



Lluís Gratacós Soler, arquitecte, en referència a la documentació tècnica presentada per a la concessió administrativa sobre el domini públic d'un terreny municipal d'equipaments, situa a la urbanització Camps d'en Fita, amb la finalitat de construir-hi i explotar-hi un centre per al servei de residència assistida i centre de dia per a gent gran,

Expedient: X2019001349
Document: AVANTPROJECTE ARQUITECTÒNIC PER A
RESIDÈNCIA PER A GENT GRAN I CENTRE DE DIA
Promotor: Carlos Casas Usart DNI: 38.872.649-G
Adreça: C/ Pau Claris, 162, 4-6. 08037 Barcelona 657.909.543
rdmunts@gmail.com
Situació: C/ Maria Àngels Anglada, 4.
Urbanització Camps d'en Fita. Vilafant

per requeriment de l'alcaldia, emet el següent **INFORME:**

1.- Antecedents

El dia 4 de juliol de 2019, el Sr. Carlos Casas Sabater presenta una instància acompanyada d'un estudi per la implantació d'una residència geriàtrica en els terrenys de titularitat municipal situats a l'àmbit dels Camps d'en Fita i Pineda de Vilafant i sol·licita a l'Ajuntament de Vilafant que estudiï la proposta.

El dia 1 d'abril de 2020, el Ple de l'Ajuntament de Vilafant acorda:

“Primer.- Iniciar, tramitar i aprovar l'expedient administratiu per a l'adjudicació de la concessió administrativa sobre el domini públic de la finca registral núm. 4331 inscrita al Registre de la Propietat de Figueres, de superfície de 5.227,65 m², propietat de l'Ajuntament de Vilafant i situada a l'àmbit de Camps d'en Fita/Camps d'en Pineda, la qual està classificada com a sòl urbà, sistema d'equipaments, clau E, amb la finalitat de construir-hi i explotar-hi un centre per al servei de residència assistida i centre de dia per a gent gran de caràcter temporal o permanent, i per a la prestació de les funcions previstes per a aquest tipus de serveis socials especialitzats, mitjançant concurs en règim de lliure concurrència, d'acord amb les especificacions que es detallen als plecs de clàusules administratives particulars corresponents, per un termini de quaranta (40) anys.

Segon.- Admetre l'oportunitat d'aquesta ocupació d'acord amb l'informe relatiu a l'envelliment de la població i als recursos residencials per a persones amb dependència a la nostra comarca emès per l'equip d'inclusió i atenció a la comunitat del Consell Comarcal -Observatori Social de l'Alt Empordà-.

Tercer.- Aprovar inicialment els plecs de condicions administratives particulars que hauran de regir la concessió d'ús privatiu de la finca registral núm. 4331, de titularitat municipal, per a la construcció i explotació d'un centre residencial i centre de dia per a la gent gran a Vilafant, i sotmetre'ls a informació pública durant un termini de 30 dies hàbils, a comptar des de la publicació del corresponent anunci al Butlletí Oficial de la Província de Girona i al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Vilafant, dins del qual les persones interessades podran examinar l'expedient i visitar l'espai, presentar si s'escau, les al·legacions i reclamacions oportunes, i presentar les seves proposicions. En cas que es presentin reclamacions, el procediment s'ajornarà fins que aquest òrgan es pronunciï sobre les reclamacions plantejades.

El contingut íntegre del Plec s'adjunta al present acord.



Quart.- Autoritzar l'Alcaldeessa perquè porti a terme tots aquells actes i gestions que siguin necessaris a l'execució del present acord.”

El present informe es redacta en base a la documentació tècnica aportada a licitació per a concórrer a la concessió administrativa referida en el punt anterior pel Sr. Carlos Casas Usart i, en concret en relació a l'Avantprojecte arquitectònic per a residència per a gent gran i centre de dia.

2.- Fonaments de dret

- Pla General d'Ordenació Urbana de Vilafant. Acord CTUG de 21.04.1999. Text refós publicat el 14.06.2005 DOG num.4405.
- POUM de Vilafant, aprovat inicialment pel Ple de 21.12.2018.
- Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. (DOGC núm.6623, de 15 de maig de 2014).
- Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20).
- Llei del sòl. Llei 8/2007, de 28 de maig (BOE núm. 128 de 29-5-2007).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals. Articles 71 i ss. i 89.
- L'article 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.
- L'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Ordenança fiscal núm. 5 reguladora de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres publicada al BOP núm. 248 de 31 de desembre de 2018.
- Ordenança núm. 9 reguladora de la taxa per a la realització d'activitats jurídic administratives de competència local.
- Plec de condicions administratives particulars que regeixen la concessió administrativa sobre el domini públic d'un terreny municipal d'equipaments amb la finalitat de construir-hi i explotar-hi un centre per al servei de residència assistida i centre de dia per a gent gran.

3.- Planejament urbanístic general i derivat

Pla General de Vilafant

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 21 d'abril de 1999.

Text Refós de les normes urbanístiques del Pla General.

Publicades el 14 de juny de 2005 al DOGC nº 4405 el 14 de juny de 2006.

Modificació nº 17 del Pla General de Vilafant relativa als sòls d'equipaments.

Aprovada definitivament per la CTUG el dia 18 de desembre de 2018 i publicada al DOGC el dia 19 de març de 2019.



Pla Parcial SUP1 nº 3 Camps d'en Fita

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 26 de febrer de 2003, publicat al DOGC de 23 de setembre de 2003.

Pla Parcial SUP1 nº 2 Camps d'en Pineda

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 3 de març de 2004, publicat al DOGC el dia 16 de juliol de 2004.

Modificació puntual nº 4 del Pla Parcial Urbanístic SUP1 3 Camps d'en Fita.

Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 12 de juny de 2019. Publicada al DOGC el dia 19 de setembre de 2019.

Modificació puntual nº 2 del Pla Parcial Urbanístic SUP1 nº 3 Camps d'en Pineda.

Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 12 de juny de 2019. Publicada al DOGC el dia 25 de setembre de 2019.

4-. Planejament en tràmit

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafant.

Aprovat inicialment pel Ple del 21 de desembre de 2018.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: Sistema d'equipaments, clau E3

Equipaments de caràcter dens destinats a usos socioculturals (inclòs el religiós), administratiu, assistencial i sanitari.

5-. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics vigents en aquesta àmbit, son el resultat de l'aprovació i tramitació dels documents urbanístics referits anteriorment i, atès que es disposa del POUM en tràmit, els paràmetres d'aplicació son els més restrictius i es resumeixen en:

Edificabilitat: 1 m2 sostre / m2 sòl

Ocupació: 60%

Ordenació: *"En sòl urbà: es regiran per les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades per aquestes Normes per a les zones contigües. Quan el sòl d'equipaments sigui contigu a diferents zones d'ordenació i pugui haver-hi dubtes pel que es refereix a la seva pertinença sota criteris de morfologia urbana a una o altra zona, l'edificació no depassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones contigües a l'àrea d'equipament."*

D'acord amb la ordenació de les edificacions incloses en els àmbits del Camp d'en Fita i del Camp d'en Pineda, la ordenació de l'edificació serà aïllada amb una separació mínima de 3 m a l'indar.

Altura màxima: *"Altura màxima: quan es trobin inclosos en un sector per al qual aquestes Normes han fixat altura màxima, les àrees*



d'equipaments compliran aquesta condició. En la resta de casos, l'altura màxima serà de 10,50 m.”

Donat que les alçada dels sectors Camps d'en Fita i Camps d'en Pineda corresponen a dues plantes (PB i P1), l'alçada reguladora màxima en aquesta zona és de 7,00 m.

Usos admesos: Assistencials, sanitaris, religiosos, culturals, administratius

6-. Característiques del document presentat

La documentació de l'avantprojecte

En la documentació tècnica aportada, anomenada AVANTPROJECTE CENTRE RESIDENCIAL I CENTRE DE DIA PER A LA GENT GRAN A VILAFANT. VILAFANT - FIGUERES, hi consten, 8 plànols de mida A3:

- 1 Volumetria general
- 2 Planta baixa
- 3 Planta primera
- 4 Planta coberta
- 5 Alçats
- 6 Zonificació i funcionament. Volumetria
- 7 Vistes volumètriques
- 8 Vistes volumètriques

No hi consta cap plànol de situació ni d'emplaçament de l'edificació en el context urbà de Vilafant. No hi consta la memòria descriptiva de la proposta, únicament uns punts sobre el plantejament general, continguts en el plànol 1, ni cap avaluació econòmica de l'actuació.

La proposta arquitectònica

El projecte presentat es desenvolupa en una planta baixa molt extensa i una planta pis reduïda. La planta baixa es desplega en forma de “Z” tot resseguint el perímetre de la parcel·la. Les ales sud i oest són les de major dimensió i l'ala nord és de menor dimensió. El volum de sud-est es destina a espais comuns i serveis, el volum central, que es desplega en planta baixa i parcialment en planta pis, es destina a zona residencial (habitacions) i en el volum nord, es destina la planta baixa a zona d'habitacions en una àrea especialitzada per aïllament i la planta pis a serveis.

Les àrees destinades a serveis comuns i habitacions s'organitzen amb estances disposades a banda i banda dels passadissos amb patis centrals, de forma rectangular, on ventilen dependències i habitacions.

La planta baixa es cobreix amb teulades de vessant cap a l'interior, cap als patis, i la planta pis amb coberta plana.

Les habitacions de la planta baixa presenten obertures tipus balconeres, amb possible accés al jardí i les de la planta pis són finestres apaïssades i agrupades entre diverses habitacions. La disposició de les teulades amb vessant cap a l'interior li confereix a l'edifici una imatge molt lineal.



Les dades

La superfície construïda de la proposta és:

<i>Planta</i>	<i>Superfície construïda</i>
Planta baixa	3.119 m2
Planta primera	900 m2
Total	4.019 m2

Es preveuen tres tipus d'habitacions:

<i>Tipus</i>	<i>Nombre d'habitacions</i>	<i>Nombre de llits</i>
Individual	17	17
Doble	21	42
Doble amb bany compartit	32	64
Total	70	123

7-. Consideracions a l'avantprojecte

En els plànols del l'avantprojecte, en format A3, no hi consta l'escala gràfica. Per les deduccions que s'han fet, podem considerar que estan impresos a escala 1:300. A partir d'aquesta consideració s'han fet les comprovacions oportunes, per la qual cosa, poden estar subjectes a errades no desitjades.

1-. Pel que fa a l'adequació de l'avantprojecte a la normativa urbanística, el plànol nº 4 conté un quadre on es justifica el compliment de la normativa. Si be la major part dels paràmetres resultants del projecte s'ajusten a la normativa de la zona cal fer les següents consideracions:

- La planta baixa es quantifica en 3.119 m2 quan la normativa urbanística en permet 3.126 m2 (60%) del solar. Si tenim en compte, però, el que determina l'article 66.2 de la normativa urbanística del Pla general,

“ 2.- En el còmput de l'edificabilitat s'inclourien les superfícies de totes les plantes, per sobre de planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat les plantes sota-coberta, els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llums i els de ventilació.”

Resulta que els patis interiors de llum i ventilació previstos en el projecte tenen una superfície d'uns 424 m2, superfície que sumada als 3.119 m2 fa un total de 3.543 m2 que supera l'edificabilitat màxima de la planta baixa.

- Les plantes de l'avantprojecte estan dibuixades sobre una parcel·la que no s'ajusta a la que és objecte de concessió atès que a l'extrem nord-est s'hi troba l'estació transformadora d'electricitat que no forma part de la parcel·la. Aquest fet fa modificar la superfície de la parcel·la i la ocupació de l'edificació.



2-. En relació a les condicions arquitectòniques i d'implantació convé tenir present que el centre residencial per a gent gran i centre de dia, és un equipament que s'ha de construir en una finca municipal i s'ha d'inserir de la millor manera possible en l'entorn urbà del nucli de Vilafant.

Caldria que l'edifici tingués entitat pròpia i es projectés amb una configuració arquitectònica independent de la forma del solar. El plantejament de l'avantprojecte, molt tancat en sí mateix, deu tenir aspectes funcionals positius, però genera espais exteriors molt poc qualificats i que dificulten una bona integració urbana a l'entorn immediat.

Seria convenient que a la zona d'entrada es disposés d'un espai més representatiu, davant del parc dels Camps d'en Pineda, que oferís una imatge oberta de l'equipament. Aquest espai, en estar molt protegit de la tramuntana permetria desenvolupar-hi nombroses activitats més o menys obertes per als usuaris o visitants. Hem de tenir present que ens trobem en el nucli de Vilafant i en un entorn d'edificacions aïllades on els equipaments públics han de reforçar, encara més que els privats, els aspectes qualitatius de l'edifici i de l'espai urbà. En aquest sentit caldria analitzar la conveniència de la configuració de les cobertes de la planta baixa cap a l'interior i de la manca d'un forjat sanitari per les dependències de la planta baixa.

8-. Puntuació

D'acord amb el Plec de condicions administratives particulars que regeixen la concessió administrativa sobre el domini públic d'un terreny municipal d'equipaments, situa a la urbanització Camps d'en Fita, amb la finalitat de construir-hi i explotar-hi un centre per al servei de residència assistida i centre de dia per a gent gran, els criteris de puntuació avaluable de l'avantprojecte són els següents:

“2.2.- Avantprojecte arquitectònic del centre residencial i centre de dia, fins a 35 punts

Es valora que el centre disposi d'unes instal·lacions i equipaments amb les característiques següents:

- Funcionalitat (Adequació dels espais):
 - a).- Divisió d'espais segons el grau de dependència: es valorarà que estiguin basats en unitats de convivència no massificades que comptaran amb serveis propis i entrada de llum natural, i sempre adequats al clima i orientació de l'exterior: fins a 15 punts.
 - b).- Espais destinats a la realització d'activitats: fins a 10 punts.
- Qualitat tècnica de la solució arquitectònica, fins a 5 punts.
- Integració estètica de les instal·lacions i l'equipament a l'entorn urbà immediat, fins a 5 punts.

D'acord amb la descripció feta en els punts 6 i 7 d'aquest informe i la ordenació dels espais recollida en els documents tècnics, es constata:

- 1 -. Funcionalitat. L'avantprojecte disposa de la divisió d'espais segons diferents unitats i aquestes (habitacions, sales, ...) compten amb entrada de llum natural i ventilació. L'edifici compta, també, amb espais per a diferents activitats: sala de tallers, sala de TV, sala d'estar, menjador, ... tot i que no es disposa de les dades suficients per a valorar la suficiència o no dels espais destinats als diferents usos.



Pel que fa a la orientació, no es dedueix de l'avantprojecte una voluntat clara d'orientació de el tipus de dependències (habitacions, sales, ...) ja que, per exemple, hi ha habitacions orientades a nord, a sud, a es i a oest.

Per tot, la puntuació que es considera per aquest apartat és de 20 punts

- 2-. Qualitat arquitectònica. En l'apartat anterior ja s'ha comentat la necessitat de disposar d'un projecte amb entitat pròpia i s'han exposat els motius pels quals es considera que el projecte ha de fer un pas més en relació a la documentació aportada per a la licitació per esdevenir un element de qualitat urbana. Cal no perdre de vista, tampoc, la configuració volumètrica de l'edifici (cobertes, façanes, patis, ...) i la incorporació d'elements de control solar que permetin una millor sostenibilitat energètica del conjunt.

En aquest apartat la puntuació és de 2 punts.

- 3-. Integració urbana. Ja s'ha dit en el punt 7 d'aquest informe que l'edifici es planteja molt tancat en sí mateix i poc obert a l'entorn. Més enllà d'això, la configuració del mateix i la disposició dels volums respecte dels límits de la parcel·la impedeix de disposar d'espais intermedis, de transició, que ajudin a obtenir una millor integració a l'entorn. En aquest sentit, caldria disposar d'espais exteriors més representatius, especialment a la zona d'accés, i espais amplis, per activitats col·lectives, que permetessin disposar de zones qualificades i arbrades a l'interior de la parcel·la. El fet d'evitar façanes molt allargades i treballar diferents plans per als diferents volums que conformen el conjunt, fent aflorar, si cal les cobertes a l'exterior de l'edifici, també permetria una millor integració a les característiques de les volumetries dels edificis de l'entorn.

Per tot això, la puntuació referent a la integració urbana és de 3 punts.

- 4-. Normativa urbanística. La valoració de l'avantprojecte feta a l'apartat 7.1 d'aquest informe posa en evidència la disconformitat del document tècnic amb aspectes normatius que van més enllà dels considerats com a criteris de valoració el Plec de clàusules.

9-. Conclusió

A la vista de les consideracions fetes en aquest informe i a la vista de l'interès municipal en l'actuació es considera convenient procedir a la revisió del document de manera que es faci compatible la funcionalitat de l'edifici amb la integració a l'entorn urbà.

És el que informo, segons el meu lleial saber i entendre a Vilafant, el 2 d'agost de 2020

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte