



AJUNTAMENT DE CADAQUÉS

Silvi Rahola, 2 - 17488 Cadaqués (Alt Empordà) Tel: 972258200 Fax: 972258074

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CADAQUÉS

Ajuntament de Cadaqués

Data Agost de 2016
Equip redactor SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS





AJUNTAMENT DE CADAQUÉS

Silvi Rahola, 2 - 17488 Cadaqués (Alt Empordà) Tel: 972258200 Fax: 972258074

ÍNDEX DE DOCUMENTS

| | |
|---|-----------|
| MEMÒRIA DESCRIPTIVA | 3 |
| 1. OBJECTIU | 3 |
| 2. PROMOTOR I REDACTOR..... | 3 |
| 3. ANTECEDENTS..... | 3 |
| 4. PLANEJAMENT VIGENT | 3 |
| 5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ | 6 |
| 6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA..... | 6 |
| NORMATIVA | 6 |
| 7. PROPOSTA NORMATIVA..... | 6 |
| AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA | 9 |
| 8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA | 9 |
| AGENDA URBANÍSTICA | 9 |
| 9. AGENDA URBANÍSTICA..... | 9 |
| SOSTENIBILITAT | 10 |
| 10. SOSTENIBILITAT DEL PLANEJAMENT..... | 10 |
| MOBILITAT | 10 |
| 11. MOBILITAT SOSTENIBLE..... | 10 |
| MEMÒRIA SOCIAL | 10 |
| 12. MEMÒRIA SOCIAL..... | 10 |





AJUNTAMENT DE CADAQUÉS

Silvi Rahola, 2 - 17488 Cadaqués (Alt Empordà) Tel: 972258200 Fax: 972258074

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. OBJECTIU

L'objectiu de la present modificació puntual és introduir la definició de la cota natural del terreny, que el Pla General utilitza per a definir la línia a partir de la qual es mesura la ATE (alçada total de l'edificació) en l'edificació aïllada (article. 3.115. Regles per a la determinació d'alçades, punt 5), i el punt on aplicar la ARM (alçada reguladora màxima) en els altres casos i també en volumetria específica (article. 3.115. Regles per a la determinació d'alçades, punt 4) i en la regulació de terrasses i anivellaments a l'interior de la parcel·la (article 3.124).

2. PROMOTOR I REDACTOR

El document "Modificació número 3 del Pla General de Cadaqués" el redacten els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Cadaqués amb N.I.F. número P1703500G i seu social al carrer Silví Rahola número 2 del mateix municipi, codi postal 17488.

3. ANTECEDENTS

Cal tenir en compte que aquest planejament s'aprova el segle passat i al llarg d'aquests anys, en posterioritat a la publicació del Text Refós, s'han produït dues modificacions que afectaven la regulació de la zonificació 1 (nucli antic) i la zonificació 2 (conservació de l'estructura urbana) dirigida a regular prèviament a l'aprovació del Pla Especial Urbanístic del Conjunt Històric de Cadaqués i el seu entorn de protecció que fins l'any 2010 no fou aprovat definitivament i una modificació puntual al sector de la UA 27.

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla General de Cadaqués, que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 17 de desembre de 1986 i publicat al DOGC núm. 820 el 25 de març de 1987 i l'aprovació del Text Refós que incorporava les modificacions realitzades fins a la data el 15 de desembre de 2005 i publicat al DOGC núm. 4623 en data 28 d'abril de 2006.

En relació al nucli històric de Cadaqués, també és d'aplicació el Pla Especial Urbanístic del Conjunt Històric de Cadaqués i el seu entorn de protecció, publicat al DOGC núm. 5599 de data 31 de març de 2010.

Actualment es troba en tràmit la redacció del POUM de Cadaqués, que fou aprovat inicialment el 30 de desembre de l'any 2013.

El planejament determina des de la cota natural del terreny, les alçades totals de l'edificació (ATE) d'aquelles parcel·les amb la clau 4 (edificació aïllada) i les alçades reguladores màximes (ARM) de volumetria específica, així com les d'aquelles parcel·les on no es prenen des de la rasant del vial.

Així ho trobem a l'article 3.115 Regles per a la determinació d'alçades o a l'article 3.124 Adaptació topogràfica i moviment de terres.

La normativa vigent es transcriu seguidament:





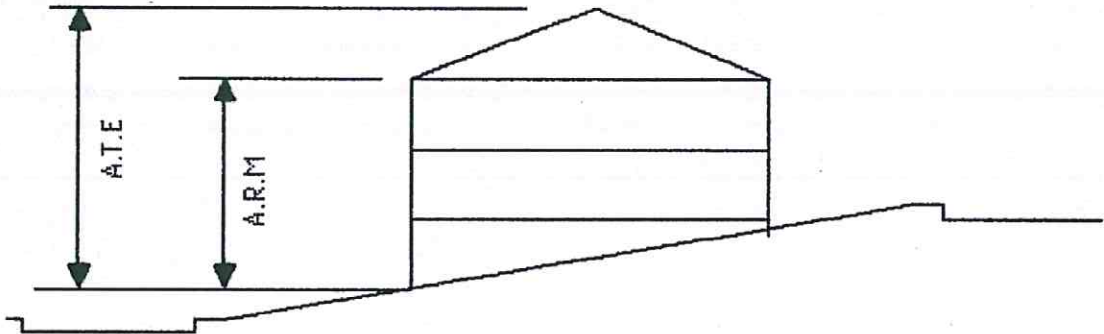
AJUNTAMENT DE CADAQUÉS

Silvi Rahola, 2 - 17488 Cadaqués (Alt Empordà) Tel: 972258200 Fax: 972258074

Article 3.115 punts 4 i 5

4.- Edificacions amb l'ordenació en volumetria específica:

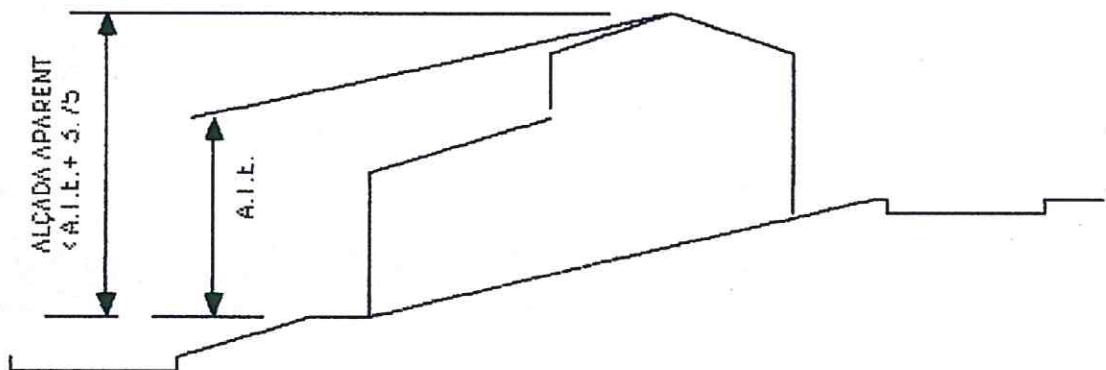
Són aquelles edificacions de la zona 3 que es caracteritzen per tenir la conformació i volumetria pròpies de l'edificació a vial, però que en canvi, apareixen separades dels carrers, com si es tractessin d'edificacions aïllades. Es prendrà l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) des de la cota natural més baixa del terreny. L'alçada aparent o l'alçat que ofereixi més alçada d'edificació no serà més gran que l'ATE més 3,75 m (veure gràfic núm. 12).



GRAFIC NUM.12

5.- Edificacions en ordenació aïllada: (zona 4)

Es prendran les alçades des de qualsevol punt de la cota natural del terreny. L'alçada aparent o l'alçat que ofereixi més alçada d'edificació no serà més gran que l'A.T.E. més 3,75 m (veure gràfic núm. 13).



GRAFIC NUM. 13

Art. 3.124.- : Adaptació topogràfica i moviment de terres.

- 1.- Les parcel·les que tinguin un pendent topogràfic del 80% o més seran considerades inedificables.
- 2.- Les parcel·les que tinguin un pendent topogràfic comprès entre el 40% i el 80% hauran d'aplicar una reducció del percentatge d'ocupació assignat per la Normativa del Pla en la zona corresponent equivalent a un 25%.





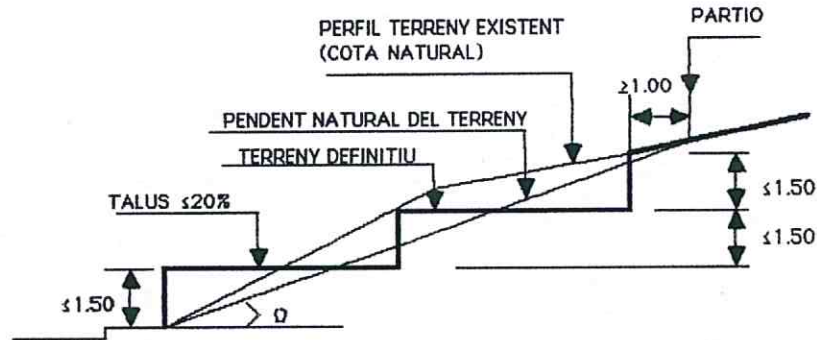
AJUNTAMENT DE CADAQUÉS

Silvi Rahola, 2 - 17488 Cadaqués (Alt Empordà) Tel: 972258200 Fax: 972258074

3.- En les zones o sub-zones d'habitatge unifamiliar aïllat s'haurà de situar l'edificació en els pendents topogràfics inferiors al 30%, si és possible, per a evitar moviments de terra que alterin la configuració natural del terreny.
Si calgués la construcció de terrasses o plataformes, aquestes hauran d'incorporarse estèticament al paisatge natural.

4.- Si és necessari l'anivellament del terreny en feixes o terrasses, aquests anivellaments es faran de manera que compleixin les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament tocant als límits de la propietat i fins a 1 m. de distància de la partió amb les parcel·les contigües no podran situarse per damunt o per sota d'1,50 m. de la cota natural del límit o partió.
- En els límits de la parcel·la que donguin a veïns, no podrà alterar-se el nivell natural del terreny.
- Les terrasses o plataformes d'anivellament resultants a l'interior de la parcel·la o propietat es deixaran de manera que no ultrapassin uns talussos ideals del 20% de pendent traçats des de les cotes de partida resultants per damunt o per sota de les cotes naturals del terreny, en un límit màxim de + - 1,50 m. (veure gràfic número 14).
- Els murs d'anivellament i contenció de terres dins la parcel·la no ultrapassaran en la part vista una alçada d'1,50 m. i tindran un tractament a base de pedra de Cadaqués.
- Els nivells de l'ocupació de l'edificació no ultrapassaran en cap punt a la línia de pendent natural traçada des dels nivells a les partions. Aquesta línia de pendent natural es determinarà a partir de les cotes del terreny màxima i mínima per cada secció perpendicular a l'alineació del carrer. (veure gràfic número 14).



GRAFIC NUM. 14

Si $40\% \leq \Omega \leq 80\%$ l'ocupació de la parcel·la es reduirà en un 25%.
Si $\Omega > 80\%$, la parcel·la és inedificable.

5.- Les illes i parcel·les limitades per carrers amb pendent en el cas d'ordenació alineada a vial o en terrenys amb pendent per a l'ordenació en edificació aïllada no tindran mai una edificabilitat o volum superior a la que les hi correspondria en terreny pla. Les façanes secundàries de les edificacions en pendent tindran els mateixos tipus d'acabats que la principal, encara que corresponguin a soterranis.

