



Data: 10 de maig de 2017

RV:/

RN: 2016 / 061987 / G/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols
Plaça Mercat, 6-9
17220 Sant Feliu de Guíxols
Baix Empordà

Assumpte: Modificació puntual del POUM número 27 "articles de les normes urbanístiques relatius a la densitat d'habitatges referida a l'edificació" de Sant Feliu de Guíxols.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 d'abril de 2017, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

L'objecte d'aquest expedient és modificar la regulació de la densitat d'habitatges referida a l'edificació.

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació es correspon a la totalitat de les zones del sòl urbà on hi ha regulació expressa de la densitat relativa a l'edificació.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	27.10.2016
Informació pública:	BOP núm. 221	18.11.2016
	El Punt Avui	17.11.2016
	WEB i tauler.d'anuncis	Si
Aprovació provisional:		26.01.2017

No s'ha presentat cap al·legació dins el termini d'informació pública.

Informes

En data 19 d'abril de 2017 l'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe favorable.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Planejament urbanístic vigent

El Planejament vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 20 d'abril de 2006, i publicat al DOGC número 4678, en data 18 de juliol de 2006.

La proposta de Modificació Puntual afecta la regulació de la densitat d'habitatges regulada en els paràmetres d'aplicació general en qualsevol tipus d'ordenació de l'edificació i en els paràmetres d'aplicació a l'edificació alineada a vial, articles 60 i 82, respectivament, de les normes urbanístiques del POUM:

Article 60. Densitat d'habitatges referida a l'edificació

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el càlcul d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

Article 82. Densitat d'habitatges referida a l'edifici

En el càlcul d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament les plantes destinades a habitatge i compreses entre la rasant del carrer i l'alçada reguladora màxima, incloent-hi escales, accessos i espais de pas.

Descripció de la proposta

Es vol establir una regulació de la densitat d'habitatges referida a l'edificació d'una manera diferent a la que figura a les normes urbanístiques del vigent POUM.

La nova regulació afecta a la totalitat de les zones de sòl urbà on hi ha regulació expressa de la densitat relativa a l'edificació. No afecta al concepte ni als paràmetres que regulen la densitat referits a sectors o a àmbits de planejament.

D'acord amb la normativa vigent, depenent si la planta baixa es destina a habitatge o a altres usos admesos, en finques de característiques i situacions idèntiques, varia el nombre d'habitatges admesos a cada finca degut a que en els articles 60 i 82 es regula que per a calcular la densitat d'habitatges s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges.



La proposta de la modificació és obtenir uns resultats homogenis en finques idèntiques, de manera que la densitat d'habitatges s'estableixi en funció del sostre edificable total de la parcel·la, independentment de l'ús concret que en un determinat moment es destini la planta baixa de l'edificació.

D'altra banda, es proposa afegir una nova disposició transitòria a les NNUU, la qual, permeti la divisió en propietat horitzontal en tots aquells edificis existents on el nombre d'habitatges superi les condicions de densitat establertes al POUM, per a reconèixer els habitatges preexistents legalment implantats abans de l'aprovació inicial del POUM vigent.

Normativa

L'expedient incorpora un text normatiu amb 5 articles.

Valoració de l'expedient

La nova regulació no suposa cap increment del nombre màxim d'habitatges que permet el POUM per a una determinada finca, ni un augment potencial del nombre d'habitatges a nivell municipal.

Sense modificar la densitat d'habitatges afecta al sistema de càlcul d'aquest paràmetre referit a l'edificació. La voluntat és que la densitat d'habitatges s'estableixi en funció del sostre edificable total de la parcel·la que es pot destinar a habitatge, independentment de l'ús concret que en un determinat moment es destina la planta baixa de l'edificació.

D'aquesta manera, s'obtindran unes superfícies dels habitatges més ajustades a l'estructura i teixits urbans existents i a la realitat i les necessitats actuals. D'altra banda, permetria esgotar la densitat d'aquella parcel·la, impossibilitant un possible canvi futur de l'ús actual de la planta baixa a ús residencial.

Pel que respecte al reconeixement de les edificacions amb habitatges preexistents legalment implantats abans de l'aprovació inicial del POUM vigent, amb una densitat d'habitatges superior a l'establerta al POUM, atès que podrien ser objecte de divisió en propietat horitzontal en aplicació de la nova disposició transitòria proposada, caldria ajustar el redactat d'aquesta nova disposició, atès que el canvi normatiu suposaria una aplicació genèrica en totes les qualificacions residencials del municipi i això podria alterar el model previst actualment per al planejament vigent. En aquest sentit, seria convenient acotar el reconeixement d'aquestes edificacions als àmbits de sòl urbà on és una característica fonamental la conservació de l'estructura urbana existent, així com en les edificacions en situació de volum o ús disconforme solament admetent-ho en les edificacions que resultin disconformes amb les condicions bàsiques del POUM en relació amb el paràmetre de densitat.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i



financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM núm. 27 "Articles de les Normes Urbanístiques relatius a la densitat d'habitatges referida a l'edificació", promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 **Caldrà acotar la divisió en propietat horitzontal dels edificis existents on hi hagi un nombre d'habitatges que superin les condicions de densitat que estableix el POUM, als habitatges legalment implantats abans de l'aprovació inicial del vigent POUM, en els àmbits de sòl urbà on és una característica fonamental la conservació de l'estructura urbana existent, així com en les edificacions en situació de volum o ús disconforme solament admetent-ho en les edificacions que resultin disconformes amb les condicions bàsiques del POUM en relació amb el paràmetre de densitat.**

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.



En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Digitally signed by CPISR-1 C Sonia
Bofarull Serrat
Date: 2017.05.12 14:50:18 CEST