

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2015 DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I
DESENVOLUPAMENT DE LA VILA VELLA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

Adaptació a les previsions del POUM relatives a la plaça Comamala, al passatge del Parc de la Muralla, i a les condicions dels cossos volats en les edificacions.



Ramon Fortet i Bru. Arquitecte

2.015

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2015
DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LA VILA
VELLA**

Adaptació a les previsions del POUM relatives a la plaça Comamala, al passatge del Parc de la Muralla, i a les condicions dels cossos volats en les edificacions.

ÍNDEX

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Dades Preliminars
2. Planejament general al qual s'adapta el pla especial.
3. Descripció de les modificacions a efectuar a la documentació del Pla Especial.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació del Pla Especial. E: 1/ 2.000
2. Àmbit de la modificació. POUM vigent i Mod. 2/2014. E: 1/ 1.000
3. Zonificació - alineació P.E. vigent. E: 1/ 1.000
4. Façanes. Illa 16. P.E. vigent. E: 1/ 1.000
5. Zonificació – alineació. P.E. modificat. E: 1/ 1.000
6. Façanes. Illa 16. P.E. modificat. E: 1/ 1.000

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2015
DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LA VILA
VELLA.**

Adaptació a les previsions del POUM relatives a la plaça Comamala, al passatge del Parc de la Muralla, i a les condicions dels cossos volats en les edificacions.

MEMÒRIA

1. DADES PRELIMINARS

Promoció, redacció i objectiu.

Aquesta modificació, promoguda per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, i redactada per Ramon Fortet, arquitecte, té per a objecte l'adaptació del vigent Pla Especial de Protecció i Desenvolupament de la Vila Vella de Sant Joan, aprovat definitivament el 10 de juny de 1998, al vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament l' 1 de juny del 2010, i a la seva modificació 1/2015, en tràmit.

En aquest document no s'hi introdueix cap més altra alteració de les qualificacions i previsions urbanístiques addicional a les que ja consten en el planejament general vigent o en tràmit, i té com a única finalitat la de fer coherent la documentació gràfica i la normativa del Pla Especial amb sengles documentació gràfica i normativa del vigent del POUM de Sant Joan i la de la seva modificació 1/2015 amb la que es tramita simultàniament aquesta adaptació del pla especial.

2. PLANEJAMENT GENERAL AL QUAL S'ADAPTA EL PLA ESPECIAL.

2.1. Determinacions del Planejament general vigent a les quals s'adapta el PE.

Passatge del Parc de la Muralla.

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.

L'adaptació al POUM vigent es refereix a l'obertura del nou pas a través de la planta baixa de l'illa d'edificacions compresa entre els carrers Abat Vallmanya i Pere Roca, identificada com actuació núm. 5 en el pla especial. El POUM vigent va preveure un nou emplaçament per el nou pas, situat uns metres més avall del que figura grafiat al plànols núm. 3 Zonificació - alineació, i núm. 4 Façanes, del Pla Especial, i es correspon amb l'emplaçament on realment ha estat construït; doncs l'obertura del nou pas es va portar a terme seguint les alineacions previstes pel nou POUM aprovat. En els plànols d'aquest document de modificació del Pla Especial es dibuixa en planta i alçat la posició del passatge, segons ha estat executat en desenvolupament de les previsions del POUM, de manera que resulta alineat en perllongació quasi recta de l'edifici que limita per l'est el Parc de la Muralla, per on discorre el recorregut d'accés al parc, i es desafecta la planta baixa de l'edifici en el que el pla especial havia previst el pas.



D'esquerra a dreta, la plaça dels Vinyals, l'entrada al passatge cap al carrer Abat Vilalba, i l'entrada al mateix passatge des del Parc de la Muralla.

2.2. Determinacions del Planejament general en tràmit a les quals s'adapta el PE.

Les previsions de la Modificació 1/ 2015 del POUM a les que aquesta modificació del pla especial s'adapta són les relatives a l'ampliació de la plaça Comamala i a la regulació dels cossos volats en les edificacions de nova planta.

Ampliació de la plaça Comamala

Aquesta actuació es fonamenta, en els raonaments que consten al document de modificació del POUM 1/ 2015, que en síntesi són els següents:

1.- Esgotament de les cinc actuacions previstes al vigent pla especial, per haver estat ja desenvolupades i acabades al llarg dels més de quinze anys de vigència del pla especial, gràcies a la inclusió en el programa del Pla de Barris de la Generalitat de Catalunya:

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 Vilalba 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

2. Valoració positiva de 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 assoliment, 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.

3.- Constatació que les cinc actuacions previstes pel pla especial no esgotaven totes les actuacions urbanístiques desitjables pel planificador, doncs malgrat la realització d'aquestes actuacions no s'ha assolit la total regeneració de la Vila Vella. doncs, com tots els instruments urbanístics, les seves previsions estaven subjectes a limitació per raó dels costos econòmics que comportaven, dins el marc temporal de la seva vigència.

4. Necessitat de prosseguir en la consecució dels objectius de l'esmentat pla especial, encarant petites noves actuacions en la línia de les previstes pel mateix pla especial atès que encara no han estat totalment assolits els objectius finals de revitalització i de millora més generalitzada de l'entorn urbanístic que condiona l'habitabilitat dels habitatges i la implantació d'activitats dins l'àmbit de la Vila Vella.

5. Aprofitament de l'oportunitat d'aconseguir una ampliació de la plaça Comamala per l'estat de ruïna física de l'edifici formant cantonada entre el carrer Corriols, Abat Vallmanya i Pere Roca, i d'adquisició parcial dels terrenys per l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.



A l'esquerra, imatge de l'edifici en estat de ruïna existent, confrontant amb el carrer Corriols durant els treballs d'enderrocament. A la dreta, després de l'enderroc, enfocant la plaça Comamala.

El document de modificació del POUM 1/2015 defineix una nova alineació de l'edificació al carrer Corriols, en el tram confrontant amb la Plaça Comamala, per tal de proporcionar una major dimensió a aquesta plaça, i rectifica les alineacions dels dos carrers que hi conflueixen, Abat Vallmanya i Pere Roca, per tal de donar major amplitud al tram de cadascun d'ells més proper a la nova plaça; pel costat del primer carrer es manté el paral·lelisme respecte la façana de l'altre costat de carrer; i pel segon, es manté 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 nou espai públic es previst que s'incorpori a 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.

Adaptació a l'Article 186.8 de les Normes Urbanístiques del POUM

En el pla especial la regulació dels cossos i elements volats de les edificacions es verifica al punt 10 "Cossos i elements sobre el carrer" de les Normes del pla relatives a les edificacions de nova planta, del següent tenor literal:

Cossos i elements sobre el carrer.

10.- No s'admetran voladissos que sobresurtin de la línia de façana amb excepció dels balcons.

Els balcons no podran sortir de la línia de façana més del que marca la taula següent:

	Fins	Fins	Fins	Fins
Ample de Carrer	2,900	3,800	4,850	5,820
Vol	0,150	0,150	0,200	0,250

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

Els balcons amb façana a la via pública compliran: La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 10 cm. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals de 10 mm. D'amplada i separats de 40 cm del centre de les parets mitgeres.

En els edificis en situació P o Tr podran construir-se balcons que donin als espais perimetrals o interiors de pati amb voladís de 60 cm i separats 40 cm del centre de les parets mitgeres subjectes igualment a les característiques constructives descrites.

En tots els casos la llargària màxima de les lloses dels balcons serà 2,5 m. i la suma de tots els components a una mateixa planta no superarà el 50 % del total de l'amplada de la façana de l'edifici.

El document de modificació del POUM 1/ 2015, formula els següents criteris de modificació de l'article 186.8 de les Normes del POUM:

1.- Equiparació de la regulació de la volada dels balcons a les façanes dels edificis que confronten amb els espais lliures o de vialitat perimetrals, és a dir que es troben en situació de tangència TR respecte els rius; o de tangència T, respecte el passeig del Comte Guifré.

2.- Regulació de la volada dels balcons a les façanes dels edificis que donen als espais lliures interiors, és a dir en situació de poligonalitat P, segons un nou escalat de la volada en funció de la separació entre façanes encarades a cada costat de l'espai lliure o pati.

3.- Nova regulació de la volada dels balcons de les façanes dels edificis que confronten amb les places públiques, permetent una volada de la llosa de balcó fins a 40 cm. quan les façanes encarades a cada costat de plaça estiguin separades per una distància de 10 o més metres.

Atenent els raonaments que consten a la modificació 1/2015 de les Normes del POUM, i al fet que el text i encapçalament del punt 10 "Cossos i elements sobre el carrer" de la norma del PE no són precisos, doncs no estableix els dos límits dels intervals d'amplades de carrers que corresponen a cada longitud de volada de la llosa del balcó; i atenent també que el títol del punt fa referència exclusivament a "cossos i elements sobre el carrer" quan en realitat en aquest punt únicament s'hi regulen els cossos, i aquesta regulació també es refereix a vols sobre altres espais que no tenen la consideració de carrer; i per tal d'unificar la normativa del POUM i del PE relativa a un mateix àmbit

d'aplicació, es proposa adequar el títol d'aquest punt de les Normes del PE relatives a les "Edificacions de nova planta" als aspectes que s'hi regulen, és a dir als cossos volats; i substituir el seu contingut i redactat pel del punt 8 de l'article 186 de les Normes del POUM:

10. 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.

3. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS A EFECTUAR A LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL

La documentació que resulta modificada és la següent:

Plànols del PE de la Vila Vella :

Adaptació de la posició del passatge entre els carrers Vallmanya i Pere Roca en els plànols núm. 4 : Zonificació i alineació i núm. 7. 16, de la sèrie Façanes del Pla Especial vigent, (plànols núm. 5 i 6 d'aquesta modificació, respectivament), de conformitat a com ha estat portat a terme en desenvolupament de les previsions del POUM definitivament aprovat.

Modificació del plànol núm. 4 : Zonificació i alineació del Pla Especial vigent, (plànols núm. 5 d'aquesta modificació), per a qualificar com a vialitat els nous terrenys que s'incorporen a la Plaça Comamala i als carrers adjacents, i per a establir les noves alineacions del carrer i plaça prevista en la modificació 1/2015 del POUM.

Modificació del plànol núm. 7. 16 de la sèrie Façanes del Pla Especial vigent, (plànol núm. 6 d'aquesta modificació), en concomitància amb les noves alineacions de l'edificació, mantenint les mateixes alçades per a la nova edificació que les previstes en el planejament anteriorment vigent.

Normativa d'edificació del Pla Especial de la Vila Vella.

Substitució del punt 10 "Cossos i elements volats", de l'epígraf "Edificacions de nova planta", del capítol 3. NORMATIVA PER ZONES, de les Normes del pla especial, pel nou redactat que figura al

NORMATIVA D'EDIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE LA VILA VELLA.

3.- NORMATIVA PER ZONES

Edificacions de nova planta

10. 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 aquell espai, 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.

c) Els balcons en les façanes dels edificis en situació P o Tr segons els Pla Especial aprovat, és a dir que donin als espais perimetrals o interiors de pati d'illa, la volada màxima és de 60 cm. 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.

