

CU: 34
Expedient:2018 / 067860 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 22 de setembre de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Antecedents

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (en endavant PDU) es va aprovar en data 11 de febrer de 2021, posteriorment, d'acord amb l'article 6 de la normativa del PDU, s'ha convocat la comissió mixta de seguiment ambiental que té com a funcions el vetllar pel seguiment ambiental i per les mesures establertes en el Pla així com la proposta de noves mesures, si s'escau, en cas que es detecti que no s'assoleixen els objectius previstos.

Així en aquesta comissió s'ha detectat que l'aplicació de la Normativa d'integració paisatgística (en endavant NIP) genera dubtes interpretatius als tècnics municipals i, també, hi ha detectada alguna contradicció.

Altrament els municipis de Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell, Calonge i Sant Antoni, Sant Feliu de Guíxols i Pals, van presentar un requeriment en el que manifesten que estan d'acord amb els objectius del PDU i que no obstant, pel que fa a la NIP - tenint en compte que es tracta d'una matèria reglada, de competència municipal i que pot comportar inseguretats jurídica als ajuntaments-, consideren que caldria replantejar l'articulat en aquells aspectes que són més indispensables amb l'objectiu perseguit i en ares d'evitar dubtes interpretatius i disfuncions en la seva aplicació, i que, si fos possible, també anés acompanyat de les corresponents regles gràfiques per la seva correcta aplicació.

Aquest requeriment ha estat resolt i notificat als 22 municipis inclosos en l'àmbit 'aplicació del PDU recentment. Així mateix ha estat publicat en el DOGC núm.8504 de 17 de setembre de 2021.

La resolució del requeriment esmentat ha donat resposta als dubtes interpretatius plantejats i s'han esmenant alguns articles de les NIP per tal de fer més entenedora la seva aplicació i resoldre una contradicció.

Descripció

La petició de l'ajuntament de Roses s'acompanya d'un informe tècnic sobre l'aplicació de la normativa d'integració paisatgística (NIP).

Concretament la petició planteja els temes següents:

1. La NIP no pot reduir l'aprofitament urbanístic de les finques.



Aquest aspecte ha estat ha resolt en el requeriment presentat incorporant una esmena en la normativa que deixa més clara la naturalesa de la normativa d'integració paisatgística que en cap cas ha de suposar la modificació dels aprofitaments urbanístics definits en el planejament municipal pel que fa als sòls urbans consolidats.

2. Consultes sobre els articles
 - 2.1. Implantació de la planta baixa
 - 2.2. Article 101. Planta baixa. Article 102 Planta soterrani
 - 2.3. Article 61.1 concepte d'edificació aïllada
 - 2.4. Article 83. Alternatives ordenació en relació a l'art 99 ordenació de volums
 - 2.5. Article 92. Pendent:
 - 2.6. Article 93. Implantació (en relació a la Disposició addicional quarta punt 2)
 - 2.7. Article 94. Moviment de terres
 - 2.8. Article 95. Tractament sòl lliure d'edificació
 - 2.9. Article 97. Foment drenatge natural.
 - 2.10. Article 98. Tanques.
 - 2.11. Article 99. Ordenació volums.
 - 2.12. Article 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït
 - 2.13. Article 104. Tractament de paraments i elements construïts.
 - 2.14. Disposició transitòria tercera.

Valoració

En aquest informe s'exposen un seguit de temes que en part han quedat resoltos en la resposta al requeriment esmentat.

1. Pel que fa a la possible reducció de l'aprofitament cal dir que aquest aspecte ha estat resolt en el requeriment presentat incorporant per a major claredat una esmena en la normativa que deixa més clara la naturalesa d'una normativa d'integració paisatgística.
2. Els punts 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 i 2.11 han estat objecte de resposta en el requeriment presentat per altres municipis i que ja ha estat notificat a tots els municipis inclosos en l'àmbit de l'actuació.

La resta d'aspectes es valoren a continuació:

2.4. Art 83. Alternatives ordenació

"En relació al punt 3, quan diu que se podran ajustar també de manera justificada els paràmetres descrits a l'article 99.2.c relatiu a l'ordenació de volums de les noves agrupacions residencials destinades a habitatge (de façana màxima 30m), s'entén que en aquest cas no cal que compleixin cap dels requisits establerts al punt 1? Entenem que a l'article 99.2.c caldria especificar que es refereix a l'article 83.4 en concret, no a l'article 83 íntegrament. De no ser així, quedaríem excloses les finques amb pendent inferiors al 20%, la qual cosa, seria incompreensible."

L'article 83.4 descriu els aspectes que cal garantir per les diverses alternatives que es plantegin en els casos en que pugui ser d'aplicació el precepte. En aquest sentit cal tenir en compte que l'article 99 és un precepte que fa referència a l'ordenació dels volums admesos en les parcel·les de sòl ordenat i, per tant, tant si compleixen els punts 83.1 i





83.2, en cada d'agrupació de volums se'ls hi estableix la limitació dels volums i la capacitat de fer les alternatives d'ordenació per a la millora de la integració paisatgística.

2.7. Art 94. Moviment de terres

"a) Es necessari un esquema/croquis de les regulacions establertes en aquest article per no generar confusions."

La possibilitat de fer esquemes s'estudiarà en el marc de la comissió de seguiment per tal de poder tenir un document consensuat per tots els municipis.

"b) Caldria especificar a la normativa que (segons criteris enviats per correu) el concepte "llindars" "INCLOU TANT LA SEPARACIÓ A CARRER COM A VEÏNS", i que per tant "NO ES PODEN REALITZAR ANIVELLAMENTS DE TERRES A FRONT DE VIAL (TRET DE LES EXCEPCIONS) NI MURS DE CONTENCIÓ EN ALINEACIÓ A VIAL". Aquesta limitació contradiu totalment el nostre PGOU, que permet en costat muntanya murs de contenció de terres (revestits de pedra) de l'alçada de l'aparcament."

El concepte llindars no estableix d'entrada que hi ha situat en la part externa del límit de parcel·la, en aquest sentit si només es refereix a llindars entre propietats privades hauria d'estar especificat concretament, per tant s'interpreta que quan la NIP regula aspectes referents als llindars també inclou els llindars a carrer.

"c) Segons els criteris enviats, s'especifica que "LES EDIFICACIONS AUXILIARS TAMBÉ HAN DE DONAR COMPLIMENT A AQUEST ARTICLE". Això implica que a partir d'ara no són possibles els convenis a veïns admesos pel PGOU per construir edificacions auxiliars en al franja de 3m a partions entre veïns, fet que pot limitar l'aprofitament."

La NIP en cap cas limita les possibilitats de construir edificacions auxiliars que tingui admeses el planejament urbanístic municipal, i només proposa condicions d'ubicació de les mateixes. La limitació de la ubicació de les edificacions auxiliars en la franja de separació entre les edificacions i el límit de les parcel·les es proposa per tal de mantenir les edificacions aïllades amb espais amb vegetació de separació entre elles.

"d) Cal revisar el redactat per permetre els moviments de terres necessaris per l'accés a peu des del carrer fins l'habitatge, com a excepcions dels moviments de terres permesos dins la franja de separació a carrer."

La NIP només ha especificat com una excepció l'accés rodat atesa la magnitud dels moviments de terres que aquest pot produir, en canvi es considera que l'accés de vianants amb molta menys incidència, no ha ser motiu de regulació ja que en cap cas s'ha de plantejar amb moviments de terres susceptibles de regulació.

"e) Segons els criteris enviats, "L'APARCAMENT EN SUBSTITUCIÓ DE TERRES S'ENTÉN COM A ESPAI CONSTRUÏT (PLE) EN SUBSTITUCIÓ DE TERRES, NO COM A ESPAI OBERT". Això no queda especificat en el redactat de la normativa. Si només pot ser un espai construït s'hauria d'especificar, o, alternativament, admetre també un espai d'aparcament descobert, solució emprada en alguns casos, tenint en compte que no és obligatori que l'espai d'aparcament sigui cobert en habitatges unifamiliars, i que en qualsevol cas, a la majoria de casos hi sol haver més d'un



vehicle per família, i que si aquests no es poden aparcar a l'interior de la parcel·la, ho faran al carrer.”

L'article 94.1 en el seu apartat c) especifica el següent:

c) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim.

El literal del precepte no estableix si aquest aparcament en substitució de terres ha de ser un espai construït, tot i així, el concepte substitució de terres comporta implícitament que cal substituir les terres per un volum equivalent. Altrament la naturalesa i objectiu d'aquesta normativa d'adaptació paisatgística és el que ha de guiar la interpretació de la mateixa i, per tant, qualsevol projecte que es proposi caldrà tenir present que s'ha de prioritzar aquella que garanteixi una millor integració al paisatge i l'entorn.

"f) En una parcel·la descendent (on no es permet la construcció d'un garatge per damunt de la cota del carrer) on s'hauria ubicar la plaça d'aparcament? tenint en compte que en la franja de 3m no es pot realitzar moviments de terres per una plataforma per l'aparcament a l'espai lliure de la parcel·la, i per accedir amb el cotxe a la coberta també caldria realitzar moviment de terres o forjat en la franja dels 3m de separació a carrer. Cal tenir en compte que és obligatori segons el PGOU la previsió d'espai d'aparcament dins la parcel·la, si bé en habitatges unifamiliars s'admet tant coberta com a l'exterior.”

La limitació de la ubicació de les edificacions auxiliars, paviments i garatges en la franja de separació entre les edificacions i el límit de les parcel·les es proposa per tal de mantenir les edificacions aïllades amb espais amb vegetació de separació entre elles, la ubicació de l'aparcament, quan es configura com un espai edificat, s'ha de situar preferentment fora d'aquesta franja i, si pot ser, integrat a l'edificació principal.

En tot cas en l'article 94 "moviments de terres" en l'apartat c) s'especifica que "En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vials.”

"g) Per col·locar ascensors o escales de comunicació interior entre el garatge i la planta baixa es permet més excavació de la permesa amb caràcter general? De no ser així, hi hauria certa contradicció amb al llei d'accessibilitat.”

Atès que la proposta ja preveu acostar al màxim l'edificació al carrer aquestes comunicacions es podran aconseguir en el projecte concret d'edificació. Altrament, la legislació en matèria de supressió de barreres arquitectòniques s'ha de poder implementar ja que té un rang superior al de la normativa del PDU.

"h) Punt 2.b). Les "terrasses volades" estan subjectes a les limitacions de +1.50 respecte al rasant natural?"





La NIP no distingeix entre espais exteriors pavimentats volats o no i per tant l'aplicació és la mateixa en tots els casos.

"j) Que es tracti del "primer mur", que segons criteris enviats, "HA D'ESTAR A L'ESPAI LLIURE IMMEDIAT ENTORN L'EDIFICACIÓ", entenem que no implica que hagi d'estar a nivell de planta baixa? es pot situar a un nivell davant o posterior, sempre que tingui continuïtat amb l'edificació?"

La NIP no regula aquests aspectes pel que s'entén que no ha d'estar a aquest nivell exactament i, també que pot estar en qualsevol punt de la parcel·la.

"j) Caldria croquis de els plataformes d'anivellació permeses i, aclarir si el mur davant de la primera plataforma pot ser de 3m, o està limitat a 1,5m."

La possibilitat de fer esquemes s'estudiarà en el marc de la comissió de seguiment per tal de poder tenir un document consensuat per tots els municipis.

2.8. Article 95. Tractament sòl lliure d'edificació-

"Al punt 3, quan diu que "respectin les separacions a veïns". Caldria especificar a la normativa que segons els aclariments rebuts, "A LA FRANJA DE SEPARACIÓ A VEÏNS S'HA DE MANTENIR EL TERRENY EN STAT NATURAL, PEL QUE NO S'ADMET LA PAVIMENTACIÓ (AMB LES EXCEPCIONS DE L'ARTICLE 94)" . Cal aclarir a quines excepcions concretes es refereix. Aquesta limitació també es refereix a la franja de separació a vial, tenint compte que segons aquesta normativa es considera un llindar? En qualsevol cas, caldria també admetre pavimentar els accessos a peu."

La NIP proposa que els espais de separació entre les edificacions puguin estar lliures d'edificacions i amb vegetació per a poder mantenir les edificacions efectivament aïllades, en aquest sentit les piscines, paviments edificacions auxiliars s'han de situar fora d'aquestes franges.

2.9. Article 97. Foment drenatge natural.

"A l'apartat 2, caldria que la normativa definís què es considera paviment i què no, als efectes de la limitació establerta al art 95, pronunciant-se respecte elements com la grava, el sauló, gespa artificial, paviment drenant, etc. I especificar si dins el còmput s'hi ha incloure elements com les rampes i escales exteriors, atès que segons els criteris tramesos, si, però en el redacta no ho especifica."

Aquest nivell de detall que es sol·licita es considera que hauria de formar part de la regulació municipal.

2.10. Article 98. Tanques.

"a) Apartat 1.a) En el criteris interpretatius que s'aprovin fora bo aclarir que, tal com s'ha informat als criteris tramesos per correu, el fet que la norma estableixi "un tractament regular i homogeni en tota la seva alçada "significa que no es permeten tanques que combinin 2 materials diferents disposats un sobre l'altre, (que és el tipus de tanca més habitual al municipi). De ser així, fora bo establir excepcions, per exemple en casos de murs de tanca existents opacs (o de contenció) on es vulgui créixer amb una tanca calada (barana). (El recrescut no podrà ser massís perquè el PGOU estableix una alçada màxima de 80cm de la part opaca).

b) Apartat 4, la limitació de l'alçada a 1,30 i 1,50. Caldria especificar que, d'acord amb els criteris tramesos per correu, "ES REFEREIX A TOTES LES TANQUES DE MANERA GENÈRICA" és a dir tant a carrer com a partions, ja que no està especificat a la normativa.





- c) Caldria permetre que als efectes de l'article 98.5 es permeti harmonitzar les tanques amb els de l'entorn quan la consolidació de l'entorn sigui superior al 80%, sense que sigui necessària tramitar una modificació de planejament general per delimitar els ambients edificats.
En aquest cas caldria també admetre altres tipologies a les descrites també al punt 1. És a dir, es podria permetre que no tinguessin un tractament regular i homogeni en alçada per tal d'harmonitzar-se amb les de l'entorn, habitualment formades de muret i part superior calada (l'article només es refereix als punts 2 i 3).
- d) Art 98.4, si el pendent és inferior a 20%, l'alçada de les tanques pot ser superior (amb la limitació que estableixi el PGOU)? O en cap cas les tanques poden superar 1,5m? El punt 4 en relació amb el punt 5 generen contradiccions respecte aquesta qüestió.
- a) El tractament homogeni podrà ser adaptat a l'entorn en l'adaptació del planejament municipal a aquesta normativa. En qualsevol detall de la consulta es considera que es pot resoldre en la llicència per part de cada municipi.
- b) En l'article 98.4 quan es regula l'alçada de les tanques, atès que la norma no en fa la distinció s'aclareix que es refereix a totes les tanques, tant a partions com a espais públics.
- c) L'article 98.5 ja permet aquesta harmonització pel que s'interpreta que no cal una modificació del planejament municipal per a poder aplicar aquest precepte.
- d) El punt 5 de l'article 98 especifica que les excepcions que admet ho són respecte els punts 2 i 3 del precepte i en cap cas respecte allò establert al punt 4.
- 2.12. Article 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït
- a) Apartat 1.a) la normativa hauria d'especificar que quan s'estableix que "en el cas d'ordenació en dues plantes, el 40% del programa de l'habitatge s'ha de desenvolupar en planta primera" si es tracta del 40% mínim del sostre construït (sense establir un màxim), o al contrari, si es refereix a un màxim. En cas contrari pot entendre's que és un % fix i obligatori.
- b) Apartat 1.b) En relació a les separacions a l'indar caldria un croquis explicatiu amb diferents casuístiques (pendent no perpendicular a vial, parcel·les triangulars amb 2 costats a carrer i només un a veïns...). Com es calcula en cas de parcel·les en tester que només tenen una partió?
- c) Apartat 2. Aquesta limitació també s'estableix per a plataformes d'anivellament de terres per aparcament exteriors o únicament a construccions? Ja que permetre anivellaments per aparcaments exteriors podria ser una bona mesura alternativa o complementària als aparcaments coberts el en cas d'habitatges unifamiliars.
- d) Apartat 2. La normativa hauria d'especificar a què es refereix quan parla de 5% del sòl edificable. En el cas que sigui ocupació, cal establir si es calcula respecte la superfície de parcel·la o la de sòl no edificat.

Els apartats a) i b) han estat resolts amb la resposta al requeriment esmentat.

c) Respecte a al punt 2 de l'article 100 aquest precepte regula el paràmetre d'ocupació i, per tant, no es aplicable als moviments de terres.

d) el sòl edificable és el sòl que s'admet ocupar per l'edificació d'acord amb el paràmetre d'ocupació màxima que estableixen les normatives urbanístiques.

2.13. Article 104. Tractament de paraments i elements construïts.

S'entén que "el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn", no únicament pot referir-se a l'entorn natural, sinó que en espais molt consolidats pot referir-se a l'entorn edificat? (als efectes, per exemple d'emprar el color blanc). Aquest és un concepte jurídic indeterminat que caldria definir per evitar confusions.

Efectivament aquest paràmetre es refereix a la realitat existent sigui natural o edificada.



Per la resta d'aspectes que no es responen en aquest document es fa remissió a la resposta al requeriment esmentat.”

Acord

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

1. Donar trasllat a l'ajuntament de Roses de l'informe emès per la Sub-direcció General d'Estratègies Territorials i Paisatge de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme amb relació a la consulta sobre diversos aclariments formulats sobre la interpretació de les normes d'integració paisatgística del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

Sònia Bofarull Serrat
La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
24/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0HPX0SDNMR52THQXVIU0L75K4RDQSGKV

Data creació còpia:
24/09/2021 10:23:41

Data caducitat còpia:
24/09/2024 00:00:00