

PLA DE MILLORA URBANA

**PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE
DETERMINATS ELEMENTS PROTEGITS
PEL CATÀLEG DEL PATRIMONI**

MAIG 2009

CANET DE MAR

FRANCESC BASSAS ALSINA

Arquitecte

ÍNDIX

I. MEMÒRIA

1. Àmbit de l'actuació.
2. Antecedents i planejament vigent
3. Promoció.
4. Objectius i criteris del Pla de millora urbana
5. Descripció i justificació dels paràmetres en estudi per a la seva regulació.
6. Marc legal. Procedència del Pla de millora urbana

II. NORMATIVA

- Art. 1: De l'àmbit del present Pla de Millora.
- Art. 2: De la existència de vinculacions singulars
- Art. 3: Del reconeixement normatiu de les pròpies alçades
- Art. 4: De l'aplicació de l'ARM en els elements protegits
- Art. 5: De la substitució dels elements catalogats
- Art. 6: Dels treballs de desmuntatge
- Art. 7: De l'estudi cromàtic i estratigràfic
- Art. 8: Dels elements B106 i B137
- Art. 9: Del llistat d'edificis, frontons homogenis i elements catalogats

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL 1 : ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

I.MEMÒRIA

1. Àmbit de l'actuació

L'àmbit objecte d'aquest Pla de millora urbana el constitueixen determinats elements protegits pel *"Text Refós del Pla especial del catàleg de patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic, al terme Municipal de Canet de Mar"*, que va ser aprovat definitivament en data 20 de novembre de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Es recull gràficament al plànol N° 1: Àmbit del Pla de millora urbana.

2. Antecedents i planejament vigent.

El planejament objecte de desenvolupament són les *"Normes urbanístiques del planejament general, al terme de Canet de Mar"*, el Text refós de les quals fou aprovat pel Ple del Municipi en sessió de data 31 de març de 2005.

Les Normes assenyalen al Plànol d'Ordenances de l'edificació els edificis amb valor arquitectònic o històric que queden protegits. Per tal de ratificar la protecció i determinar-la amb major detall, era preceptiva la redacció del corresponent Catàleg d'edificis protegits, que podia al mateix temps, incloure altres edificacions no assenyalades a les Normes. L'esmentat Catàleg va ser redactat i aprovat el 20 de novembre de 2006, tal com es fa constar al punt anterior.

Les Normes urbanístiques defineixen l'ordenació en cada zona i la definició dels paràmetres edificatoris. Entre d'altres defineix:

- a) l'alçada de l'edificació (mitjançant el concepte alçada reguladora màxima).
- b) l'alçada de les plantes.

Aquests paràmetres entren sovint en contradicció amb les característiques dels elements patrimonials que el Catàleg pretén posar en valor i protegir, en tant que la tipologia constructiva d'aquests elements no s'adapta als estereotips amb que la

I.MEMÒRIA

norma genèrica pròpia d'un planejament general pretén regular el gruix de l'edificació local.

En són un bon exemple les alçades lliures de les cases tradicionals entre mitgeres, que poc tenen a veure amb els escassos 2,50 m que regula la norma, que dóna lloc a alçades reguladores tipus que deixarien com a volum disconforme bona part de les edificacions patrimonials, en tant que per obtenir els mateixos drets edificatoris que tindrien de no ser protegides es superaria l'alçada reguladora màxima.

El Catàleg en cap cas entra a definir les condicions d'ordenació dels béns, en tant que el seu objectiu es exclusivament el de protegir els elements catalogats. Es dóna lloc així a l'existència de vinculacions singulars i es fa necessari doncs, un desenvolupament de les Normes en el sentit de reconèixer com a admissibles aquells paràmetres que justament caracteritzen els béns arquitectònics que es pretén protegir i conservar.

3. Promoció

Aquest Pla de millora urbana és de iniciativa i promoció privada. El promotor és: **PENSIÓ MITUS, S.L.**

Davant la impossibilitat de l'ampliació volumètrica permesa de l'edifici situat al carrer Riera de la Torre, 20, es respon a la necessitat de fer extensiva la redacció d'un planejament de desenvolupament d'aquells paràmetres comuns amb altres béns en la mateixa situació, i compatibilitzar així els objectius del Catàleg amb els drets edificatoris atorgats pel planejament general.

Amb aquesta intenció la propietat de l'esmentat immoble presenta a tràmit aquest Pla de millora urbana.

I.MEMÒRIA

4. Objectius i criteris del Pla de millora urbana

L'objectiu principal es basa en la voluntat de resoldre l'aplicació normativa del paràmetre bàsic de l'alçada reguladora màxima al conjunt de béns arquitectònics protegits pel Catàleg en els quals sigui objecte de protecció la posició dels sostres existents.

Els criteris que estructurin el Pla de millora es proposen facilitar la intervenció en els béns arquitectònics protegits mitjançant el reconeixement de la realitat dels mateixos pel que fa a les alçades existents, amb l'objectiu de poder resoldre des de la llicència aquells aspectes que actualment impossibiliten la materialització de la totalitat dels drets que, de no existir la protecció, es tindrien. S'entén, per tant, que les alçades actuals són preexistències que responen a la manera de construir i necessitats d'una determinada època, i que formen part justament dels valors que caracteritzen l'immoble que es protegeix pel Catàleg.

5. Descripció i justificació de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

Les Normes urbanístiques, en el seu article 21.6, regulen l'alçada reguladora màxima (ARM), com a paràmetre relatiu a la forma de l'espai públic. En concret, es defineix l'ARM com *“la cota màxima que pot tenir el forjat superior de l'edifici, mesurada verticalment al punt mig de la façana, entre la rasant del carrer- o del terreny si es tracta d'una edificació on la línia de façana no es correspon amb l'alineació de vial- i la intersecció amb la cara superior del forjat o la seva projecció horitzontal en cas de trobar-se enretirat o de no haver-n'hi”*.

Igualment, es regula el que es permet situar per sobre de l'alçada reguladora, segons la coberta sigui plana o inclinada.

En el cas de la coberta inclinada, es regula el següent:

*“Amb pendent no superior al 30% l'inici de la qual no superi l'alçada reguladora. En cas d'edificacions aïllades l'inici de la coberta no podrà superar l'ARM en tot el perímetre de cada un dels cossos que componguin l'edifici, de tal forma que no apareguin plans verticals superiors a aquesta ARM producte de solucions a una o a dues aigües.” (...). Les golfes resultants sota coberta podran ser habitables sempre i quant no constitueixin un habitatge independent. **El forjat que suporta el paviment***

I.MEMÒRIA

d'aquestes golfes no podrà estar a més d'1,40 m. Per sota dels plans de coberta en tot el perímetre dels cossos que componguin l'edifici."

Aquesta última consideració permet obtenir un volum d'edificació de sotacoberta que, en cas d'edificis protegits amb obligació del manteniment dels forjats existents, es veu limitada. Per tal de no produir cap vinculació singular i evitar els greuges comparatius amb l'aprofitament que s'obté quan l'edifici no està protegit, aquest Pla de millora proposa normativitzar les alçades lliures i reguladora a partir de l'amidament de les pròpies alçades de l'edifici protegit.

En conseqüència, l'alçada reguladora en els elements protegits pel Catàleg, en els quals sigui objecte de protecció la posició dels sostres existents, serà la suma de l'alçada de l'edificació protegida (amidada verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla superior de l'últim forjat del bé protegit, tal com indiquen les Normes), més 1,40 m.

En el cas d'edificis protegits que no hagin esgotat la seva alçada o el nombre de plantes que els hi atorga el planejament general, caldrà aplicar l'alçada reguladora amb el mateix criteri anterior, permetent que a l'últim forjat que es construeixi, s'afegeixi l'alçada de 1,40 m, per possibilitar un aprofitament de l'espai sotacoberta similar al que n'obtindrien per l'aplicació de les Normes si l'element no estigués protegit pel Catàleg.

6. Marc Legal. Procedència del Pla de Millora urbana

Aquest document comporta el desenvolupament pel que fa a la regulació de l'aplicació de les alçades de plantes i alçada reguladora màxima, per completar el que estableixen les Normes urbanístiques vigents.

És per aquest motiu que en relació amb la legislació urbanística vigent, en concret l'article 68.1b) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, procedeix la tramitació del pertinent Pla de millora urbana, en estar recollits els seus objectius i determinacions dins del l'objecte que la Llei atribueix als plans de millora urbana per al sòl urbà consolidat.

I.MEMÒRIA

Normativa aplicable:

El marc jurídic urbanístic del present Pla de Millora Urbana és l'establert pels següents textos legals:

- El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel quan s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La llei 8/2007, de 28 de maig de sòl.
- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- La llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El present Pla de millora urbana no requereix de modificació del planejament urbanístic general per trobar-se comprès dins el supòsit que contempla com a excepció l'art. 68.4 del Text refós Llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2005 (DL 1/005), que es transcriu a continuació:

(...)

4. els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

(...)

En cap cas s'alteren els usos existents, ni els aprofitaments i càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

El desplegament d'aquest article el fa l'art. 90 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Secció cinquena. Plans de millora urbana

Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

(...)

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general

I.MEMÒRIA

i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics general pel planejament urbanístic general, sense ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfícies o localització en l'àmbit territorial.

També és d'aplicació allò que regula l'art. 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al contingut i documentació del pla de millora urbana.

Sobre la tramitació del document:

Pel que fa a la tramitació del document queda regulat per l'art. 83 de la Llei d'Urbanisme sobre *Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*:

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sense perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

(...)

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

(...)

Per altra banda, també queda regulat pels art.107,110 i 114 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

II.NORMATIVA

NORMATIVA:

Art. 1: De l'àmbit del present Pla de Millora

L'àmbit objecte d'aquest Pla de millora urbana el constitueixen determinats elements protegits pel *“Text Refós del Pla especial del catàleg de patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic, al terme Municipal de Canet de Mar”*, que va ser aprovat definitivament en data 20 de novembre de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Concretament aquest Pla de millora fa referència a aquells edificis en els quals el Catàleg estableix com a objecte de protecció la posició dels sostres existents i que són els 21 elements següents:

B.005, B.011, B.027, B.040, B.045, B.080, B.084, B.092, B.104, B.106, B.109, B.110, B.111, B.114, B.115, B.116, B.121, B.122, B.126, B.131 i B.139.

Per altra banda, també fa referència a les 12 edificacions següents amb la premissa que, tot i no ser objecte de protecció, conservin la posició dels sostres existents:

B.008, B.009, B.010, B.015, B.041, B.044, B.077, B.082, B.103, B.130, B.136, B.137

Es recullen gràficament al plànol N° 1: Àmbit del Pla de millora urbana.

Art. 2: De la existència de vinculacions singulars

Tal com es recull a la memòria d'aquest document, existeixen o es poden crear vinculacions singulars en l'aplicació directa de les Normes Urbanístiques pel que fa l'amidament de l'alçada de les plantes i l'aplicació de l'alçada reguladora màxima directament, en aquells elements en els quals el Catàleg protegeix i obliga a conservar els sostres existents.

Aquest document pretén resoldre aquests greuges comparatius produïts pel fet que aquests elements protegits i els seus sostres tenen en general unes alçades entre plantes superiors a les que es construeixen actualment, pel que s'impossibilitaria l'obtenció de l'aprofitament del sotacoberta que sí es dona en els edificis no protegits o que sí poden substituir els seus sostres.

II.NORMATIVA

Art. 3: Del reconeixement normatiu de les pròpies alçades

Es reconeixen com a normatives les alçades lliures existents de cada bé protegit a partir del seu respectiu amidament, tant a les plantes baixes com a les plantes pis, entenent que constitueixen una preexistència i que responen a la manera de construir i necessitats d'una determinada època, formant part justament dels valors que caracteritzen l'immoble protegit.

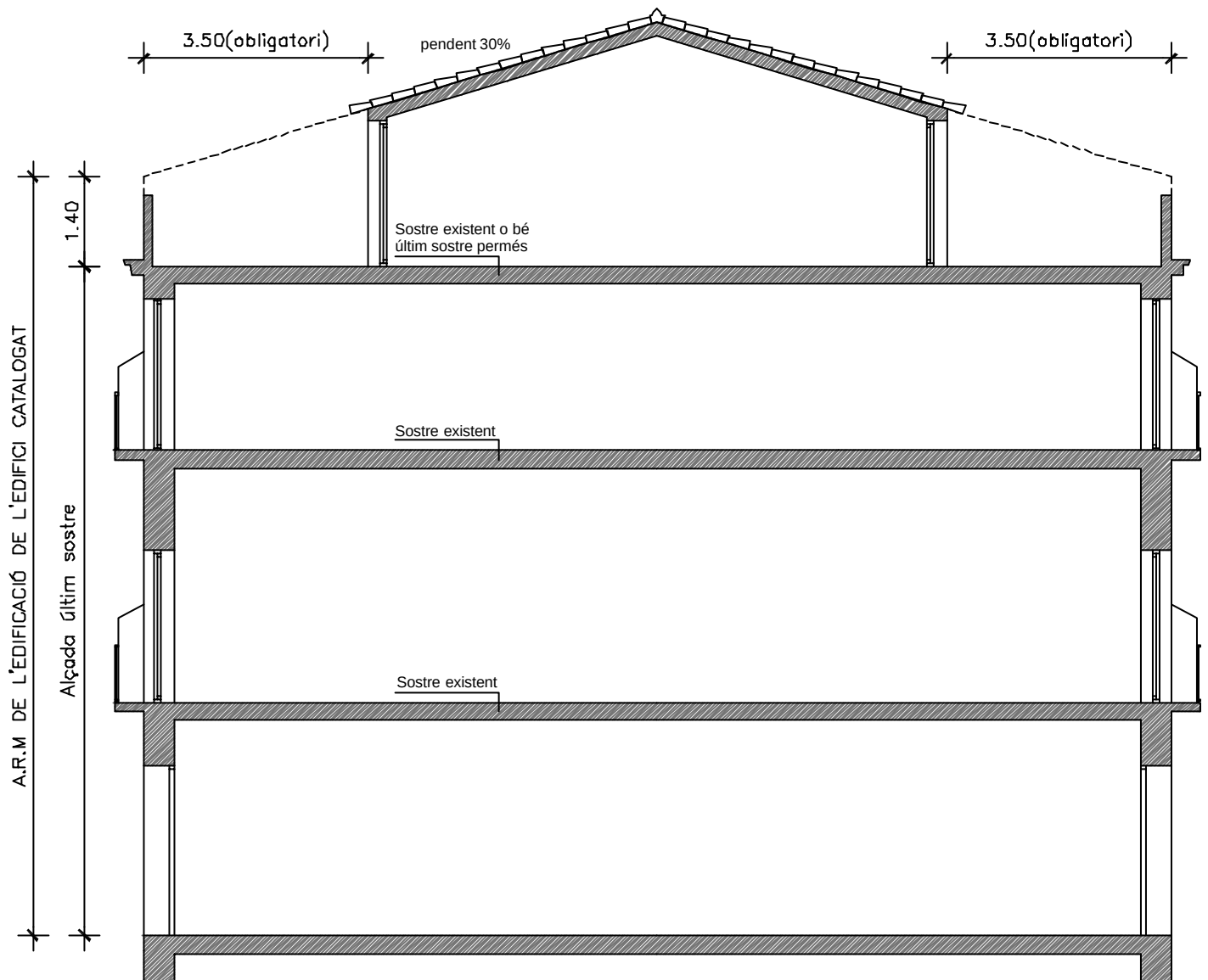
Art. 4: De l'aplicació de l'ARM en els elements protegits.

L'alçada reguladora en els elements protegits pel Catàleg, en els quals sigui objecte de protecció la posició dels sostres existents i que es relacionen a l'art. 1, serà la suma de l'alçada de l'edificació protegida (amidada verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla superior de l'últim forjat del bé protegit, tal com indiquen les Normes), més 1,40 m.

En el cas de que aquests edificis protegits que no hagin esgotat la seva alçada o el nombre de plantes que els hi atorga el planejament general, caldrà aplicar l'alçada reguladora amb el mateix criteri anterior, permetent que a l'últim forjat que es construeixi, s'afegeixi l'alçada de 1,40 m, per possibilitar un aprofitament de l'espai sotacoberta similar al que n'obtindrien per l'aplicació de les Normes si l'element no estigués protegit pel Catàleg. En qualsevol actuació on s'augmenti el volum edificat s'hauran de rehabilitar adequadament els elements protegits de la totalitat de l'edificació.

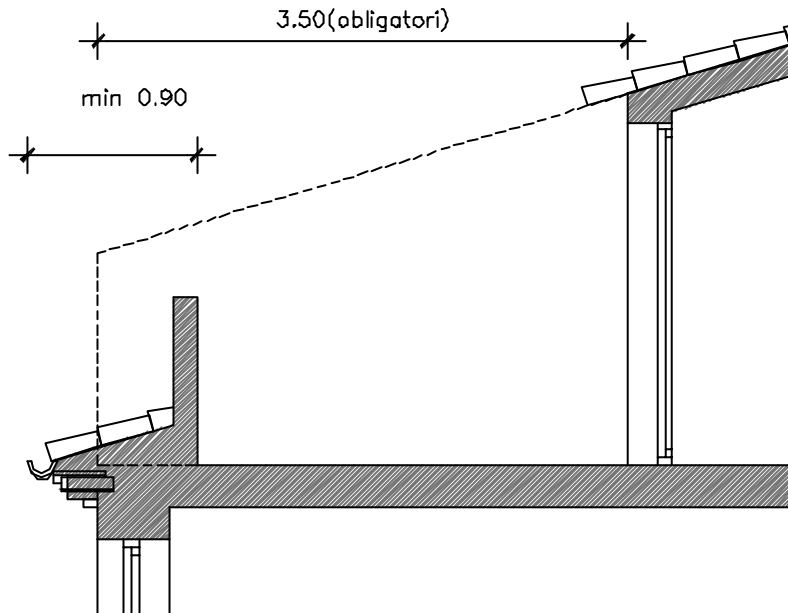
La secció que defineix l'aplicació d'aquestes normes gràficament es recull en els croquis següents: APLICACIÓ DE LES ALÇADES NORMATIVES EN ELS ELEMENTS PROTEGITS.

APLICACIÓ DE LES ALÇADES NORMATIVES EN ELS ELEMENTS PROTEGITS



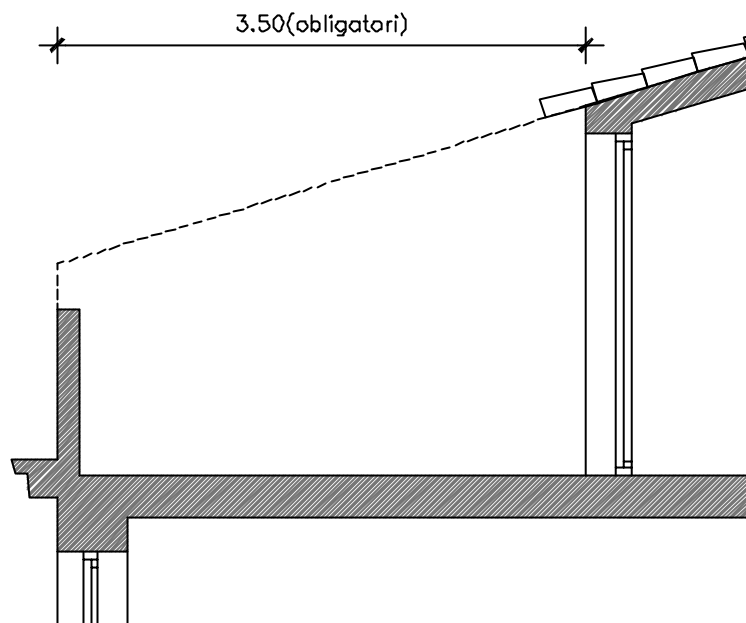
Secció tipus e:1/100

APLICACIÓ DE LES ALÇADES NORMATIVES EN ELS ELEMENTS PROTEGITS



Detall 1 conservació cornisa amb tortugada ceràmica e:1/50

*Es mantindran les tortugades existents



Detall 2. barana de nova execució e:1/50

*Es cas de ser necessari l'execució d'una nova barana o ampit a façana, aquesta haurà de tenir les mateixes característiques constructives i material d'acabat que la resta de la façana.

II.NORMATIVA

Art. 5: De la substitució dels elements catalogats

Qualsevol actuació de substitució d'aquests elements catalogats disposarà d'un estudi històric-artístic-arqueològic previ que determini la seva evolució constructiva i cronològica, tot garantint la protecció des seus valors culturals, els seus elements més destacats les característiques tipològiques dels interiors dels edificis (escales, badalots, elements decoratius i pictòrics). Aquest estudi és necessari per avaluar l'abast del valor històric i arquitectònic de l'edificació donat que el resultat d'aquest se'n determinarà, si s'escau, l'enderroc de les seves estructures internes. Amb el benentès que, previ al seu enderroc parcial, es documentarà detalladament tot l'edifici mitjançant dit estudi històric-artístic-arqueològic, í es realitzarà l'aixecament planimètric i fotogràfic, i la redacció d'una descripció profunda sobre les tècniques constructives emprades.

Art. 6: Dels treballs de desmuntatge

Els treballs de desmuntatge s'hauran de fer amb seguiment arqueològic i d'acord amb el procediment establert en el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Art. 7: De l'estudi cromàtic i estratigràfic

El projecte de restauració dels immobles analitzarà la composició morfològica original de la façana i els seus revestiments ,mitjançant la realització de l'estudi cromàtic i estratigràfic concret. El resultat d'aquest estudi cromàtic i estratigràfic són els que determinaran l'acabat de la façana.

Art. 8: Dels elements B 106 i B137

En els casos de l'element B106, amb categoria de BPUE, i de l'element B137, amb categoria de BCIL, no es permet esgotar l'alçada que atorga el planejament generar, sinó tant sols aprofitar l'espai de sotacoberta reculada.

II.NORMATIVA

Art. 9: Del llistat d'edificis, frontons homogenis i elements catalogats

LLISTAT D'EDIFICIS, FRONTS HOMOGENIS I ELEMENTS CATALOGATS

Ref.	Carrer/Situació	num.	nivell
B.005	Alba	7 i 9	BCIL
B.008	Ample	3	BPUE
B.009	Ample	5	BPUE
B.010	Ample	7	BPUE
B.011	Ample	8	BPUE
B.015	Ample	18	BPUE
B.027	Bonaire	7	BCIL
B.040	Font	6	BPUE
B.041	Font	7	BPUE
B.044	Font	10	BCIL
B.045	Font	12	BCIL
B.077	Riera Buscarons	6	BPUE
B.080	Riera Buscarons	23-25-27	BPUE
B.082	Riera Buscarons	46	BCIL
B.084	Riera Buscarons	69	BCIL
B.092	Riera de la Torre	16-18-20	BCIL
B.103	Riera Sant Domènech	4	BCIL
B.104	Riera Sant Domènech	6	BCIL
B.106	Riera Sant Domènech	18	BPUE
B.109	Romani	9 i 11	BCIL
B.110	Romaní	12	BCIL
B.111	Romaní	13	BCIL
B.114	Sant Jaume	15	BCIL
B.115	Sant Joan	5	BPUE
B.116	Sant Joan	7-9 i 11	BCIL
B.121	Santíssima Trinitat	22	BPUE
B.122	Saüc	13	BCIL
B.126	Torrent de Lledoners	17 i 19	BPUE
B.130	Torrent de Lledoners	80	BCIL
B.131	Torrent de Lledoners	82 i 84	BPUE
B.136	Vall	3	BPUE
B.137	Vall	5	BCIL
B.139	Vall	25	BCIL

Canet de Mar, maig de 2009

Francesc Bassas Alsina

Arquitecte



LA PROPIETAT:
PENSÍO MITUS

PLÀ DE MILLORA
URBANA PER L'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA DE DETERMINATS
ELEMENTS PROTEGITS DEL
CATÀLEG DEL PATRIMONI

01

ÀMBIT DEL PLÀ
DE MILLORA URBANA

ESCALA 1/1000

ARQUITECTE:
FRANCESC BASSAS ALSINA

CANET DE MAR
MAIG DE 2009