, que disminueix només en planta soterrani la distància a límits de parcel·la, s'aconsegueix reduir de manera gairebé total l'afectació actual. No existeix problema en l'extrem dret de la parcel·la i es redueix molt significativament a l'extrem esquerre, fins al punt que s'aconsegueix una façana posterior lliure de rampes descobertes d'uns 65 m. D'aquesta manera es pot situar una rampa descoberta de 19 m de longitud afectant només 6,73 m de façana posterior de la filera, del total de 75 m que té. Això es pot veure en l'esquema següent, que resulta de disminuir en la geometria concreta de l'Illa A la distància a límits només de la planta soterrani, passant de 6 a 3 m de separació.

Es considera que no procedeix disminuir més de 3m aquesta distància a límits ja que no existeix en tot l'àmbit cap illa amb separació menor. Les separacions mínimes de l'edificació en aquest sector sempre són de 6 o 3 m. S'adopta en aquest cas la menor de les existents per les raons ja explicades.

S'opta també per no modificar la distància mínima actual en plantes pis (3 m a carrer i 6 m a resta de límits) degut a que, si es fes una disminució, l'edificació sobre rasant s'aproparia significativament a l'espai de protecció del Torrent d'en Serra, amb la conseqüent afectació visual sobre un espai de passeig i l'espai natural d'aquest torrent.

També es garanteix d'aquesta manera que no es produeix cap modificació sobre l'ordenació geomètrica dels volums edificats sobre rasant de tot el sector.

Oportunitat

L'oportunitat ve donada per la voluntat immediata de la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana, titular actual dels terrenys, de construir habitatges de protecció oficial en aquesta ubicació. És l'estudi detallat de com es pot materialitzar aquesta construcció que ha portat a detectar el problema de l'ordenació actual i que mou la voluntat de corregir-lo.

1.11 JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ MÀXIMA

Amb la modificació de Pla Parcial proposada no es produeix cap alteració de l'edificabilitat ni de l'ocupació màxima actuals.

L'edificabilitat i ocupació de **plantes sobre rasant** venen limitades per dos condicions en el Pla vigent:

- Limitació de la superfície màxima edificable de l'Illa A a 1.975 m² de sostre edificable sobre rasant, segons el quadre 1.2.4 del Pla Parcial.
- Limitació de l'ocupació al 60% de la parcel·la, segons Art. 14 del Pla Parcial. Resulta un màxim de 2.205 m² x 60% = 1.323 m².
- Establiment d'un gàlib màxim on es pot situar l'edificació sobre rasant, i que resulta de considerar una filera de 13 m de fondària màxima separada 3 m del Carrer Mercè Rodoreda i 6 m de la resta de partions. Aquest gàlib dibuixat al plànol d'ordenació 7.A té una superfície en planta de 925 m².

Aquestes 3 limitacions es mantenen sense cap variació a la modificació proposada, i per tant no existeix increment d'edificabilitat ni ocupació màxima sobre rasant.

L'ocupació **sota rasant** ve regulada, d'acord amb l'article 14bis del Pla Parcial, pels Articles 68 i 85 del PGOU Vilafant.

L'article 68.4 estableix que *Els soterranis no podran ocupar més superfície que la potencial ocupació de la planta baixa excepte en els casos regulats per a cada zona o amb les condicions de l'article 85 d'aquestes normes. En tots els casos es respectaran les distàncies de separació als lindars de parcel·la.*

L'article 85 referent a l'ocupació màxima remet a les normes aplicables a cada zona i especifica que es mesura per projecció sobre un plànol horitzontal i inclou els cossos sortints. També especifica que per vivenda unifamiliar no pot sobrepassar l'ocupació màxima i en algun altre cas permet un increment del 30% de l'espai restant amb solucions enjardinades i sense ocupar franges de separació a vial.

Resulta per tant una ocupació màxima sota rasant de 1.323 m², resultants d'aplicar el coeficient del 60% a la superfície de parcel·la. Aquesta ocupació màxima excedeix de la real de la parcel·la en planta baixa, limitada també per distàncies i fondària màxima.

Amb la modificació proposada es manté la limitació de l'ocupació de parcel·la al 60% de la seva superfície, i per tant no es produeix increment d'ocupació sota rasant, que continua tenint un màxim de 1.323 m², encara que s'hagin modificat les distàncies mínimes a alguns límits.

1.12 INFORME AMBIENTAL

El present document no precisa ser sotmès a tràmit d'avaluació ambiental, donat que es tracta d'una modificació puntual de planejament urbanístic derivat que no té efectes significatius en el medi ambient.

i tampoc no altera la classificació o qualificació urbanística del sòl urbanitzable.

Això no obstant, correspon incloure un informe ambiental, adequat en el present cas a la naturalesa de les modificacions introduïdes en el document de planejament.

La modificació proposada no conté elements que produeixin afectacions al medi. La disminució de les distàncies a límits de parcel·la de l'edificació no afecta l'edificabilitat sobre rasant ni l'ocupació màxima, que continuen estant limitades per l'articulat. Només suposa una diferent distribució d'aquesta superfície edificable i ocupable sobre la parcel·la, sense efectes significatius sobre el medi ambient.

Impactes i mesures correctores

En referència a les aigües superficials, vegetació i flora i fauna, amb la modificació no es produeixen impactes nous i per tant no cal adoptar mesures correctores addicionals a les que ja contempla el Pla General:

Pel que fa referència a les aigües subterrànies i el regne mineral, la modificació no augmenta la possible excavació del terreny. Es manté l'ocupació màxima i les zones on s'afecta la distància a límits ja eren excavables en rampes descobertes per accés al soterrani.

Pel que fa referència al medi atmosfèric i residus tampoc no existeix afectació, ja que no hi ha augment d'edificabilitat ni canvi d'usos o densitats. No s'incrementa l'impacte ambiental en matèria de residus ni d'emissions a l'atmosfera en el procés constructiu i tampoc quan entrin en funcionament els edificis.

Pel que fa al paisatge no es produeix tampoc afectació, mantenint-se la tipologia i els paràmetres bàsics que defineixen l'edificació de la parcel·la i el tractament de l'espai no edificable.

1.13 MEMÒRIA SOCIAL

La modificació proposada no afecta a la previsió d'habitatges lliures o de protecció pública, ni la densitat dels mateixos o qualsevol altra alteració d'usos. Tampoc no modifica sistemes urbanístics.

Aquesta modificació puntual no altera cap aspecte social ja previst en el planejament i per tant no és necessària la redacció de la Memòria Social.

1.14 AFECTACIÓ A INFRAESTRUCTURES VIÀRIES

El C/ Comerç, limítrof amb el Sector “Camps d'en Fita”, és també part de la carretera N-260 que travessa el nucli urbà de Vilafant.

L'àmbit d'aquesta Modificació de Pla Parcial és l'Illa “A”. Aquesta Illa està a una distància mínima de 29,7 m de l'aresta exterior de la calçada d'aquesta carretera, i per tant fora de la zona de limitació de l'edificabilitat que estableix la Llei 37/2015 de Carreteres al seu Art. 33, i que és de 25 m.

2 **NORMATIVA URBANÍSTICA**

2.1 **PROPOSTA**

En la normativa del Pla Parcial SUP1 núm. 3 Camps d'en Fita, l'article 14bis es modifica en els punts relatius a les reculades mínimes a límits de parcel·la. Només afecta a les distàncies de l'edificació sota rasant, que passa de 6 a 3 m en reculada a fons de parcel·la i finques veïnes.

No es fa necessari modificar el plànol d'ordenació, ja que es mantenen tant la qualificació com el perímetre edificable màxim sobre rasant de l'àmbit.

Amb aquesta proposta de modificació l'article 14 bis quedaria redactat de la següent manera (en negreta els punts amb la redacció modificada):

Article 14bis. Resum Paràmetres Urbanístics per la clau HPP_{Fita}, l'Illa A.

Parcel·la mínima	>= 200m ²
Façana mínima	>= 8,00m
Altura reguladora	<= 7,00m
Nombre de plantes	<= PB + 1P
Coeficient d'edificabilitat	<= 0,90 m ² t/m ² s
Profunditat edificable de Planta Baixa i Planta Primera	<= 13,00m
Ocupació Planta Baixa	60%
Situació Planta Baixa	>= -0,60m i <= 1,20 m rasant vial
Planta Soterrani	Art.68 i Art.85 P.G.O.U Vilafant
Aparcament Cobert	>= 1 plaça/ habitatge
Densitat d'habitatges	18 habitatges
Arbrat	>= 2 arbres per cada 200 m ²
Usos permesos i prohibits	Art. 27.3 del P.G.O.U Vilafant
Condicions estètiques	Art. 27.4 del P.G.O.U Vilafant
Cossos sortints	Art. 28.2.g del P.G.O.U Vilafant
Edificacions auxiliars	Art. 28.2.e del P.G.O.U Vilafant
Tanques	Art. 90 del P.G.O.U Vilafant
Reculada mínima a fons de parcel·la	Planta Baixa i Planta Pis: 6m Planta Soterrani: 3m
Reculada obligatòria a vial principal	3m
Reculada obligatòria a finques veïnes	Planta Baixa i planta Pis: 6m Planta Soterrani: 3m
Ús per la clau HPP _{Fita}	Habitatge protegit

Es limita la superfície construïda comercial de venda per establiment comercial a 399 m² de sostre.

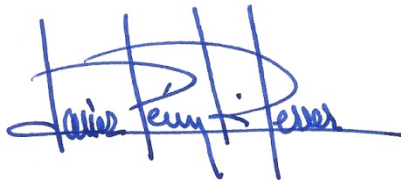
Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3 **PLÀNOLS**

Els plànols d'ordenació de l'àmbit són els vigents actualment del Pla General i el Pla Parcial amb les seves modificacions.

Els plànols d'ordenació vigents indiquen qualificacions i defineixen els volums edificables sobre rasant, que no tenen cap variació amb la Modificació de Pla Parcial proposada. No cal incloure nous plànols d'ordenació perquè els vigents actualment continuen sent vàlids, i només es modifica l'article 14bis del Pla Parcial.

A Malgrat de Mar, setembre de 2017



Javier Pérez Piferrer
Arquitecte col. 24 844/4