



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 9 DE LA NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL MUNICIPAL PEM-2 CARRER ILLES DE L'ESTARTIT DEL MUNICIPI 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 PLA ESPECIAL MUNICIPAL (PEM-2)

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. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

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 44.307/7, 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. Carme Llenas Massaguer, amb NIF 78000036-K.

Tenint en compte que el PLA ESPECIAL MUNICIPAL PEM-2 "Carrer Illes" 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 del PE 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 Pla Especial Municipal 2 vigent a Torroella (PEM-2) conté en *l'Article 9 del capítol* 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 8m, 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 9; del capítol 1.- Normes generals que regulen l'edificació, referent a les alineacions dels números senars del carrer Illes de l'Estartit, alhora que es tramita simultàniament la modificació de l'Article 155.1 de la normativa Pla General Municipal d'Ordenació de Torroella de Montgrí

II. 2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de modificació, és estrictament aquell que defineix l'article:

Els senars del carrer illes.

Així dons, no es delimita estrictament ni un àmbit ni una superfície, en tant que els terrenys que es troben afectats amb la present modificació seran un grup d'habitatges i/o terrenys que contenen aquesta qualificació.

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 nº3913, de 27/06/2003.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. DOGC nº4723, 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.
- DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme. Articles 67 i concordants (plans de millora urbana).

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.

Pla Especial de Millora Urbana PEM-2 carrer Illes a l'Estartit. Torroella de Montgrí, aprovat definitivament el 4 de juliol del 2013, donada la conformitat al text refós el 9 d'octubre del 2013 i publicat en el DOGC el 19 de novembre del 2013.

Els articles de la normativa del PEM-2 vigent de la zona Carrer Illes, són els següents:

TÍTOL III.- NORMES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I USOS DEL SOL

Capítol 1.- Normes generals que regulen l'edificació.

Article 8. Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut vénen regulades pels articles del Pla General en desplegament del qual es redacta el present Pla Especial PEM-2.

Pel que fa referència a les actuacions de substitució, obra de nova planta, que es plantegen en solar existent o a partir de l'enderroc d'edificacions existents, en les edificacions situades en els números senars del carrer Illes, caldrà:

1. *La llicència d'obres quedarà supeditada a la presentació pel sol·licitant d'un projecte o solució tècnica, subscrit per tècnic competent, que incorpori allò especificat en el present Pla Especial Pem-2 pel que fa a enderroc i obra nova.*
2. *Enderrocs*



No es podrà demolir sense autorització i llicència cap mur o edifici adossat al vessant. No es podran realitzar a les vessants de la muntanya tales d'arbres o vegetació, rases per a sanejaments o conduccions, etc...

El promotor haurà de presentar per a la seva autorització un projecte d'enderroc que inclogui solucions d'entibació o contenció (per exemple pantalles de pilots o micropilots, amb o sense ancoratges) que substitueixin a la contenció que pugui presentar el mur o edifici que s'ha d'enderrocar i assegurí l'estabilitat del vessant en la nova situació creada per l'enderroc i, eventualment, l'excavació adicional de la parcel·la.

Les contencions s'han de considerar estables a llarg termini, per la qual cosa s'hauran d'emprar seccions d'acer sobredimensionades per tal d'absorbir la corrosió i ancoratges de barra o micropilots d'ancoratge.

En totes aquestes operacions es garantirà el manteniment dels murs i contencions existents, evitant el seu descalç, soscavació, deteriorament del sistema de drenatge, etc... En cap cas es podran tallar o demolir elements associats a les contencions esmentades. Es respectaran les distàncies de seguretat necessàries per garantir la no afectació als murs citats (no menys de 3 m.), reduint, si fos necessari, la superfície edificable de la parcel·la.

3. Excavacions

Es prohibeix qualsevol excavació o rasa d'alçada o profunditat superior a 1m i amplitud o desenvolupament superior a 4m.

Per a dimensions que excedeixin les anteriors s'haurà de presentar un projecte d'entibació o contenció, detallant el procés constructiu a seguir.

4. Noves edificacions

En el cas d'edificacions en zones anteriorment construïdes, l'enderroc d'allò existent s'ajustarà a allò especificat en el punt 2, sempre que la nova edificació no suposi aprofundir per sot de la base de l'edifici anterior.

Només s'autoritzaran buidats més profunds quant la corresponent excavació s'encaixi en roca competent i no aflori aigua. Excepcionalment es podran autoritzar buidats profunds en terreny no rocós quant s'aporti un estudi de contencions suficientment satisfactori.

En cap cas es podrà confiar en el propi edifici per actuar com mur o estructura de contenció.

Seran preferibles les contencions prèvies a l'excavació o les que es vagin executant en forma descendent respecte a les que s'aixequen des del fons de l'excavació

5. Pel fet de concedir llicència per a una determinada obra o edificació dintre de l'àmbit del Pla Especial PEM-2, l'Ajuntament no assumeix responsabilitats respecte danys a propietats o persones en la pròpia obra o a l'entorn de la mateixa.

Article 9. Compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

L'art 155.º.b del Pla general d'ordenació diu:

"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."



En el supòsit anterior caldrà tramitar un PMU, l'àmbit del qual serà com a mínim del tram d'edificacions incloses entre els dos cadenys mes pròxims a l'edificació ampliada o substituïda.

Així mateix els propietaris de totes les edificacions incloses dins del PMU, hauran d'acceptar la nova alineació i demes paràmetres que es marquin.

El present Pla Especial té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer. L'amplada mínima del carrer Illes, d'acord amb l'article 144.1.b del Pla general, serà de 8 metres

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer Illes, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir son: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.

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'introdueixin 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 70m2 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 Pla Especial PEM-2 carrer Illes, no disposa d'estudi econòmic i financer, donat que la urbanització del carrer està acabada en la Fase I i la Fase II, no procedeix l'estudi econòmic i financer.
- 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 a fa 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 PEM-2, no cal incorporar cap plànol d'ordenació. No obstant el plànol de alineacions vigent, plànol 04, es correspondria en les alineacions proposades en la present modificació, dons es respecten les alineacions actuals de façana.
- 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 TRLU 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 pertoqueu, 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 llinda 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 conservar l'encant del barri vell de l'Estartit, atès que el Pla Especial 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 Especial Municipal (PEM-2) 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 9; del capítol 1.- Normes generals que regulen l'edificació*, referent a les alineacions dels números senars del carrer Illes de l'Estartit.

Per altre banda, cal tenir present que 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 9*, 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.

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 9 del PEM-2.



TÍTOL III.- NORMES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I USOS DEL SOL

Capítol 1.- Normes generals que regulen l'edificació.

Article 9. Compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

~~L'art 155.º.b del Pla general d'ordenació diu:~~

~~"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."~~

~~En el supòsit anterior caldrà tramitar un PMU, l'àmbit del qual serà com a mínim del tram d'edificacions incloses entre els dos cadenyos més pròxims a l'edificació amplificada o substituïda. Així mateix els propietaris de totes les edificacions incloses dins del PMU, hauran d'acceptar la nova alineació i demes paràmetres que es marquin.~~

El present Pla Especial té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer. ~~L'amplada mínima del carrer Illes, d'acord amb l'article 144.1.b del Pla general, serà de 8 metres~~

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer Illes, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir son: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.

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 PLA ESPECIAL MUNICIPAL (PEM-2)

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 (article 9) 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.

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. CONCURRENCIA 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 i 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 exigència 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 sens 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 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 (tramitat paral·lelament).

Així doncs, 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.

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 9 VIGENT

Article 9. Compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

L'art 155.º.b del Pla general d'ordenació diu:

"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."

En el supòsit anterior caldrà tramitar un PMU, l'àmbit del qual serà com a mínim del tram d'edificacions incloses entre els dos cadenys mes pròxims a l'edificació ampliada o substituïda. Així mateix els propietaris de totes les edificacions incloses dins del PMU, hauran d'acceptar la nova alineació i demes paràmetres que es marquin.

El present Pla Especial té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer. L'amplada mínima del carrer Illes, d'acord amb l'article 144.1.b del Pla general, serà de 8 metres

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer Illes, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir són: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.



ARTICLE 9 PROPOSAT

Article 9. Compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

El present Pla Especial té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer.

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer Illes, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir són: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.

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, Juliol del 2015

Marc Riera i Guix _ arquitecte



III. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES

Les normes urbanístiques de la present modificació serà el resultat de la modificació puntual de l'article 9 del PEM-2 actual.

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

Article 9. Compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

El present Pla Especial té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer.

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer l'les, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir son: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.