



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ

EN EL AMBIT DEFINIT PELS CARRERS

C/. MARÇAL DE LA TRINXERIA C/AMSELM CLAVÉ
C/TORRES JONAMA

DE PALAFRUGELL -BAIX EMPORDA.

PALAFRUGELL

MARÇ 2019

PROMOTOR
CHOCOLATES CEMOI S.L.

ARQUITECTO
CARLOS MOYA PULIDO,
colegiat 26763/5

MEMORIA

M-1 Agents

M-2 Naturalesa de l' encarrec

M-3 Situació i Emplaçament

M-4 Ordenances d' aplicació

M-5 Proposta d' ordenació

M-6 Normativa Urbanística Vigent

ANNEXES

A-1 P.O.U.M. Vigent

Planol Normatiu -

Normes generals ordenació a vial

Normes particulars R22

A-2 P.E.P.I.P.H.P Vigent

Planol Normatiu.

Identificació dels fronts

Normativa nivells de protecció

Condicions Especials per als fronts Homogenis

A 3. NORMES DE INTERVENCIÓ en NUCLIS INTERIORS. Segons el PEIPH Art 28

A-4 QUADRE EDIFICABILITATS

A-5 QUADRE DENSITATS

A-6 DESCRIPCIÓ CATASTRAL DE LES PARCEL·LES AFECTADES

PLANOLS

PLA DE MILLORA URBANA

C/. Marçal de la Trinxeria C/.Amselm Clave C/.Torres Jonama PALAFRUGELL -
BAIX EMPORDA.

M-1 AGENTS

El Promotor d'aquest Pla Especial de Millora Urbanística és CHOCOLATES CEMOI amb C.I.F.: B-17307109, i amb residència a la Ronda Cervantes nº39 baixos, 08301, Mataró.

La redacció del document d'aquest pla de millora urbana esta a carrec de L'arquitecte :

Carlos Moya Pulido dni 38.802.415 N col. 26763/5,

amb adreça al c/Pietat núm. 17 Baixos de Mataró -Maresme CP 08304 .

M-2 NATURALES DE L' ENCARREC

Es tracta del Pla de Millora Urbana del sector compres entre els C/. Marçal de la Trinxeria C/.Anselm Clave C/.Torres Jonama.

D' acord amb l' article 90 del Decret 305/2006 (Reglament de la Llei d' Urbanisme), es redacta aquest P.M.U. per tal de regular la composició volumetrica i de façanes en aquest sector de sol consolidat .

La redacció d' aquest P.M.U. ve determinada per el article 147.7 del P.O.U.M. on s' indica que caldra la redacció d' aquest Pla de millora te com objecte " la agrupació de les parcel.les, i la regulació i ordenació de manera precisa les volumetries resultants amb solucions individualitzades pera cada illa considerant tant el parcel.lari tradicional i les preexistencies respectant els criteris compositius del PEPIHP ".

L'àmbit de la modificació puntual té una superfície de 668,26 m², totalment urbans.

Porció de terreny, situada en el paratge anomenat "Eixample Antic", en el terme municipal de Palafrugell, de superfície sis-cents seixanta vuit metres quadrats, amb vint i sis decimetres quadrats les construccions en les mateixes existents, que són una nau antiga, i quatre vivendes, totes d'aspecte ruinós. Amb façana al Carrer Anselm Clavé on hi ha les entrades a la nau i dos dels habitatges; una altra, al carrer Marçal de la Trinxeria on la façana actual correspon al lateral de la fàbrica i una altra al carrer Torres i Jonama on també actualment està la entrada a dos habitatges més. Llinda en la seva totalitat al seu front al carrer Anselm Clavé, Est, amb el carrer Marçal de la Trinxeria; al Nord, i la part de la finca situada al carrer Torres i Jonama amb el sud.

La parcela que en EL PLA DE MILLORA URBANA es proposa com a edificable ja té aquest mateix caràcter en les normatives actuals vigents.

Els usos actuals (no urbanístics) dels terrenys inclosos són d'habitatge unifamiliar.

Els usos finals previstos per EL PLA DE MILLORA URBANA, són d'uns habitatges plurifamiliar, equipaments i comercial.

M-3 SITUACIÓ I EMPLACAMENT

L'emplaçament del P.M.U. i el seu àmbit d'actuació ve reflectit en el planol núm. 1 que acompanya el present Pla.

La seva situació es troba ubicada dins l'eixample Nord-Est de la població i correspon a una ordenació urbanística del segle XIX de trama rectilínia forma uniforme que s'estén a cada costat del Carrer Torres Jonama.

Per tal de buscar un àmbit clarament definit per aquest pla, s'ha partit d'un sector amb una traça força clara i característiques urbanístiques força homogènies dins de la disparitat que ofereix tot aquest sector d'Eixample. Es tracta d'aproximadament la meitat de l'illa compresa entre els Carrers Marçal de la Trinxeria, Carrer Amselm Clavé i Carrer Torres Jonama de Palafrugell, definida molt clarament per el plano parcel·lari. La seva superfície és de 668,26 m².

Es tracta d'un sector compost majoritàriament per habitatges unifamiliar adossats seguint una composició tradicional de façanes. Les parcel·les són força heterogènies i estan orientades en sentit Est-Oest. Les edificacions donen façana al carrer Amselm Clavé i tenen el pati a Ponent. Les seves alçades són de Planta Baixa i una o dues plantes. Cal exceptuar en aquest àmbit l'edifici plurifamiliar a l'extrem Nord del carrer Marçal de Trinxeria amb una tipologia totalment diferent és una antiga nau, al carrer Torres Jonama són edificacions de dos plantes i una en l'extrem.

M.4 ORDENANCES D' APLICACIÓ

P.O.U.M. de PALAFRUGELL.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell. El POUM va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.

CLASSIFICACIÓ SOL URBA R22P2

ORDENACIÓ Entre mitgeres

PROFUNDITAT EDIFICABLE 14.00 m DE PB+2

FRONT HOMOGENI

El Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH), promogut per l'Ajuntament de Palafrugell, cataloga els elements singulars de l'arquitectura i l'arqueologia del municipi, i identifica les àrees de conservació de l'estructura urbana o de conservació dels valors històrics i ambientals. La valoració de les característiques d'aquests béns i del grau de protecció necessari, i la previsió de les transformacions futures completen el PEPIPH.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DEL PATRIMONI HISTÓRIC,
Aprovació definitiva 19/12/2007

En aquest sector es defineixen dos àmbits d'intervenció

Nivell de protecció 3 Protecció Ambiental

Nivell de protecció 4 Adequació Ambiental

EL PRESENT PROJECTE COMPLEIX LES DETERMINACIONS EXPRESSADES

La parcel·la disposa de xarxa viària consolidada amb enllumenat públic, xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica i per tant es pot considerar com a solar segons indica l'article 29 de la Llei d'Urbanisme.

(En la documentació complementària es documenten les ordenances d'aplicació)

M-5 PROPOSTA d'ORDENACIÓ

Assumpte

Sol·licitud d'informe previ de la proposta de modificar el nivell de protecció 3 d'unes edificacions, per fer possible el seu enderroc i la construcció d'un edifici plurifamiliar, al carrer d'Anselm Clavé, nº 65-73, cantonada carrer Torres Jonama, nº 66-68, de Palafrugell. Nivell 3, Protecció Ambiental.

Situació

Aquestes finques es troben situades en sol urba, qualificades de zona residencial urba tradicional, subzona illa tancada, que prové de l'ambit cautelar del PEIPH (R22p1), segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Les edificacions estan incloses en el PEIPH amb un nivell de protecció 3, dins el conjunt arquitectònic C 14 Eixample Nord-Oest.

Descripció de la proposta presentada

La proposta presentada, pretén intervenir en tot el front del carrer Anselm Clavé, entre el carrer Torres i Jonama i el carrer de Manóal de la Trinxeria, juntament amb les finques del carrer Torres Jonama, 66-68.

Actualment, l'ambit de intervenció esta format per 5 parcel·les cadastrals.

Dins les diferents parcel·les afectades es trovabem diversos nivells de protecció d'acord amb el Pla Especial. Part disposaban d'un nivell 3 de protecció, i part un nivell 4 de protecció.

L'objectiu de l'avantprojecte presentat és **l'enderroc de la totalitat** de les edificacions, per fer una nova edificació d'habitatges.

Les edificacions amb un nivell 3 de protecció eren les situades al carrer d'Anselm Clavé, núm. 67 i núm. 73.

En la documentació presentada s'adjunten fotografíes de l'estat actual de les edificacions, on es detecta un estat deficient de conservació, i deficient seguretat de les vivendes i magatzem, donant una inseguretat al voltant dels edificis, en el projecte de emderroc presentem certificació de ruina de cada una de les dificacions.

L'edificació del número 73, amb una alçada lliure interior corresponent a dos plantes, té una coberta inclinada, a dos aigües, amb unes encavallades metal·liques. Exteriorment la façana esta arrebossada, i disposa d'unes obertures, part d'elles tapiades, -de proporcions verticals, i un gran portal d'accés.

L'Edificació situada al número 67, de planta baixa i planta pis, esta acabada amb una coberta inclinada cap a l'interior del pati d'illa, i la seva fagana principal esta formada per obertures de proporcions verticals.

A partir de les fotografies aportades, no es detecten elements d'especial interès a conservar.

En un projecte anterior van sol·licitat poder passar les dos edificacions de nivell 3, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, i poder realitzar una edificació que ocupi tot el front del carrer d'Anselm Clavé, cantonada amb carrer Torres Jonama, i Marçal de la Trinxeria.

[...] A la subzona R22p1, que prevé de l'ambit cautelar del PEPIPH, s'aplicaran els següents parametres:

Es mantindra el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podra agrupar pero, caldra previament justificar la correcta integració al teixit urba mitjgant un Pla de millora urbana.

En el Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normativas d'aquestes especificitats, pero el seu contingut haura de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podra comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

Usos:

4 Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:

- a. L'ús dominant dins l'Ambit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.
- b. Pels edificis nous, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament pel Nivell 4. [...]

També tenim en compte les determinacions que estableix el POUM en relació a Previsió mínima de places d'aparcament, creant una planta soterrani.

Conclusions

Es va analitzar el projecte des del punt de vista patrimonial, i únicament valorant la possibilitat de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, tenint en compte l'aprofitament urbanístic de les finques, i el seu estat actual, la ponencia técnica va informar favorablement la proposta.

Proposta a la Comissió de Patrimoni

Per tot el que s'ha exposat anteriorment la Ponència tècnica proposa a la Comissió de Patrimoni l'adopció de l'informe emès per la ponència pel que:

1.- Informa favorablement, únicament la sol·licitud formulada de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc.

Es va aprobar a Palafrugell, el 8 de febrer de 2018.

D'aquesta forma es redacta aquest P.M.U. per tal de regular i ordenar de manera precisa les volumetries resultants del sector amb solucions individualitzades per a cada finca considerant tant el parcel·lari tradicional i les edificacions preexistents, respectant els criteris compositius del PEPIPH en el sector considerat i la normativa del POUM.

AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES

Nostra proposta vol agrupar les parcel·les una vegada enderrocades situades :

1. Carrer Marçal de la Trinxeria 1 cantonada amb Carrer Amselm Clavé 73-71, actualment es un actiu magatzem de 260 m², amb referència catastral 3309207EG1430N0001JL. Dades registrals TOMO 2966 LIBRO 577 FOLIO 159.
2. Carrer Amselm Clavé 69 edifici residencial de 45 m² de planta baixa i que ocupa una superfície de 68 m² de terreny, amb referència catastral 3309208EG1430N0001EL.
3. Clavé 67 edifici residencial de 100 m² de planta baixa i pis, que ocupa una superfície gràfica de 126 m², amb referència catastral 3309209EG1430N0001SL. Dades registrals TOMO 2966 LIBRO 577 FOLIO 159.
4. Carrer Torres Jonama 66 edifici residencial de planta baixa de 50 m², i que ocupa una superfície gràfica de 86 m², amb referència catastral 3309210EG1430N0001JL.
5. Carrer Torres Jonama 68 edifici residencial de planta baixa i dos pisos, de 192 m² de superfície construïda i que ocupa una superfície gràfica de terreny de 68 m², amb referència catastral 3309211EG1430N0001EL. Dades Registrals TOMO 2861 LIBRO 493 FOLIO 15.

PARAMETRES REFERITS ALS CARRERS

En quan a fondaries edificables s'ha tingut en compte el que estableix el P.O.U.M. en la SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

Donat que es tracta d'un front homogeni i d'acord amb la disposició transitoria del POUM, es redacta aquest P.M.U. que fixa amb precisió les alçades del sector de manera particularitzada en cada carrer, donant solució específica a la cantonada.

La voluntat del P.M.U. és definir una ordenació que a partir de la determinació de les alçades del P.O.U.M. de PB+2 i seguint les indicacions per als fronts homogenis, no doni lloc a distorsions volumètriques si no que unifiqui les alçades del conjunt del front sense modificar els seus l' aprofitaments. I reajustar la volumetria plantejada en el POUM, sense generar més augment de volum ni desnítat.

Realitzar tres volums, per trencar la longitud tant importat del carrer del Carrer Amselm Clavé.

En el cas de les cantonades entre els carrers de Amselm Clavé i el carrer Marçal de la Trinxeria es provoca específicament un tester , al igual que seguint les indicacions del PEPIPHP , com a perllongació de la farçana del carrer Girona que és un dels carrers principals que es desenvoluparen a partir de l' Eixample traçat des del Carrer Torres Jonama i per tant se li atorga un caracter dominant respecte al carrer Marrçal de la Trinxeria. Cal tenir també en compte que just en front , a l' altra cantonada dels mateixos carrers, el PEPIPHP defineix també una altra testera.

La concreció de les alçades del Front Homogeni es determina en funció del nou conjunt, tenint en compte d' unificar les alçades del front en base a la determinació bàsica del P.O.U.M. on es defineix l' alçada de Planta Baixa i dues Plantes Pis.

Als habitatges que actualment són de Planta Baixa i una Planta Pis es proposa una segona alçada de 2.60 m. i aquesta és la mida que determinarà l' alçada màxima a cada habitatge.

El resultat final pretén ser un conjunt edificat equilibrat i que respecta els criteris tant del POUM com del PEPIPHP, sense que hi hagi pèrdua d' aprofitament de les finques al agrupar totes elles.

M-.6 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present tramitació està formada per la següent legislació:

GENERAL

- Decret Legislatiu 1/2010, DEL 3 d' Agost pel qual s' aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme de Catalunya (en endavant DL 1/2010)
- Llei 3/2012, del 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d' urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (en endavant DL 1/2012)
- Decret 314/2006 Codi Tècnic de la Edificació DB SI 5 Seguretat en cas d'Incendi. Intervenció dels bombers (BOE 28/03/2006)
- Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s' aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).

Llei 6/2009 del 28 d' abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

- Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl.
- Reial Decret 505/2007, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions. (BOE 11/05/2007)
- Llei 9/2003, de mobilitat (DOGC 27/6/2003)
- Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova la Llei del sòl.

Reial Decret 1492/2011, de 24 d' Octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

En el cas que ens ocupa, la proposta troba el seu encaix en el Pla de Millora Urbana.

En l'article 70 de la L 3/2012 "Modificació de les figures del planejament urbanístic" s'estableix que

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte (...) b) En el sòl urba consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de farçanes."
2. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els planols i les normes corresponents."
3. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 del article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

PALAFRULLELL, ABRIL DEL 2019

ANEXES

A 1 -P.O.U.M. VIGENT

Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers l'accés s'autoritzara pel carrer que menys pertorbacions al trafic peatonal i rodat pugui causar. Mai no s'autoritzara per l'accés directe sobre la xarxa viaria basica si la parcel·la o edificació dóna front a una altra via.

En cas de sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la s'haurà de justificar la seva necessitat en la memoria del corresponent projecte d'obres i caldrà l'autorització expressa de la Junta de Govern Municipal amb els informes favorables de les arees municipals que incideixen sobre la via pública.

NÚM. D'IDENTIFICACIÓ	R22
DENOMINACIÓ	EIXAMPLA NORD-OEST

ADRECA	Al carrer d'Anselm Clavé, nº 65-73, cantonada carrer Torres Jonama, nº 66-68, de Palafrugell. Nivell 3, Protecció Ambiental.
--------	--

PARCEL·LA

NUCLI	La Vila
EPOCA	Teixits s. XIX/ Edificacions s. XIX

ESTIL

AUTOR

ESTAT DE CONSERVACIÓ	En ruina
----------------------	----------

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Eixample. L'eixample situat al Nord-Oest de la població correspon a una ordenació urbanística del segle XIX de trama rectil·linea força uniforme, que s'estén a cada costal del carrer de Torres Jonama (abans carrer del Sol, i popularment, carrer del Tren). Del 1862 és el projecte d'obertura d'aquest vial i deis carrers adjacents més a llevant, en la finca Fina, és a dir, l'enllaç amb els carrers de Sant Antoni i de Pals. El carrer de Torres Jonama prengué importància amb la creació del tramvia del Baix Emporda (1887), ja que era el que portava a l'estació, situada a l'actual plaça del Sol. Des d'aleshores es convertí en l'entrada principal a la població, en substitució del carrer de les Cases Noves. El tren comporta l'expansió de tot aquest eixample, en el qual s'instal·laren algunes fabriques sureres. En tot aquest àmbit, principalment als carrers Nou i de Torres Jonama, es conserven testimonis més o menys sencers de les tipologies edificatòries de la segona meitat del segle XIX, amb un

repertori nombrós que va de les construccions populars fins a la casa burgesa de tradició neoclassica i ecléctica.

NOTÍCIES HISTÓRIQUES

El nom del carrer Torres Jonama fou posat quan el mecenes local, Josep Torres Jonama, costejà el nou col·legi públic, que porta el mateix nom. Abans s'anomenava carrer del Sol, i popularment carrer del Tren perquè portava a l'estació del desaparegut tren de via estreta de Girona-Palamós.

SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2

article 119. Definició i subzones.

Es correspon als teixits antics a l'entorn dels nuclis fundacionals resolts, bàsicament, pels creixements seguint els ravals entre nuclis urbans i els seus eixamples de compleció.

Es divideixen en les següents subzones:

Regulació edificació existent	R20
Illa compacta	R21
Illa tancada	R22
Nucli rural	R23

article 120. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona residencial urbà tradicional, clau R2, s'estableix una regulació volumètrica definida, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, vénen definits en els plànols o.2.2-Ordenació detallada del sòl urbà, per cada àmbit de zona delimitat.

article 121. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

– En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.

- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.

1. Definició

La zona residencial urbà tradicional correspon al tipus edificatori residencial que va servir d'ordenació dels primers creixements en extensió del nucli antic de Palafrugell, en gran part recolzant-se sobre els ravals d'accés, i als nuclis costaners es concentra en les àrees més properes a la platja de referència.

Es caracteritza per edificacions entre mitgeres amb façanes alineades a vial, seguint els esquemes característics de casa de cos o casa de doble cos, conformant illes tancades.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir, com a mínim, 4,50 metres de front i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les sense edificar que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i de façana inferior al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provinguin de segregacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de 1983.

Als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les en els casos que les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran **els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.**

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

L'alineació de l'edificació al carrer queda definida de manera objectiva en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, sèrie o.2.2.

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà, com a màxim, de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 281.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació. Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p aplicable, com a mínim, en una crugia alineada a carrer.

En els fronts homogenis protegits pel **PEPIPH**, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçada reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçada, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçada definitiva de l'edifici, així com l'alçada lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de

cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.

6. Condicions d'ús

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m² edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa ni l'espai sota coberta.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2^a, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1^a categoria.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R22p1, que prové de l'àmbit cautelar del PEIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

- Els criteris compositius i de materials regulats en els apartats següents, sempre que no siguin de nivell 1 i 2, no serà obligatori el seu compliment a les façanes interiors que donen als patis.

- Fondària edificable: La fondària edificable ve indicada en el plànol normatiu d'ordenació amb els ajustos i precisions que se'n deriven de l'aplicació del contingut d'aquest article o bé per adaptacions a preexistències absolutament consolidades.

Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés fronts de l'illa.

Les façanes interiors (al pati d'illa) dels Nivells de protecció 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, s'han de mantenir i donar compliment a la normativa del PEPIPH.

En cas d'ampliació, el nou volum resultant d'aplicar la fondària edificable genèrica de l'illa contemplada als plànols d'ordenació, es concebrà com espai intermedi, tipus galeria, porxo o terrassa coberta. La nova façana serà paral·lela a la façana històrica i tindrà un domini del buit sobre el ple no inferior al 60%.

En els casos en que la fondària edificable inclou tota la parcel·la, per tal d'evitar l'aparició de parets mitgeres de grans dimensions dins el pati d'illa, es fa retrocedir l'edificació de les plantes pis en 1 metre.

- El tractament de l'espai interior d'illa: Aquest espai es considera d'un gran valor per tal de preservar la qualitat de vida del teixit històric. Caldrà mantenir-lo net i endreçat, en les adequades condicions d'enjardinament i arbrat, procurant pel manteniment i millora de la vegetació existent i la preservació, sense intervencions que en modifiquin l'aspecte original, de tots els elements d'interès: safareigs, pous, basses, paviments, tanques, arbres i jardins històrics, etc.

L'edificació auxiliar presentarà uns acabats de qualitat i en consonància amb l'edificació principal. En cap cas s'admetran les parets de totxana o gero sense revestir, ni els teulats d'uralita. En cas d'existir aquest tipus d'edificacions s'hauran d'adequar en el moment de sol·licitar qualsevol tipus de llicència d'obra.

Les tanques de separació entre veïns podran ser d'obra fins a una alçada d'1,80 metres i presentaran els mateixos acabats que si es tractés d'una façana.

En tots els casos, els patis de parcel·la es dotaran d'un arbre cada 30 m² de superfície en el moment de sol·licitud de nova edificació o de reforma o rehabilitació de l'existent, també quan el seu ús sigui el d'aparcament. Les espècies vegetals seran les que històricament s'han vingut plantant en aquest tipus d'espai. Caldrà fer l'adequat manteniment de l'arbrat i la vegetació, mantenint-los saludable i en bon estat. En cas contrari, caldrà reposar els exemplars malmesos.

- L'edificació auxiliar: L'edificació auxiliar es situarà adossada a l'alineació interior d'illa i/o al fons de parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació.

En el primer cas tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a l'edificació principal, situada a una distància de 5 m de la delimitació de la fondària edificable del front d'illa corresponent. Podrà ser destinada a habitatge i la seva alçada s'ajustarà a la de la planta baixa, no podent superar els 3,50 metres d'alçada total. Serà de coberta plana.

El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 6x6 metres, quan aquestes dimensions es troben sense edificació, ó 6 metres per la fondària de parcel·la, quan aquesta és inferior a 6. La resta de parcel·la, dins la profunditat edificable, es podrà edificar en planta baixa.

Als plànols d'ordenació es fixen els patis proposats en aquest article però es poden ajustar en funció d'adaptacions a preexistències i a parcel·lari, sempre que es garanteixi la superfície destinada a espai lliure d'edificació.

- Testeres: Les testeres dels Nivells 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, mantindran la fondària preexistent, encara que sigui inferior o superior a l'admesa pel POUM. En cas de ser superior, les remuntes s'ajustaran a la fondària regulada.

Les testeres de Nivell 4 podran edificar la fondària fixada pel POUM pel carrer principal. La resta de parcel·la es podrà edificar en planta baixa i amb coberta plana. El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 4x4 metres, allà on encara aquestes dimensions es troben sense edificació.

- Alçada reguladora:

a) L'alçada reguladora serà:

- Planta baixa i un pis (PB+1): 7 metres

- Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

b) Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior, d'acord amb les determinacions de l'apartat 5 d'aquest article.

c) En aquelles edificacions que als plànols d'ordenació es limiten a PB+1PP, s'admetrà que s'aprofiti l'espai sota coberta. Als efectes que aquest espai sota coberta assoleixi condicions d'habitabilitat, s'admet que la part superior del pla estructural de la coberta inclinada s'iniciï a 50 centímetres de la part superior del sostre de la planta pis, i que el carener de la coberta es situï desplaçat del centre de la fondària

edificable fins a una distància de 4 metres respecte de l'alineació anterior.

- Cobertes i coronaments:

a) La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.

b) Només s'admet l'aprofitament sota coberta per a usos que no tinguin la consideració d'habitacionals i que no comptabilitzin en les superfícies de l'habitatge, com són trasters, safareigs, etc....

c) En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior d'illa.

d) Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.

e) Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.

- Composició de les façanes dels fronts homogenis:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.

b) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

c) Les llindes de nova construcció seran de directriu recta.

d) A la planta de remat s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2

també s'admet ocupar tot l'amplada de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells.

- Composició de les façanes a la resta de l'àmbit cautelar:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les cancleres, els baixants, i les cornises.

El massís del pla de façana pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de plafons fixes o de lames de llibret, del mateix color que el massís d'obra.

b) S'admeten balcons de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, mantenint una separació a veïns de 60 cm; a la segona planta pis seran exempts, amb una llargària màxima de 2,00 m i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats. En carrers d'amplada inferior a 8 metres els vols màxims admesos seran de 40 cm a la primera planta i de 30 cm a la segona.

Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incurvada o únicament línia vertical.

c) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

Únicament en les plantes de remat s'admeten un seguit de buits o una única obertura correguda de mitgera a mitgera i fins a la cornisa.

En el cas de PB+2 o superior s'admet també la composició de les obertures tot desplaçant-se simètricament respecte dels eixos de la planta superior o inferior.

d) Només els forats de la planta baixa dels edificis plurifamiliars, podran adoptar les llindes en forma d'arc rebaixat quan la proporció predominant sigui la vertical. Hauran de presentar tots ells les mateixes dimensions i acabats, en cas contrari seran de directriu recta. Per a les demés obertures les llindes seran sempre de directriu recta.

- Plantes baixes:

a) Les obertures de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'amplada de parcel·la, o al menys 3/4

parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En qualsevol cas les obertures no es podran enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

b) Quan la separació entre mitgeres equival a dues parcel·les l'edifici original presenta dos portals en PB, en aquest cas caldrà preservar-los. Si només es manté un dels dos portals també s'haurà de preservar. El segon, en la majoria dels casos, ja s'ha alterat. Si no és possible la seva restitució, per tractar-se d'un portal de garatge, es podrà mantenir però integrant-lo al màxim al conjunt de la façana, mitjançant el control de les proporcions, els materials i el color.

c) Tot i que és preferible la no existència de sòcols, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm.

Fora dels fronts homogenis els sòcols podran coincidir amb la línia de la llinda de les portes o podran anar fins les lloses dels balcons del primer pis.

Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides. Tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars. Per als edificis de nivells 1 i 2 únicament s'admet el sòcol original. En cas de no presentarne, no s'admet cap tipus de sòcol. Els sòcols existents que no s'ajustin a aquestes determinacions s'admetran, sempre que es pintin amb el mateix color que la resta de la façana.

- Materials i colors:

a) L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis, i no s'admet la pintura acrílica. El color serà únic per tota la façana, amb la possible excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

Els colors seran segons la carta de colors adjunta. Els números 012, 018, 601, 602 i 615, i el blanc només s'admeten si l'acabat és de calç i no s'admeten si l'acabat és de pintura.

b) No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó, ni aplacats de façana.

c) En el cas dels emmarcaments originals de carreus de pedra l'entrega d'aquests amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1 cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.

d) Les fusteries dels edificis de Nivell 1 i 2 seran de fusta acabada amb un lasur o amb pintura a porus obert, amb un dels colors de la carta RAL següents: gris: 7021, 7032; blau: 5008, 5014; verd: 6006, 6013; marró: 8019. Pels Nivells 3 i 4 també podran ser de ferro o alumini, amb un dels colors anteriors. No podran ser d'alumini imitació fusta.

Les persianes, preferentment, seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior que sigui vist des de l'exterior. Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, o bé constaran d'un únic vidre per fulla. En qualsevol cas, no presentaran falses particions.

e) Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 10 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color gris.

- Usos:

Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:

a. L'ús dominant dins l'Àmbit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.

b. En les parcel·les amb front a dos carrers oposats s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar en ambdós fronts de carrer.

c. Els habitatges històrics diferenciats dins d'una mateixa parcel·la es podran mantenir. En cas de trobar-se en un front de PB+2 cadascun d'ells podrà ser unifamiliar o bifamiliar.

d. En els grans casals amb nivell 1, 2 i 3 de protecció, de planta baixa i dues plantes pis, s'admet un habitatge per planta. No es podran alterar les obertures originals, només per l'argument de la creació de nous habitatges.

e. S'admeten els edificis plurifamiliars existents.

f. Pels edificis nous, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament pel Nivell 4.

g. En les parcel·les de Nivell 4 de més de 400 m² amb façana a dos carrers o de més de 500 m² s'admet l'ús d'aparcament col·lectiu en la planta baixa de la parcel·la. Les condicions tècniques d'aquests aparcaments vindran regulades per l'ordenança municipal

corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

h. En les parcel·les de Nivell 4, quan la façana té una amplada igual o superior a 9 m s'admet la construcció d'habitatges en filera, unifamiliars o bifamiliars, cada 4,5 metres de façana, amb l'obligatorietat de reflectir la parcel·lació tradicional tant en el seu interior com en el seu exterior, també pel que fa als accessos.

2. Es respectaran les determinacions de l'article relatives a la promoció econòmica: a l'àrea de potenciació comercial és obligatori destinar una franja de 8 m paral·lela a la façana de les plantes baixes a aquest ús.

7.2. A la subzona R22p2, s'admet l'agrupació del parcel·lari existent dins la subzona, i l'ús plurifamiliar amb la ocupació absoluta del subsòl, però limitant la densitat a un habitatge cada 90.00 m² de superfície construïda, tot i que s'admet l'aprofitament sota coberta, aquest sostre, ni el corresponent al pati, comptabilitza als efectes de determinar el número d'habitatges admissibles.

A 2 - PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

CAPÍTOL I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

article 214. Definició i identificació. Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es recullen les determinacions bàsiques del Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell, aprovat definitivament el 19 de setembre de 2007, que té per objectiu millorar l'anterior de 1990, mitjançant la preservació efectiva dels valors històrics, arquitectònics i ambientals, alhora que la nova arquitectura reflecteixi l'època de construcció, sense mimetismes buits de contingut.

Pel que fa als bens arquitectònics, el PEPIPH estableix els següents nivells:

Nivell 1 – Protecció integral: El tipus d'intervenció serà el de rehabilitació.

Nivell 2 – Protecció del tipus: Les intervencions seran de rehabilitació.

Nivell 3 – Protecció ambiental: Les intervencions seran de restitució o de rehabilitació.

Nivell 4 – Adequació ambiental: Les intervencions seran d'adequació.

Aquests nivells es recullen en els plànols d'ordenació mitjançant el número que li correspon a cada edificació concreta.

Complementàriament, als plànols d'ordenació es delimiten, mitjançant un regruix de l'alineació, aquells conjunts arquitectònics que conformen fronts homogenis, la major part dels quals queden integrats en l'àmbit cautelar del PEPIPH, que aquest POUM reconeix amb la qualificació de la subzona R22p1.

Per altra part, als plànols d'ordenació es delimiten aquelles edificacions i espais lliures limítrofes que el PEPIPH protegeix, de forma individualitzada, mitjançant un catàleg amb fitxa concreta, fixant una delimitació amb una línia de punts de color vermell i el número de catàleg que estableix el PEPIPH.

Pel que fa a les determinacions sobre la intervenció de les edificacions protegides, prevaldrà el cos normatiu definit en el PEPIPH en tot allò que fa referència a criteris compositius i al tractament dels edificis.

Descripció de la proposta presentada

La proposta presentada, pretén intervenir en tot el front del carrer Anselm Clavé, entre el carrer Torres i Jonama i el carrer de Mançal de la Trinxeria, juntament amb les finques del carrer Torres Jonama, 66-68.

Actualment, l'àmbit de intervenció està format per 5 parcel·les cadastrals. .. Dins les diferents parcel·les afectades es trobaven diversos nivells de protecció d'acord amb el Pla Especial. Part disposaven d'un nivell 3 de protecció, i part un nivell 4 de protecció.

L'objectiu de l'avantprojecte presentat és l'enderroc de la totalitat de les edificacions, per fer una nova edificació d'habitatges.

Les edificacions amb un nivell 3 de protecció eren les situades al carrer d'Anselm Clavé, núm. 67 i núm. 73.

En la documentació presentada s'adjunten fotografies de l'estat actual de les edificacions, on es detecta un estat deficient de conservació, i deficient seguretat de les vivendes i magatzem, donant una inseguretat al voltant dels edificis.

L'edificació del número 73, amb una alçada lliure interior corresponent a dos plantes, té una coberta inclinada, a dos aigües, amb unes encavallades metàl·liques. Exteriorment la façana està arrebossada, i disposa d'unes obertures, part d'elles tapiades, -de proporcions verticals, i un gran portal d'accés.

L'edificació situada al número 67, de planta baixa i planta pis, està acabada amb una coberta inclinada cap a l'interior del pati d'illa, i la seva façana principal està formada per obertures de proporcions verticals.

A partir de les fotografies aportades, no es detecten elements d'especial interès a conservar.

En un projecte anterior van sol·licitat poder passar les dos edificacions de nivell 3, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, i poder realitzar una edificació que ocupi tot el front del carrer d'Anselm Clavé, cantonada amb carrer Torres Jonama, i Marçal de la Trinxeria.

[...] A la subzona R22p1, que prevé de l'àmbit cautelar del PEPIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

En el Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increments d'edificabilitat ni de densitat.

Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

Usos:

4. Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:

- a. L'ús dominant dins l'Ambit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.
- b. Pels edificis nous, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament pel Nivell 4. [...]

També tenim en compte les determinacions que estableix el POUM en relació a Previsió mínima de places d'aparcament, creant una planta soterrani.

Conclusions

Es va analitzar el projecte des del punt de vista patrimonial, i únicament valorant la possibilitat de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, tenint en compte l'aprofitament urbanístic de les finques, i el seu estat actual, la ponència tècnica va informar favorablement la proposta.

Proposta a la Comissió de Patrimoni

Per tot el que s'ha exposat anteriorment la Ponència tècnica proposa a la Comissió de Patrimoni l'adopció de l'informe emès per la ponència pel que:

1.- Informa favorablement, únicament la sol·licitud formulada de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc.

Es va aprobar a Palafrugell, el 8 de febrer de 2018.

A 3. NORMES DE INTERVENCIÓ en NUCLIS INTERIORS. Segons el PEIPH Art 28

Aplicable ne edificis de nova construcció, a les remuntes i per la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements que no s'adeqüen al ambient que els envolta, recuperaran els valors tipològics que els hi serien apropiats.

ALÇADA REGULADORA

La alçada reguladora en el pla especial de protecció d'intervenció del patrimoni històric es la prevista en el anterior POUM de planta baixa i dos pisos (PB+2) 9,00 m.

7.2. A la subzona R22p1, que prové de l'àmbit cautelar del PEPIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell. El POUM va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. I el PEPIPH actual va ser aprovat en el 2007 amb el anterior POUM.

- Alçada reguladora en el POUM del 2015.

a) L'alçada reguladora serà:

- Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

Proposem una alçada reguladora de 9,65 m., ja que constructivament amb nou metres no podríem assolir les condicions òptimes d'habitabilitat a els habitatges ni tampoc una alçada òptima en el local.

Les alçades estan especificades al planell nº 22 on es detalla una proposta d'una secció constructiva, on la planta baixa tindria una alçada de 3,00 m. i les plantes pis 2,60 m.

COMPOSICIO I ACABATS

La composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 40% de la superfície total.

L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis, i no s'admet la pintura acrílica. El color serà únic per tota la façana, amb la possible excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

Els colors seran segons la carta de colors adjunta.

Els números 012, 018, 601, 602 i 615, i el blanc només s'admeten si l'acabat és de calç i no s'admeten si l'acabat és de pintura.

MATERIALS I COLORS DE LA FAÇANA

Seguint la normativa marcada per el PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC DE PALAFRUGELL, es proposa com a color principal per les tres façanes de C/Anselm Clavé, C/Torres i Jonama i C/Marçal de la Trinxeria,

L'acabat de la façana serà de estucat classic a la calç, el número 009 BLANC VELL. El color serà únic per tota la façana

La carpinteria serà d'alumini en color gris amb ral 7010. Les persianas seran de llibret.

La barana serà d' hacer massis, aniran enrasades en el pla de façana, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular, de diámetro maxim 12 mm, separats 8 cm i un maxim de 12 cm, en la seva totalitat, pasama superior e inferior pla, aniran pintades de color gris.

A-4 QUADRE EDIFICABILITATS

Sup. proposta PMU		
CLAU R22P1 PLANTES PB+2 Permés	PLANTES	SUP. SOSTRE
	PLANTA BAIXA	668,26 M2
	PLANTA PRIMERA	610,00 M2
	PLANTA SEGONA	610,00 M2
		1.888,26 M2

Sup. planejament vigent POUM		
CLAU R22P1 PLANTES PB+2 Permés	PLANTES	SUP. SOSTRE
	PLANTA BAIXA	668,26 M2
	PLANTA PRIMERA	614,58 M2
	PLANTA SEGONA	614,58 M2
		1.897,42 M2

Si comprovem les superfícies edificables en els dos quadres.

1. La ocupació per planta es menor en el PMU que en el POUM.
2. La edificabilitat es també més petita en el PMU que en el POUM.

A-5 TAULA DENSITATS

	PROPIETARIS	SUP. PROTECCIÓ	NIVELL PROTECCIO	SUP. TOTAL	DENSITAT	CLAU
1	JAUME ANFRUNS/JOAN RESPLANDIS	206,44 M2	3	267,33 M2	2	R22P1
		92,11 M2	4		3	
2	JAUME ANFRUNS/JOAN RESPLANDIS	82,40 M2	3		2	R22P1
3	JAUME ANFRUNS/JOAN RESPLANDIS	131,78 M2	4	378,00 M2	4	R22P1
4	JAUME ANFRUNS/JOAN RESPLANDIS	83,46 M2	4	265,38 M2	3	R22P1
5	JAUME ANFRUNS/JOAN RESPLANDIS	72,07 M2	4	207,21 M2	2	R22P1
		668,26 M2				

La densitat maxima segons el POUM es de 16 habitatges, nosaltres en el nostre projecte fixat sobre el PMU que estem realitzant solament farem 15 habitatges, un local comercial regularitzat per el POUM amb façana principal al carrer Torres Jonama i cantonada amb Amselm Clavé.

Per cada una d'aquestes vivendes i local es destinará el subterrani del total de la agrupació d' aquestes parcel.les per realitzar un aparcament.


A-6 DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La solució adoptada respondrà amb l'edifici a prolongar la trama urbana existent, de manera que sigui una ampliació del barri existent en l'actualitat. Els d'edificis que i trobem al actualitat, es convertiren en un sol cos millorant la continuïtat de les façanes del carrer. Donant des de l'exterior una imatge més uniforme que l'actual.

Tot i això la nostre proposta vol trencar-se, en el carrer Amselm Clavé amb la unió amb les escala de dos volums, com amb el canvi de la testera entre el carrer Torres Jonama i el Carrer d'Amselm Clavé.

La composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

A-7 DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELES AFECTADAS



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3309210EG1430N0001JL

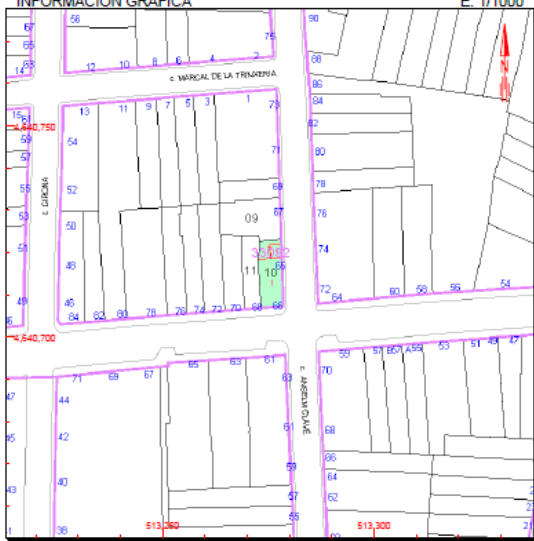
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL TORRES JONAMA 66	
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	50

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL TORRES JONAMA 66		
PALAFRUGELL [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
50	86	Parcela construida sin división horizontal


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

513,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR889 Viernes, 15 de Febrero de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3309208EG1430N0001EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ANSELM CLAVE 69
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 45

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL ANSELM CLAVE 69
PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 45 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 68 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

513.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR889 Viernes, 15 de Febrero de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3309209EG1430N0001SL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ANSELM CLAVE 67
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 100

PARCELA CATASTRAL

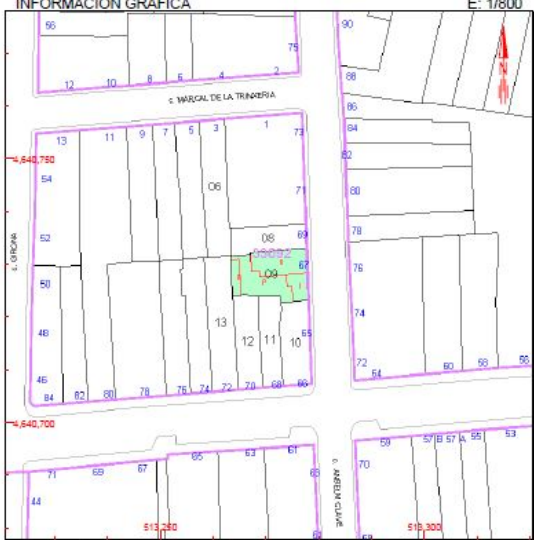
SITUACIÓN:
CL ANSELM CLAVE 67
PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 100 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 126 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Detalle	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				50
VIVIENDA				50

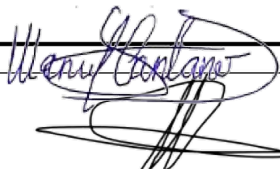
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

513.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR889 Viernes, 15 de Febrero de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3309210EG1430N0001JL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL TORRES JONAMA 66	
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	50

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL TORRES JONAMA 66		
PALAFRUGELL [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
50	86	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

513,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR089
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Viernes, 15 de Febrero de 2019



ajuntament de
palafrugell

Assumpte

SOL·LICITUD D'INFORME DE LA PROPOSTA DE MODIFICAR EL NIVELL 3 DE PROTECCIÓ D'UNES EDIFICACIONS, PER FER POSSIBLE EL SEU ENDERROC I LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR, A LES FINQUES SITUADES AL CARRER D'ANSELM CLAVÉ, NÚM. 65-73, DE PALAFRUGELL, PRESENTAT PER CARLOS MOYA PULIDO, EN REPRESENTACIÓ DE JOAN RESPLANDIS FERRER. (NIVELL 3, PROTECCIÓ AMBIENTAL)

La comissió de Patrimoni de Palafrugell en la sessió de data 8 de febrer de 2018 informa el següent :

Vist l'informe de la Ponència Tècnica i d'acord amb el que s'hi exposa, aquesta Comissió informa en relació a aquest expedient que:

- 1.- Informar favorablement, únicament la sol·licitud formulada de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc. Caldrà tenir en compte les determinacions de l'article 12 del Pla, pel què no es podran enderroc les edificacions fins que s'hagi presentat la proposta d'edificació, donant compliment als requeriments del POUM i del Pla Especial, i que haurà de ser informada, prèviament a l'aprovació de la llicència, per la Comissió de Patrimoni.

El president de la Comissió de Patrimoni,

Josep Piferrer Puig

Palafrugell, 8 de febrer de 2018



El secretari,

Marià Vilarnau Massa

CIF P17124001



façana està arrebossada, i disposa d'unes obertures, part d'elles tapiades, de proporcions verticals, i un gran portal d'accés.

L'Edificació situada al número 67, de planta baixa i planta pis, està acabada amb una coberta inclinada cap a l'interior del pati d'illa, i la seva façana principal està formada per obertures de proporcions verticals.

A partir de les fotografies aportades, no es detecten elements d'especial interès a conservar.

El promotor sol·licita poder passar les dos edificacions de nivell 3, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, i poder realitzar una edificació que ocupi tot el front del carrer d'Anselm Clavé, cantonada amb carrer Torres Jonama, i Marçal de la Trinxeria.

L'article 12 del Pla Especial de Protecció estableix que la llicència d'enderroc es tramitarà conjuntament amb la de nova edificació, havent-se de concedir ambdues de forma simultània.

Si bé, cal analitzar la proposta des del punt de vista patrimonial, també cal informar que la normativa del POUM estableix:

[...] A la subzona R22p1, que prové de l'àmbit cautelar del PEIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un **Pla de millora urbana**.
- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i **no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat**.
- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat. [...]

- Usos:

Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:

a. L'ús dominant dins l'Àmbit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.

f. Pels edificis nous, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament pel Nivell 4. [...]

També caldrà tenir en compte les determinacions que estableix el POUM en relació a previsió mínima de places d'aparcament.

Si bé s'adjunta proposta de la nova edificació, manca presentar més documentació que permeti analitzar el compliment de la normativa urbanística i del pla especial.

Sessió	dijous, 8 de febrer de 2018
Expedient	2018/17
Assumpte	Valoració proposta
Interessat	Joan Resplandis Ferrer
Adreça	Carrer d'Anselm Clavé, núm. 65-73, carrer Torres Jonama, núm. 66-68, de Palafrugell
Exp d'obres	--/--

Proposta de la ponència tècnica

Assumpte

Sol·licitud d'informe previ de la proposta de modificar el nivell de protecció 3 d'unes edificacions, per fer possible el seu enderroc i la construcció d'un edifici plurifamiliar, al carrer d'Anselm Clavé, nº 65-73, cantonada carrer Torres Jonama, nº 66-68, de Palafrugell. Nivell 3, Protecció Ambiental.

Situació

Aquestes finques es troben situades en sòl urbà, qualificades de zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada, que prové de l'àmbit cautelar del PEIPH (R22p1), segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Les edificacions estan incloses en el PEIPH amb un nivell de protecció 3, dins el conjunt arquitectònic C 14 Eixample Nord-Oest.

Descripció de la proposta presentada

La proposta presentada, pretén intervenir en tot el front del carrer Anselm Clavé, entre el carrer Torres i Jonama i el carrer de Marçal de la Trinxeria, juntament amb les finques del carrer Torres Jonama, 66-68.

Actualment, l'àmbit de intervenció està format per 5 parcel·les cadastrals.

Dins les diferents parcel·les afectades trobem diversos nivells de protecció d'acord amb el Pla Especial. Part disposen d'un nivell 3 de protecció, i part un nivell 4 de protecció.

L'objectiu de l'avantprojecte presentat és l'enderroc de la totalitat de les edificacions, per fer una nova edificació d'habitatges.

Les edificacions amb un nivell 3 de protecció són les situades al carrer d'Anselm Clavé, núm. 67 i núm. 73.

En la documentació presentada s'adjunten fotografies de l'estat actual de les edificacions, on es detecta un estat deficient de conservació.

L'edificació del número 73, amb una alçada lliure interior corresponent a dos plantes, té una coberta inclinada, a dos aigües, amb unes encavallades metàl·liques. Exteriorment la

Conclusions

Analitzant el projecte des del punt de vista patrimonial, i únicament valorant la possibilitat de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc, tenint en compte l'aprofitament urbanístic de les finques, i el seu estat actual, la ponència tècnica considera que es pot informar favorablement la proposta.

Caldrà tenir en compte les determinacions de l'article 12 del Pla, pel què no es podran enderrocar les edificacions fins que s'hagi presentat la proposta d'edificació, donant compliment als requeriments del POUM i del Pla Especial, i que haurà de ser informada, prèviament a l'aprovació de la llicència, per la Comissió de Patrimoni.

Proposta a la Comissió de Patrimoni

Per tot el que s'ha exposat anteriorment la Ponència tècnica proposa a la Comissió de Patrimoni l'adopció de l'informe emès per la ponència pel que:

- 1.- Informar favorablement, únicament la sol.licitud formulada de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc.
Caldrà tenir en compte les determinacions de l'article 12 del Pla, pel què no es podran enderrocar les edificacions fins que s'hagi presentat la proposta d'edificació, donant compliment als requeriments del POUM i del Pla Especial, i que haurà de ser informada, prèviament a l'aprovació de la llicència, per la Comissió de Patrimoni.

Palafrugell, 8 de febrer de 2018

El 25 d'abril del 2019 la comissió de Patrimoni de Palafrullell informa favorablement .

Condicionada a arreglar els següents punts.

1. Eliminar voladís superior.
2. Eliminar el remat de pedra de "sant vicenç".
3. Eliminar buits arquitectònics que representant plans enretirats i proporcions no verticals.
4. Utilització de solució constructiva dels porticons en planta baixa per totes les plantes.

Assumpte

SOL·LICITUD D'INFORME PREVI DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DEFINIT PER ELS CARRERS **MARÇAL DE LA TRINXERIA, ANSELM CLAVÉ I TORRES I JONAMA**, DE PALAFRUGELL, PRESENTAT PER CARLOS MOYA PULIDO, EN REPRESENTACIÓ DE CHOCOLATES CEMOI, S.L.. (NIVELL 4, ADEQUACIÓ AMBIENTAL). Valoració de la petició presentada.- CP-373

La comissió de Patrimoni de Palafrugell en la sessió de data 25 d'abril de 2019 informa el següent:

Vist l'informe de la Ponència Tècnica i d'acord amb el que s'hi exposa, aquesta Comissió informa en relació a aquest expedient que:

1.- Informar favorablement la proposta presentada, condicionada a ajustar els següents punts:

- Eliminar el voladís de formigó que es proposa a la part superior de la façana.
- Eliminar el remat de pedra de "sant vicenç" del coronament de les façanes.
- Ajustar els buit arquitectònics, que contemplen plans enretirats i proporcions no verticals, a les determinacions de l'article 28 del Pla Especial.
- En relació a la proposta de porticons correders exteriors, cal recomanar que s'utilitzi la solució constructiva utilitzada a la planta baixa, per les plantes pis, de forma que no siguin visibles les guies correderes.

El president de la Comissió de Patrimoni,

Josep Piferrer Puig

El secretari,

Josep Rovira i Jofre

Palafrugell, en la data que consta a les respectives signatures electròniques d'aquest document.





Sessió	dijous, 25 d'abril de 2019
Expedient	2019/39
Assumpte	Valoració proposta
Interessat	Chocolates Cemoi, S.L.
Adreça	Carrer Anselm Clavé, núm. 65-73, de Palafrugell
Exp d'obres	--/--

Proposta de la ponència tècnica

Assumpte

Sol·licitud d'informe previ del Pla de Millora Urbana de l'àmbit definit per els carrers Marçal de la Trinxeria, Anselm Clavé i Torres i Jonama, de Palafrugell.

Situació

Aquestes finques es troben situades al carrer Anselm Clavé, núm. 65-73, de Palafrugell. Estan qualificades de zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada, que prové de l'àmbit cautelar del PEPIPH (R22p1), segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Les edificacions estan incloses dins el Pla Especial de Protecció, amb un nivell 4 de protecció (Adequació ambiental), d'acord amb l'informe de la Comissió de Patrimoni de data 8 de febrer de 2018, la qual va informar favorablement la sol·licitud de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4.

Descripció de la proposta presentada

La proposta presentada correspon a la tramitació del Pla de Millora Urbana, que defineix la nova edificació de les finques situades al carrer Anselm Clavé, núm. 65-73, i carrer de Torres i Jonama, núm. 68.

En data 8 de febrer de 2018, la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Palafrugell, va informar favorablement la proposta de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, existents a les finques objecte del Pla de Millora Urbana, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc.

L'Informe de la Comissió concretava:

[...] Informar favorablement, únicament la sol·licitud formulada de passar les edificacions de nivell 3 de protecció, a un nivell 4, per fer possible el seu enderroc.

Caldrà tenir en compte les determinacions de l'article 12 del Pla, pel què no es podran enderrocar les edificacions fins que s'hagi presentat la proposta d'edificació, donant compliment als requeriments del POUM i del Pla Especial, i que haurà de ser informada, prèviament a l'aprovació de la llicència, per la Comissió de Patrimoni. [...]

En el cas que ens ocupa es tracta d'informar, des del punt de vista patrimonial, la proposta de nova edificació, que contempla el Pla de Millora Urbana.



La nova volumetria, de planta baixa i dos plantes pis, amb una alçada de 9,65 m, es resol amb coberta inclinada, realitzant testera al lateral del front de Torres i Jonama, respecte del carrer d'Anselm Clavé, i del front d'Anselm Clavé respecte el carrer de Marçal de la Trinxeria, tal com contempla el POUM vigent i els plànols del Pla Especial de Protecció.

La planta baixa, amb front al carrer de Torres i Jonama es destina a usos comercials, mentre que la resta es destina a usos residencials.

Es projecte una planta soterrani, destinada a aparcament, a la totalitat de superfície de la parcel·la amb accés rodat per el carrer de Marçal de la Trinxeria.

A la planta coberta s'hi projecten petites terrasses amb sortida des de l'espai sotacoberta, si bé aquestes no donen compliment a les determinacions del POUM.

El front del carrer d'Anselm Clavé, queda dividit en tres volumetries. El volum amb front al carrer de Torres i Jonama, fent testera, es separa de la resta per un pati, a partir de la planta pis. La resta d'edifici es divideix en dos volumètricament, ja que el nucli d'escala i ascensor, situat al centre, es projecta amb una coberta plana.

A la part superior de la façana s'hi projecta una llosa de formigó volada, que no s'ajusta a les determinacions de l'article 28 del Pla Especial.

Les proporcions de les obertures són verticals si bé, en alguns punts s'hi projecten plans enretirats, amb unes proporcions del buit arquitectònic no verticals.

Els porticons de les obertures de la planta baixa, es resolen correders per l'interior de la paret de tancament, mentre que els de les plantes pis, són correders per la cara exterior del mur de tancament de la façana.

En tots dos casos estan acabats amb pintura color gris RAL 7010, igual que les fusteries d'alumini. Els de la planta baixa són de fusta i els de les plantes pis d'alumini.

Les baranes seran d'acer pintades de color gris.

El tractament de la façana es proposa en un estucat clàssic a la calç, de color blanc vell, proposant un remat de les façanes testeres amb pedra de Sant Vicenç.

L'Article 28 del Pla Especial de Protecció, estableix:

[...] És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. [...]

L'Article 124.7 del POUM, estableix:

[...] - Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.





- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat. [...]

Conclusions

Analitzada la proposta, si bé es considera que cal informar-la favorablement, caldrà ajustar, els següents punts:

- Eliminar el voladís de formigó que es proposa a la part superior de la façana.
- Eliminar el remat de pedra de "sant vicenç" del coronament de les façanes.
- Ajustar els buit arquitectònics, que contemplen plans enretirats i proporcions no verticals, a les determinacions de l'article 28 del Pla Especial.
- En relació a la proposta de porticons correders exteriors, cal recomanar que s'utilitzi la solució constructiva utilitzada a la planta baixa, per les plantes pis, de forma que no siguin visibles les guies correderes.

Proposta a la Comissió de Patrimoni

Per tot el que s'ha exposat anteriorment la Ponència tècnica proposa a la Comissió de Patrimoni l'adopció de l'informe emès per la ponència pel que:

1.- Informar favorablement la proposta presentada, condicionada a ajustar els següents punts:

- Eliminar el voladís de formigó que es proposa a la part superior de la façana.
- Eliminar el remat de pedra de "sant vicenç" del coronament de les façanes.
- Ajustar els buit arquitectònics, que contemplen plans enretirats i proporcions no verticals, a les determinacions de l'article 28 del Pla Especial.
- En relació a la proposta de porticons correders exteriors, cal recomanar que s'utilitzi la solució constructiva utilitzada a la planta baixa, per les plantes pis, de forma que no siguin visibles les guies correderes.

Palafrugell, 25 d'abril de 2019

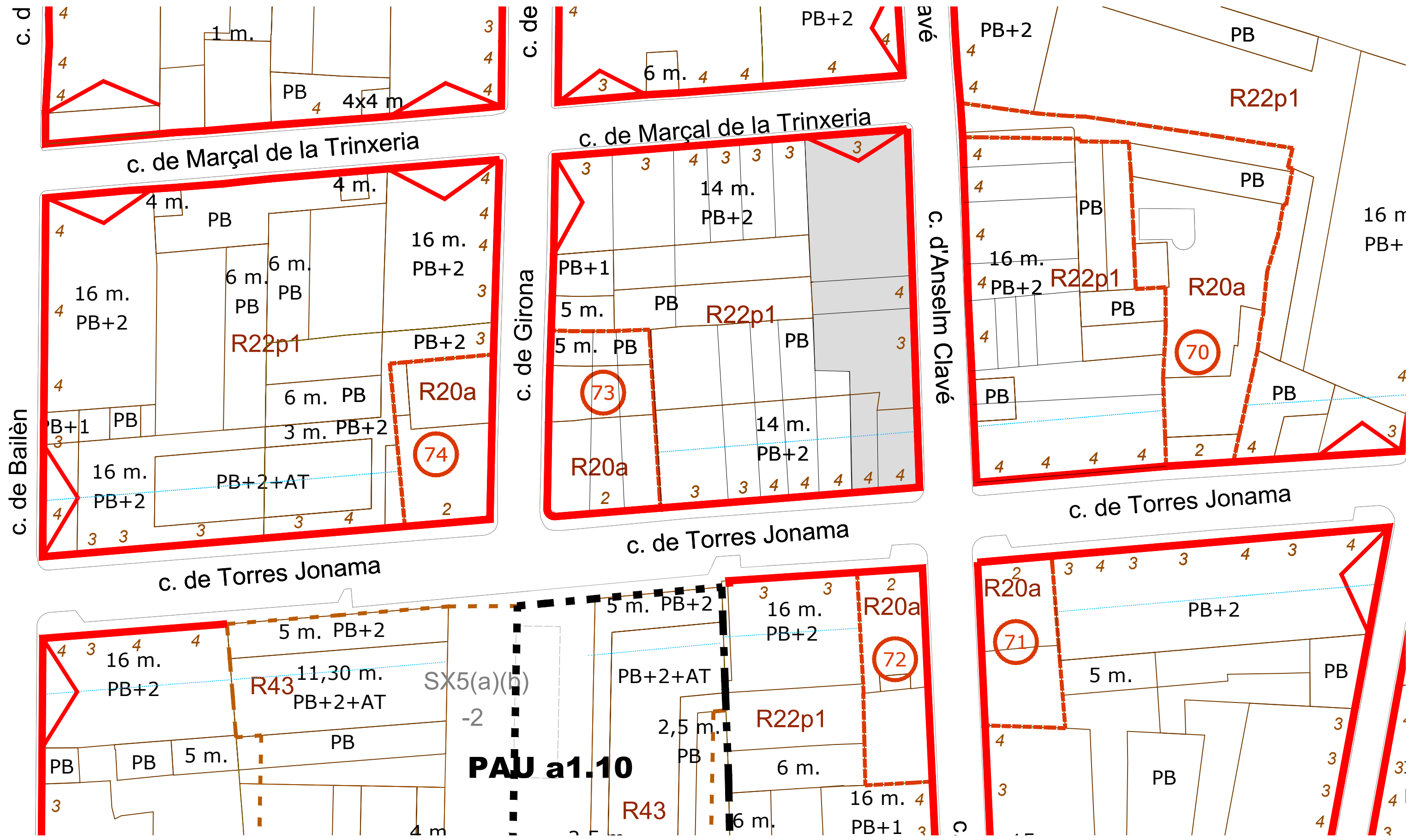


DOCUMENTACIO GRAFICA

- 1- EMPLAÇAMENT
- 2- EMPLAÇAMENT
- 3- PLÀNOL ORTOMORFO
- 4- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 5- ESTAT ACTUAL
- 6- ESTAT ACTUAL

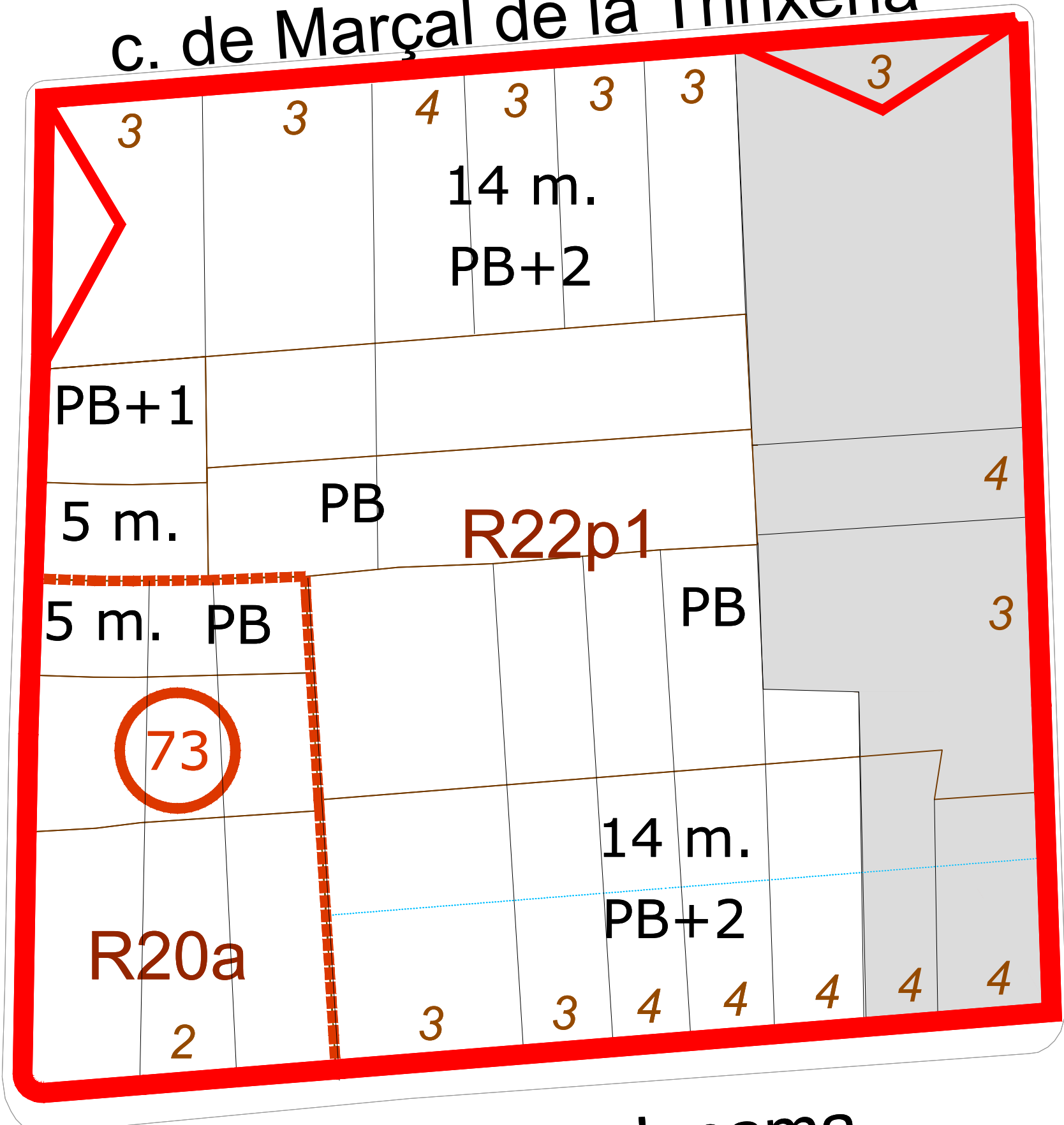
- 7a- DEFINICIO DE L'AMBIT DINS DEL PLANEJAMENT VIGENT SEGONS POUM

- 7- PLA DE PROTECCIO DEL PATRIMONI HISTORIC
- 8- ORDENACIO DE L'EDIFICACIO
- 9- ORDENACIO DE L'EDIFICACIO
- 10- PARCEL·LACIO RESULTANT DE L' AGRUPACIO
- 11- DENSITAT HABITATGES
- 12- PROPOSTA ARQUITECTONICA PLANTES
- 13- PROPOSTA ARQUITECTONICA PLANTES
- 14- PROPOSTA ARQUITECTONICA PLANTES
- 15- PROPOSTA ARQUITECTONICA ALÇATS
- 16- PROPOSTA ARQUITECTONICA SECCIONS
- 17- ALÇATS CARRERS
- 18- MATERIALS FAÇANES
- 19- MATERIALS FAÇANES
- 20- SECCIÓ CONSTRUCTIVA
- 21- PERSPECTIVES

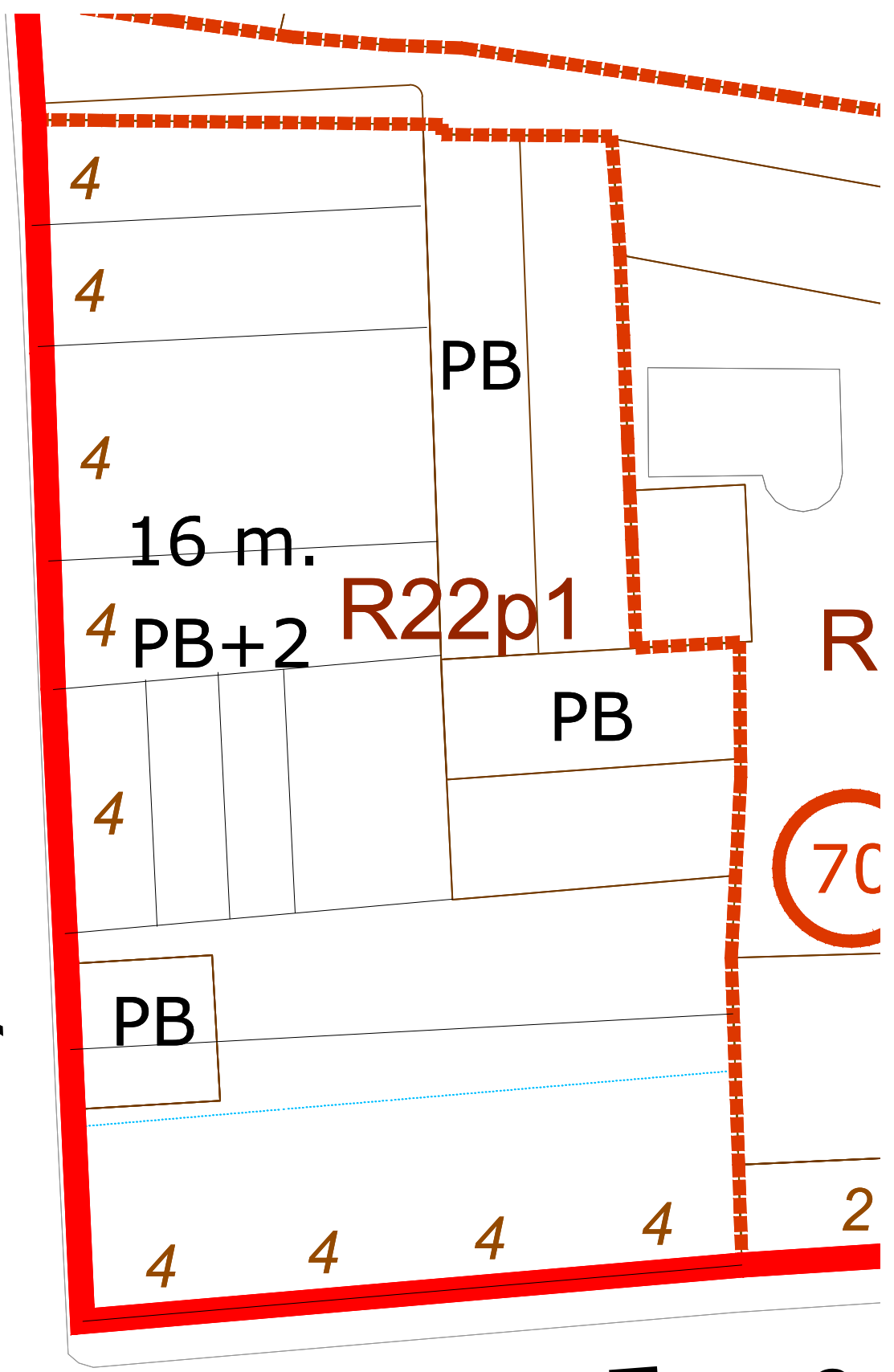


c. de Girona

c. de Marçal de la Trinxeria



c. d'Anselm Clavé





c. de Torres

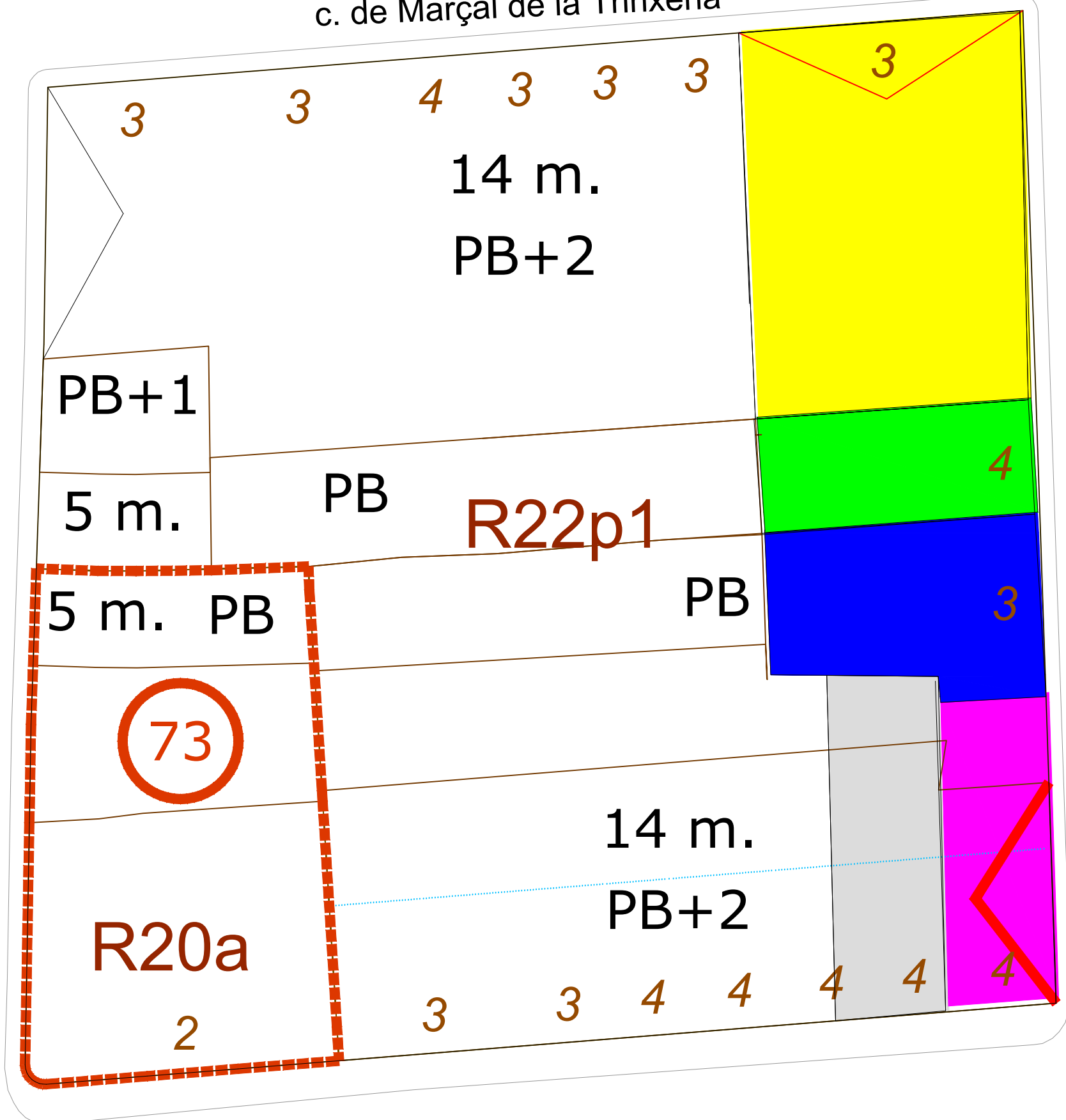
Torres Jonama

CHOCOLATES CEMOI SL PROMOTOR	CARLOS MOYA PULIDO ARQUITECTO CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS C.P. 08304 MATARO (BCN) TELEFONO 6 22 1 89 2 3 7 MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM	PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL C/ANSELM CLAVE 63-75, C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA	NOM PLANOL EMPLAÇAMENT	PLANOLS INFORMACIÓ	ENERO 2018	Escala: A3 1/500		02
---------------------------------	--	---	---------------------------	--------------------	------------	------------------	--	----



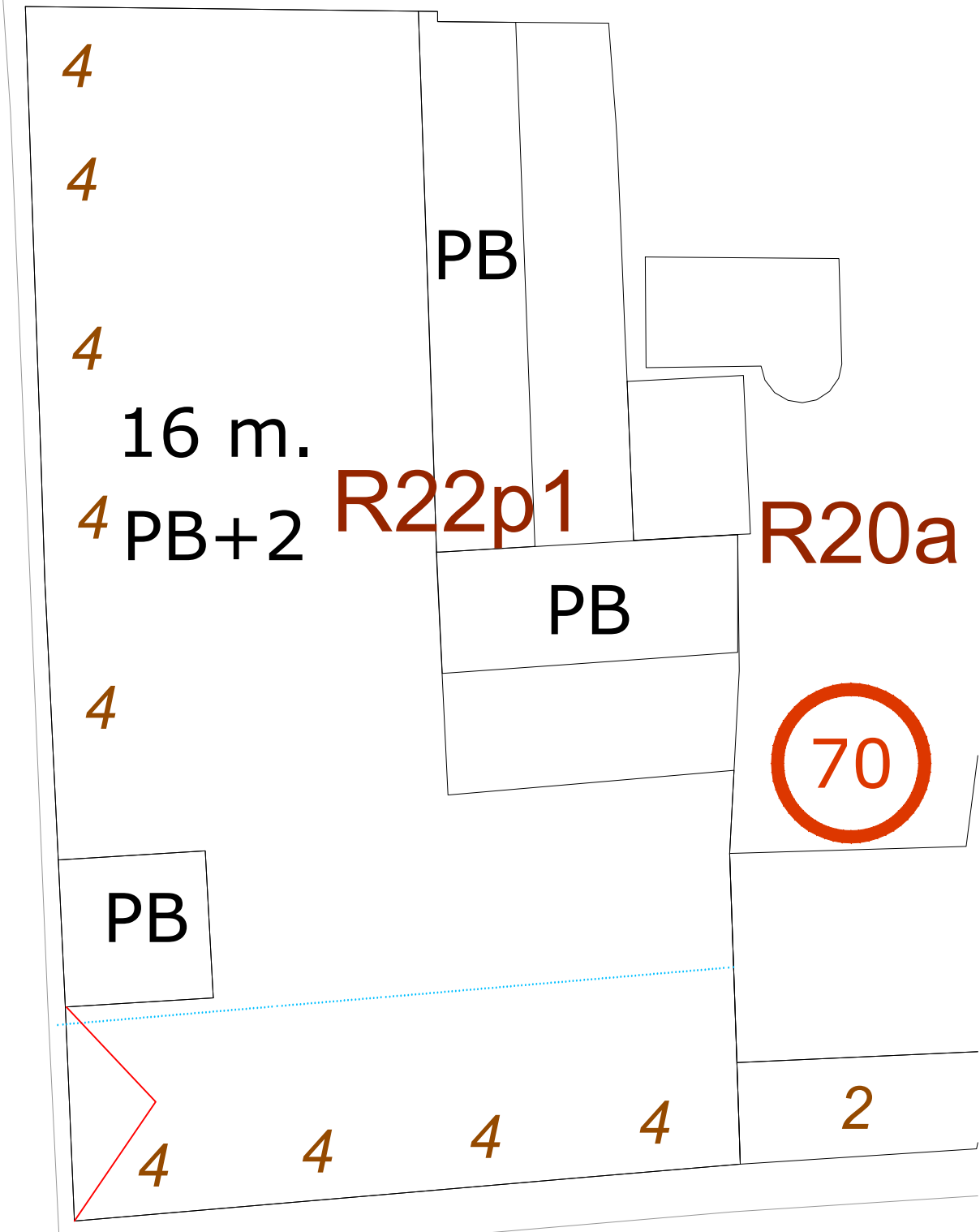
CHOCOLATES CEMOI SL PROMOTOR	 CARLOS MOYÁ PULIDO ARQUITECTE CARRER L'EDAD Nº 17 BAJOS C.P. 08304 MATARO (BCN) TELEFONO 622 189 237 MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM	PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL C/ANSELM CLAVE 63-75 C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA	NOM PLANOL ORTOMORFO	PLANOLS ORDENACIÓ	ENERO 2018	Escala: A3 1/100		03
---------------------------------	---	--	-------------------------	-------------------	------------	------------------	---	----

c. de Marçal de la Trinxeria



c. de Torres Jonama

c. d'Anselm Clavé



REFERÈNCIES CATASTRALS	SUP. PROTECCIÓ	NIVELL PROTECCIÓ	SUP. TOTAL	DENSITAT	CLAU
3309207EG1430N0001JL	203,14 M2	3	267,33 M2	2	R22P1
	89,11 M2	4		3	
3309208EG1430N0001EL	78,40 M2	3		2	R22P1
3309209EG1430N0001SL	126,00 M2	4	378,00 M2	4	R22P1
3309210EG1430N0001JL	79,46 M2	4	265,38 M2	3	R22P1
3309211EG1430N0001EL	69,07 M2	4	207,21 M2	2	R22P1
	654,18 M2				16 HABITATGES

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

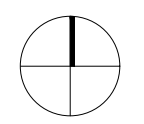
CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTE
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 6 22 1 89 2 3 7
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ANSELM CLAVE 63-75 ,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

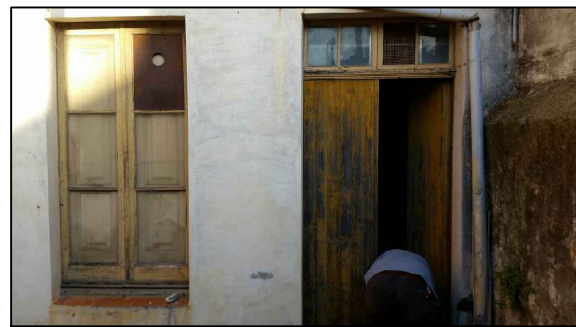
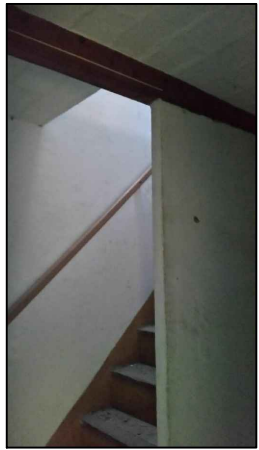
NOM PLANOL
PLANOLS INFORMACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ENERO 2018

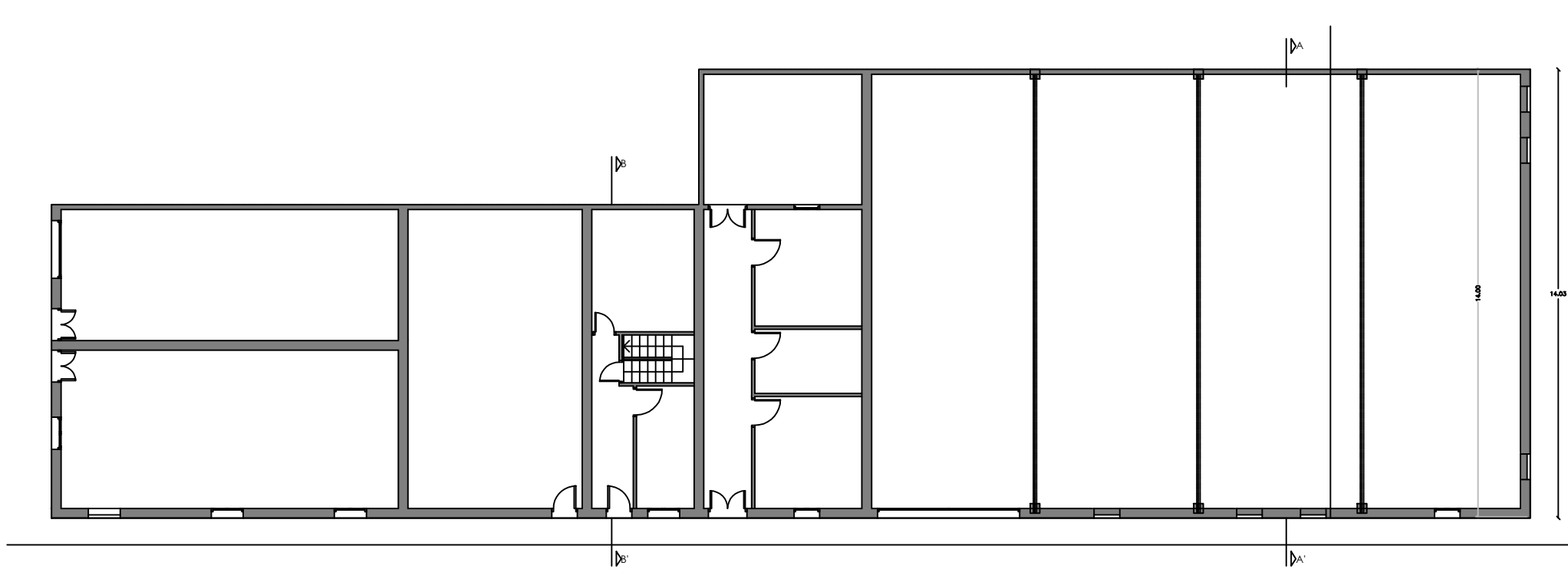
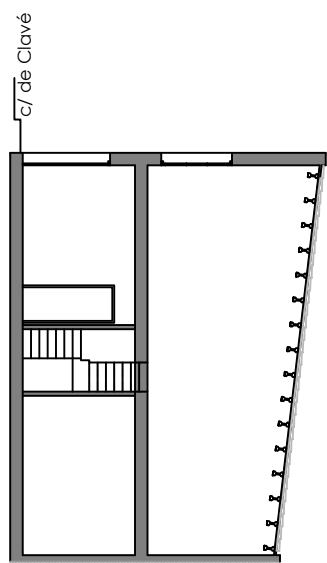
Escala: A3 1/250



04

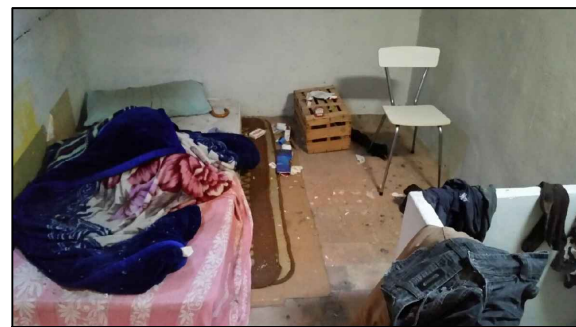
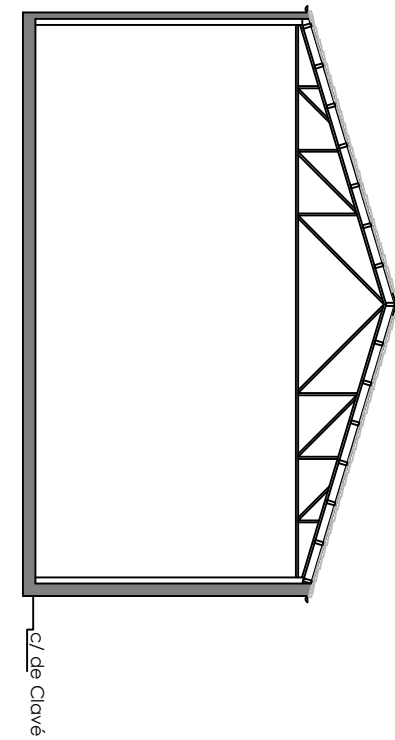


SECCIÓN B-B'



PLANTAS ACTUALES

SECCIÓN A-A'



CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

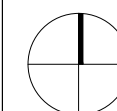
PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ANSELM CLAVE 63-75 ,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL
ESTAT ACTUAL

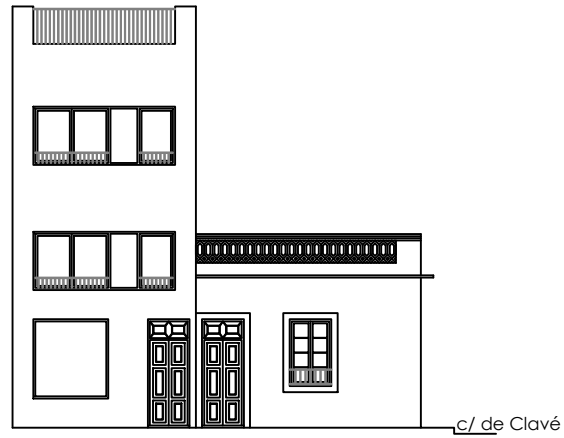
PLANOLS INFORMACIÓ

ENERO 2018

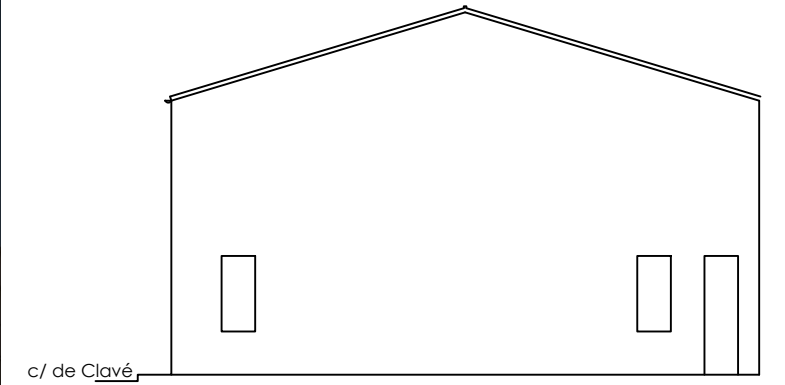
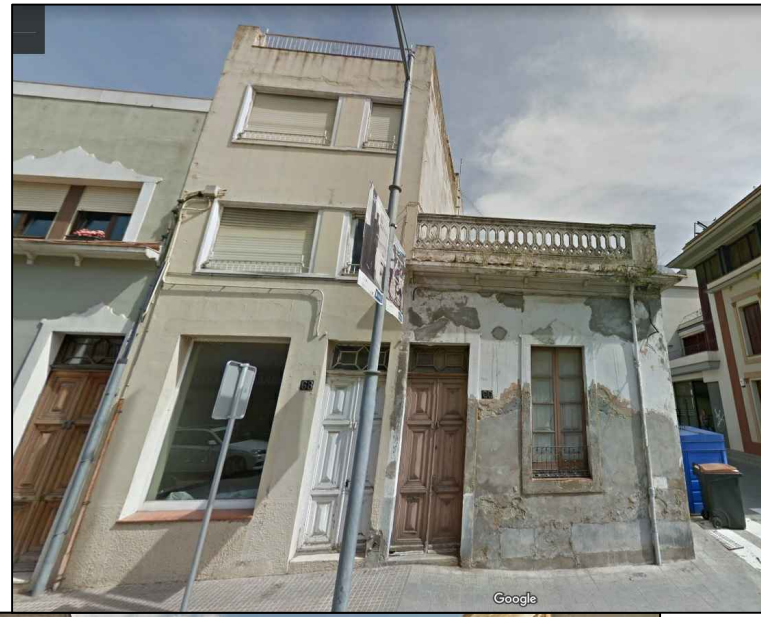
Escala: A3 1/200



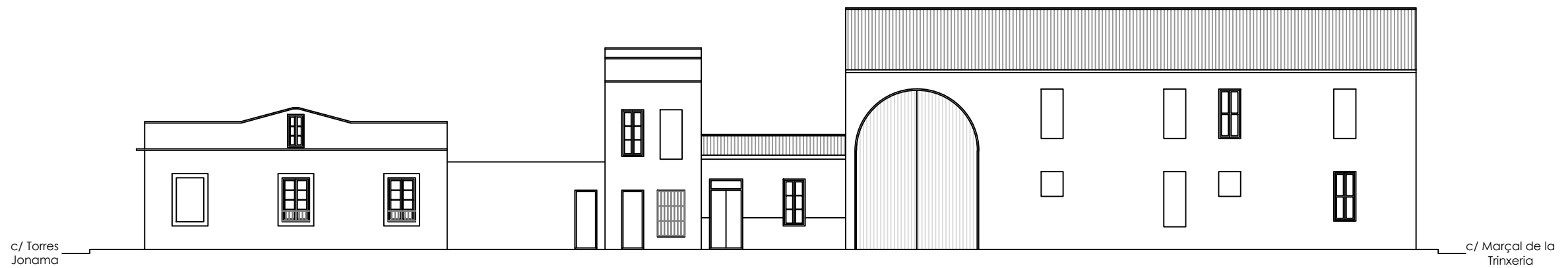
05



FACHADAS c/ TORRES JONAMA



FACHADAS c/ MARÇAL DE LA TRINXERIA



FACHADAS c/ DE CLAVÉ

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PÍCADA Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

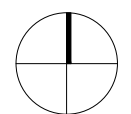
PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ ANSELM CLAVE 63-75,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL
ESTAT ACTUAL

PLANOLS INFORMACIÓ

ENERO 2018

Escala: A3 1/200



06



NIVELL 3
 NIVELL 4
 NIVELL 3
 NIVELL 4

PLA DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI HISTÒRIC

CHOCOLATES CEMOI SL
 PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
 ARQUITECTO
 CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
 C.P. 08304 MATARO (BCN)
 TELEFONO 622 189 237
 MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
 C/ ANSELM CLAVE 63-75
 C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

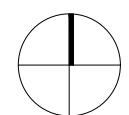
NOM PLANOL

PLANOLS ORDENACIÓ

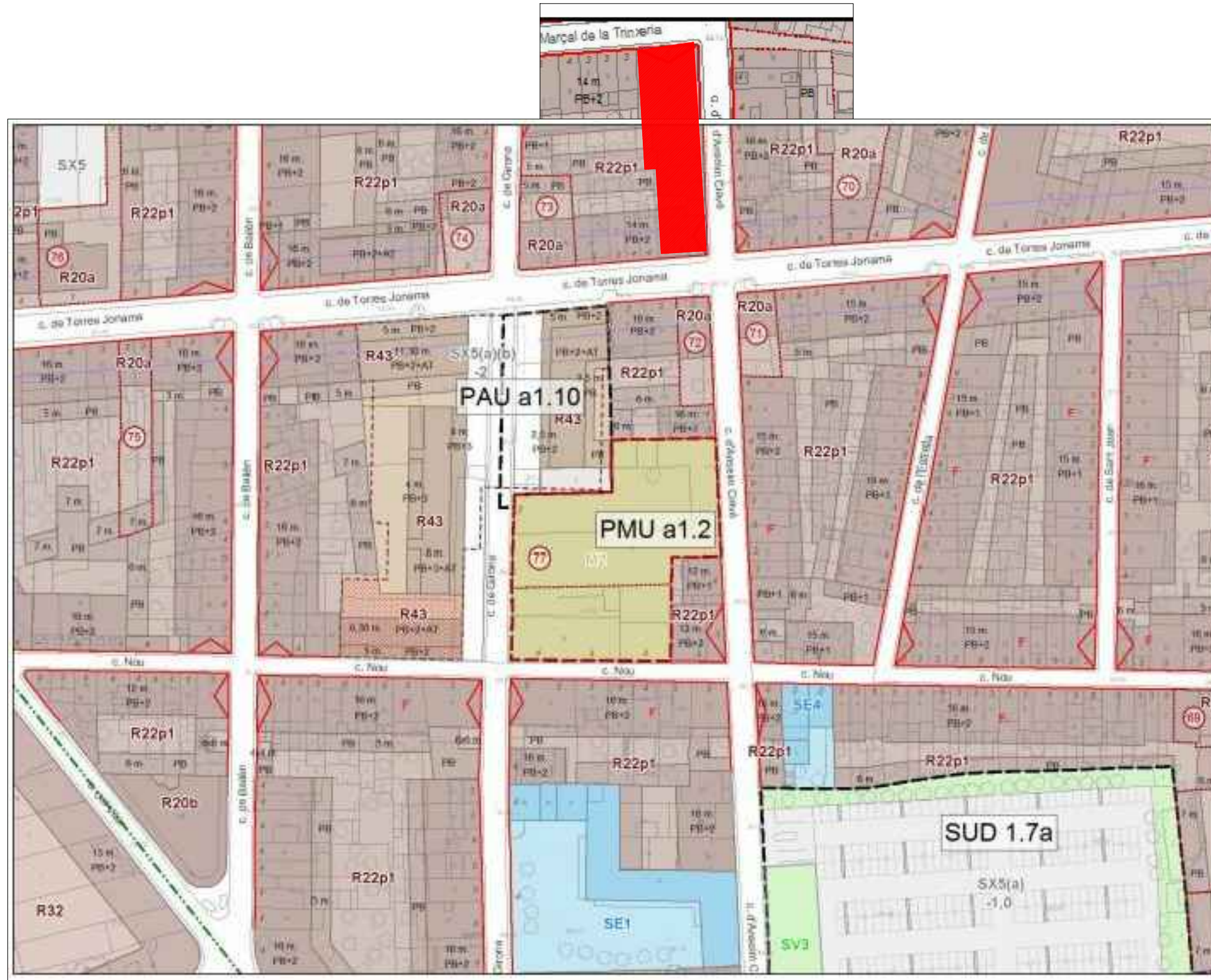
PLA DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI HISTÒRIC

ENERO 2018

Escala: A3 1/1000



07



CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

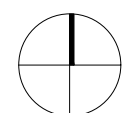
CARLOS MOIX PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ANSELM CLAVE 63-75
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL
DEFINICIO DE L' AMBIT DINS DEL PLANEJAMENT
VIGENT SEGONS POUM PALAFRUGELL
PLANOLS ORDENACIÓ

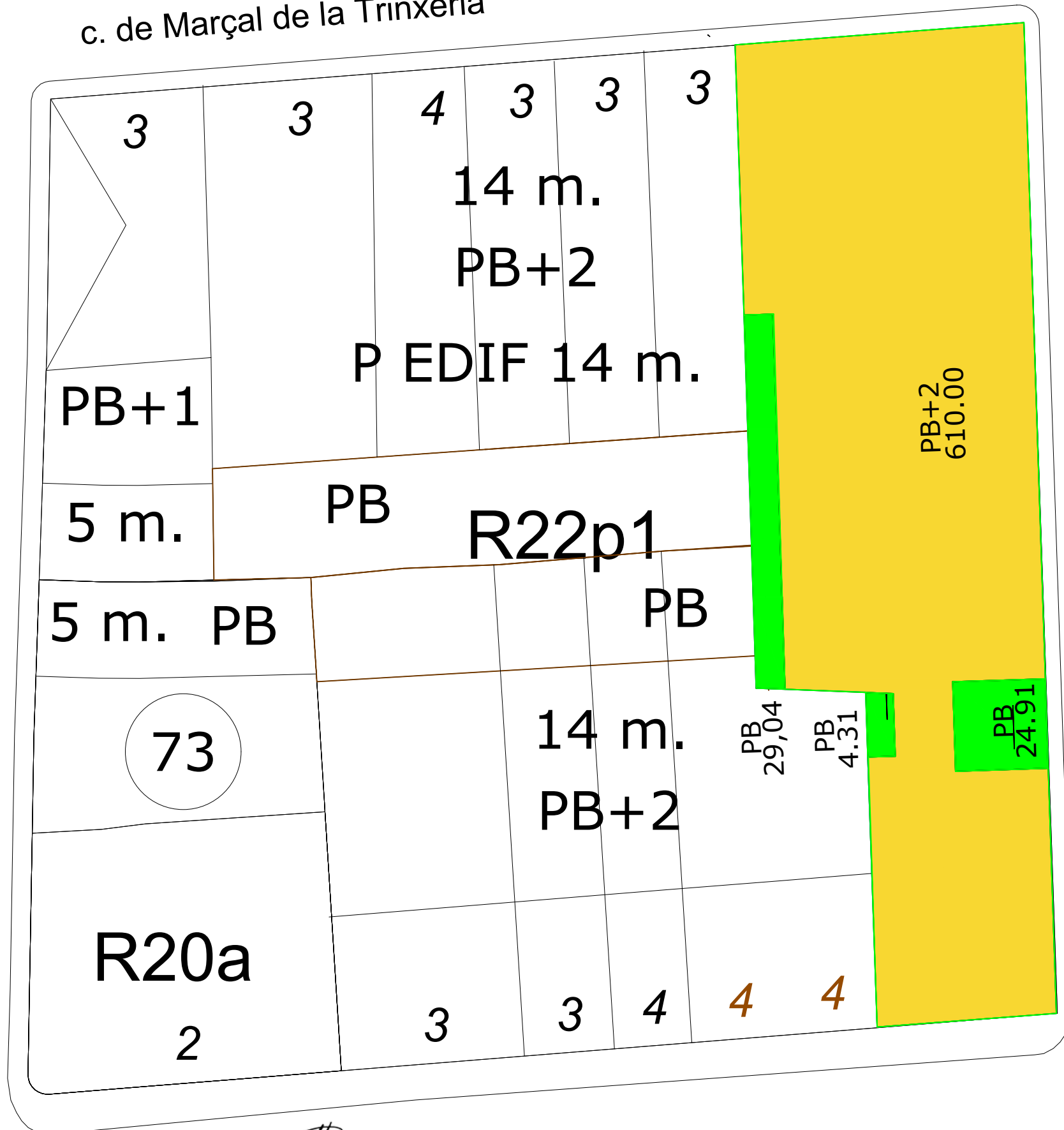
ENERO 2018

Escala: A3

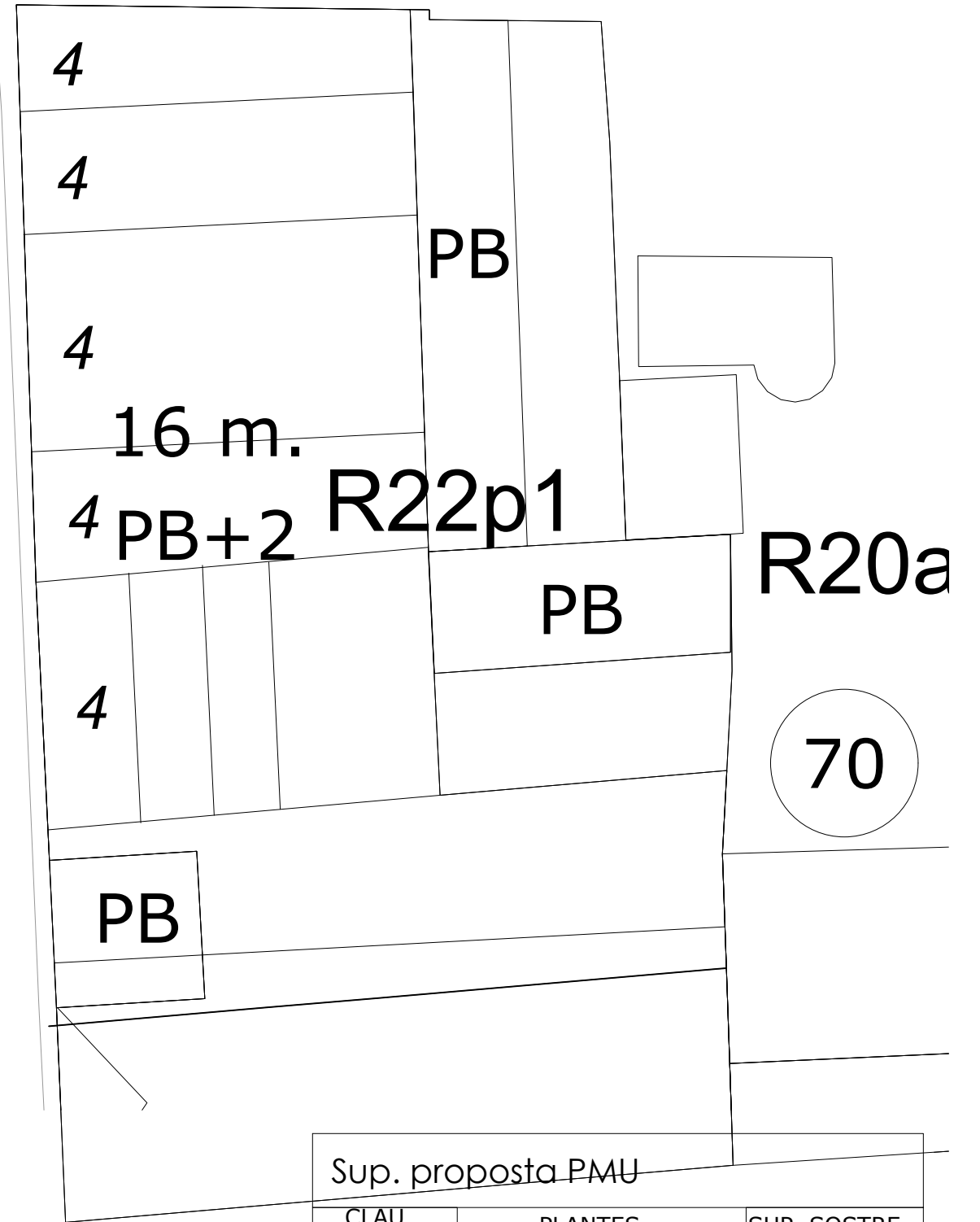


07a

c. de Marçal de la Trinxeria



c. d'Anselm Clavé



Sup. proposta PMU		
CLAU	PLANTES	SUP. SOSTRE
R22P1	PLANTA BAIXA	668,26 M2
PB+2	PLANTA PRIMERA	610,00 M2
Permés	PLANTA SEGONA	610,00 M2
		1.888,26 M2

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARIOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237

PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ANSELM CLAVE 63-75 ,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

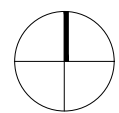
NOM PLANOL

PLANOLS INFORMACIÓ

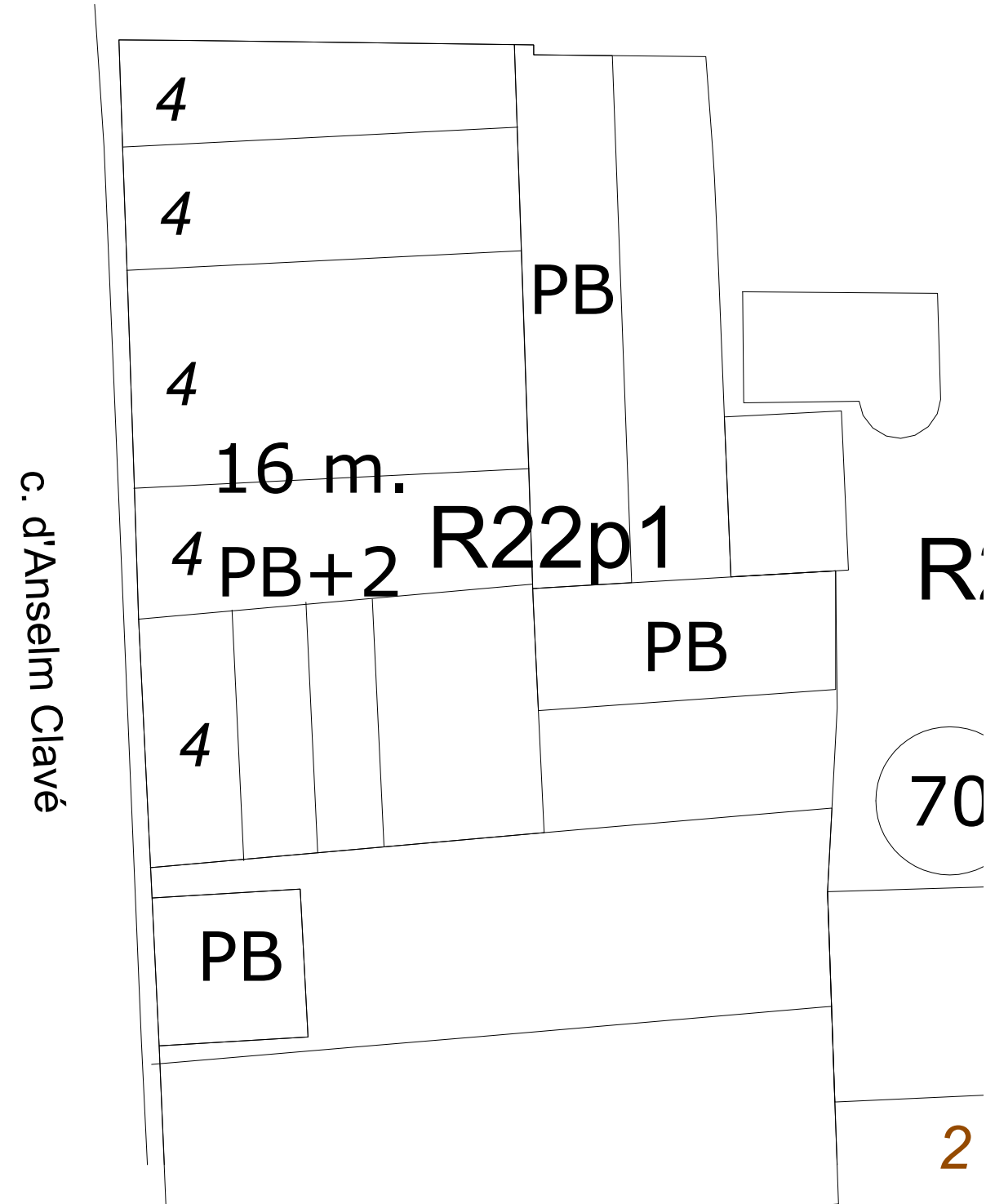
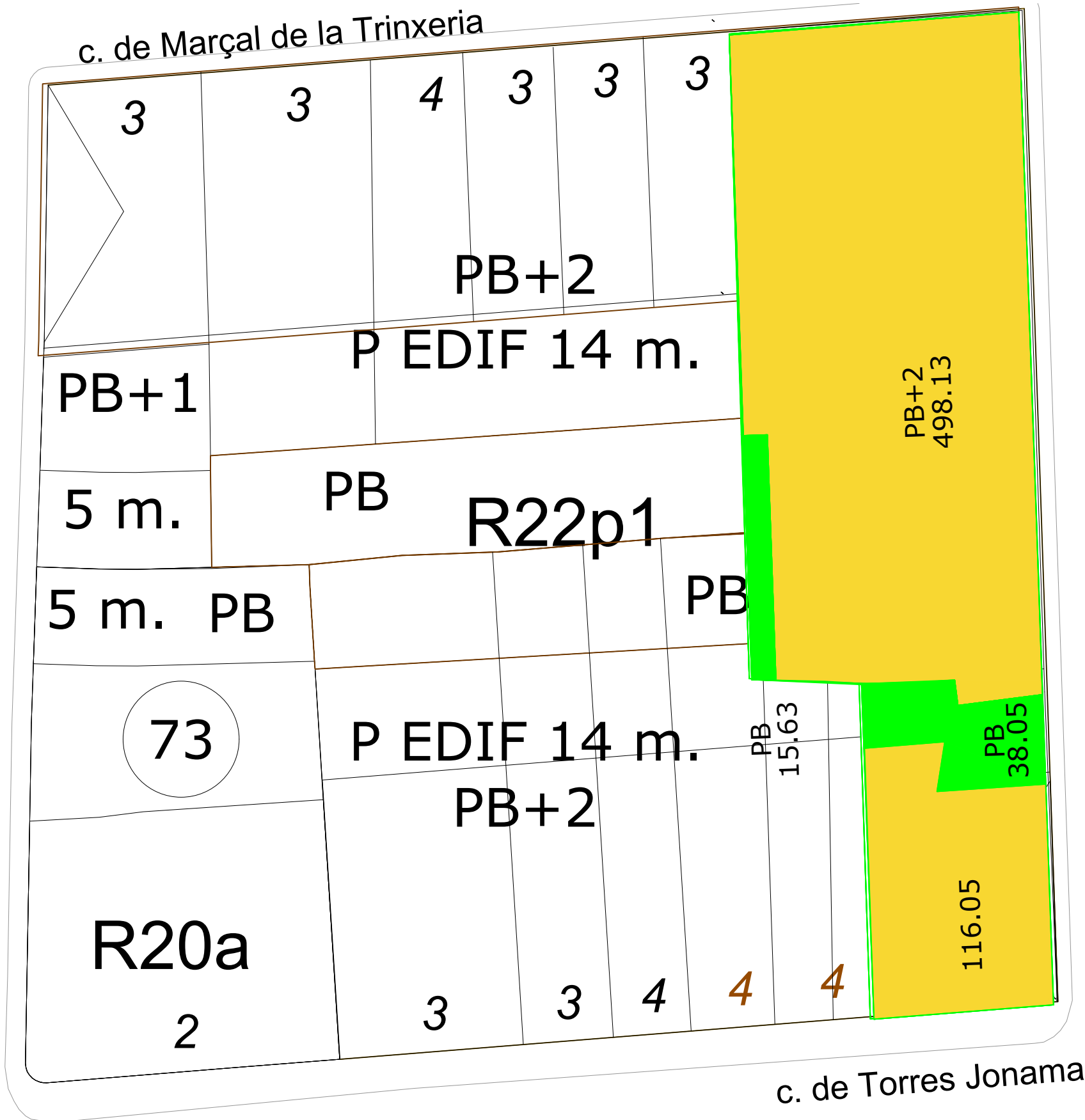
ORDENACIÓ DE LA'EDIFICACIÓ PMU R 22P1

ENERO 2018

Escala: A3 1/250

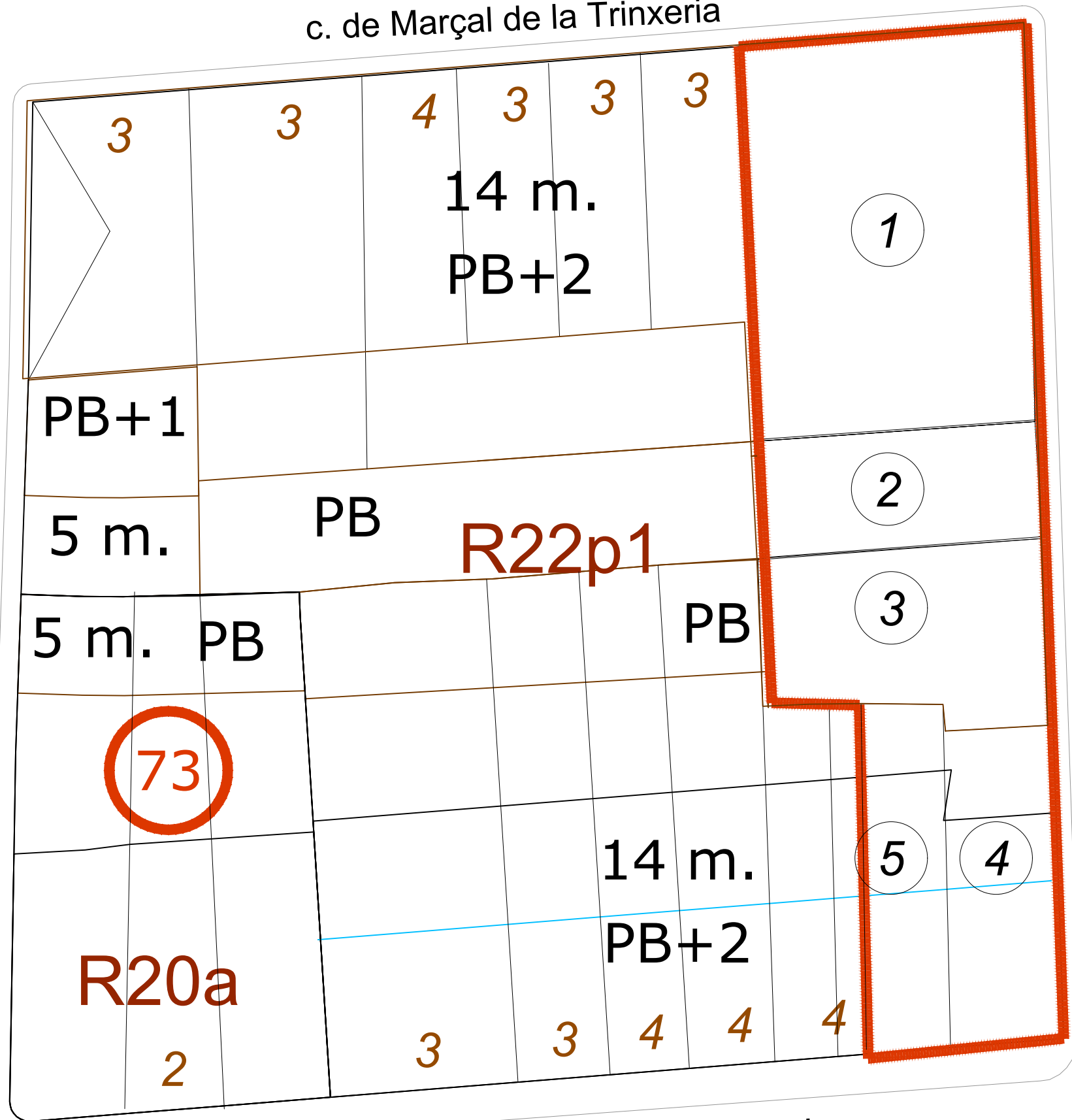


08



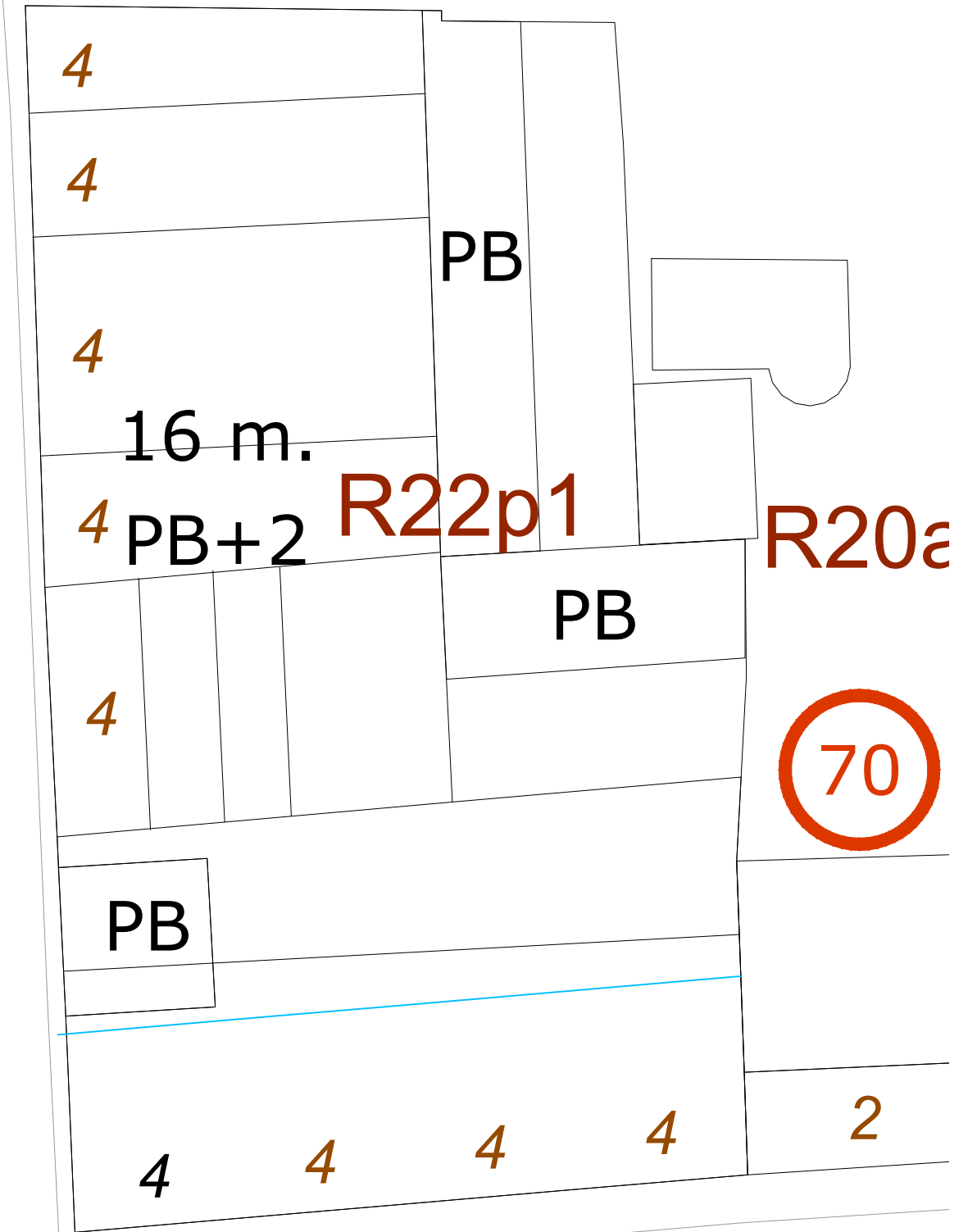
Sup. planejament vigent POUM		
CLAU	PLANTES	SUP. SOSTRE
R22P1	PLANTA BAIXA	668,26 M2
PB+2	PLANTA PRIMERA	614,58 M2
Permés	PLANTA SEGONA	614,58 M2
		1.897,42 M2

c. de Marçal de la Trinxeria



c. de Torres Jonama

c. d'Anselm Clavé



	REFERÈNCIES CATASTRALS	SUP. PROTECCIÓ	NIVELL PROTECCIÓ	SUP. TOTAL	DENSITAT	CLAU
1	3309207EG1430N0001JL	203,14 M2	3	267,33 M2	2	R22P1
2	3309208EG1430N0001EL	89,11 M2	4		3	R22P1
3	3309209EG1430N0001SL	126,00 M2	4	378,00 M2	4	R22P1
4	3309210EG1430N0001JL	79,46 M2	4	265,38 M2	3	R22P1
5	3309211EG1430N0001EL	69,07 M2	4	207,21 M2	2	R22P1
				654,18 M2	16 HABITATGES	

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTE
CARRER PIEDAD N°17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 6 22 1 89 2 37
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ ANSELM CLAVE 63-75,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

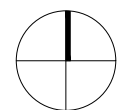
NOM PLANOL

PLANOLS INFORMACIÓ

PARCEL·LACIÓ RESULTANT DE LA AGRUPACIÓ

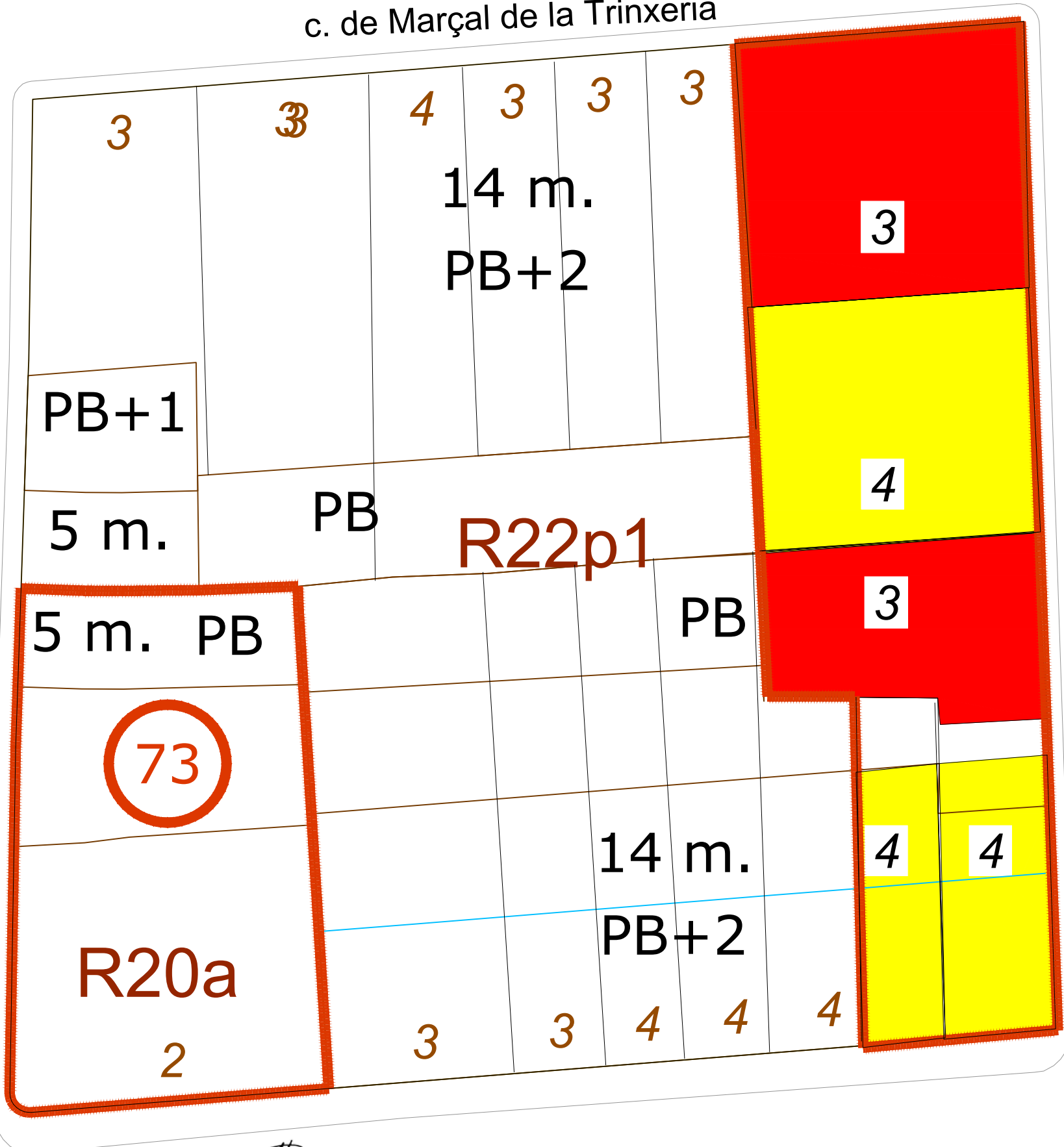
ENERO 2018

Escala: A3 1/250

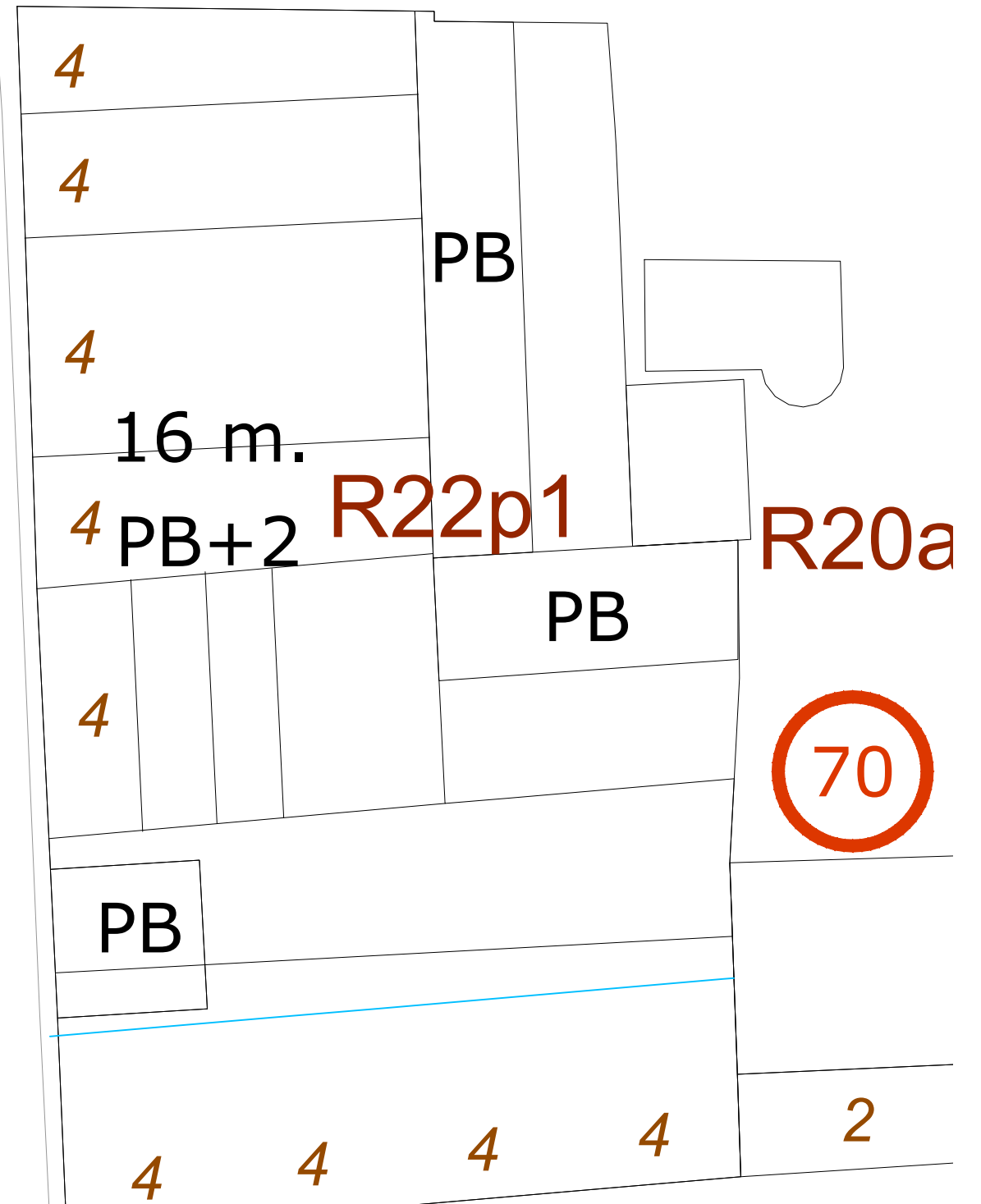


10

c. de Marçal de la Trinxeria



c. d'Anselm Clavé



	REFERÈNCIES CATASTRALS	SUP. PROTECCIÓ	NIVELL PROTECCIÓ	SUP. TOTAL	DENSITAT	CLAU
1	3309207EG1430N0001JL	203,14 M2	3		2	R22P1
2	3309208EG1430N0001EL	89,11 M2	4	267,33 M2	3	R22P1
3	3309209EG1430N0001SL	78,40 M2	3		2	R22P1
4	3309210EG1430N0001JL	126,00 M2	4	378,00 M2	4	R22P1
5	3309211EG1430N0001EL	79,46 M2	4	265,38 M2	3	R22P1
		69,07 M2	4	207,21 M2	2	R22P1
		654,18 M2			16 HABITATGES	

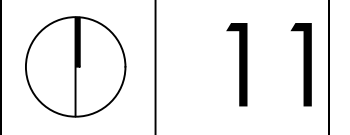
CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

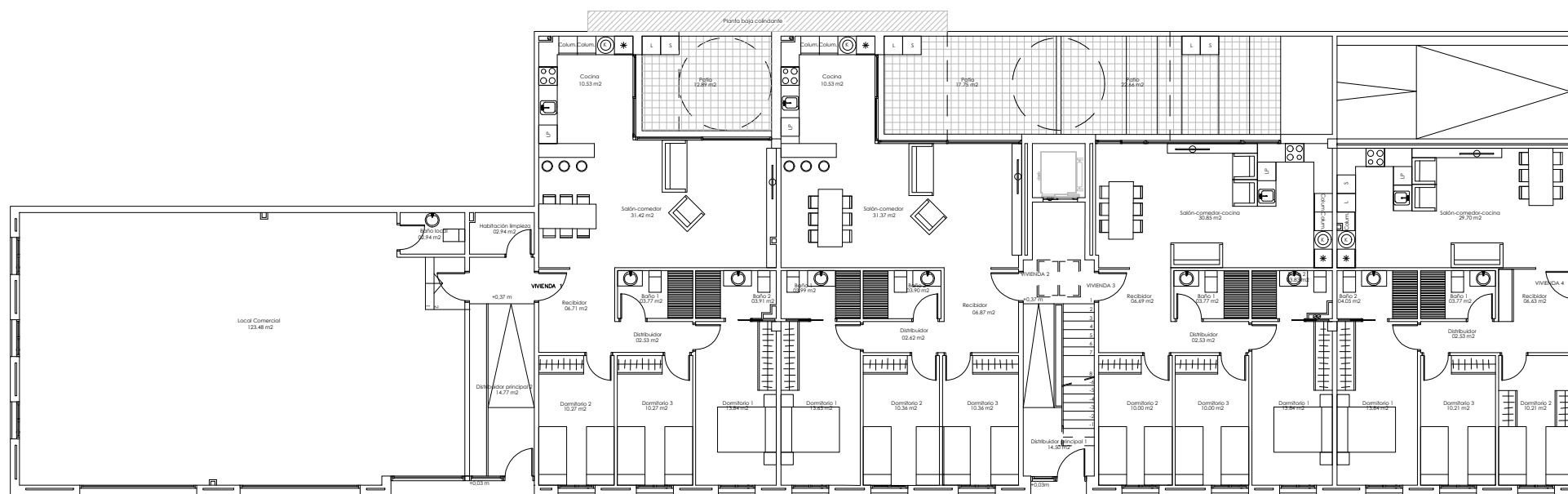
CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622189237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

PLA DE MILLORA URBANA "Torres Jonama" AMBIT DEFINIT PEL
C/ANSELM CLAVE 63-75 ,
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

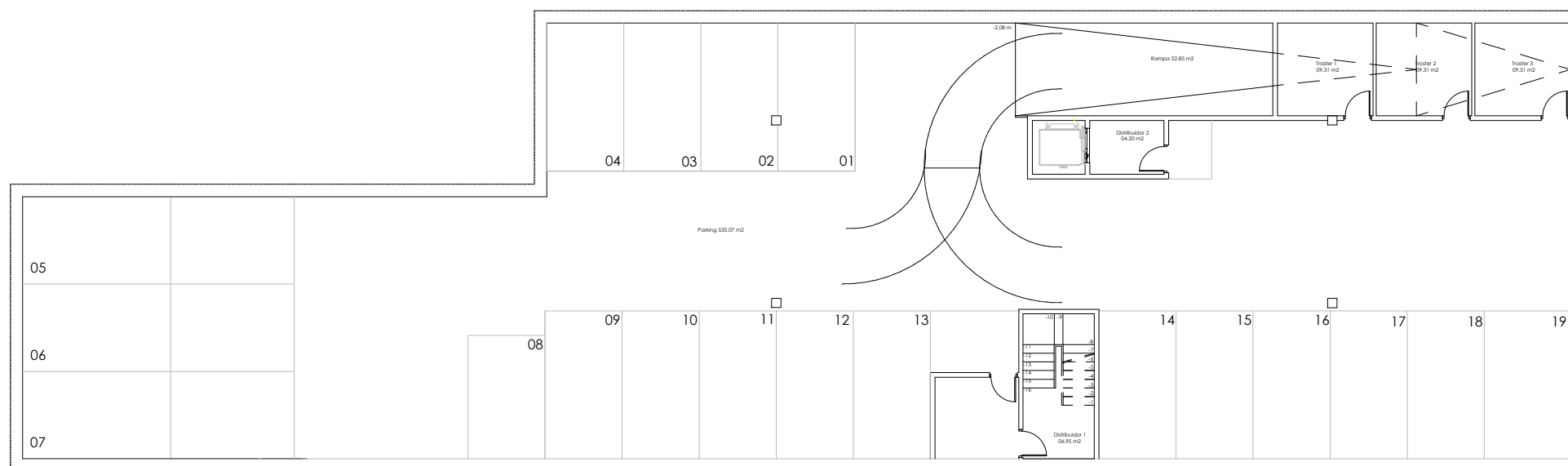
NOM PLANOL
PLANOLS INFORMACIÓ
DENSITAT D' HABITATGES

ENERO 2018 Escala: A3 1/250





Planta baja



Planta -1

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

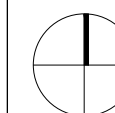
PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ ANSELM CLAVE 63-75
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL

PROPOSTA ARQUITECTÓNICA PLANTES

ENERO 2018

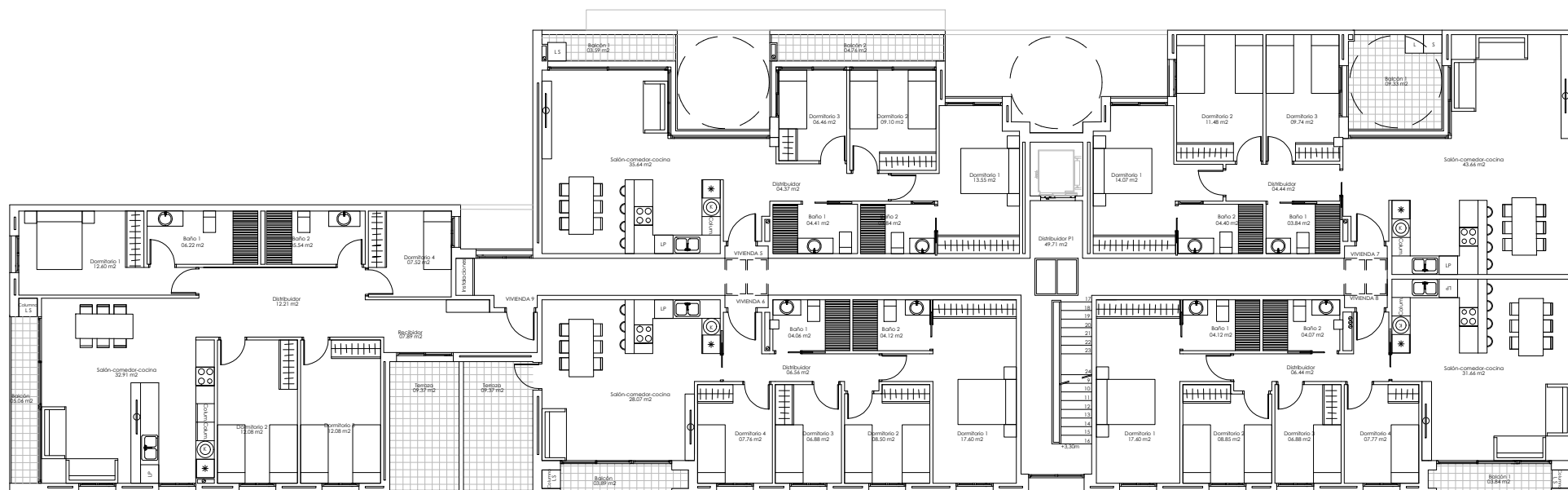
Escala: A3 1/200



12



Planta segunda



Planta primera

CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 622 189 237
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

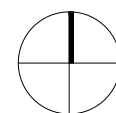
PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ ANSELM CLAVE 63-75
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL

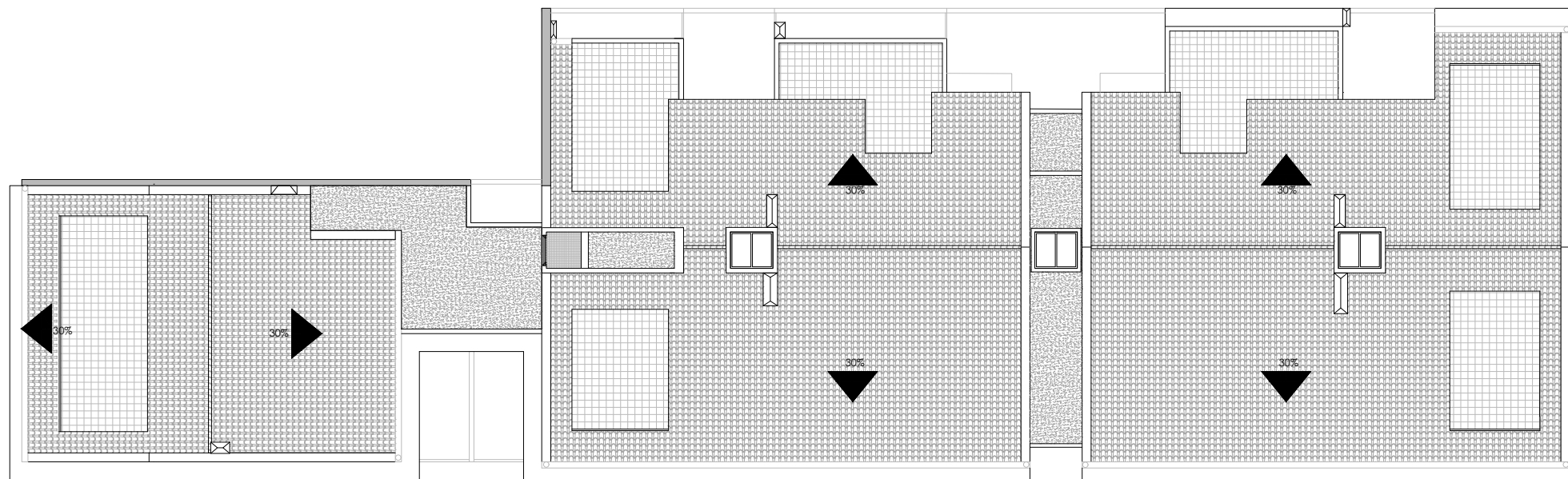
PROPOSTA ARQUITECTÓNICA PLANTES

ENERO 2018

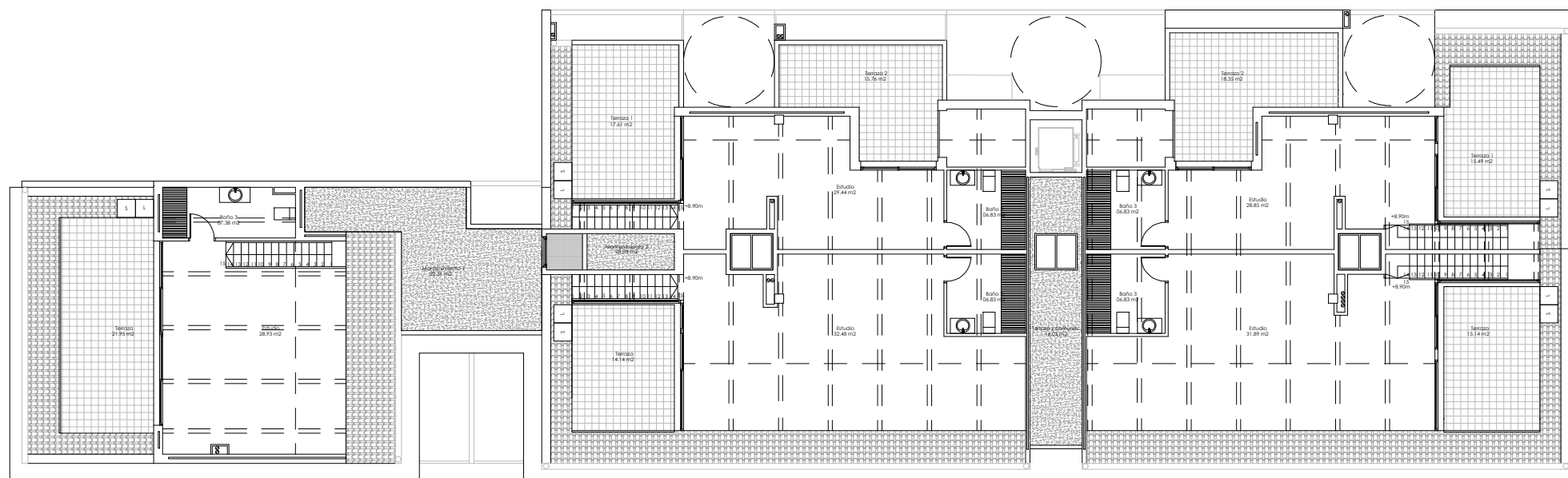
Escala: A3 1/200



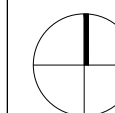
13

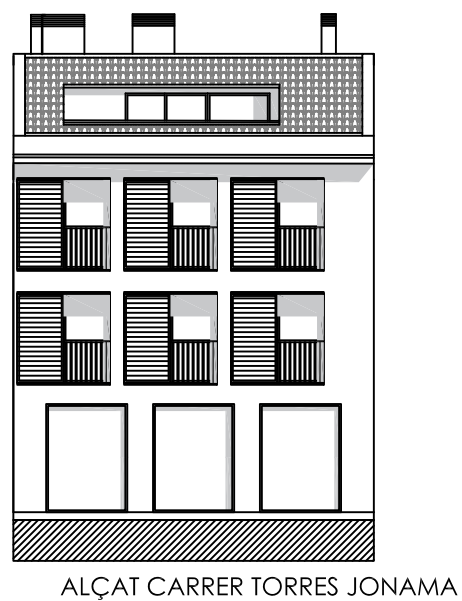
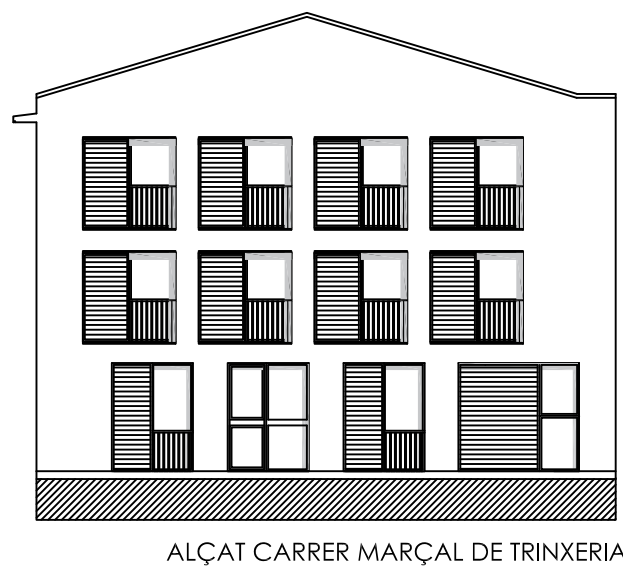
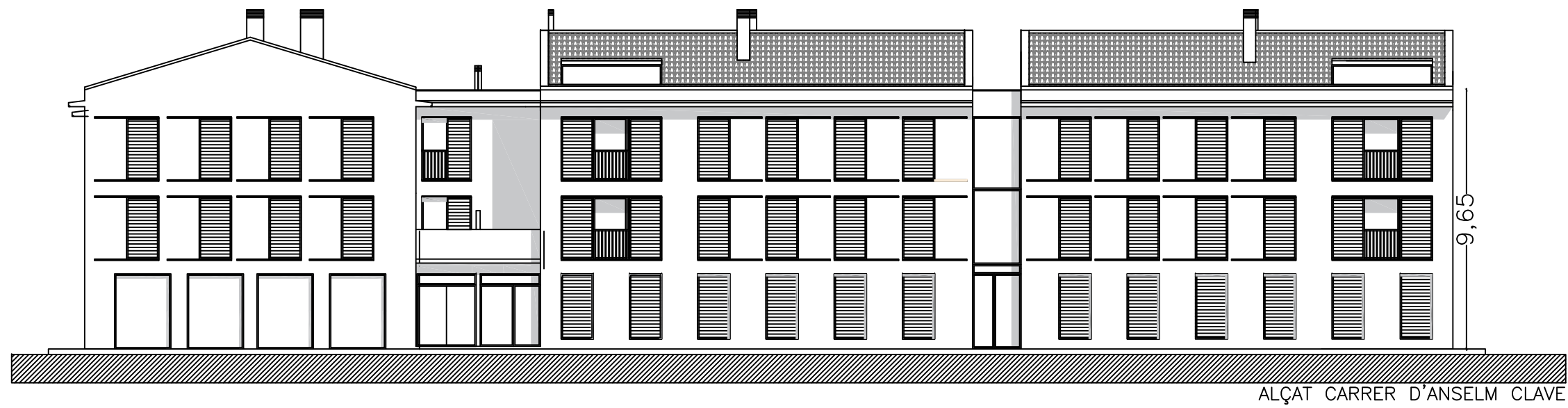


Planta cubierta

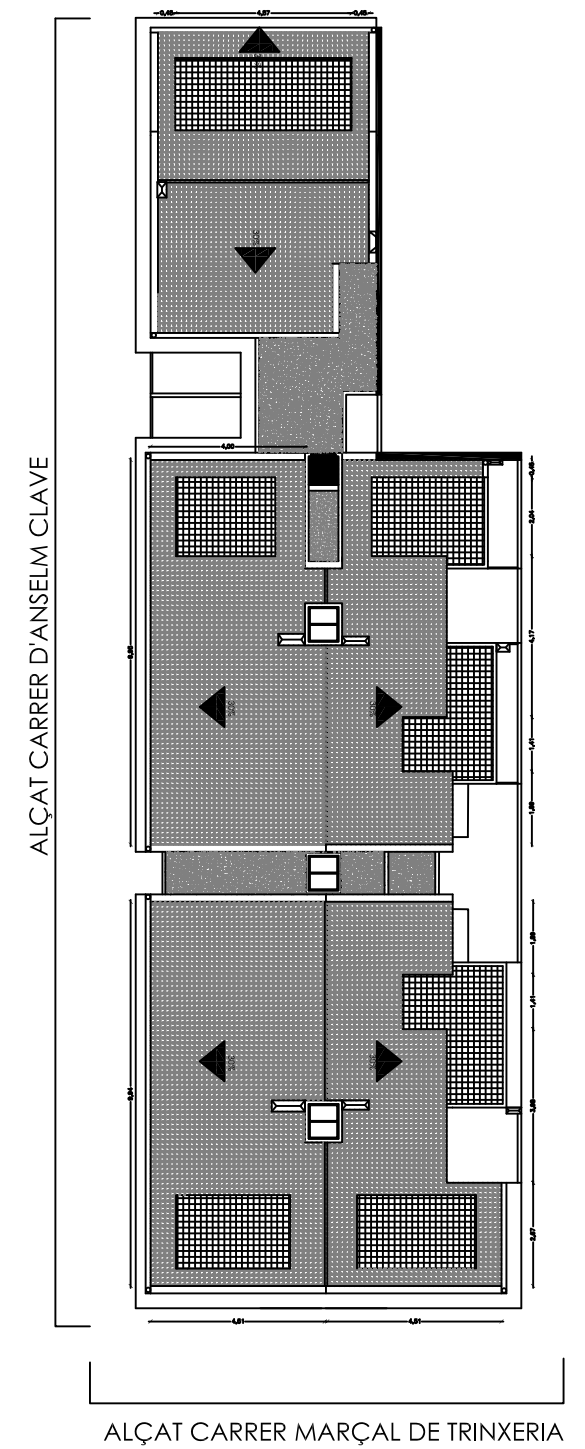


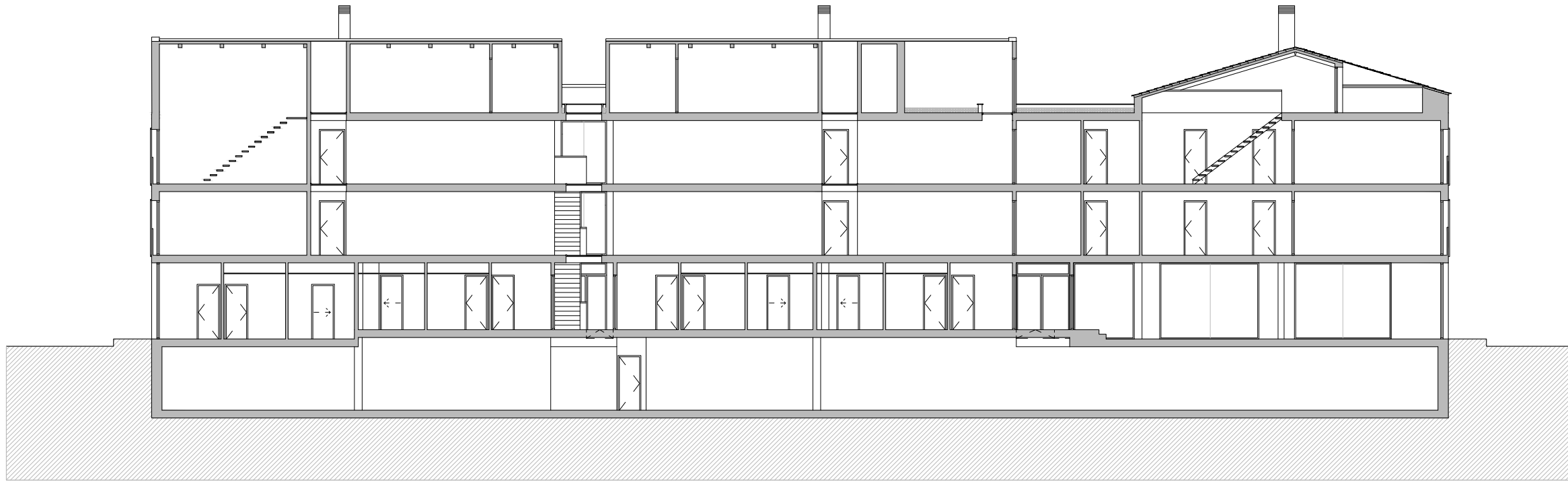
Planta bajocubierta





ALÇAT CARRER TORRES JONAMA

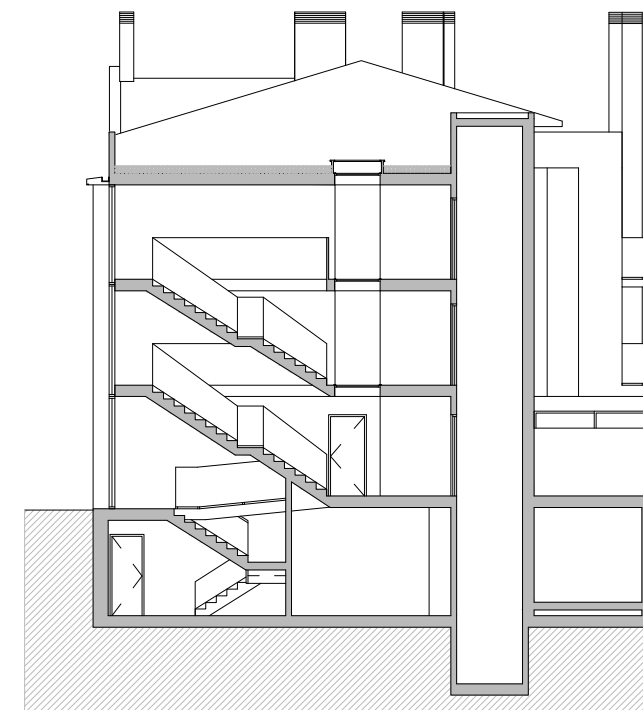




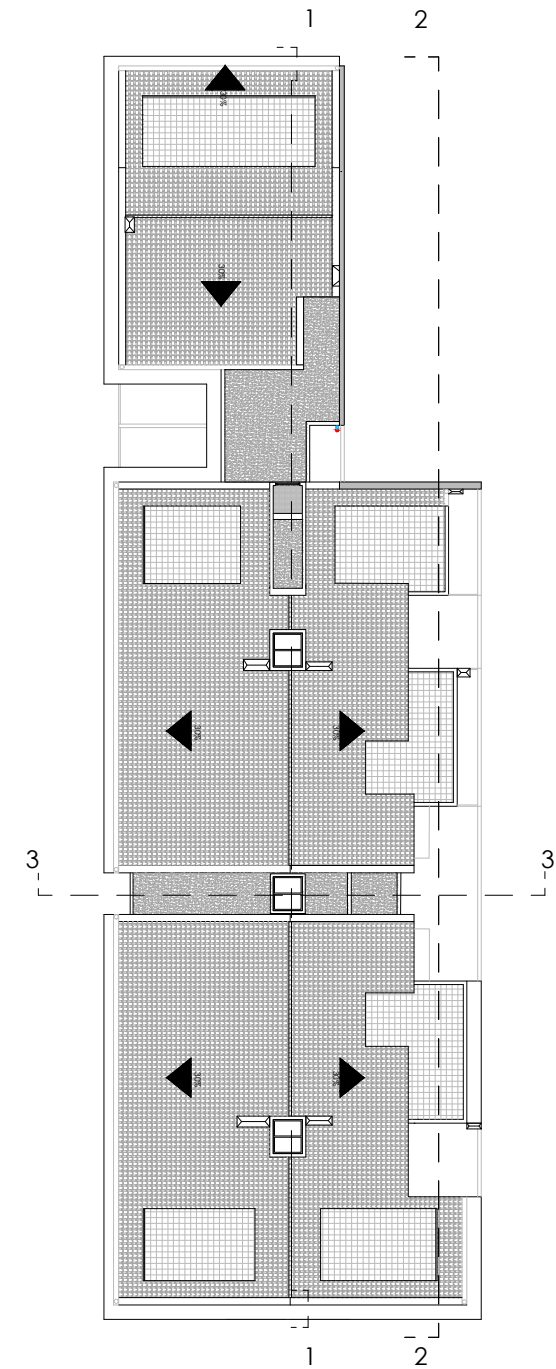
SECCIÓ LONGITUDINAL 1



SECCIÓ LONGITUDINAL 2



SECCIÓ TRANSVERSAL 3



CHOCOLATES CEMOI SL
PROMOTOR

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTE
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELEFONO 6 22 1 89 2 3 7
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM

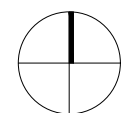
PLA DE MILLORA URBANA AMBIT DEFINIT PEL
C/ ANSELM CLAVE 63-75
C/ TORRES JONAMA I C/ MARÇAL DE TRINXERIA

NOM PLANOL

PROPOSTA ARQUITECTÓNICA SECCIONS

ENERO 2018

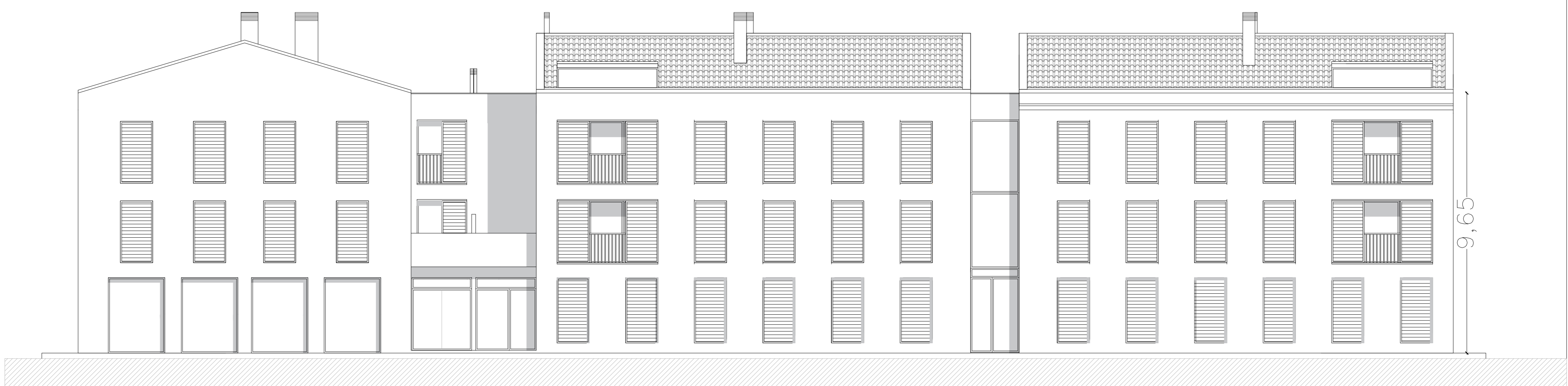
Escala: A3 1/200



16



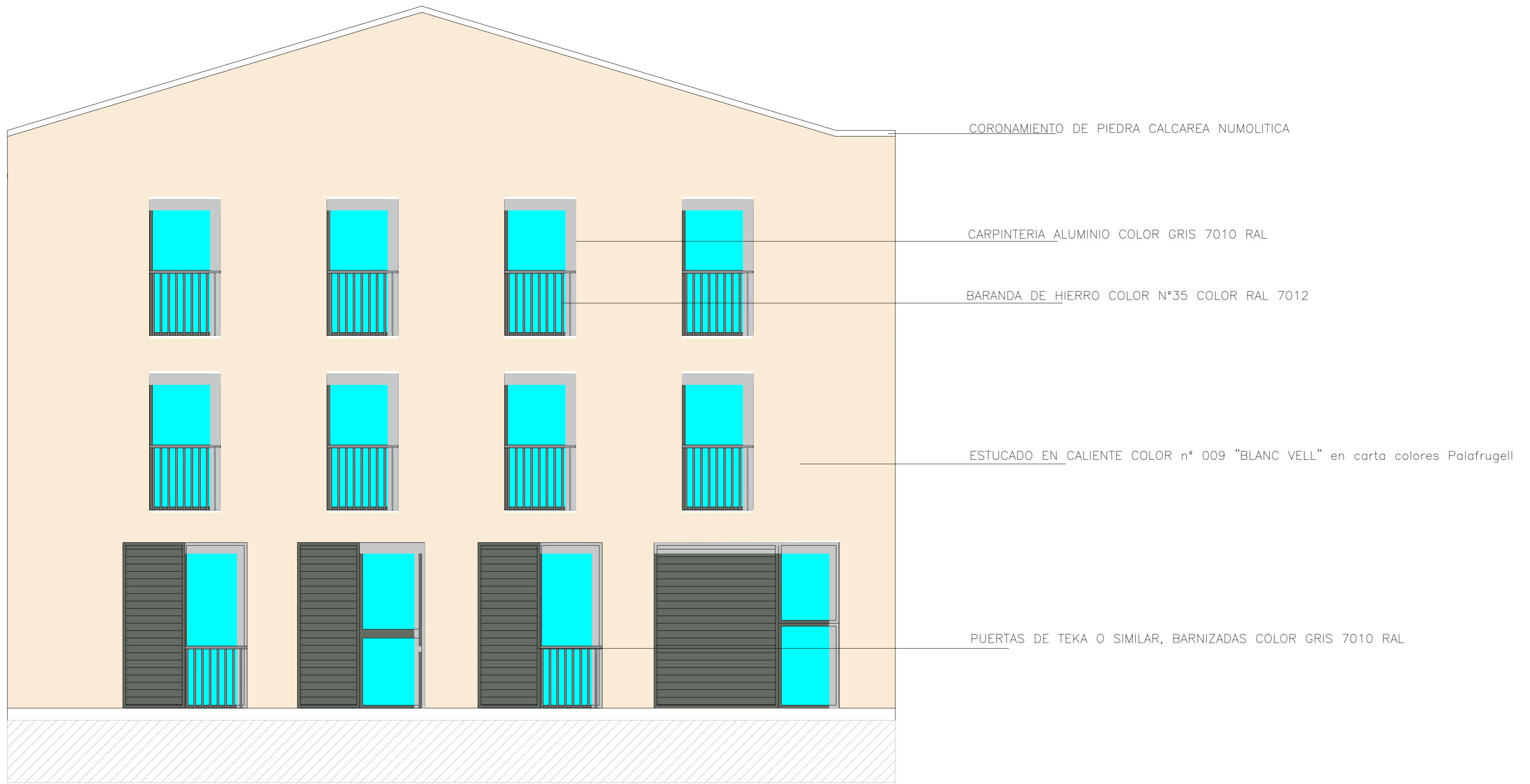
ALÇAT CARRER MARÇAL DE LA TRINXERIA



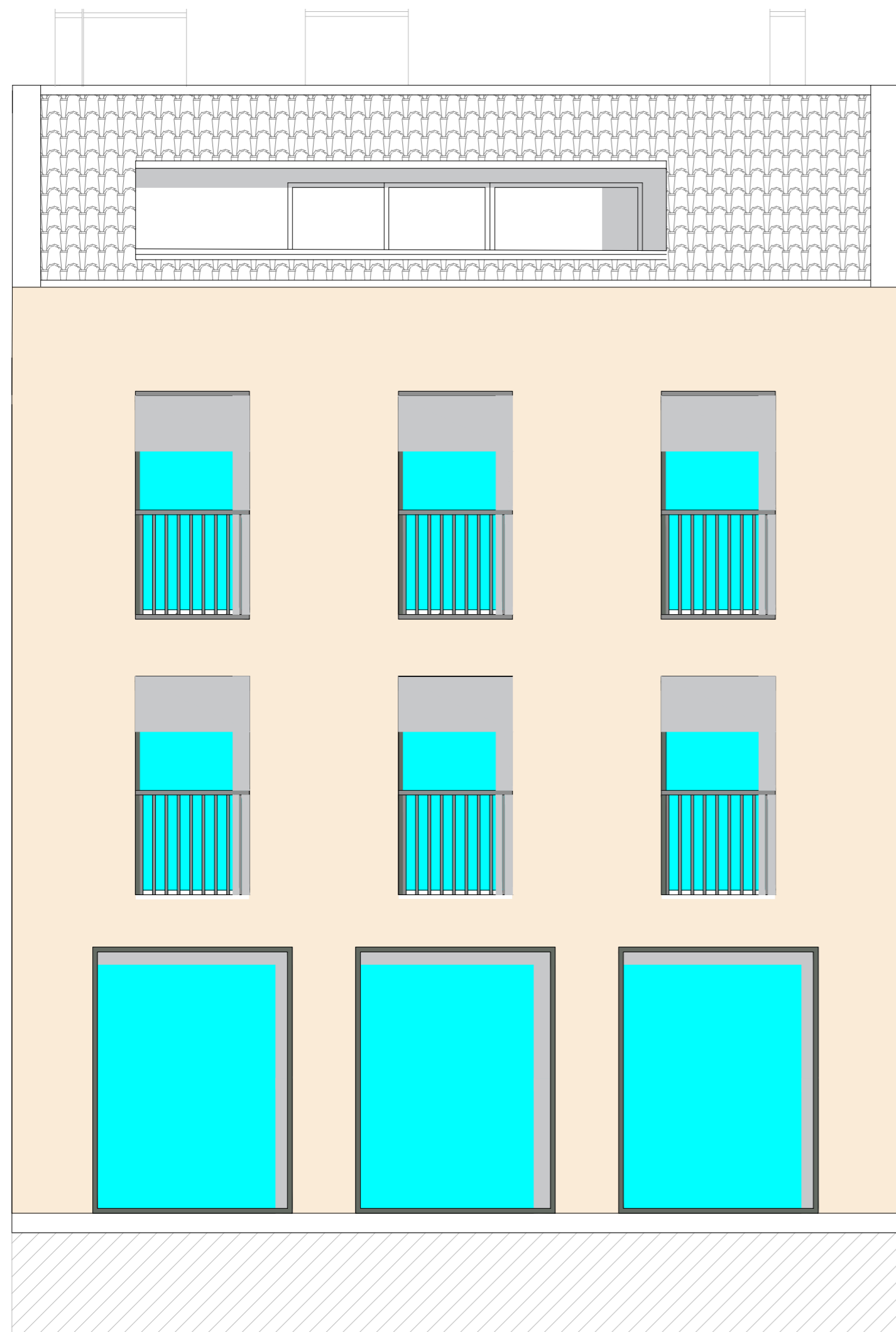
ALÇAT CARRER D'ANSELM CLAVE



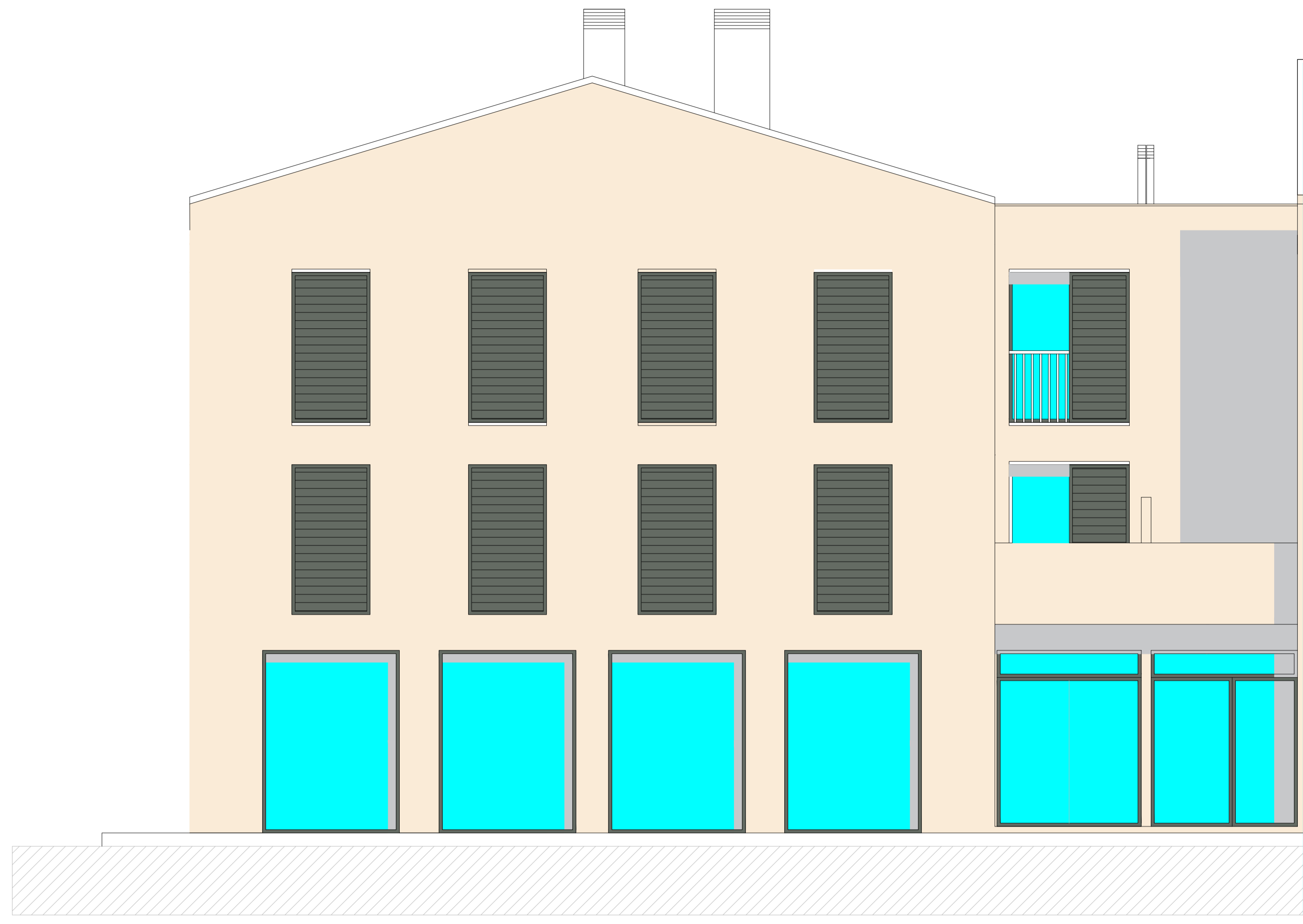
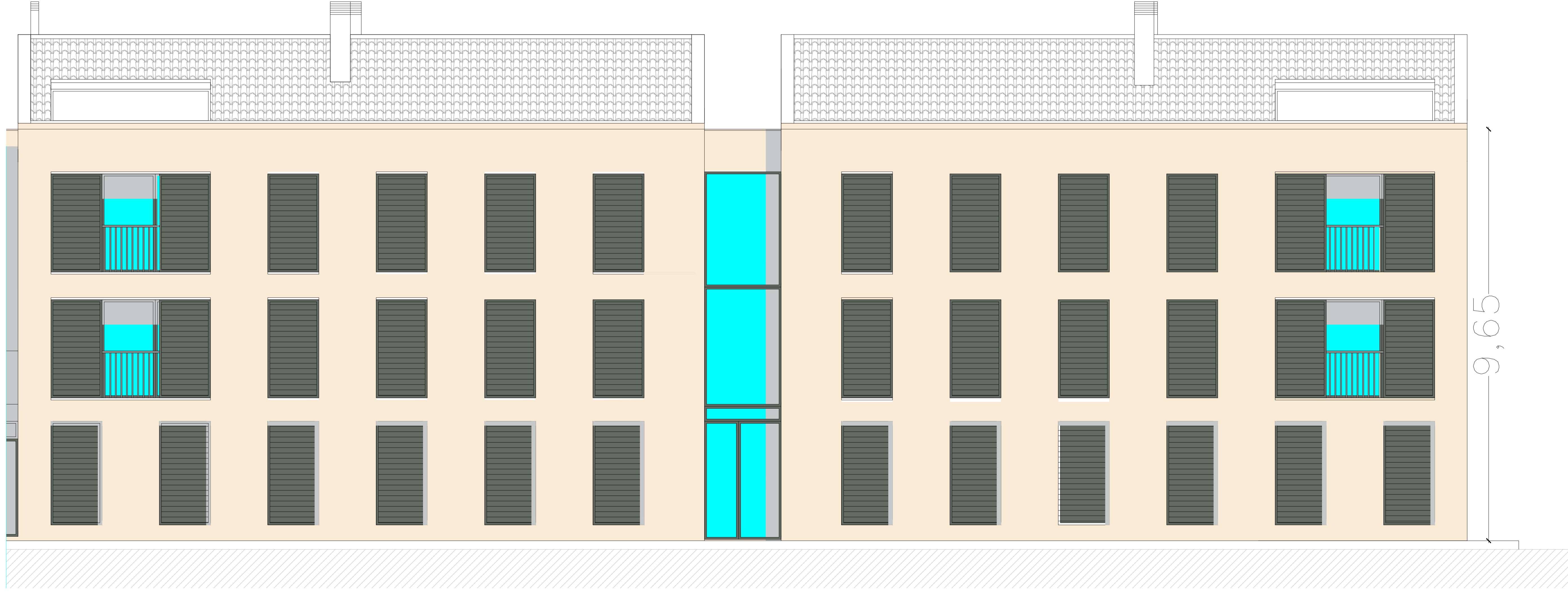
ALÇAT CARRER TORRES JONAMA



ALÇAT CARRER MARÇAL DE LA TRINXERIA



ALÇAT CARRER TORRES JONAMA



Notalia Project, S.L.
arquitectura

CARLOS MOYA PULIDO
ARQUITECTO
CARRER PIEDAD Nº 17 BAJOS
C.P. 08304 MATARO (BCN)
TELÉFONO 6 2 2 1 8 9 2 3 7
MOYAPULIDO@HOTMAIL.COM



Proyecto de edificio plurifamiliar, obra nueva
C/ d'Anselm Clavé 65-73 Palafrugell (Girona)
Chocolates CEMOI S.L.

Alzado principal

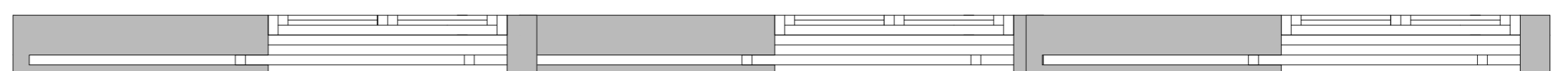
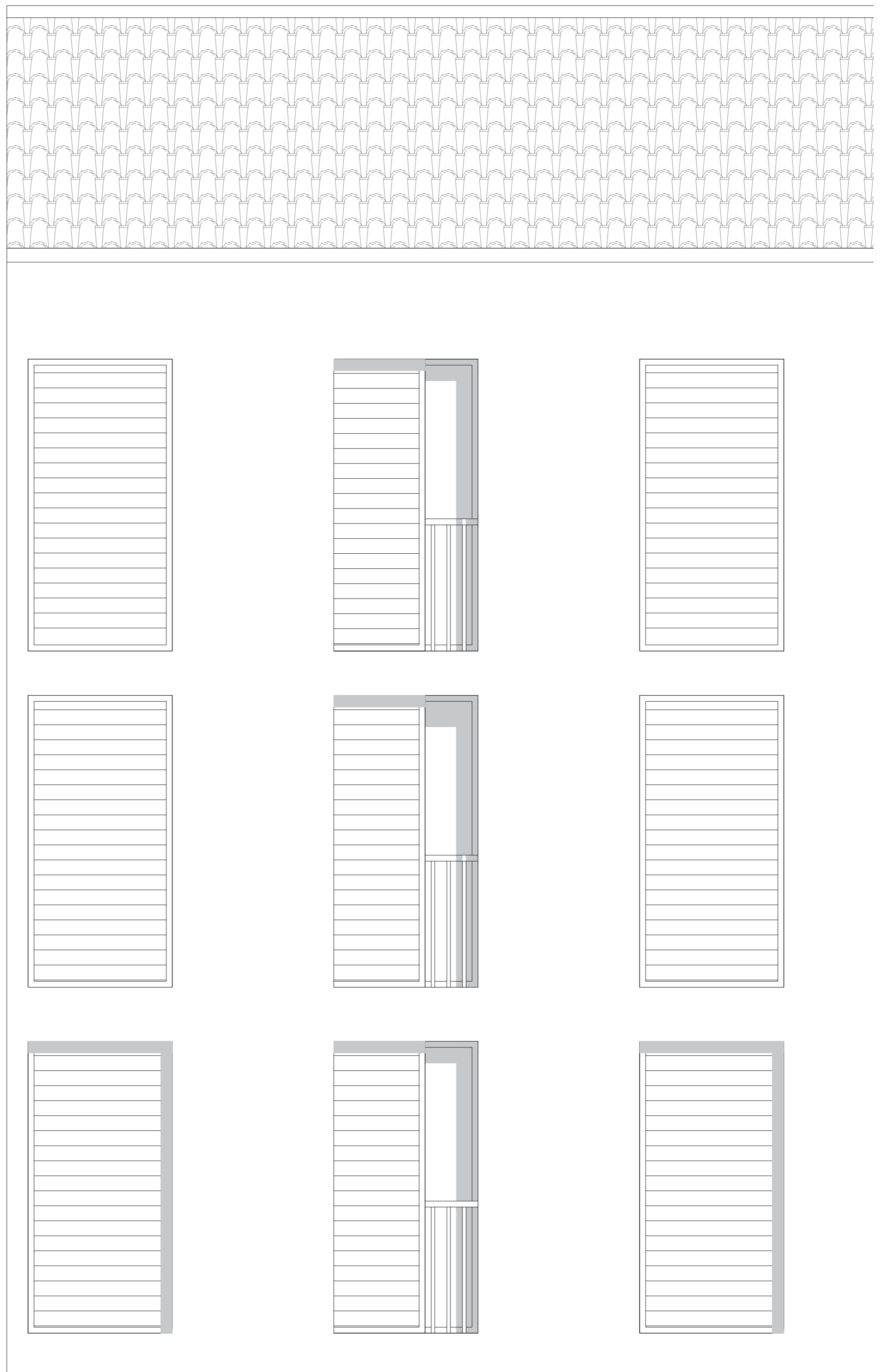
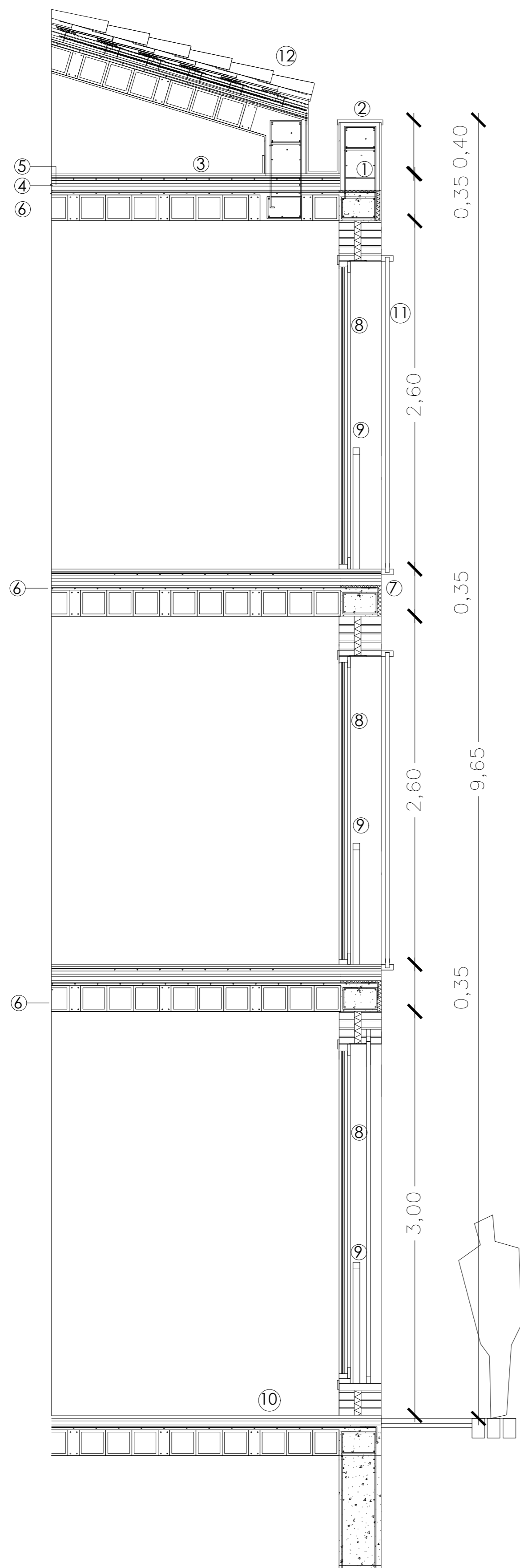
expediente:
P R O M O T O R

21

Diciembre 2018

Escala: A1 1/50

1. MURETE DE HORMIGÓN ARMADO
2. CORONAMIENTO DE PIEDRA CALCÁREA NUMOLITICA
3. CUBIERTA PLANA, ACABADO CON GRES DE BRED A O SIMILAR
4. AISLAMIENTO POLIURETAMO EXTRUIDO
5. AISLAMIENTO HIDRÓFUGO TELA ASFÁLTICA
6. FORJADO RETICULAR
7. ESTUCADO EN CALIENTE COLOR n° 009 "BLANC VELL" en carta colores Palafrugell
8. CARPINTERIA ALUMINIO COLOR RAL 7010
9. BARANDA DE HIERRO COLOR N°35 COLOR RAL 7012
10. PARQUET
11. MARQUESINA COLOR RAL 7010
12. TEJA ÁRABE 47,50X22,00 CM



MALLORQUINA PLANTA BAJA , PRIMERA Y SEGUNDA