

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2015 del POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, a l'article 186.8 de les Normes.



Ramon Fortet i Bru. Arquitecte

2.015

# MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2015 DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, i a l'article 186.8 de les Normes.

## ÍNDEX

### MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Dades Preliminars
2. Objectius i criteris de la modificació.
3. Proposta de modificació.
4. Comparació d'aprofitament i superfícies dels sistemes urbanístics segons planejament vigent i proposat.

### ANNEX A LA MEMÒRIA

Catàleg. Fitxa C.01

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació. 1/ 1.000
2. Ortofoto. Àmbit de la modificació, topografia i propietat del sòl 1/ 200
3. POUM vigent: Qualificació del sòl 1/ 1.000. Superfícies 1/200
4. POUM modificat: Qualificació del sòl 1/ 1.000. Superfícies 1/200

### NORMES URBANÍSTIQUES.

Article 186

ANNEX 3



MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2015  
DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, i a l'article 186.8 de les Normes.

## MEMÒRIA

### 1. DADES PRELIMINARS

#### Promoció i redacció

Aquest document, promogut per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, i redactat per Ramon Fortet, arquitecte, té per a objecte la modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el dia 1 de Juny de 2010, pel que fa a la qualificació dels terrenys que confronten amb els carrers Corriols, Pere Roca, i Abat Vallmanya, a la Vila Vella; i també la modificació de determinats aspectes de la regulació dels balcons establerta a l'art. 186.8 de les Normes del POUM.



A l'esquerra, imatge de l'edifici existent dins l'àmbit durant els treballs d'enderrocament. A la dreta, després de l'enderroc, enfocant la plaça Comamala.

### 2. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

#### 2.1. Situació actual.

##### *Descripció de l'àmbit de la modificació de la qualificació.*

L'àmbit territorial de la modificació es limita als terrenys de sòl urbà que formen la cantonada entre els carrers Corriols, Pere Roca, i Abat Vallmanya, a la Vila Vella de Sant Joan de les Abadesses, i que corresponen a la finca del carrer Corriols, 5.

L'àmbit té una extensió de 238,72 m<sup>2</sup>.

### **Característiques i ús actual dels terrenys i edificació**

L'àmbit té forma de quadrilàter allargat, delimitat pels carrers anteriorment esmentats i per la paret mitgera de l'edifici confrontant. Limita, al nord-est, per un dels costats més curts, amb el carrer Corriols; al sud-est, per un dels costats llargs, amb el carrer Pere Roca; al sud-oest, per l'altre costat curt, amb la paret mitgera de la finca veïna; i al nord-oest, per l'altre costat llarg, amb el carrer Abat Vallmanya.

El terreny havia estat ocupat per una edificació constituïda per planta baixa i dues plantes pis; la planta baixa ocupava la totalitat de la parcel·la i en plantes pis hi havia una androna en el límit amb la finca veïna, de manera que la superfície construïda de cadascuna de les plantes superiors era inferior a la de la planta baixa.

La parcel·la es troba actualment sense l'edificació després de que aquesta fos enderrocada recentment, a conseqüència d'un procés de declaració de ruïna.

El terreny resultant comprès dins l'àmbit és sensiblement planer, presenta un suau pendent de baixada cap al riu; el límit que presenta major desnivell és el que confronta amb la paret mitgera, en ser un dels costats curts i on es produeix la major diferència entre les cotes dels quatre vèrtex del terreny, i en el qual la diferència de cota entre el carrer més alt, carrer Pere Roca, i el més baix, Abat Vallmanya, és d'aproximadament de 0,80 m.

### **2.2 Propietat del sòl**

L'àmbit d'aquesta modificació compren la totalitat de la finca cadastral que té les següents dades cadastrals, i que es grafia al plànol núm. 2 :

Finca 1  
Naturalesa: Urbana  
Referència cadastral: 1060305DG4716S0001TZ  
Superfície : 225 m<sup>2</sup>  
Sostre edificat: 675 m<sup>2</sup>  
Propietat: Joan Soler Mallarach, i Faustina Mallarach Sala.

Es fa constar que existeix una diferència entre la superfície cadastral i la que resulta de l'aixecament topogràfic; segons aquest la superfície real és de 238,72 m<sup>2</sup>

:

### **2.3. Planejament municipal vigent**

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística (POUM) de Sant Joan de les Abadesses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'1 de juny del 2010, i publicat al DOGC el 10 de novembre del 2010.

Al plànol nº 03 d'aquest document es reproduïx la classificació i qualificació del sòl establerta pel Pla d'Ordenació urbanística municipal, per als terrenys que són objecte de modificació de la qualificació.

Les Normes del POUM, (article 181.3), estableixen el tipus d'actuació permesa per a cada immoble, de conformitat amb la seva tipificació prevista al PE de la Vila Vella. És a dir, al plànol núm. 4 Zonificació i alineació de l'esmentat pla especial. Les Normes del POUM (article 186. 5), també remetent als plànols de la sèrie 7 del mateix pla especial, per a la determinació de les alçades, que es regulen segons les línies màximes que hi consten dibuixades per cada illa.

L'article 186.8 de les Normes Urbanístiques del POUM que es pretén modificar fa referència a la regulació de la volada dels balcons a les façanes que donen als patis interior d'illa, als espais perimetrals exteriors de la Vila Vella, i a les places.

### **Catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal**

El conjunt del Nucli Històric de Sant Joan de les Abadesses, que inclou la Vila Vella i el Raval, està compresa dins el Catàleg de Béns protegits del POUM, com element C-01. A l'Annex d'aquesta Memòria, es reproduïx la fitxa corresponent al bé catalogat. No hi ha cap element específicament catalogat dins l'àmbit de la modificació.

### **2.4. Motivació i justificació de la Modificació**

1. El vigent POUM de Sant Joan de les Abadesses, incorpora els terrenys i immobles compresos dins l'àmbit del pla especial de la Vila Vella, incloent-los dins la zona identificada amb el codi 6.1, Vila Vella. (Art. 180 de les Normes) per a la que estableix bàsicament la mateixa normativa establerta al punt 1.2 de les Normes del Pla Especial, la qual es refereix al plànol número 4 i als de la sèrie 7 del mateix pla especial.

Entre els principals objectius fixats pel Pla Especial de la Vila Vella, a més dels de regular les intervencions en les edificacions per tal d'assegurar la protecció del conjunt històric de la Vila Vella, hi figuren els de portar a terme quatre operacions o actuacions urbanístiques, a saber:

- 1, Conversió de l'interior de l'illa delimitada pels carrers Jussà, Corriols, Faura, i per la muralla, amb uns jardins públics, amb obertura d'un nou accés des del carrer Corriols.
2. Obertura de nova plaça als terrenys ocupats per la Cooperativa Comamala. (Actual plaça Comamala)
3. Obertura de nova plaça als terrenys situats a la part central de l'illa delimitada pels carrers Corriols, Abat Villalba i Pere Roca. (Actual plaça dels Vinyals)
4. Redacció d'un PERI per a l'ordenació de les edificacions de l'illa delimitada pels carrers Jussà, Corriols, Canonaires i Plaça de l'escultor Pujol.
5. Obertura d'un nou pas peatonal entre els carrers Abat Vallmanya i Pere Roca

Totes cinc actuacions han pogut ser desenvolupades i acabades al llarg dels més de quinze anys de vigència del pla especial, gràcies especialment a la gestió des de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i a l'ajut econòmic obtingut de la Generalitat de Catalunya a través del Pla de Barris en ser seleccionat el projecte presentat per a portar-les a terme.

2. Cal considerar que les actuacions previstes pel pla especial no esgotaven totes les actuacions urbanístiques desitjables pel planificador, sinó que, com tots els instruments urbanístics, les seves previsions de vigència temporal estan subjectes a limitació per raó dels costos econòmics que comporten, especialment les de reforma interior de les poblacions, per a poder ser abordables dins un termini temporal raonable.

L'esgotament de les operacions previstes pel pla especial, en un termini de temps més curt del que segurament era previst pel planificador, gràcies com ha estat dit, a la inclusió en el programa del Pla de Barris, permet obrir la porta a plantejar noves petites actuacions en la línia de les previstes pel mateix pla especial atès que si bé les actuacions fixades pel pla ja han estat completades resta encara assolir els objectius finals. Cal considerar les actuacions previstes i executades com a necessàries però no són suficients per a assolir els objectius més generals de revitalització de la Vila Vella i de millora més generalitzada de les condicions urbanístiques que determinen les condicions internes d'habitabilitat dels habitatges de la Vila Vella.

3. Les actuacions d'ampliació dels espais oberts a la part interior de la Vila Vella: la plaça de l'Escultor Pujol, abans del pla especial, o la plaça Comamala, i la plaça dels Vinyals previstes per l'esmentat pla, s'han revelat com actuacions efectives que han proporcionat una regeneració edificatòria i demogràfica i una millora de les condicions urbanístiques que incideixen en l'habitabilitat dels habitatges que hi confronten, en proporcionar-los un major assolament, un augment del nivell d'il·luminació natural des de l'exterior, i una major privacitat, per l'increment de la separació entre els edificis. Abans de ser portades a terme aquestes actuacions, a la part central del clos emmurallat els espais oberts es limitaven als carrers estrets de tres o menys metres d'amplada i a la plaça Major; situació agreujada per la inexistència d'espais oberts privats. A la part perimetral les edificacions han gaudit des de sempre, de millors condicions per estar en part obertes als espais lliures perifèrics.

Les actuacions per a l'obertura o eixamplament dels espais públics, ha requerit en tots els casos l'enderroc d'edificacions o part d'edificacions, però s'ha evitat, en general, que afectessin construccions amb característiques arquitectòniques o històriques remarcables.

4. L'edifici situat dins l'àmbit d'aquesta modificació es trobava en molt mal estat de conservació, i fou objecte d'un expedient de ruïna, atès el caràcter d'irreparable, i perillós per a la seguretat pública, que fou aprovat per l'ajuntament de Sant Joan el dia 26 de març de 2014. Els propietaris foren requerits per l'ajuntament per a que efectuassin les obres d'enderroc de l'edifici, però en no ser enderrocat dins el termini d'un mes que els fou concedit per a efectuar aquesta actuació, fou l'ajuntament qui va procedir a efectuar les obres d'enderroc de forma subsidiària.

Les despeses econòmiques corresponents a les obres d'enderroc de l'edificació foren sufragades íntegrament per l'ajuntament i, un cop finalitzades, foren repercutides a la propietat de la finca. En data 25 de setembre d'enguany, l'Ajuntament de Sant Joan i la propietat van signar un conveni, en el qual aquesta cedeix una part de la finca, dins el termini màxim de dos mesos, en pagament dels costos sufragats per l'ajuntament per raó de l'actuació subsidiària, i d'altres càrrecs pendents de pagament, per a ser destinada a espai lliure públic. La superfície objecte d'adquisició per l'ajuntament és de 110 m<sup>2</sup>.

Noves operacions com la prevista en aquesta modificació poden ser possibles i viables econòmicament si es compaginen les oportunitats que es presenten en la gestió quotidiana de l'urbanisme amb els objectius que persegueixen.

5. La regulació de la volada dels balcons sobre els espais oberts establerta per les Normes del POUM, article 186.8, coincideix amb la que ja estava aprovada a les normes del Pla Especial de la Vila Vella, per als edificis que poden ser objecte de nova construcció, i està en funció de les diverses situacions d'aquestes edificacions que distingeix el pla especial: *T Tangència, TR Tangència amb el riu, P Poligonalitat interior, L linealitat doble*. Definint cadascuna d'aquestes situacions de la següent manera en el pla especial:

*T: situació de Tangència, corresponent a aquells edificis construïts adossats a l'antiga muralla en el perímetre exterior que llinda amb els eixamples moderns.*

*TR: situació de tangència amb un dels dos rius, corresponent igualment a edificis construïts adossats o a sobre de l'antiga muralla en el perímetre exterior per sobre del riu Ter o el riu Arsamala. Són edificis molt visibles degut a la seva situació enlacrada i al límit de la plataforma plana.*

*L: Linealitat doble, formada per la majoria dels edificis del centre històric. Correspon a edificis en filera construïts entre parets mitgeres i amb façana a dos carrers.*

*P: Poligonalitat amb espais interiors o posteriors lliures d'edificació. Correspon a edificis amb filera construïts entre parets mitgeres i amb una façana a un carrer i l'altra a un pati interior.*

Les normes del POUM vigent i les del Pla Especial de la Vila Vella estableixen una dimensió fixa de la volada màxima per als balcons en edificis en situació (P, i TR) i una dimensió variable de volada màxima per als balcons en les façanes que donen sobre els carrers interiors de la Vila Vella, en funció de l'amplada d'aquests.

En els edificis en situació (P, i TR) la volada màxima és de 0,60 m.

En caràcter general la volada màxima dels balcons sobre els carrers interiors de la Vila Vella segueix el següent escalat:

Amplada carrer (m.)	Fins 3.80	De 3,80 a 4.85	Més de 4.85
Volada (m.)	0.15	0.20	0.25

Respecte la regulació dels vols establerta a l'article 186.8 de les normes del POUM cal fer les següents consideracions:

a) Com ha estat dit anteriorment, en els edificis en situació P és permès el vol de fins a 0,60 m a les façanes que confronten amb el pati interior d'illa. No obstant, es dona la circumstància que hi ha patis interiors d'illa que tenen unes característiques tals que la distància promig entre les façanes dels edificis que hi confronten és de l'ordre dels tres metres, com és el cas de l'illa delimitada pels carrers Corriols, Jussà, Pça. Escultor Pujol, i Canonaires, que fou objecte d'un PERI en desenvolupament del mateix pla especial. L'aplicació d'aquesta norma comportaria una reducció del pati fins a una amplada de només 1,80 m. de manera que no respectaria les condicions establertes en caràcter general pel POUM, respecte dels patis interiors de parcel·la.

b) En canvi, atenent allò previst al paràgraf c) del punt 186.8 de les Normes del POUM i també la concordant del Pla Especial, la dimensió de la volada de balcons fins a 0,60 m resulta no ser aplicable a les façanes dels edificis amb Tangència T, sobre l'avinguda i passeig Comte Guifré, sinó que és limitada a 0,25 m, malgrat que tan l'amplada d'aquestes dues vies (entre 14 i 26 metres) com la tipologia compositiva de les façanes dels edificis que hi donen front, tenen les característiques pròpies d'eixample, i hi resultarien també adequades les volades dels balcons semblants a les ja existents en aquestes façanes, que tenen una dimensió de la volada superior, més propera als 0,60 m.

Tan aquesta observació com l'apuntada més amunt, deriven probablement d'un error en la lletra que consta a l'esmentat paràgraf c) del punt 186.8 en el qual hi figura una P on en realitat hi hauria d'haver una T, equiparant les volades en totes les façanes que estan en situació de tangència amb l'espai exterior de la Vila Vella, ja sigui sobre els rius ja sigui sobre l'avinguda i passeig del Comte Guifré.

c) Per altra banda l'obertura de noves places ha posat de relleu que l'esmentat article 186.8 regula exclusivament la volada dels balcons sobre els carrers però no sobre les places, probablement per que quan fou redactat el pla especial només existia la plaça major, i aquesta, pel fet de tenir tots els edificis catalogats menys el de la Casa de la Vila, disposava de la seva pròpia reglamentació. Atenent les preexistències de la mateixa plaça major sembla coherent admetre una volada superior als 0,25 m permesa com a màxim per a carrers de 4,85 m o més metres d'amplada, per als balcons sobre els espais públics destinats a places quan aquestes presentin una dimensió considerablement superior a aquella amplada.

### 3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

#### 3.1. Descripció i justificació de la nova ordenació.

1-Atenent les consideracions efectuades a l'apartat anterior, la modificació que es proposa té per a objecte definir una alineació de l'edificació que proporcioni major dimensió a la Plaça Comamala, i rectifiqui les alineacions dels dos carrers, Abat Vallmanya i Pere Roca, en el sentit de donar major amplitud al tram de cadascun d'aquests dos carrers més proper a la confluència amb la nova plaça, mantenint, pel costat del primer carrer el paral·lelisme respecte la façana de l'altre costat de carrer; i pel segon, mantenint l'alineació recte que defineix l'edifici contigu. D'aquesta manera s'aconsegueix no solament donar més amplitud a la plaça, sinó proporcionar millors condicions d'entorn urbà als habitatges que hi confrontaran.

El terreny que es destinarà a nou espai públic, s'incorporarà la plaça Comamala, la qual quedarà configurada per dos espais situats de manera quasi simètrica a cada costat del carrer Corriols, tot mantenint l'estructura històrica dels carrers de la Vila Vella.

2. Per altra banda, quant a la volada màxima dels balcons regulada al punt 8 de l'article 186 es proposa:

a) Preveure la regulació de la volada dels balcons en les façanes que donen sobre l'espai interior d'illa en els edificis amb situació de Poligonalitat Interior P, de manera que només siguin possibles aquells elements si aquest espai interior reuneix unes dimensions mínimes de separació entre les façanes d'edificis que el conformen, que es fixa en 3,80 m, tot establint, a partir d'aquesta dimensió, una relació entre la volada màxima dels balcons i la separació entre façanes, per tal de garantir unes millors condicions d'habitabilitat als habitatges i una major proporcionalitat entre la dimensió dels balcons i l'espai obert on es construeixen.

b) Estendre la regulació de la volada dels balcons prevista pel POUM i les Normes del PE per a les façanes dels edificis en situació de Tangència amb els rius TR a aquelles altres que també estan simplement en situació de tangència T sobre els espais exteriors que limiten amb l'eixample.

c) Reconèixer la possibilitat de que els balcons sobre els espais públics interiors a la Vila Vella que tinguin una certa dimensió com places puguin tenir una volada superior, que s'estableix en 0,40 m.

#### 3.2. Descripció de les modificacions a efectuar a la documentació del POUM

La documentació que resulta modificada és la següent:

##### Plànols del POUM

Modificació del plànol corresponent de la Sèrie 2 Qualificació del sòl urbà, E 1/ 1.000, per a qualificar com a vialitat els terrenys que s'incorporen a la plaça i carrers adjacents.

##### Normes del POUM

Modificació de l'article 186.8 de les Normes Urbanístiques del POUM modificant els paràgrafs de les lletres b) i c) del punt, 8, amb el següent redactat: (en **negreta** text nou a introduir i *en cursiva* a suprimir)

8. Cossos volats.

Els únics cossos volats admesos a les façanes són els balcons amb les següents condicions:

a) Característiques constructives:

La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 10 cm. i es separarà 40 cm. del pla de les parets mitgeres. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals.

b) Els balcons sobre l'espai públic compliran les següents condicions:

Amplada carrer (m.)	Fins 3,80	De 3,80 a 4,85	Més de 4,85
Volada (m.)	0,15	0,20	0,25

Per determinar l'amplada d'un carrer d'amples desiguals es farà el promig.

**En els trams de façana dels edificis confrontant amb places s'hi podran admetre balcons de fins a 40 cm. de volada quan la separació entre aquell tram de façana i la de l'edifici al que dona front mitjançant la plaça sigui igual o superior a 10 metres.**

c) Els balcons en les façanes dels edificis en situació P T o TR segons el Pla Especial aprovat, és a dir que donin als espais perimetrals **exteriors de la Vila Vella o interiors de pati d'illa**, la volada màxima és de 60 cm.

**La volada dels balcons en les façanes dels edificis en situació P que donin sobre espais interiors d'illa està en funció de la separació respecte de la façana de l'edifici al que dona front mitjançant aquells espais, segons el següent quadre:**

Separació entre façanes (m.)	De 3,80 a 4,85	De 4,85 a 10,00	10,00 o més
Volada (m)	0,20	0,25	0,40

La longitud màxima de cadascun dels balcons és 2,5 m. i la separació entre ells serà d'un metre.

d) En tots els casos, en projecció horitzontal, la suma de les longituds de tots els balcons en una mateixa planta no superarà el 50 % del total de longitud de la façana de l'edifici.

A l'**ANNEX 3** de les Normes Urbanístiques rectificar l'errada material respecte de l'any que hi consta com d'aprovació definitiva del pla especial de la Vila Vella, que és l'any 1.998 en comptes de 1.991.

#### 4. COMPARACIÓ D'APROFITAMENT I SUPERFÍCIES DELS SISTEMES URBANÍSTICS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

##### Sostre màxim edificable (m2) :

Planejament vigent:		Planejament modificat	
Planta baixa	238,72	128,70	
Planta primera	238,72	128,70	
Planta segona	238,72	128,70	
Total plantes	<b>716,16</b>	<b>386,10</b>	

De l'aplicació de les noves condicions d'edificació dins l'àmbit, es dedueix una disminució substancial del sostre edificable, resultat tan de la disminució del sostre edificable de les plantes pis, com de la disminució del sostre edificable en planta baixa respecte del permès pel planejament vigent, sense increment de la intensitat d'ús.

##### Comparació de superfícies de cessió per a vialitat. (m2)

Planejament vigent:		Planejament modificat	
Vialitat	0,00	110,02	
Total	<b>0,00</b>	<b>110,02</b>	

La nova ordenació preveu un increment de la superfície destinada a vialitat en relació a la prevista en el planejament que és objecte de modificació.





DENOMINACIÓ NUCLI HISTÒRIC DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

LOCALITZACIÓ

ÈPOCA Segles XII - XIII AUTOR

DESCRIPCIÓ

El nucli històric de Sant Joan comprèn el Raval de St. Pol, i la Vila Vella. La Vila Vella data del segle XIII, i fou concebuda com una assentament de nova planta, promogut pel monestir, sobre els terrenys de la seva propietat anomenats el Vinyal. La seva estructura urbana respon a un pla basat en els criteris d'ordenació de les noves viles de la colonització romana que han perdurat durant molts segles després, i que consisteixen en la disposició d'una trama ortogonal de carrers, generada a partir de dos carreres principals que segueixen la direcció del quatre punts cardinals; formant un conjunt que es protegia perimetralment amb una muralla: En el cas de St. Joan, el dos carrers principals són els actuals carrer Major i el carrer Corriols, que es creuen a la Plaça Major, un espai porxat, on des del regnat de Jaume I, s'hi fa el mercat setmanal. La muralla envoltava l'àmbit destinat al nou creixement, tot resseguint els accidents naturals que representen el marges que limiten els terrenys planers de les lleres del Ter i de l'Arçamala, reforçant la funció defensiva; tret pel costat de llevant, per on continua la plana. La muralla tenia 24 torres i 6 portals d'entrada, els principals eren el del Carrer Major. Les illes d'edificació, tret de les perimetrals, tenen una forma allargada, degut al major nombre de carrers amb orientació est-oest que no pas amb l'altre orientació, de manera que les propietats i edificacions tenien, i tenen encara, doble accés: per un dels carrers hi havia l'edifici i l'entrada principal, i per l'altre, l'hort i entrada per bestiar.

El Raval de St. Pol té una extensió molt menor a la Vila Vella, i té un origen anterior, i estava format per un conjunt d'edificacions disposades al voltant del tram de camí comprès entre el pont Vell i l'església de St. Pol.

ESTAT DE CONSERVACIÓ · TIPUS DE PROTECCIÓ

L'aprovació del pla especial de protecció de la Vila Vella, i la seva inclusió en els programes d'actuació del Pla de Barris de la Generalitat de Catalunya, han permès dotar aquesta part del nucli històric d'una millor qualitat ambiental, especialment pel que fa a la pavimentació i altres serveis, així com per la creació de nous espais lliures públics, la gran rehabilitació dels edificis destinats a equipaments col·lectius, i les actuacions de manteniment i dignificació de les edificacions particulars.

La protecció d'aquest conjunt s'efectua a través de les normes del Catàleg, les del POUM, i les del Pla Especial de la Vila Vella.

UTILITZACIÓ

RÈGIM JURÍDIC



OBSERVACIONS / BIBLIOGRAFIA





**Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, i a l'article 186.8 de les Normes.**

## NORMES URBANÍSTIQUES

### **Art. 186      Condicions d'ordenació de les edificacions de substitució i obra nova**

#### 1. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se de l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis que és obligatori conservar. En aquest supòsit l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de l' anteriorment existent.

La separació al límit lateral de la finca respectarà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació en el POUM.

#### 2. Parcel·la mínima:

No es fixa superfície mínima de parcel·la.

Es prohibeix la subdivisió de les parcel·les existents, i l'agrupació que no estigui destinada a obtenir una parcel·lació regular o eliminar servituds existents. En cap cas es permetran divisions que resultin edificacions amb façana inferior a 4,50 m.

#### 3. Façana mínima

La longitud de façana serà la de parcel·lació, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials per a les edificacions amb longitud de façana igual o inferior a 4,50 m.

#### 4. Planta Soterrani.

Tret de l'espai lliure interior de l'illa compresa entre els carrers Mestre Guiu, Sant Pol i Comella, no s'admeten plantes soterrani per a garatges; La coberta de l'edificació situada a l'interior d'aquell pati d'illa serà plana, i no ultrapassarà la cota 772 m.

Sí s'admeten els soterranis sense sortida directe al carrer destinats a dependències complementaries dels usos admesos a l'edificació.

#### 5. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

##### a) Zona 6.1. Vila Vella

L'alçada reguladora per a cada edifici es determina gràficament per cada façana i carrer en els plànols d'ordenació "Façanes" de la sèrie 7 del Pla Especial aprovat.

La determinació de l'alçada d'un edifici es farà d'acord amb el que fixen els plànols de la sèrie 7 del Pla Especial, tot prenent com a referència la línia de coronació dels edificis veïns; no es prendrà com a cota absoluta.

Quan un edifici existent pugui ampliar la seva alçada per que així es grafia, ho farà sempre que l'alçada de la planta baixa sigui de 3,00 m.; en cas contrari haurà de mantenir l'alçada actual.

L'alçada mínima lliure a l'interior de les plantes pis serà de 2,60 m.

El nombre màxim de plantes admeses és el nombre de plantes en que es pot dividir, per defecte, l'alçada reguladora, considerant l'alçada mínima permesa per a cadascuna d'elles.

#### b) Zona 6.2 Raval:

En aquesta zona, l'alçada reguladora és de 9,40m. sense que el nombre de plantes pugui ésser superior a planta baixa i dues plantes (PB+2P). L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3m.

### 6. Coberta

La coberta de l'edifici serà de teula ceràmica vermella, tradicional, amb un pendent comprès entre un 25 i el 33 %, que arrancarà de cada façana de que consti l'edifici. No s'admeten els terrats ni les cobertes planes.

La canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o aram, però no de plàstic. El tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro, o d'aram amb parets de major gruix que les plantes superiors.

### 7. Elements constructius i ràfecs.

El vol màxim del ràfec de les teulades serà el següent:

Amplada carrer (m.)	Fins 2.90	De 2,90 a 3.80	De 3,80 a 4.85	Més de 4,85
Volada del ràfec (m.)	0.25	0.40	0.45	0.50

No es permeten els ràfecs construïts amb perllongació dels forjats de la última planta.

### 8. Cossos volats.

Els únics cossos volats admesos a les façanes són els balcons amb les següents condicions:

#### a) Característiques constructives:

La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 10 cm. i es separarà 40 cm. del pla de les parets mitgeres. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals.

#### b) Els balcons sobre l'espai públic compliran les següents condicions:

Amplada carrer (m.)	Fins 3.80	De 3,80 a 4,85	Més de 4,85
Volada (m.)	0,15	0,20	0,25

Per determinar l'amplada d'un carrer d'amples desiguals es farà el promig.

En els trams de façana dels edificis confrontant amb places s'hi podran admetre balcons de fins a 40 cm. de volada quan la separació entre aquell tram de façana i la de l'edifici al que dona front mitjançant la plaça sigui igual o superior a 10 metres.

c) Els balcons en les façanes dels edificis en situació T o TR segons els Pla Especial aprovat, que donin als espais perimetrals exteriors de la Vila Vella, la volada màxima és de 60 cm.

La volada dels balcons en les façanes dels edificis en situació P que donin sobre espais interiors d'illa està en funció de la separació respecte de la façana de l'edifici al que dona front mitjançant aquells espais, segons el següent quadre:

Separació entre façanes (m.)	De 3,80 a 4,85	De 4,85 a 10,00	10,00 o més
Volada (m)	0,20	0,25	0,40

La longitud màxima de cadascun dels balcons és 2,5 m. i la separació entre ells serà d'un metre.

d) En tots els casos, en projecció horitzontal, la suma de les longituds de tots els balcons en una mateixa planta no superarà el 50 % del total de longitud de la façana de l'edifici.

### 9 Composició de les façanes

Les edificacions es projectaran amb els elements constructius i arquitectònics similars als de les edificacions contigües o pròximes tradicionals existents, pel que fa a la proporció, forma, dimensions, i ritmes de les obertures, materials d'acabat i colors, i conservant la mateixa tipologia.

En la composició de les obertures de les façanes predominarà el ple sobre el buit, i la dimensió vertical sobre la horitzontal.

Els brancals de les obertures de les plantes baixes tindran una fondària màxima de 20 cm., però es podrà recular la porta per facilitar l'accés dels vehicles.

Els tancaments de les obertures exteriors podran ésser de fusta o alumini però sempre de color fosc. Si s'envernissen, prèviament es tenyiran.

Les baranes també es pintaran de color fosc, es recomana el gris-negre.

El color de les façanes serà un dels inclosos dins la carta de colors que s'adjunta al Pla Especial de la Vila Vella; i es triarà tenint en compte el volum i la forma de cada edificació o pintar, dels colors dels edificis veïns i de la seva situació respecte dels espais lliures. Caldrà justificar acuradament els criteris emprats a l'hora d'escollir el color de les façanes i l'ajuntament, mitjançant informe tècnic, podrà proposar les alternatives que es considerin més adients.

## 10. Materials de façana

La utilització de materials no habituals a les edificacions tradicionals hauran d'anar degudament justificats en el projecte corresponent.

No es permeten els següents materials i mètodes constructius:

- Aplacats de marbre.
- Pareds de vidre.
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidriada.
- Fusteria metàl·lica de color clar.
- Fusteria de PVC.
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana
- Entregues de forjat vistes.

## 11 Cartells i tendals

a) Els rètols dels locals comercials s'admeten exclusivament a les plantes baixes, en les següents condicions.

Els suports dels rètols podrà ser de vidre, metacrilat, llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.

Quan els rètols tinguin volum s' inseriran necessàriament dins els buits de la façana en planta baixa.

Els rètols plans i de petita dimensió, i els de lletres de cos, es podran col·locar sobre la façana.

No es permetran els rètols lluminosos, però podran ser il·luminats.

b) Els tendals que es puguin col·locar seran de color cru.

## PLANEJAMENT DERIVAT ANTERIOR QUE MANTÉ LA VIGÈNCIA

El planejament derivat que manté la seva vigència, tret en aquells aspectes explícitament modificats pel POUM és el següent:

Nom del Planejament	Data aprovació definitiva
Pla parcial Molí Petit Pel que fa a les condicions d'ordenació de la zona d'edificació aïllada unifamiliar 9.5 dels plànols d'ordenació.	05/11/80
Pla parcial de la Coromina del Bac, Subsector II. Pel que fa al nombre màxim d'habitatges admesos a cada parcel·la.	31/01/96
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa XII i VI	20/04/07
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa IV. Parcel·les B1-2 i C1-2	20/04/07
Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella.	10/06/98
Modificació del Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella	28/01/09
Pla Especial Vila Icària	20/04/07
Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases rurals.	24/07/07
Pla de Millora Urbana de la Colònia Llaudet	14/04/10
Modificació del Catàleg de Masies i cases rurals.	21/07/10