

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT PEL QUE FA A L'ALÇADA REGULADORA DELS CARRERS CAPELLANS I SANTA VICTÒRIA I REQUALIFICACIÓ DELS TERRENYS DE L'EDIFICI ANOMENAT "CAFÈ DEL FORN" DE BREDA

ÀMBIT DE LA PROPOSTA

La modificació proposada afecta un àmbit del nucli de Breda comprès entre el carrer St. Iscle, carrer Capellans i carrer Sta. Victòria, afectant els terrenys de l'edifici anomenat "Cafè del Forn" i els terrenys contigus que ofereixen una façana de 15m als carrers Capellans i Sta. Victòria.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Aquest àmbit té la qualificació de sòl urbà i forma part d'una ordenació en illa tancada, on les vigents normes subsidiàries hi preveuen diferents zones, i, per tant diferents alçades i nombre de plantes edificables. Així per la banda que limita amb el carrer Capellans, l'àmbit té la qualificació de zona 1, ordenació antiga i tradicional, amb una fondària edificable de 12 metres i una alçada de tres plantes (PB+2PP), per la banda que limita amb el carrer Sta. Victòria, té la qualificació de zona 2, eixampla, amb una fondària també de 12 metres, però amb una alçada de dues plantes (PB+1PP), i per la banda que limita amb l'edificació del Cafè del Forn, presenta una fondària edificable de només 4,5 metres, ja que la fondària edificable de l'illa per aquesta banda afecta en la seva major part l'esmentat edifici catalogat, restant tan sols 4,5 metres edificables en l'àmbit que ens ocupa i una alçada de quatre plantes (PB+2PP+ÀTIC).

ANTECEDENTS

L'edifici conegut com a "Cafè del Forn", està considerat l'últim testimoni de forn de ceràmica sense alteracions importants, de l'etapa d'esplendor de la indústria de ceràmica, que encara avui, forma part important del teixit industrial de Breda. L'edifici forma part del catàleg de béns culturals d'interès local de la vila. Per aquests motius l'ajuntament de Breda amb la voluntat de conservar aquest patrimoni, ha iniciat la seva reforma per destinar-lo a museu de ceràmica i punt d'informació turística, tot mantenint la seva volumetria i caràcter. Aquesta voluntat suposa que l'aplicació de les determinacions del planejament comporta un cert desordre volumètric, així com també l'aparició d'un gran parament vertical darrera l'edifici catalogat, per la qual cosa es proposa una ordenació volumètrica que permeti distribuir el sostre edificable tot regularitzant les alçades, de manera que

ES PROPOSA

- a)- Qualificar com a zona d'equipament públic els terrenys ocupats per l'edificació catalogada del "Cafè del Forn", tot assignant-hi una normativa específica que garantirà la preservació del seu volum i caràcter.

b)- Regular el front d'illa edificable per la banda del carrer St. Iscle, fins al límit de darrera del "Cafè del Forn", amb una fondària edificable de 10 metres sobre aquesta finca, més d'acord amb la lògica d'illa que els 4,50 metres proposats.

c)- Regularitzar les alçades del conjunt a una altura de 10 m, en els seus tres fronts, compensant la pèrdua de superfície edificable amb l'augment de la fondària edificable esmentat en el punt anterior, i que es reflecteix en el següent quadre.

	NNSS VIGENTS		TEXT REFÓS
PB	520,18 m ²	PB	520,18 m ²
P1	413,00 m ²	P1	466,31 m ²
P2	355,65 m ²	P2	466,31 m ²
P ÀTIC	262,85 m ²	P SOTA-COBERTA	211,32 m ²
P SOTA-COBERTA	112,50 m ²		
SUPERFICIE TOTAL	1664,18 m²	SUPERFICIE TOTAL	1664,12 m²

d)- Girar volumètricament l'edificació resultant i per tant l'edifici presentarà coberta a dues aigües en els seus tres fronts, per tal de permetre la desafectació i efectiva protecció de l'edificació catalogada.

e)- Considerar façana a tots els efectes el nou front d'illa que limita amb l'edifici catalogat "Cafè del forn".

NORMATIVA DE LA PROPOSTA

CLAU E_{CF}

Definició i règim

- 1) Comprèn els sòls ocupats per l'edificació catalogada del "Cafè del Forn", destinats a usos públics o col·lectius al servei de la població.
- 2) Els sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé s'admetran les excepcions regulades a l'article 16 de les normes subsidiàries

Usos

- 1) S'admetran els usos que les normes subsidiàries en el seu art. 31 defineix com a socio-cultural i religiós, així com també els de Serveis Urbans i territorials.

Condicions d'edificació

- 1) No s'admetran les obres que modifiquin la volumetria, ni el caràcter de l'edifici anomenat "Cafè del forn".



- 2) S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
- 3) Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona) o de l'Organisme que el substitueixi.

CLAU 1

Regeixen els paràmetres i definicions actualment vigents.

CLAU 2

Regeixen els paràmetres i definicions actualment vigents, excepte els següents punts que queden modificats:

Condicions d'edificació

- 1) Es permet augmentar la pendent de la coberta per la vessant que dona al pati d'illa en el front paral·lel al carrer Sant Iscle, per poder donar solució satisfactòria a la mateixa, degut a la menor profunditat del front.
- 2) L'alçada reguladora és mesurarà al punt mig del solar.
- 3) Es mantindrà la mateixa alçada de l'edifici al llarg de les façanes del carrer Capellans, Sta. Victòria i la paral·lela al carrer St. Iscle.

Aprovat INICIALMENT
per l'ajuntament de Breda en la sessió de data 25 MARÇ 2002
El regidor

Breda, a 18 de març de 2002



Aprovat PROVISIONALMENT
per l'ajuntament de Breda en la sessió de data 19 JUL 2002
El regidor

[Signature]

[Signature]