



**MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA REGULACIÓ
DE LA ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT 2.3
I AJUSTOS DELS ÀMBITS GRÀFICS**

AJUNTAMENT DE DARNIUS

maig 2017

I. MEMÒRIA	3
1. INTRODUCCIÓ	3
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	3
3. CONTINGUT DEL DOCUMENT	3
4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	4
5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL	4
6. MARC LEGAL	5
7. MARC URBANÍSTIC	5
8. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I REGULACIÓ URBANÍSTICA VIGENT	5
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	7
10. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	13
11. JUSTIFICACIONS	19
12. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	23
II. ANNEX A LA MEMÒRIA	24
1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ	24
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	24
3. MEMÒRIA SOCIAL	24
4. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	25
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL	25
III. NORMATIVA	26
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	28

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

La regulació urbanística del municipi de Darnius es realitza en base a les normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona l'any 1989.

En aquest document, es regula part del sòl urbà del municipi amb la qualificació 2.3, *àrea d'edificació alternativa*. Per a aquests àmbits així qualificats, la normativa urbanística estableix una regulació ambigua que proposa l'aplicació dels paràmetres normatius definits per a les zones 2.1 *zona d'edificació urbana front de vial*, o per a la zona 2.4, *àrea d'edificació aïllada*, d'una manera confusa.

De fet, el text de l'article 115 que la regula estableix que l'aplicació d'una o altra "*serà determinada properament*", sense que fins la data això hagi estat concretat.

Aquest manca de precisió limita de manera notable la seguretat jurídica que ha de regir sobre el domini privat així com el rigor i la claredat que s'ha d'observar en la tramitació de les llicències d'obres per la qual cosa, es fa necessari revisar i completar el redactat actual de la normativa urbanística amb l'objecte de donar-li el detall i la precisió que requereix un document legal.

Per tot això, es planteja aquesta modificació puntual de les normes subsidiàries del municipi de Darnius promogudes pel propi ajuntament en desenvolupament de l'esmentat article 115 de la normativa.

Cal citar en aquest apartat, com a antecedents d'aquests àmbits objecte de modificació, que en el seu moment, la parcel·la cadastral número 64072.18 ha estat objecte d'un litigi sobre la correcció de les edificacions que s'hi varen construir en base a una llicència municipal de l'any 2005 que va ser anul·lada per la sentència 173/2006 del JCA número 1 de Girona de 11 de juny de 2008, ratificada per sentència del TSJC 934/2009 de 16 d'octubre de 2009. En compliment d'aquesta sentència es va enderrocar un dels quatre habitatges que s'hi havien edificat, la qual cosa va suposar un important dispendi per a l'ajuntament.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objecte d'aquest document de modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament de Darnius és desenvolupar les previsions de l'article 115 i **fixar l'adequada regulació normativa de les zones ara qualificades com a 2.3, àrea d'edificació alternativa**, clara i concisa que permeti la seva aplicació sense ombres de dubtes i garantir així, la seguretat jurídica en l'aplicació del règim urbanístic que pertoca, tot això, sense perjudici de l'ajust dels límits de les zones així qualificades en concordança amb les característiques morfològiques de cada àmbit d'actuació.

3. CONTINGUT DEL DOCUMENT

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes

urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació no suposen increments d'aprofitaments, ni modifiquen les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics ni tampoc suposen cap afecció sobre la mobilitat generada per la qual cosa no cal incorporar els annexes complementaris corresponents.

De la mateixa manera, tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document no incorpora cap annex sobre aquets aspecte.

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica del municipi, aquesta modificació no planteja actuacions que generin afeccions o alteracions en l'espai destinat a sistemes i per tant, tampoc cal la incorporació del corresponent informe de sostenibilitat econòmica del municipi previst a l'article 59.3d del TRLU

4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries és formulada i promoguda per l'ajuntament Darnius i la redacció del document ha estat realitzada per Imma Matabosch Giménez, arquitecte del COAC amb el número 61300-2 i Víctor Alegrí Sabater, arquitecte número 18598-1 del COAC.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar un informe als organismes que en resulten interessats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Atès l'abast i característiques de la modificació, que afecta exclusivament sòls classificats som a sòl urbà pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes:

- Direcció General de Carreteres : GI-503

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal, ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la

planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

6. MARC LEGAL

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, i per 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, i la Llei 5/2017, de 28 de març de mesures, així com les corresponents sentències del Tribunal Constitucional 73/2016, 17/2016, resolucions dels recursos 6513/2014 i 6777/2012. (TRLU).

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

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLRS) i Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLS).

7. MARC URBANÍSTIC.

A nivell urbanístic municipal, el marc ve donat per les Normes subsidiàries del planejament de Darnius, aprovades definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona el 12 d'abril de 1989 i publicades al DOGC 7 de juliol de 1989.

Posteriorment, el 16 de març de 2006, la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona va donar conformitat al Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries que varen ser publicades al DOGC de 26 de maig de 2006.

8. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I REGULACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

L'àmbit territorial afectat per aquesta modificació es troba classificat com a sòl urbà. Es tracta de cinc àmbits qualificats amb la clau 2.3 *àrea d'ordenació alternativa* que es troben grafats en el plànol O-11_ Sòl Urbà. Zonificació, així com un petit àmbit qualificat com a 2.2 *àrea d'edificació continua oberta* de l'àmbit que es mostren en la següent imatge.



Normes subsidiàries vigents. O-11_ Sòl Urbà. Zonificació

La normativa urbanística de les NSP que resulta afectada per aquesta modificació correspon als articles 115 i 116 que fan referència a la regulació detallada de l'àrea d'edificació alternativa, clau 2.3 àrea d'ordenació alternativa, el contingut vigent dels quals es transcriu a continuació:

4.2.3.- ÀREA D'EDIFICACIÓ ALTERNATIVA

ART.115 DEFINICIÓ

*Aquesta modalitat de qualificació de sol urbà constitueix una opció de comptabilitat entre les tipologies corresponents a les zonificacions d'àrea d'edificació urbana front de vial i àrea d'edificació aïllada **que serà determinada properament.***

L'establiment d'aquesta zonificació només es realitza en terrenys d'unes condicions i circumstàncies concretes, com és l'existència de suficient superfície de terreny a la part oposada a la alineació de carrer per la ubicació d'un edifici d'habitatge uni o plurifamiliar.

ART. 116 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

En els casos en que es determini fer l'edificació d'acord a la tipologia corresponent a la zonificació 2.1 es contemplaran, amb caràcter obligatori les ordenances d'aquesta zonificació. En els casos en que es determini fer l'edificació segons la tipologia corresponent a la zonificació 2.4 s'estendran obligatòriament les ordenances d'aquesta zonificació.

Tal com es detalla en els articles indicats, la regulació normativa de la zona 2.3 es fa en referència al que estableix la normativa urbanística per a les zones 2.1 i 2.4.

A continuació es mostren els paràmetres urbanístics que regulen aquest àmbits qualificats con a zona 2.1 i zona 2.4.

	Clau 2.1	Clau 2.4	Clau 2.3
ordenació	alineació a vial	aïllada oberta aparellada	
caràcter	segons entorn		
alineacions	carrer gràfica O-11 i O-13		
fondària	14 total		
parcel·la mínima		existent 500 500 600 600 600 600 600 600	600
façana mínima		12 12 12 15 12 12 12 12	12
ocupació		40 40 40 40 40 40 40 40	
edificabilitat		0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	
separacions		3/2 3/2 3/2 3/3 3/3 3/3 3/3	
plantes	mitja del front 3P	B+2 B+2 B+2 B+1 B+1 B+1 B+1	
alçades	2P : 7,20 3P : 10,20 B+2 : 10,20 si c > 8 B+3 : 7,20 si c < 8		
ús residencial	unifamiliar plurifamiliar	A : unifamiliar B : plurifamiliar	
edificacions auxiliars	h < 3m s < 20m ²		
volades	carrer > 8 : 0,40 carrer > 5 : 0,60		

Com es pot observar, l'aprofitament de la zona 2.1 ve regulat per la definició d'una alineació a vial, per la fondària edificable fixa de 14m i el nivell de plantes que es planteja en funció de les façanes consolidades o de l'amplada del carrer.

Pel que fa a les condicions de la zona 2.4, en trobem que aquesta qualificació es troba en vuit àmbits del sòl urbà, i s'observa que els paràmetres de la parcel·la mínima són majoritàriament de 600m² llevat de dos on es proposa de 500m². L'ocupació i l'edificabilitat es mantén constant en el 40% i 0,5m²/m² en tots els casos, mentre que les reculades varien entre 3m a carrer i 2 i 3m a límits i les alçades varien entre B+1 i B+2, això tret d'un àmbit on no es defineixen aquest darrers paràmetres. En aquesta zona 2.4, la normativa distingeix una subzona 2.2A, unifamiliar, i una subzona 2.2B, plurifamiliar, tot i que en la documentació gràfica, aquestes subzones no es distingeixen i només consta la zona 2.4

Per al seva banda, la zona 2.3, tot i que l'article 116 de la normativa estableix que al regulació es farà d'acord amb els paràmetres de les zones 2.1 i 2.3, en la documentació gràfica es detalla una parcel·la mínima de 600m² i una façana mínima de 15m.

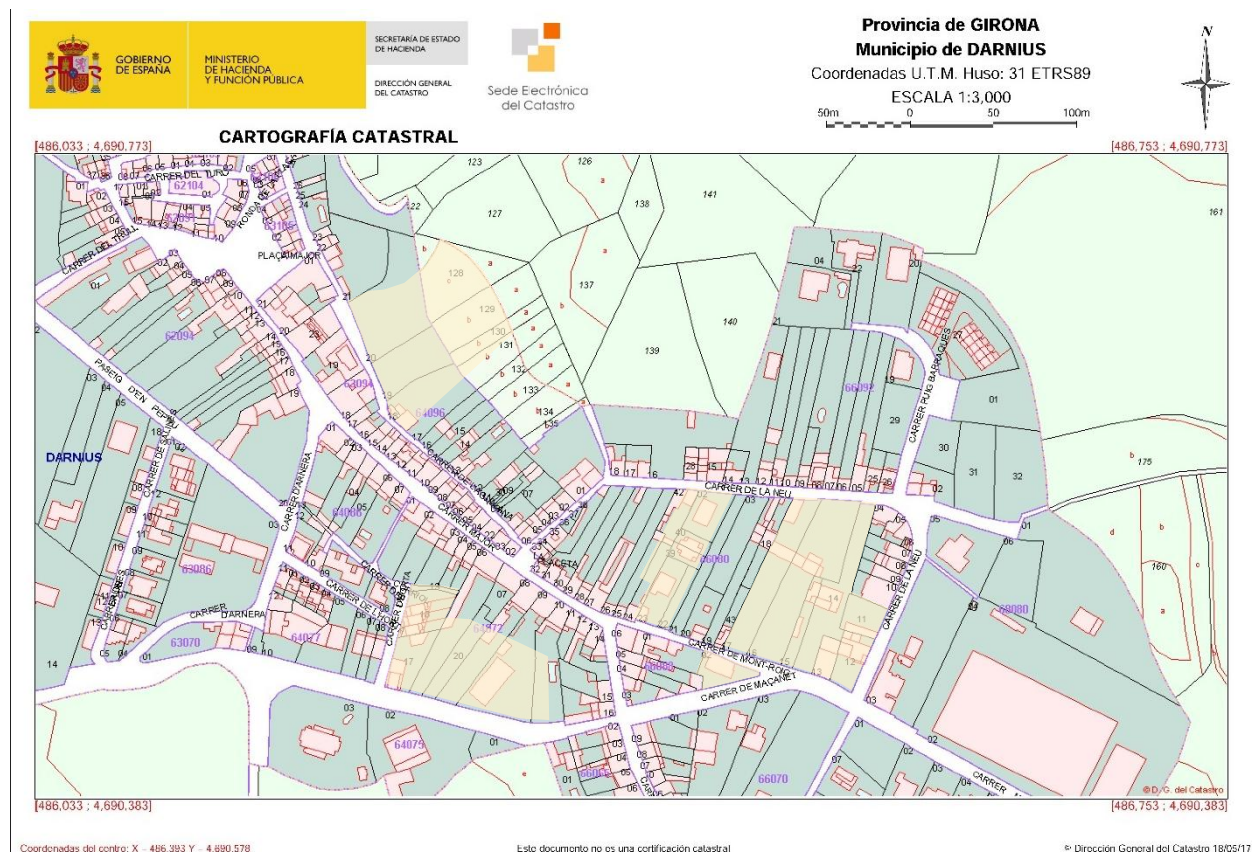
Pel que fa a l'àmbit que resulta afectat de la zona 2.2 àrea d'edificació continua oberta, aquesta ve regulada pels articles 104 a 114, els qual estableixen que l'aprofitament resulta assignat gràficament en l'esmentat plànol O-11_Sòl Urbà. Zonificació, amb les particularitats que corresponen a la clau 2.1 de la normativa.

9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.

9.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb els objectius d'aquesta modificació s'identifiquen les finques cadastrals que resulten compreses dins l'àmbit d'actuació d'acord amb la informació obtinguda de la Direcció General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública

El següent plànol detalla els cinc àmbits objecte de l'actuació amb les finques que es troben compres dins ells. Es dona la circumstància que algunes finques es troben parcialment incloses dins els àmbits d'actuació. Aquestes finques es distingeixen en negreta en el quadre de la relació detalla que s'incorpora en aquest apartat.



Així tenim que l'àrea afectat per al modificació té una superfície aproximada de 24.834m² i afecta totalment o parcialment a 32 propietats agrupades en cinc àmbits diferenciats. La identificació detallada de les finques compres dins l'àmbit amb les seves dimensions es detallen en el següent quadre agrupades en funció dels cinc àmbit definits.

ÀMBIT	FINQUES CADASTRALS	FAÇANA	SUPERFÍCIE TOTAL CADASTRE	SUP TOPOGRAFIC ACTUAL				
				2,3	2,2	2,1	VIAL	SNU
A	64096.17	14,22	1.291	871	414		6	
	64096.18	8,98	37	15			22	
	64096.19	24,73	1.085	1.086				
	64096.20	39,82	2.131	1.504				627
	128	0,00	1.851	1.203				648
	129	0,00	1.516	941				575
	130	0,00	552	340				212
	131	0,00	954	381	328			245
TOTAL A	8	87,75	9.417	6.341	742	0	28	2.307

B	64072.06	8,07	1.311	516	794			
	64072.08	13,41	1.123	593	530			
	64072.09	46,13	1.959	1.361	598			
	64072.10	10,26	1.119	308	811			
	64072.17	45,47	678	671				
	64072.18	24,54	693	551	142			
	64072.20	8,67	572	447	125			
TOTAL B	9	156,55	7.455	4.447	0	3.000	0	0
C	66080.02	22,34	598	592				
	66080.22	7,42	296	294				
	66080.23	14,01	611	609				
	66080.24	0,00	365	181	184			
	66080.39	0,00	192	192				
	66080.40	0,00	193	192				
	66080.42	7,25	429	241	188			
TOTAL C	7	51,02	2.684	2.301	0	372	0	0
D	66088,02	73,21	465	465				
TOTAL D	1	73,21	465	465	0	0	0	0
E	66080.11	19,89	508	479				
	66080.12	50,74	578	577				
	66080.13	11,40	283	281				
	66080.14	22,71	1.399	1.451				
	66080.15	7,01	383	376				
	66080.16	45,44	2.414	2.414				
	66080.17	32,17	1.579	1.588				
TOTAL E	7	189,36	7.144	7.166	0	0	0	0
TOTAL	32	558	27.165	20.720	742	3.372	28	2.307
				24.834				

9.2. CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES

Les finques compreses en l'àmbit objecte de modificació són propietats que formen part del teixit històric de Darnius i es troben en ocupades en diferent grau de consolidació.

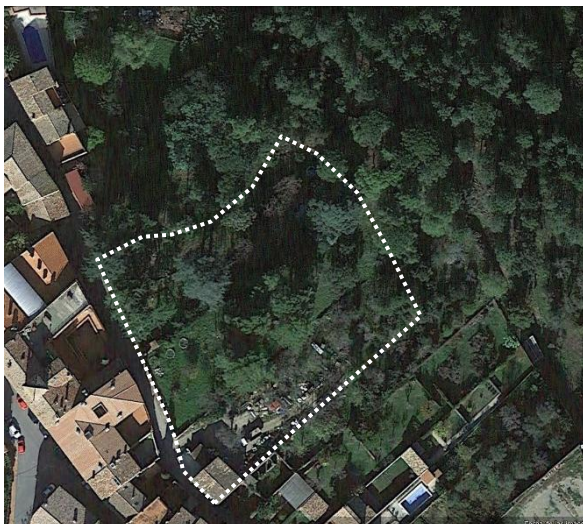
Tal com s'ha avançat, hi ha finques que es troben completament incloses dins els àmbits qualificats com a 2.3, i altres finques que només ho estan parcialment, que queden qualificades com a zona 2.1 o 2.2, o vialitat.

En alguns casos han estat edificades i es troben pràcticament amb l'edificabilitat esgotada, i en altres es mantenen lliures d'edificació, ocupades per activitats auxiliars o agrícoles pròpies de les poblacions rurals empordaneses.

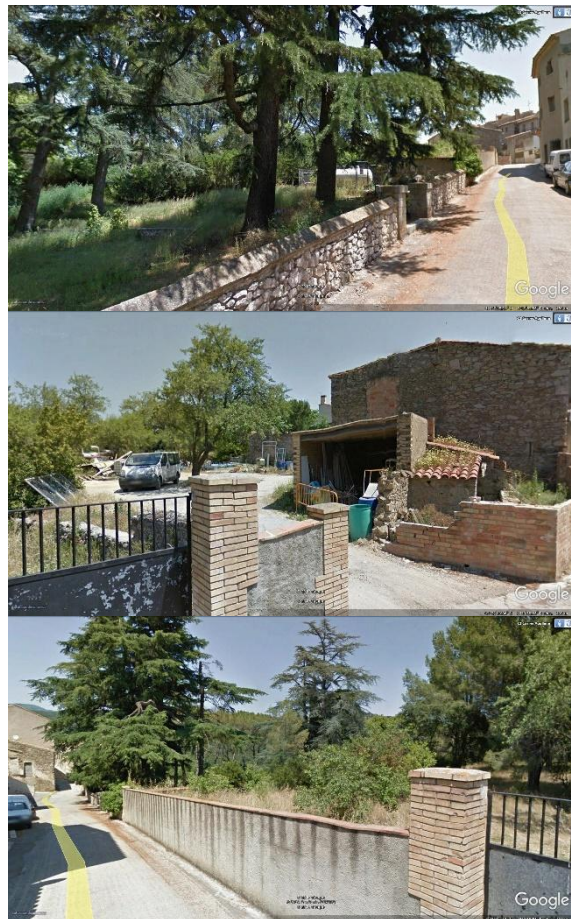
En les imatges fotogràfiques i la documentació cadastral de la modificació, s'observa que es donen situacions de finques de proporcions allargassades disposades en formacions de raval, la part posterior de les quals dona a altres vies, que tenen dimensions suficient per tal que el planejament optés per augmentar el seu aprofitament amb la formació d'una nova façana en aquests carrers posteriors seguint criteris expansius pròpies de l'època en la qual es varen redactar les normes vigents.

Els següents apartats, recolzats amb imatges de Google, detallen per a cadascun dels diferents àmbit afectats per la modificació, les seves particularitats.

Àmbit A



Àmbit A



Aquest àmbit forma part d'una zona perimetral del nucli històric. Es tracta d'un sòl urbà confrontant amb el sòl no urbanitzable que ara es troba ocupat per vegetació majoritàriament arbustiva. A la part de migdia hi ha una edificació tradicional recolzada en el camí d'accés.

La finca disposa de serveis i té fixades les alineacions amb tanques i es troba parcel·lada. En una d'aquestes parcel·les hi ha una edificació agrícola auxiliar i una instal·lació de subministrament de gas.

Àmbit B



Àmbit B



Aquest àmbit B comprèn part del darrera, els patis i jardins, d'unes finques que formen el carrer Major, sorgit del creixement en forma de raval del nucli murat històric disposat al llarg de camí que baixava cap a la plana. Aquestes propietats es troben en general parcialment incloses dins l'àmbit qualificat com a 2.3 i limiten per la banda de migdia amb la carretera GI-503, la qual cosa els dona la possibilitat d'un nou accés que permetria entendre la proposta de les Normes de l'any 1989.

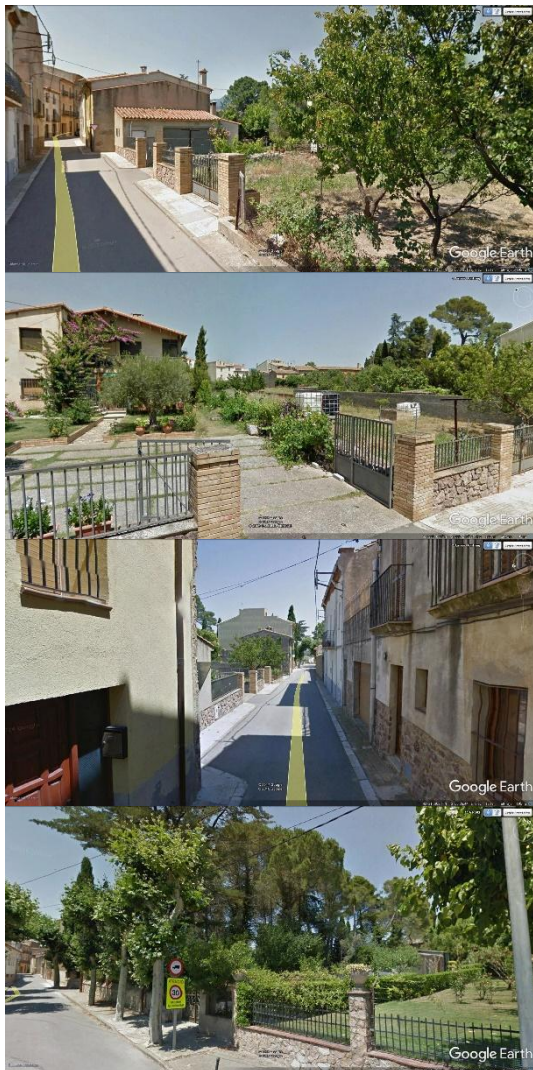
Actualment, en aquests espais, hi trobem edificacions auxiliars de l'habitatge, principalment de caire lúdic o esportiu, així com altres edificacions auxiliars d'activitats rurals que havien estat presents a les finques.

A la bada de ponent hi trobem unes parcel·les amb edificacions modernes conjuntament amb una altra edificació del passat segle amb una notable presència en aquest context.

Àmbit C i E



Àmbits C i E



Carrer Montroig



Carrer de la Neu

Aquest dos àmbit C i E, tenen característiques similars. Es tracta d'unes feixes allargassades disposades entre camins resultat de parcel·lacions històriques, habituals de poblacions rurals empordaneses, on es planteja la construcció de l'habitatge a la part frontal de la finca deixant el pati posterior per a l'hort.

L'evolució d'aquestes finques ha donat lloc, en l'àmbit C, a una pràctica consolidació d'edificacions residencials disposades en aquest espais centrals de l'illa restant únicament un finca pendent d'edificar. Els espais lliures d'edificació rarament mantenen els horts originals i es disposen com a espais lliures vinculats a les edificacions amb la presència d'algunes edificacions auxiliar de reduïda dimensió.

Pel que fa la zona E, cal dir que presenta una estructura parcel·lària de dimensions molt irregulars. En aquest àmbit les finques majors han disposat les edificacions en l'espai central deixant lliures les bandes properes als vials. En aquest cas cal destacar la prominent arbreda que es troba a la banda de migdia de l'àmbit al front amb el carrer Montroig.

Àmbit D



Àmbit D

Aquest àmbit comprèn una sola parcel·la que es troba edificada amb un habitatge unifamiliar aïllat alineat a la façana del carrer Montroig

10. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

10.1. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA

En desplegament dels objectius detallats en l'apartat segon d'aquest document, i justificat en aquesta memòria, es planteja la **modificació del redactat dels article 115 i 116** de la normativa urbanística amb la descripció detallada de la nova regulació de la zona 2.3 d'acord amb els criteris i objectius que regeixen aquest document.

El següent text reproduïx la nova proposta del redactat dels articles 115 i 116:

ART.115 DEFINICIÓ

Aquesta modalitat de qualificació de sol urbà constitueix una opció d'ordenació de finques de característiques singulars que cal definir de tal manera que faci compatible el seu aprofitament amb l'estructura de les propietats, característiques de l'entorn urbà on s'emplaça i caràcter de les edificacions de diferents orígens.

Es tracta de parcel·les amb edificacions aïllades o parcialment alineades, on es distingeixen dos tipus en funció de la configuració de les parcel·les i les característiques històriques i singulars de les edificacions.

2.3a Ordenació alternativa singular

2.3b Ordenació alternativa aïllada

ART. 116 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Parcel·la mínima:

L'existent si és inferior a 1400m².

Si és major de 1400m² es permet la segregació en dos lot que hauran de disposar d'accés a vial ambdós. El menor dels lots haurà de tenir una superfície mínima de 400m².

Façana mínima:

L'existent.

En el cas de la segregació prevista per a la configuració de la parcel·la mínima: 8m

Densitat:

- 2.3a Ordenació alternativa singular

Un habitatge per cada 275m² de sostre o fracció.

- 2.3b Ordenació alternativa aïllada

Un habitatge per cada 650m² de parcel·la o fracció.

Edificabilitat:

- 2.3a Ordenació alternativa singular

Segons definició gràfica d'alineacions, ocupació i alçades.

- 2.3b Ordenació alternativa aïllada

Segons definició gràfica de l'ocupació i alçades amb una edificabilitat màxima de 0,5m²/m² sobre la parcel·la.

Nombre de plantes i alçada reguladora:

En aquesta zona el nombre de plantes es troba fixat en la documentació gràfica.

L'alçada reguladora màxima serà de 7,20m per a les edificacions de B+1 i de 10,20m per a les edificacions de B+2.

Reculades i ocupació de l'edificació:

En aquesta zona les reculades de les edificacions es troba fixat en la documentació gràfica.

Usos admissibles:

Habitatge, residencial, restauració, administratiu, serveis i complementaris dels admesos.

10.2. MODIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Pel que fa a les determinacions gràfiques, aquesta modificació suposa l'adaptació de la cartografia que regula el règim del sòl, plànol *O-11_Sòl Urbà. Zonificació*, en l'àmbit objecte de la modificació que es reflecteix i detalla en la documentació gràfica que acompanya la modificació.

Així, la delimitació de les zones 2.3 s'ajusta d'acord amb l'estructura de la propietat per tal de no tenir cap parcel·la amb dos qualificacions i regulacions diferents. Això vol dir que es proposa donar la qualificació més adient en cada cas amb l'objectiu d'adequar la tipologia edificatòria i els paràmetres reguladors més adients per tal de mantenir les característiques i valors arquitectònics del paisatge urbà del nucli consolidat.

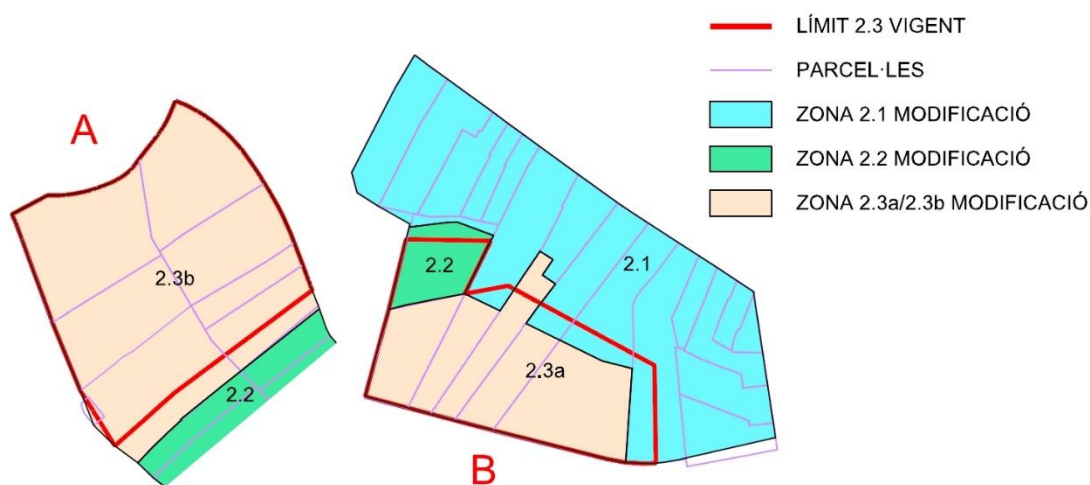
Aquest ajustos suposen en algun cas establir de manera definitiva l'assignació de les claus 2.1 o 2.2 quan resulta més adequada. Pel que fa la clau 2.3, el nou redactat dels articles 115 i 116, proposen la regulació més adequada amb la definició de dos subclaus 2.3a i 2.3b que contemplin paràmetres propis més ajustats a les necessitats que es presenten.

En qualsevol cas, l'assignació de les claus 2.1 o 2.2, o la mateixa 2.3 actualitzada, no suposa cap augment d'aprofitament urbanístic (sostre edificable) ni cap intensificació d'usos (densitat), sinó que, l'assignació definitiva de la clau més adequada en cada cas, justifica la limitació d'alguns aprofitaments que en algun cas podia ser considerada de manera confusa per la manca de concreció del planejament vigent.

A continuació es descriuen i detallen els ajustos i modificacions que es proposen per als diferents àmbits d'actuació que s'han previst.

Modificacions en l'àmbit A

Entrant en detall, resulta que la finca 17 es troba qualificada parcialment amb la zona 2.3 i parcialment amb la zona 2.2. En la proposta de modificació, es planteja incorporar la finca ara 2.2 a la qualificació 2.3 atès que aquesta clau, tal com es preveu en aquest document, permetrà racionalitzar l'articulació del nou aprofitament urbanístic previst a les NS vigents amb l'edificació tradicional que es vol mantenir ja que dona caràcter al paisatge urbà d'aquesta part del nucli.



Modificacions en l'àmbit B

En aquest àmbit B, hi trobem tres tipus de parcel·les, a la banda de ponent hi ha un primer tipus, unes edificacions modernes reculades (parcel·la 18) que s'adapten a les característiques d'una ordenació en volumetria definida com les que trobem a l'altra banda del carrer per la qual cosa, correspon la seva qualificació com a zona 2.2.

A continuació de l'anterior, en aquesta mateixa banda de ponent hi ha una edificació tradicional de singular presència (parcel·la 17) que necessita d'una ordenació que li permeti mantenir la seva singular presència per la qual cosa, resulta convenient l'ordenació segons la clau 2.3a tal com es proposa.

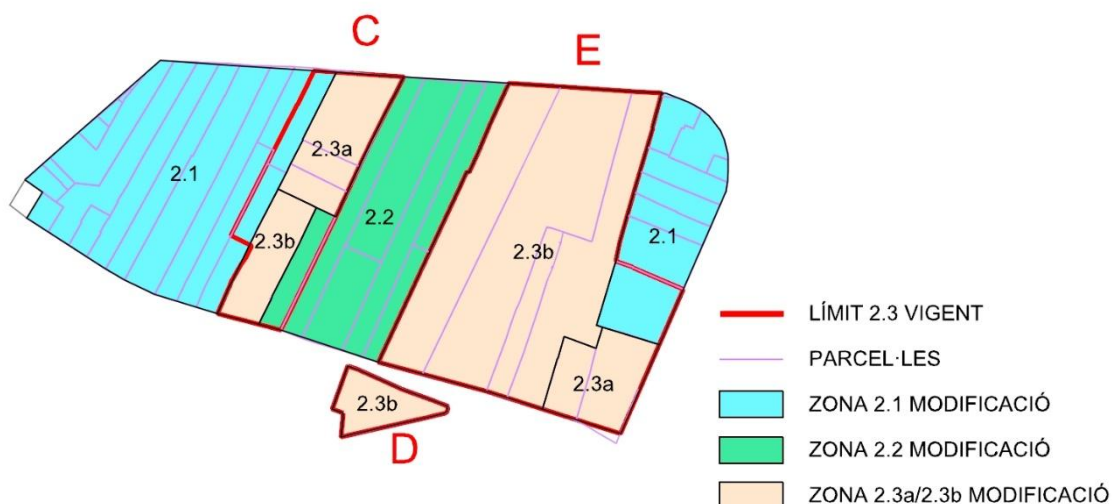
De la resta de finques, les 6, 8, 9, i 20, són finques que donen al carrer Nou, molt profundes, per la qual cosa les Normes Subsidiàries vigents varen assignar-les un aprofitament mercè al seu accés per la banda de migdia. Malgrat això, la delimitació de l'àmbit 2.3 afecta algunes construccions existents que resultarien incompatibles amb la qualificació que es proposa. Per això, es fa necessari ajustar l'àmbit de la zona 2.3 al realment justificable. De la mateixa manera, la finca 10, també es troba entre dos qualificacions per la qual cosa no és possible disposar d'un aprofitament teòric sense afectacions importants de les construccions existents.

Modificacions en l'àmbit C

En aquest àmbit hi trobem dos finques (24 i 42) que tenen dos diferents qualificacions. Aquesta circumstància dona lloc a un fet singular que dificulta la seva gestió i govern, màxim quan es tracta de finques que ja es troben parcialment edificades. En aquest cas, la modificació que es tramita opta per establir la zonificació 2.1 ara vigent a la part de la finca consolidada amb habitatges, qualificació que és justificable per les seves característiques i entorn dominant.

Altre cas, la finca 22 encara pendent d'edificar, justifica la seva qualificació segons la clau 2.2 atès que en la propietat veïna de llevant domina aquesta qualificació i la seva incorporació a aquesta clau permetrà completar l'alineació d'habitatges existent al carrer Nou millor del que ho podria fer la clau 2.3 actual.

També tenim en aquest àmbit les finques 39 i 40 que es disposen en l'interior d'illa sense donar façana directa a la via pública, per la qual cosa és oportú mantenir la qualificació 2.3 amb el contingut que es preveu actualment.



Modificacions en l'àmbit D

Es tracta d'una parcel·la única edificada amb una edificació unifamiliar que esgota la densitat i l'aprofitament urbanístic que li atorgaria la qualificació de 2.3 *Ordenació alternativa*, la qualificació adequada que li correspon ateses les característiques de les finques properes i emplaçament i configuració de la pròpia.

Per tant en no es plantegen altres modificacions que l'assignació de la clau actual 2.3 amb el contingut que ara es proposa, aspectes que no altera les condicions urbanístiques actuals.

Modificacions en l'àmbit E

En aquest àmbit, resulta que hi ha finques amb característiques molt diferenciades. Algunes se situen contigües a zones edificades amb construccions alineades a vial segons la clau 2.1, mentre que altres ho fan reculades de les alineacions viàries i es disposen en el centre de la illa.

Les dimensions i configuració formal de les superfícies de les finques de l'àmbit també responen a característiques molt diferent per la qual cosa resulta difícil adoptar un criteri homogeni en la definició de l'ordenació de l'àmbit.

Així es planteja, d'una banda assignar la clau 2.1 a les finques que es poden integrar adequadament a aquesta tipologia consolidada en el seu entorn, mentre que a la resta de finques se'ls assigna la qualificació 2.3a o 2.3b segons les característiques de cadascuna. Els paràmetres reguladors de la clau 2.3a, permeten integrar adequadament les edificacions històriques al conjunt mentre que la clau 2.3b, s'adapta a les necessitat de les finques de major dimensió on encara hi pot haver un cert creixement ateses les dimensions i graus d'ocupació de es finques. Cal fer notar que la regulació de l'ocupació de les finques permet fer compatible l'execució del drets urbanístics de les propietats amb el manteniment d'una apreciable massa arbòria que dóna caràcter a aquesta zona del municipi.

10.3. DETALL DE LES SUPERFÍCIES AFECTADES

La modificació que es planteja, com s'ha explicat, suposa la variació de les superfícies classificades en el planejament vigent com a zones 2.1, 2.2 i 2.3.

Tal com s'ha detallat en la descripció de les determinacions de la modificació en el diferents àmbits, es pot observar que es produeix una certa disminució de **superfície de sòl qualificada** com a zona 2.3 atès que a les finques que tenen dos qualificacions se'ls assigna la més adequada, i quan resulta oportú se'ls assigna la clau 2.1 o 2.2 en funció de les seves característiques o localització en el context del teixit urbà històricament consolidat.

Contràriament, la finca 17 de l'àmbit A, ara parcialment qualificada com a 2.3 i 2.2, se li ha assignat totalment la qualificació del 2.3 en detriment de la qualificació 2.2.

Per comprendre l'abast d'aquestes ajustos, el següent quadre compara les superfícies qualificades per a cada zona que es troben compreses dins l'àmbit de la modificació així com les variacions que els suposa el canvi.

Es pot observar que la superfície ara qualificada com a 2.3 resulta lleugerament disminuïda en benefici de les qualificacions 2.2 i, majorment, la 2.1, tot i que aquesta darrera opció també era prevista entre els opcions que fixava l'article 115 de la normativa per la qual cosa no cal entendre-la com una modificació de la qualificació, sinó simplement com una concreció de la normativa ara vigent.

	PLA VIGENT	PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
zona 2.1 Alineació a vial	3.372	4.314	942
zona 2.2 Volumetria definida	742	987	245
zona 2.3 Ordenació alternativa	20.720	19.533	-1.187
TOTAL	24.834	24.834	0

Quadre quantificació i comparació de les superfícies de sòl qualificades

De la mateixa manera, si comparem les **superfícies del sostre edificable** i les seves variacions amb la modificació plantejada, podem observar que la proposta resultant de la modificació, suposa una lleugera disminució respecte el sostre previst per la qualificació segons els paràmetres de la clau 2.4 i més gran si ho comparem amb els paràmetres admissibles per a la zona 2.1.

El següent quadre quantifica i compara les superfícies edificables per a cada zona que es troba dins l'àmbit de la modificació i la seva variació.

	PLA VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
	clau 2.1	clau 2.4		
zona 2.1 Alineació a vial			1.694	1.694
zona 2.2 Volumetria definida	420		1.026	606
zona 2.3 Ordenació alternativa	16.148	10.360	9.958	-3.296 (*)
TOTAL	13.674 (*)		12.678	-996

Quadre quantificació i comparació de les superfícies de sostre

Els valors senyalats amb (*) s'han obtingut considerant la mitja de l'edificabilitat possible entre les claus 2.1 i 2.4, per tal d'obtenir un valor de referència no extrem.

Finalment, es compara el **nombre d'habitatges** que en resulta de la modificació que es proposa. Així, s'observa que en el planejament vigent ara hi ha 16.148m² (zona 2.1) i 420m² (zona 2.2) que no tenen regulada la seva densitat per la qual cosa no es pot establir el nombre màxim d'habitatges potencial.

D'altra banda, amb la modificació que es tramita, ara es qualifiquen 2.720m² de sostre sota la qualificació de les zones 2.1 i 2.2, sense densitat fixada. Això vol dir que, amb la modificació, es produeix una notable disminució del nombre d'habitatges potencials que es podrien edificar segons en el planejament vigent en les zones 2.1 i 2.2 (si consideréssim habitatges de 100m², el nombre es veuria reduït de 161+4 a 27). Aquests nombres no volen dir que es perdin tots els habitatges que falten sinó que part dels que el pla preveia sota la clau 2.1, ara ho faran sota la clau 2.3 i la seva nova regulació normativa, on sí es fixa la densitat admissible.

D'acord amb aquesta regulació, i la densitat que s'estableix, ara es preveuen un màxim de 40 habitatges per la qual cosa en pot afirmar sense gènere de dubtes que el nombre total d'habitatges resultants de la modificació no es veu augmentat. El següent quadre quantifica i compara el nombre d'habitatges previstos per a cada zona que es troba dins l'àmbit de la modificació.

	PLA VIGENT	PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
zona 2.1 Alineació a vial	NR	NR	-
zona 2.2 Volumetria definida	NR	NR	-
zona 2.3 Ordenació alternativa	35-46	40	
zona 2.4	NR		-
TOTAL		40	0

Quadre quantificació i comparació del nombre d'habitatges

11. JUSTIFICACIONS

11.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

Tal com es planteja en la introducció d'aquest document, la necessitat de promoure la modificació es justifica atesa la responsabilitat i competència municipal en la regulació urbanística del seu territori que li atorga la legislació urbanística. En aquest sentit, l'ajuntament ha de garantir la disponibilitat d'una normativa urbanística que garanteixi la seguretat jurídica en la regulació del sòl i permeti una gestió municipal eficaç i segura del dret a edificar dels particulars, entre altres.

Així, en el cas que ens ocupa, resulta que la regulació normativa de la clau 2.3, *zona d'ordenació alternativa*, es troba pendent de concretar des de la seva definició inicial per la qual cosa, es fa necessari modificar el planejament i resoldre aquest buit.

També es comprova que la regulació normativa vigent presenta contradiccions quan proposa prendre com a pauta els paràmetres de la zona 2.4. En aquesta zona es poden trobar paràmetres diferents sense que es precisi quins d'aquests són els que s'han de considerar. D'altra banda, tot i aquesta referència, la documentació gràfica també fixa paràmetres de parcel·la mínima per a la zona 2.3. (Veure descripció del planejament vigent punt 8)

S'ha citat com a exemple de la necessitat de garantir la seguretat jurídica, el conflicte viscut en la finca que va ser objecte d'un enderroc per una gestió del dret a l'edificació que no va ser degudament apreciada tal com va sentenciar el TSJC.

D'altra banda, també es fa necessari establir una regulació normativa coherent que permeti el desplegament urbanístic en els àmbits objecte de modificació amb unes condicions i característiques adequades als valors històrics i ambientals del municipi considerant els trets que li atorguen el caràcter i valor com a nucli rural amb un paisatge altament apreciable.

La coincidència d'aquestes dues necessitats ha justificat doncs la promoció d'aquesta modificació.

11.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de promoure aquesta modificació en aquest moment ve donada atesa la incipient reactivació del mercat immobiliari que comença a interessar-se pels solars que resten lliures al municipi amb l'objectiu d'edificar noves construccions destinades a residències, majoritàriament de lleure.

Cal tenir present que el municipi, mercès al seu emplaçament al bell mig de la natura, amb un accés relativament fàcil, que disposa d'equipaments lúdics i esportius propers, el pantà, així com les característiques rurals de la seva arquitectura que formen un valuós paisatge urbà on

coincideixen edificacions, hortes i vegetació, donen lloc a un conjunt de notable interès i atractiu per al mercat immobiliari.

Així, per poder garantir l'adequat rebliment dels teixits edificables i oferir les garanties jurídiques necessàries que permetin conèixer amb precisió els aprofitaments urbanístics que correspon a cada parcel·la i facilitar la tasca de la gestió municipal en la concessió de les corresponents llicències d'edificació i control de l'acte edificatori, és oportú no demorar l'esmena de la manca de concreció que manté el planejament vigent i formular la present modificació.

11.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La conveniència de la modificació resulta obvia per diferents aspectes que es justifiquen en els següents punts:

- El desplegament de les previsions de les pròpies Normes subsidiàries de l'any 1989, quan en el seu article 115, estableix que la tipologia adequada per a cada cas en els àmbits delimitats coma zona 2.3, ordenació alternativa, ... *serà determinada properament*.
- També es justifica la conveniència per la necessitat d'establir i determinar de manera inconfusible els paràmetres a aplicar en les finques d'aprofitament privat ara qualificades com a 2.3
- En tercer lloc, es fa necessari concretar la regulació normativa de les finques objecte de la modificació atès que l'aplicació indiscriminada dels paràmetres urbanístics reguladors actuals podria donar lloc a la construcció d'edificacions de proporcions o característiques arquitectòniques que poden posar en perill l'escala i els valors del paisatge urbà del teixit històric i tradicional de Darnius. Efectivament, el municipi de Darnius té un nucli primigeni de característiques rurals on destaca un nucli central molt compacte que forma un recinte murat al voltant de l'església. Els creixements històrics es varen produir amb edificacions de planta i pis i dos pisos, a petita escala, al llarg dels camins de les Escaules i de la plana empordanesa, unes característiques que es podrien veure alterades amb la construcció d'edificacions de proporcions desmesurades al costat de les existents.

11.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

Pel que fa a la concurrència de l'interès públic i privat la modificació que es tramita, cal tenir present en primer lloc que la concreció de la normativa urbanística definint els paràmetres urbanístics que regulen el dret a edificar és una actuació que beneficia tant l'interès públic com l'interès privat ja que el pitjor que pot passar és que les normatives no siguin clares i detallades, i generin inseguretats tant als particulars com a l'interès públic.

Efectivament, la gestió del dret a l'aprofitament que ha d'exercir l'ajuntament necessita de normatives clares i inequívokes per evitar conflictes que es poden generar en cas contrari.

D'altra banda, els ajustos i adequacions de l'ordenació dels àmbits objecte de modificació a les característiques del municipi que tenen per objecte protegir el seu caràcter rural, també és un aspecte que beneficia tant a l'interès privat com els interessos públics. Aquesta adequació garanteix el manteniment del caràcter singular del municipi, un valor universal que cal protegir per a les generacions presents i futures una vegada reconegut el paisatge com un element de benestar individual i col·lectiu que, a més de valors estètics i ambientals, té una dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària.

11.5. JUSTIFICACIÓ DEL NO INCREMENT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Aquesta modificació no suposa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat, ni tampoc suposa la transformació dels usos que el planejament vigent estableix actualment per la qual cosa no cal justificar el previst als articles 99 i 100 del TRLU.

Per justificar aquest extrem s'ha quantificat el sostre edificable que permet el planejament vigent així com la densitat d'habitatges ara possibles. En l'apartat 10.3 d'aquest document, *Detall de les superfícies afectades*, es pot comparar els paràmetres referents a l'edificabilitat i densitat d'habitatges inicialment previstos pel planejament vigent i la seva evolució amb la modificació.

Per obtenir aquests paràmetres s'han valorat les dues hipòtesis possibles: considerar el desplegament segons els paràmetres previstos per a la zona 2.1 i el paràmetres previstos per a la zona 2.4.

Per a l'obtenció de l'aprofitament segons els paràmetres de la zona 2.1, s'ha considerat les àrees amb qualificació 2.3 aplicant al desenvolupament de les façanes una fondària de 14 metres i una alçada de dos nivells en els trams que donen front a carrers de ments de 8 metres i de tres nivells als trams de carrers que tenen més de 8 metres. Així obtenim el total màxim de **16.148m²** de sostre.

Pel que fa al nombre d'habitatges, aquest és un paràmetre no regulat en les zones 2.1 i 2.2 on s'hi permet l'habitatge plurifamiliar, però sí per a la zona 2.4, on la l'aprofitament previst es pot quantificar a partir dels paràmetres que fixa la documentació gràfica de les Normes subsidiàries, el plànol O-11, on es detalla una parcel·la mínima de 600m² i una façana mínima de 12 metres. Per a l'obtenció de l'edificabilitat s'ha considerat el coeficient 0,5m²/m² inequívoc per a la zona 2.4.

Així, amb aquest paràmetres tenim que el sostre màxim possible seria de **10.360m²** i el màxim nombre d'habitatges seria de 35 atès que la densitat és més estricta per raó de parcel·la mínima (35) que no pas per raó de façana (46), tot això considerant les opcions més estrictes.

Com es pot comprovar, l'aprofitament i densitat varia considerablement si comparem les dos opcions que ens dona l'article 115 ara vigent. En qualsevol cas, la proposta d'ordenació que es formula no considera ni els escenaris més baixos ni el més alts i es planteja sota la lògica de l'adequació de l'ordenació en cadascun dels escenaris on troben la clau 2.3 d'acord amb la seva situació, característiques de l'entorn i estructura de les parcel·les.

El següent quadre detalla aquests paràmetres ara vigents de manera esquemàtica.

		Ambit A	Ambit B	Ambit C	Ambit D	Ambit E	Total	
Clau 2.1	fondària edificable	14 m						
	plantes	2-3						
	façana		87,75	156,55	51,02	73,21	189,36	
	sostre edificable		2.457,00	5.412,96	1.428,56	1.292,00	5.557,02	16.148
	nombre d'habitatges		NR	NR	NR	NR	NR	
Clau 2.2	fondària edificable	14						
	plantes	2						
	façana		10,00					
	sostre edificable		280				280	
	nombre d'habitatges		NR				NR	
Clau 2.4	edificabilitat	0,5						
	parcel·la mínima	600						
	façana		87,75	156,55	51,02	73,21	189,36	
	superfície parcel·la		6.341,00	4.447,00	2.301,00	465,00	7.166,00	
	sostre edificable		3.170,50	2.223,50	1.150,50	232,50	3.583,00	10.360
	nombre d'habitatges/parcel·les 600		11	7	4	1	12	35
	nombre d'habitatges/façanes de 12		7	13	4	6	16	46

Quadre quantificació edificabilitat i densitat del planejament vigent

Les modificacions que s'introdueixen amb aquesta document ajusten la delimitació de les zones qualificades com a 2.3 i immediates 2.1 i 2.2, la qual cosa permet concretar els paràmetres que regulen l'aprofitament urbanístic i la densitat d'habitatges acord amb la capacitat dels àmbits on s'emplacen i d'acord amb les característiques del municipi, amb 550 habitants el 2016 i 408 habitatges censats el 2011 segons dades l'Institut d'Estadística de Catalunya

Com a conclusió d'aquestes justificacions, el següent quadre presenta la comparació de l'aprofitament urbanístic i el nombre d'habitatges previstos en el planejament vigent i els que resulten de la modificació promoguda.

		Ambit A	Ambit B	Ambit C	Ambit D	Ambit E	Total
Vigent	Edificabilitat	2.457	5.413	1.429	1.292	5.557	16.148
	Habitatges	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Modificat	Edificabilitat	1.968	2.901	1.993	233	5.585	12.678
	Habitatges	8	8	5	1	18	40
	Diferència sostre	-490	-2.512	564	-1.060	27	-3.470
	Diferència habitatges						

Quadre comparació edificabilitat i nombre habitatges segons la modificació

Pel que fa a la concreció del nombre màxim d'habitatges, cal esmentar que, tal com es justifica en l'apartat 10.3 de la memòria, la reducció de la superfície de sòl qualificat com a clau 2.1 i 2.2, on no es concreta la densitat, permet garantir que la modificació no suposa cap increment del nombre d'habitatges edificables en l'àmbit de la modificació tal com es mostra en els quadres numèrics.

Així, amb les noves determinacions normatives i el seu trasllat al plànol d'ordenació es justifica que la modificació no augmenta l'edificabilitat ni de densitat del sòl urbà en els àmbits afectats per la modificació.

11.6. JUSTIFICACIÓ DE LA NO AFECCIÓ DE SISTEMES

Tampoc té cap efecte sobre sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, per la qual cosa no cal incorporar al document les determinacions previstes a l'article 98 del TRLU, atès que només es planteja la modificació normativa que regula zones d'aprofitament privatiu.

12. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

La delimitació de les àrees subjectes a modificació per aquest document suposa també la definició d'àmbits objecte de suspensió de llicències als efectes del que estableix l'article 73 del TRLU. A tal efecte s'acompanya un plànol on es concreta el l'àmbit afectat.

II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una **agenda i programa d'actuació urbanística** que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen.

En aquest punt, cal dir que el planejament que es modifica fa referència a unes normes subsidiàries de planejament que no es troben subjectes a cap agenda o programa d'actuació atès el contingut que fixa el text refós de la llei d'urbanisme per a aquest tipus de planejament.

Per tant, les determinacions que s'incorporen amb la modificació, ho fan en substitució de les existents. Per això, es pot afirmar que atès que l'abast de la modificació resulta d'execució immediata.

Així, aquest document no ha de contenir determinacions al respecte d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que se justifica en l'apartat 3 de la memòria, *Contingut del document*, per la qual cosa no cal fer noves precisions en relació aquest aspecte.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una **avaluació econòmica** que valori econòmicament les propostes del planejament, i un **informe de sostenibilitat econòmica**, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Malgrat això, les determinacions que s'incorporen amb aquesta modificació, ho fan en substitució de les existents i no suposen cap actuació que tingui efectes sobre les finances públiques ni proposen cap actuació que suposi un cost a valorar.

Així, es pot afirmar que aquesta modificació no planteja afeccions sobre la viabilitat econòmica i financera del pla ni sobre la sostenibilitat econòmica del municipi per la qual cosa, aquest document no ha de contenir més determinacions en aquest sentit d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU tal com es justifica a l'apartat 3 de la memòria *Contingut del document*.

3. MEMÒRIA SOCIAL.

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

L'objecte de la modificació no introdueix afectacions sobre les reserves o desenvolupament del teixit social ni les reserves d'habitatges del municipi. Aquest aspecte justifica, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es detalla en l'apartat 3 de la memòria, *Contingut del document*, que no incorpori determinacions específiques sobre memòria social.

4. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 71 i 118 del RLU i, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document d'acord amb el que preveu el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons aquests Decret 344/2006, en el seu article 3.1.b que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar els projectes de Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. En el present cas es tracta d'una modificació de planejament general que no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable per la qual cosa cal entendre que no és preceptiu.

Altrament, tampoc suposa aquesta modificació cap implantació singular en els termes previstos a l'article 3.3.a i 3.4 del mateix decret per la qual cosa, aquesta modificació no necessita d'estudis específics en relació a la mobilitat municipal. Així, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es justifica en l'apartat 3 de la memòria, *Contingut del document*, aquest no ha d'incorporar determinacions al respecte.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i com a mínim un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

El contingut de la modificació no suposa l'ocupació de nous sòls per a activitats ni la introducció de nous usos en sòl no urbanitzable, sinó que es limita a ajustar els paràmetres urbanístics que regulen l'edificació en determinats àmbits del sòl urbà sense alterar-ne els usos, les densitats, ni els aprofitaments.

Així, es pot afirmar que aquesta modificació no suposa afeccions sobre el medi ambient que hagin de ser valorats per la qual cosa, aquest document no ha de contenir més determinacions en aquest sentit d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU tal com es justifica a l'apartat 3 de la memòria *Contingut del document*.

III. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut modificat dels articles 115 i 116 de la normativa urbanística de les NSP que regula la zona 2.3, Ordenació alternativa.

ART.115 DEFINICIÓ

Aquesta modalitat de qualificació de sol urbà constitueix una opció d'ordenació de finques de característiques singulars que cal definir de tal manera que faci compatible el seu aprofitament amb l'estructura de les propietats, característiques de l'entorn urbà on s'emplaça i caràcter de les edificacions de diferents orígens.

Es tracta de parcel·les amb edificacions aïllades o parcialment alineades, on es distingeixen dos tipus en funció de la configuració de les parcel·les i les característiques històriques i singulars de les edificacions.

2.3a Ordenació alternativa singular

2.3b Ordenació alternativa aïllada

ART. 116 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Parcel·la mínima:

L'existent si és inferior a 1400m².

Si és major de 1400m² es permet la segregació en dos lots que hauran de disposar d'accés a vial ambdós. El menor dels lots haurà de tenir una superfície mínima de 400m².

Façana mínima:

L'existent.

En el cas de la segregació prevista per a la configuració de la parcel·la mínima: 8m.

Densitat:

- 2.3a Ordenació alternativa singular

Un habitatge per cada 275m² de sostre o fracció.

- 2.3b Ordenació alternativa aïllada

Un habitatge per cada 650m² de parcel·la o fracció.

Edificabilitat:

- 2.3a Ordenació alternativa singular

Segons definició gràfica d'alineacions, ocupació i alçades.

- 2.3b Ordenació alternativa aïllada

Segons definició gràfica de l'ocupació i alçades amb una edificabilitat màxima de 0,5m²/m² sobre la parcel·la.

Nombre de plantes i alçada reguladora:

En aquesta zona el nombre de plantes es troba fixat en la documentació gràfica.

L'alçada reguladora màxima serà de 7,20mts per a les edificacions de B+1 i de 10,20m per a les edificacions de B+2

Reculades i ocupació de l'edificació:

En aquesta zona les reculades de les edificacions es troba fixat en la documentació gràfica.

Usos admissibles:

Habitatge, residencial, restauració, administratiu, serveis i complementaris dels admesos.

Girona, maig de 2017

Imma Matabosch Giménez, arquitecte
Víctor Alegrí Sabater, arquitecte

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1_ Situació. 1/50.000
- 2_ Planejament vigent. 1/3.000
- 3_ Àmbits d'actuació. Topogràfic amb cadastre i ortofotomapa. 1/1.000
- 4_ Àmbits d'actuació. Planejament vigent i modificat escala 1/1.000
- 5_ Àmbit de suspensió de llicències 1/2000