



DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquest document ha estat aprovat inicialment per acord del Ple de 8 de novembre de 2018.

El secretari,

CPISR-1 C	Signat
Pere	digitalment per
Serrano i	CPISR-1 C Pere
Martín	Serrano i Martín
	Data: 2018.11.13
	16:47:35 +01'00'

---

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 155 DE LA NORMATIVA DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE TORROELLA DE MONTGRÍ

---

**AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ**

---

ARQUITECTE: MARC RIERA i GUIX

---



## INDEX

---

### I. DADES GENERALS

---

#### I. 1. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

### II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA, INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

---

#### II. 1. MOTIVACIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

#### II. 2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

#### II. 3. LEGISLACIÓ VIGENT

#### II. 4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

#### II. 5. CONTINGUT DOCUMENTAL

#### II. 6. TRAMITACIÓ

#### II. 7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

#### II. 8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

#### II. 9. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

#### II. 10. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE NOVES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS

#### II. 11. JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

#### II. 12. CONCURRÈNCIA D'INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

#### II. 13. COMPLIMENT DE LES PARTICULARITATS DELS ARTICLES 99.2 I 99.3 DE LA L.U.

#### II. 14. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'INCREMENT DE SISTEMES PÚBLICS

#### II. 15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS

#### II. 16. DOCUMENT COMPRESIU

#### II. 17. SUSPENSIO DE L·LICÈNCIES

### II. NORMES URBANISTIQUES PROPOSADES

---



## I. DADES GENERALS

---

### I. 1. PROMOCIÓ i REDACCIÓ

El present document ha estat redactat per l'arquitecte Marc Riera i Guix, col·legiat 44.30777, amb domicili a Plaça Carmelites 3 entl 4, 17820 - Banyoles. Dins l'equip redactor, també ha col·laborat l'arquitecte Xavier Pibernat i Llenas. L'ha presentat a l'Ajuntament de Torroella de Montgrí la Sra. \_\_\_\_\_, amb NIF \_\_\_\_\_.

Tenint en compte que el PGMO de Torroella de Montgrí és públic, correspon a l'Ajuntament de Torroella de Montgrí l'assumpció expressa tant de la iniciativa com de la promoció de la present modificació puntual per, si s'escau, la seva aprovació inicial i corresponent tramitació.



## II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA, INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

---

### II. 1. MOTIVACIÓ DE L'OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

*La originalitat consisteix en el retorn a l'origen; així doncs, original és tot allò que torna a la simplicitat de les primeres solucions*

**Antoni Gaudí, Arquitecte i Escultor**

*La falta de control no porta necessàriament a una ciutat lletja. De fet és en aquest tipus de ciutats on s'han construït els edificis més emblemàtics dels nostres temps*

**Norman Foster, Arquitecte**

Tal com s'expressa en aquestes citacions, l'encant de l'espai arquitectònic recau en la seva incontrolada organització; conformant carrers estrets, irregulars, volums sortints, petites places...

Actualment amb els instruments de planejament dels que es disposa s'ha organitzat l'espai de forma homogènia en molts punts del territori; conformant carrers de doble circulació, geometries ortogonals, alineacions perfectes, grans espais de gaudi públic...

S'entén que aquestes diferències d'organització del territori es motiven a partir d'un canvi de tendència, en la utilització de l'espai públic, al llarg de la història. No obstant l'encant de les poblacions el segueixen conformant aquells espais lliures de circulació o de circulació restringida conformats per els primers nuclis construïts on la principal organització urbana era la pròpia necessitat particular dels seus vilatans.

El Planejament Urbanístic vigent a Torroella (PGMO) conté en l'Article 155 1-b de la clau AH un apunt per a les noves alineacions de façana corresponents als números senars del carrer Illes de l'Estartit, on es marca una amplada de vial de mínim 8 metres d'amplada.

Sembla un fet contradictori pensar que un carrer secundari del barri vell de l'Estartit, sense accés per un lateral i més aviat de circulació peatonal passi a tenir amplades de carrer diferenciades en tot el seu recorregut, destruint així l'encant d'un vial a segona línia de mar històricament condicionat per les edificacions històriques, deixant a la vista mitgeres dels cadenyis i volums disconformes. A més, no es pot obviar el fet de tenir en paral·lel la via principal de circulació rodada, el passeig marítim; un vial preparat per a la distribució de vehicles al llarg de la façana marítima de l'Estartit.

Per altra banda i tenint en compte els riscos geològics de la muntanya i els estudis que actualment es tenen de la mateixa, no sembla molt encertat que es produeixin noves afectacions a la mateixa pel que pot comportar el retirar les edificacions per poder fer una



amplada de 8 m, o que es tinguin que construir importants estructures de contenció per a que això sigui possible.

Per això, sembla que no sigui justificada l'excepció en la normativa respecte la normativa del nucli de Torroella de Montgrí, i menys encara si no es troba justificada en la memòria del Pla General. En aquest sentit, cal recordar que en l'apartat 2.2 del capítol d'ordenació del nucli de l'Estartit s'exposa com a criteris del Pla General que:

*En el carrer de les Illes, el Pla proposa una política urbana per a revitalitzar i rehabilitar el carrer i les seves activitats. A aquests efectes, es proposa donar al carrer el mateix tractament normatiu i d'alçades que en el casc antic de Torroella, qualificant-lo de "Àrea Històrica".*  
(...)

Si s'estableix el mateix criteri que al nucli antic de Torroella, i a més si el que es pretén és revitalitzar i rehabilitar el carrer i les seves activitats, el que caldria fer és el mateix que s'ha fet a Torroella i apostar per la singularitat de la petjada històrica.

Per tant, amb l'objectiu de garantir la preservació i l'encant d'aquest nuclis històrics, i de donar un enfoc correcte a la gestió del carrer illes; es proposa la següent modificació puntual de l'Article 155 1-b. *Planimetria de l'edificació de la clau AH*, referent a les alineacions dels números senars del carrer Illes de l'Estartit, alhora que es tramita simultàniament la modificació de l'article 9 de la normativa del Pla Especial Municipal PEM-2.

També el Planejament Urbanístic vigent a Torroella (PGMO) conté en el mateix article 155.2-a de la clau AH un apunt que no s'aplicarà el paràmetre del 25% de pati de parcel·la en les parcel·les amb cantonada inferior a 95 m<sup>2</sup>.

La renovació dels nuclis històrics passa per la reforma, rehabilitació, ampliació i substitució dels edificis existents. La normativa fixa que per a les obres d'ampliació i substitució s'haurà de eixar un percentatge mínim de pati equivalent al 25 % de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3m. de diàmetre.

Aquests paràmetres estan pensats per facilitar unes condicions d'habitabilitat i ventilació correcte a les peces dels habitatges, alhora que esponja els teixits molt densificats dels nuclis històrics. Fins aquí tot correcte.

Quan fa l'excepció en el sentit de no aplicar el paràmetre del 25% de pati a les parcel·les en cantonada inferiors a 95 m<sup>2</sup>, la normativa no justifica perquè només ho exigeix a aquestes.

A les parcel·les < 95 m<sup>2</sup> si a més de deixar un pati del 25% si afegeix la caixa d'escala + ascensor accessible, que pot suposar un 20% de la parcel·la, ens trobem amb un aprofitament molt reduït. S'ha de tenir en compte que l'actual Decret d'habitabilitat ja fixa els paràmetres de patis per les peces dels habitatges i aquests paràmetres estan en funció del tipus de peces que donen al pati (de serveis o peces principals) i de l'alçada del pati. Per tant el Decret d'Habitabilitat ja garanteix les condicions d'habitabilitat independentment de la superfície de parcel·la i de la seva situació (cantonada, entre mitgeres,...)

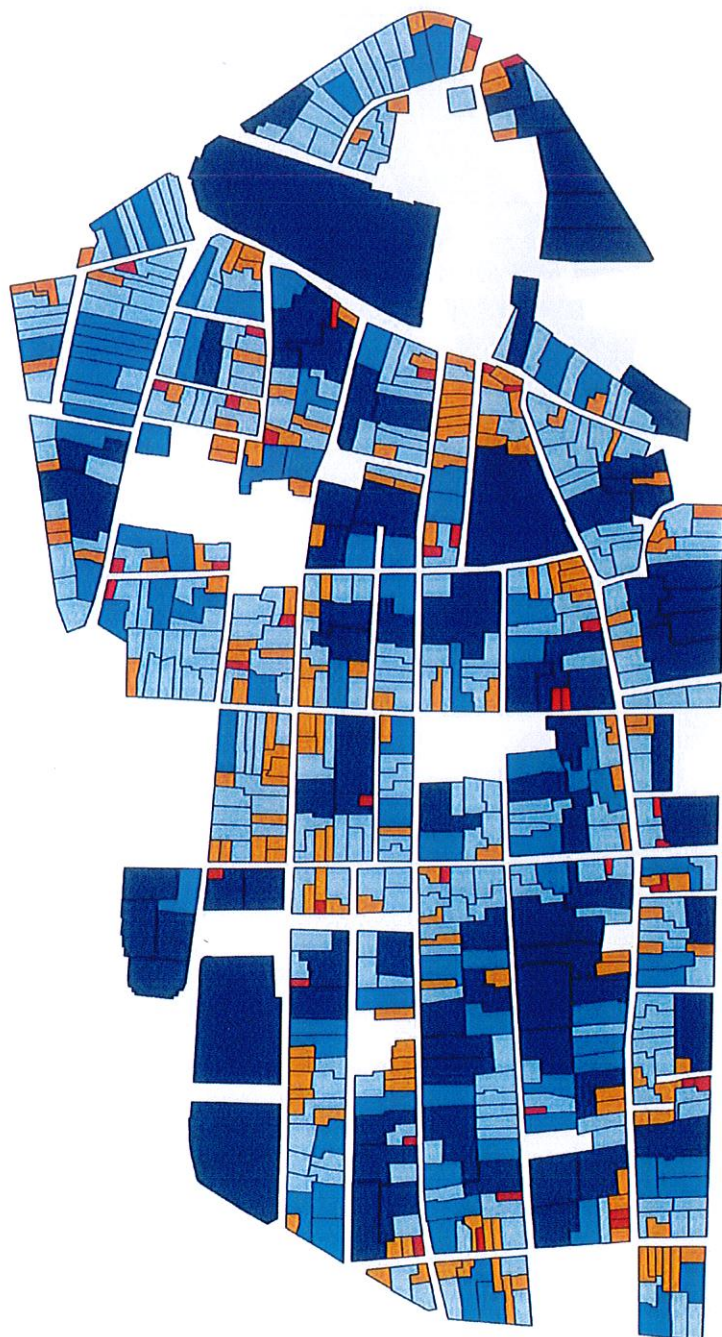


Per tot l'exposat no està justificat la no aplicació del paràmetre del 25% de pati només a les parcel·les en cantonada inferiors a 95 m<sup>2</sup> sinó que s'ha de fer extensiu a totes les parcel·les inferiors a 95 m<sup>2</sup> de la zona AH.

#### DADES NUMÈRIQUES:

NOMBRE PARCEL·LES ZONA AH . . . . .	801 (100%)
PARCEL·LES SUP SUPERIOR 95 m <sup>2</sup> . . . . .	539 (67,3%)
PARCEL·LES SUP. INFERIOR 95 m <sup>2</sup> . . . . .	262 (32,7%)
DINTRE DE LES PARCEL·LES INFERIORS A 95 m <sup>2</sup> CAL DIFERENCIAR:	
PARCEL·LES INFERIORS 95 m <sup>2</sup> ENTRE MITGERES . . . . .	185 (23,1%)
PARCEL·LES INFERIORS 95 m <sup>2</sup> EN CANTONADA . . . . .	77 (9,6%)

Està demostrat que la normativa actual només resol la problemàtica del 9,6% de les parcel·les petites de la zona AH. La modificació puntual suposa resoldre la problemàtica d'un 23,10% més de manera que totes estaran en igualtat de condicions.



- LLEGENDA
- parcel·la\_AH
- sup < 50 m2
  - 50 < sup < 95
  - 95 < sup < 200
  - 200 < sup < 300
  - 300 < sup

## TORROELLA DE MONTGRÍ



### L'ESTARTIT





## II. 2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació afecta a tota la zona AH del municipi i als habitatges i terrenys dels números senars del carrer Illes de L'Estartit.

## II. 3. LEGISLACIÓ VIGENT

La legislació urbanística vigent que pot ésser d'aplicació és la següent:

- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
- RDL 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de re allotjament (RLU).
- Decret 64/2015, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 15/2010, del 28 de maig, de declaració del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat. DOGC n°3913, de 27/06/2003.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. DOGC n°4723, de 21/09/2006.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Directiva 2001/42/CE, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- Decret 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius nacionals de mobilitat.
- Decret 466/2004, de 28 de desembre, relatiu a determinats instruments de la planificació de la mobilitat i el Consell de la Mobilitat.

## II. 4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El planejament urbanístic vigent és la Revisió del Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament el 4 d'abril de 2001, donada la conformitat al text refós el 5 d'abril de 2002 i publicat en el DOGC núm. 3654, d'11 de juny de 2002.

L'article 155. Planimetria de l'edificació, dins la secció primera, Arees Històriques a Conservar i Millorar (clau AH) diu:

### **Article 155. Planimetria de l'edificació**

#### **1. Alineació de l'edificació.**

**a. Posició de línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.**



*b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, l'espai públic davant tot el front de la nova edificació haurà de tenir com a mínim vuit metres (8) d'amplada.*

## **2. ocupació de l'edificació.**

*a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les amb cantonada inferior a 95m2.*

*b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.*

**3. Ocupació màxima de les plantes soterranis permeses: la mateixa que la planta baixa construïda.**

**4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi Detall.**

## **II. 5. CONTINGUT DOCUMENTAL**

D'acord amb l'art. 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

*118.4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

Per altra banda les determinacions de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic venen explicitades amb caràcter general en la resta del mateix article:

### *Article 118*

*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.*

*118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*



a) *Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*

b) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*

c) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

d) *Justificar si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquests Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

*118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.*

*118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.*

En aquest sentit cal tenir en compte el següent:

- En aquesta modificació, atesa la seva naturalesa, no es considera que calgui sotmetre-la a avaluació ambiental, ni que tampoc cal que s'incorpori l'informe ambiental.
- La modificació proposada no significa cap alteració en l'agenda del PGMO ni representa cap canvi en l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.
- El PGOU no disposa d'informe de sostenibilitat econòmica, atès que no està adaptat a la Llei d'urbanisme, i per tan la modificació tampoc l'ha de preveure.
- D'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, no han de contenir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada les modificacions del planejament general que no comportin una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable; que no és la finalitat de la present modificació.
- Pel que fa a la memòria social, el seu contingut és la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, que en res queda alterat per la present modificació.
- En quan la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, dir que l'abast de la present modificació tampoc altera aquesta circumstància.



- Atès que la present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, no esdevé necessària la documentació prevista a l'article 99 TRLU..
- En tractar-se d'una modificació de la normativa general aplicable que no altera cap tipus de zonificació del PGMO, no cal incorporar cap plànol d'ordenació.
- Pel que fa al programa de Participació Ciutadana (22 i 105 RLU), atès que el planejament urbanístic general del municipi de Torroella de Montgrí no està adaptat a les disposicions de la Llei d'urbanisme, no disposa d'un programa de participació ciutadana i, aleshores, la tramitació es cenyirà al que disposa el TRLU per a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.
- No es fa cap referència a l'estructura de la propietat ni s'acompanya documentació gràfica al respecte ja que és una modificació de la normativa d'àmbit general que no proposa modificacions en la zonificació.

D'acord amb això, la present modificació conté la documentació següent:

I.- Dades generals

II.- Memòria descriptiva, informativa i justificativa

III.- NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES.

## II. 6. TRAMITACIÓ

L'article 96 del TRLL estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'art.99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) i 100 ( quan la modificació requereix d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics), cosa que esdevé innecessària en la present modificació.

### *Article 96*

#### *Modificació de les figures del planejament urbanístic.*

*a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*

*b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*

*c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*



Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

#### Article 85

*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 pertoquen, sens 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, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la 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.*

7. *Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntament l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.*

En el present cas caldrà tenir en compte que:

- El document no està subjecte a avaluació ambiental, atès que no proposa la classificació de nou sòl urbanitzable.
- Durant la informació pública no caldrà sol·licitar informe als Ajuntament colindants, doncs l'àmbit de les modificacions no llima amb cap altre municipi.

#### Article 117

117.3 *La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntament el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.*



## II. 7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Atès que el planejament urbanístic general del municipi de Torroella de Montgrí no està adaptat a les disposicions de la Llei d'urbanisme i no disposa d'un programa de participació ciutadana, aleshores, la tramitació es cenyirà al que disposa el TRLU per a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.

## II. 8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com hem vingut fent èmfasi en els apartats anteriors, la justificació de la conveniència de la modificació puntual rau en la necessitat de renovar el teixit dels nuclis històrics i de conservar l'encant del barri vell de l'Estartit, atès que el Pla General es proposa conservar i rehabilitar el sector amb objecte de garantir la preservació del carrer Illes.

Per això, en tant que existeix aquesta contradicció aparent entre conservació/rehabilitació i ampliació/obra nova, i atès que el Pla General es proposa conservar i rehabilitar els sectors dels nuclis històrics de Torroella i l'Estartit; amb objecte de garantir la preservació i l'encant d'aquests nuclis històrics, i de donar un enfoc correcte a la gestió del carrer illes; es proposa la següent modificació puntual de *l'Article 155 Planimetria de l'edificació de la clau AH*, referent a les alineacions dels números senars del carrer Illes de l'Estartit i a la no aplicació del 25% de patis a les parcel·les inferiors a 95 m<sup>2</sup>.

Per altre banda, cal tenir present que segons la definició de *l'article 155 2-b. Planimetria de l'edificació de la clau AH*, referent a la ocupació de l'edificació, la profunditat màxima edificable de les parcel·les afectades del carrer illes (números senars) és de 12 metres, sempre i quant les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permetin.

Aquest fet posa en entredit la necessitat de modificació de *l'article 155 1-b*, dons la seguretat geològica afectaria moltes de les parcel·les edificables del carrer Illes, deixant-les pràcticament invalidades per a construcció aprofitable essent la profunditat segura d'edificació pràcticament insignificant a causa de les noves alineacions especificades en l'article per un ample de carrer de 8 metres, causant en conseqüència una degradació del barri vell de l'Estartit amb parcel·les buides d'edificació, amb un carrer illes en un estat de conservació semi abandonat.

El fet de no està obligat a deixar un pati del 25% de la superfície de la parcel·la a totes les parcel·les menors de 95 m<sup>2</sup> suposa augmentar el nombre de parcel·les beneficiades en un 23,1% de manera que del 9,6% actuals (parcel·les en cantonada) es passa al 32,7%. Es pot afirmar que aquest canvi tindrà una influència directa a la zona AH dels nuclis històrics de Torroella i l'Estartit en el sentit de facilitar la renovació i ampliació de les edificacions i solars existents i conseqüentment donar nova vida i millor gestió d'aquestes zones.

Per tot l'exposat, es considera que la proposta de modificació justifica suficientment la conveniència de la mateixa.



## II. 9. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

L'articulat modificat que es proposa, com a conseqüència de tot el que s'ha exposat, es detalla a continuació, incloent en negreta i color blau el que es proposa modificar per substitució o per afegit, només en l'article 155 del PGMO.

### SECCIÓ PRIMERA. ÀREES HISTÒRIQUES A CONSERVAR I MILLORAR (clau AH)

#### Article 155. Planimetria de l'edificació

##### 1. Alineació de l'edificació.

- a. Posició de línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.
- b. ~~En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, l'espai públic davant tot el front de la nova edificació haurà de tenir com a mínim vuit metres (8) d'amplada.~~

##### 2. ocupació de l'edificació.

- a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les amb cantonada inferior a 95 m².
- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.

##### 3. Ocupació màxima de les plantes soterranis permeses: la mateixa que la planta baixa construïda.

##### 4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi Detall.

## II. 10. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE NOVES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS

Les necessitats de noves reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics venen establertes per l'article 118.1.d del RLU:

#### Article 118

*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.*

*118.1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*

- d) *Justificar el compliment, si s'escau de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació*



*el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten increment d'edificabilitat com si no, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

L'article 96.c del TRLU estableix:

*Article 96*

*Modificació de les figures de planejament urbanístic*

*c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

La present modificació no comporta cap de les situacions previstes a l'art. 96.c del TRLU, per tant no s'han de preveure les majors reserves establertes a l'art. 100 del TRLU.

## **II. 11. JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL**

La modificació plantejada, consistent en l'eliminació de que tot el front de la nova edificació dels números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE) hagi de tenir com a mínim vuit metres (8) d'amplada, i es mantingui l'alineació i el formalisme actual del carrer, i per tant amb l'alineació obligatòria sobre l'alineació del carrer, representa una modificació de planejament urbanístic general i no d'una revisió.

La modificació plantejada, consistent en que no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en parcel·les inferiors a 95 m<sup>2</sup>, representa una modificació de planejament urbanístic i no una revisió.

El concepte de revisió ve determinat per l'article 95.5 del TRLU i 116 del RLU que estableixen:

*Article. 95.5. TRLU*

*"Constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent, que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques a què fa referència l'apartat 1.f de l'article 56 no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal".*

*Article 11. RLU*





*Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal.*

*S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació do de classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.*

La present proposta de modificació no representa cap canvi de l'estructura general ni orgànica, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc s'ha acomplert el termini de vigència del pla, ni es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 93 que ara és el 95.

*Article. 95.5.*

*Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.*

*4. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.*

Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes a l'article 117.1 del RLU

*Secció quarta*

*Revisió i modificació del planejament urbanístic*

*Article 117*

*Modificació dels instruments de planejament urbanístic*

*1. S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.*

*2. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.*

*3. La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries*



assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

## II. 12. CONCURRÈNCIA D'INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

L'article 97.1 del TRLU estableix:

*"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la"*

I l'apartat segon del mateix article estableix els casos en els quals cal fer-ne una valoració negativa:

*97.2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels d'instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:*

*Primer. Quan no dona compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

*Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels*



*equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altres sistema urbanístic públic.*

*Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.*

*Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteix la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

De la simple lectura d'aquest apartat veiem que les modificacions proposades no corresponen a cap d'aquests supòsits de valoració negativa, ja que no comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global del usos previstos, no altera el model d'ordenació ni representa una actuació excepcional. Tampoc es dona cap dels supòsits dels subapartat 4 ja que no s'afecten les superfícies i funcionalitat dels espais lliures, de les zones verdes i equipaments.

L'interès públic de la present modificació rau en el manteniment de la trama i del teixit històric del barri vell de Torroella i L'Estartit, amb l'encant dels carrers irregulars i de dimensions acotades. D'aquesta manera, amb l'interès que mostra el pla general de regular les obres de substitució només en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, també demostra l'interès per mantenir la composició dels carrers durant anys que entra en contradicció amb la regulació de l'alineació a 8 metres; article que com hem raonat es proposa eliminar del PGMO.

Així dons, amb l'estat actual de les edificacions, la composició del carrer i amb l'interès de conservar i rehabilitar el carrer Illes, mantenir l'article no comportaria transformar l'espai en un carrer de 8 metres.

Finalment, el manteniment de l'amplada actual (variable al llarg del carrer) i tradicional en teixits històrics, i per tant la supressió dels 8 metres, no comporta cap disminució d'interès públic en relació a l'espai destinat a vialitat.

Facilitar la renovació i ampliació dels edificis a les parcel·les petites significa millorar la qualitat de vida sense perdre l'encant dels nuclis històrics, aturar la degradació i renovar el teixit social dels seus residents.

## **II. 13. COMPLIMENT DE LES PARTICULARITATS DELS ARTICLES 99.2 I 99.3 DE LA LU.**

En el cas de la present modificació, atesa la seva naturalesa, no representa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos no es troben en cap dels supòsits de l'article 99.1 i per tant no són d'aplicació cap de les particularitat que els apartats 2 i 3 del mateix article determinen pel cas que si es donés aquest supòsit.



## II. 14. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'INCREMENT DE SISTEMES PÚBLICS

L'increment de les reserves per a sistemes urbanístics ve determinada per l'article 100 del TRLU en els supòsits de l'article 99 del que ja hem parlat a l'apartat anterior.

La proposta no té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni una actuació aïllada de dotació. Per això, i pel tipus de modificació plantejada, no hi ha lloc que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

## II. 15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

L'increment 98.1 del TRLU demana garantir la superfície i funcionament dels espais lliures i equipaments esportius, quan aquests s'alteren a través de qualsevol figura de planejament.

La modificació proposada no representa cap tipus de modificació ni en els espais públics ni en els equipaments esportius i per tant, no són d'aplicació les prescripcions d'aquest article.

## II. 16. DOCUMENT COMPRESIU

L'article 8 del TRLU determina que en el procés d'informació pública cal acompanyar un document comprensiu amb un plànol amb l'àmbit de suspensió de llicències i una explicació resumida de l'abast de la modificació:

ARTICLE 155 VIGENT

### Article 155. Planimetria de l'edificació

#### 1. Alineació de l'edificació.

- a. Posició de línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.
- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, l'espai públic davant tot el front de la nova edificació haurà de tenir com a mínim vuit metres (8) d'amplada.

#### 2. ocupació de l'edificació.

- a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les amb cantonada inferior a 95m<sup>2</sup>.
- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.

3. Ocupació màxima de les plantes soterranis permeses: la mateixa que la planta baixa construïda.



4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi Detall.

ARTICLE 155 PROPOSAT

Article 155. Planimetria de l'edificació

1. Alineació de l'edificació.

Posició de línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.

2. ocupació de l'edificació.

a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les inferiors a 95 m².

b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.

3. Ocupació màxima de les plantes soterranis permeses: la mateixa que la planta baixa construïda.

4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi Detall.

II. 17. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.1 del TRLU i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, que no és el cas, ja que el present document ja és la pròpia modificació.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades de l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Per tant, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, i atès que no es donen els supòsits de l'article 73.2, no es considera necessària la suspensió de llicències.

Torroella de Montgrí, Abril del 2018

Marc Riera i Guix \_arquitecte

MARC RIERA | Firmado digitalmente  
GUIX / por MARC RIERA I  
num:44307-7 | GUIX / num:44307-7  
Fecha: 2018.05.29  
14:42:12 +02'00'



### III. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES

---

Les normes urbanístiques de la present modificació serà el resultat de la modificació puntual de l'article 155 del PGMO actual.

La redacció definitiva de l'article que es proposa modificar és el següent:

#### **Article 155. Planimetria de l'edificació**

##### 1. Alineació de l'edificació.

Posició de línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.

##### 2. ocupació de l'edificació.

a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les inferiors a 95 m<sup>2</sup>.

b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.

3. Ocupació màxima de les plantes soterranis permeses: la mateixa que la planta baixa construïda.

4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi Detall.