

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA
DE LA VALL DE RIBES**

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TOSES

ARQUITECTE TÈCNIC: Patricia Sánchez Pomés

DATA: Febrer 2025

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA DE LA VALL DE RIBES

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. INICIATIVA
- 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 1.3. MARC LEGAL
- 1.4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ
- 1.5. PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR
- 1.6. AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. NECESSITAT I CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 2.2. MODIFICACIÓ DETALLADA DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ

3. MEMORIA D'ORDENACIÓ

- 3.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT
- 3.2. DESCRIPCIÓ DELS AJUSTOS DE L'ORDENACIÓ
- 3.3. AVALUACIÓ AMBIENTAL
- 3.4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- 3.5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

4. NORMES URBANISTIQUES

- 4.1. DEFINICIÓ I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 4.2. ARTICLES MODIFICATS

5. PLANOLS D'INFORMACIÓ

- 5.1. PLÀNOL O2. D'ORDENACIÓ DE DORRIA VIGENT. CENTRE HISTÒRIC
- 5.2. PLÀNOL O2. D'ORDENACIÓ DE DORRIA PROPOSAT. CENTRE HISTÓRIC

6. ANNEXES

- ANNEX 1: PLÀNOL O2. D'ORDENACIÓ DE DORRIA VIGENT
- ANNEX 2: Plànol Topogràfic de l'estat actual de la parcel·la de l'edificació antiga
- ANNEX 3: Plànol 3: Ocupació i espais lliures – de l'expedient de BCIN
- ANNEX 4: Plànol 27: Possibilitats d'edificació – de l'expedient de BCIN
- ANNEX 5: Plànol O.2.- Ordenació de Dòrria (Toses) anterior al vigent, no aprovat

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 .- INICIATIVA

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Vall de Ribes, en el terme municipal de Dòrria, és promoguda i tramitada per l'Ajuntament de Toses.

1.2 .- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la present modificació puntual, és la de corregir la incoherència entre la realitat existent i les grafies de zones ocupades en el plànol O.2.-Ordenació de Dòrria (Toses) del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Vall de Ribes , aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de Juny de 2010, incorporant la grafia de les zones ocupades per edificacions existents, que en el plànol vigent, no queden reflectides.

Dites edificacions son les següents:

- 1.- Edificació d'un habitatge situat al Camí d'en Colomer s/n, reconstruït sobre les runes que existien prèviament, amb llicència d'obres atorgada el 16 d'abril de 2007, amb número d'expedient 242007 per la construcció d'un habitatge unifamiliar en testera. La referència cadastral és 3273313DG2837S0001KR, encara que la direcció que consta en el cadastre no coincideix amb la de la llicència, es tracta de la mateixa finca.
- 2.- Edificació de dos habitatges unifamiliars entre mitgeres situats al Carrer de l'Hostal s/n, reconstruït sobre les runes que existien prèviament, amb llicència d'obres atorgada el 16 d'abril de 2007, amb número d'expedient 252007, per la construcció de dos habitatge unifamiliars entre mitgeres. La referència cadastral és 3273308DG2837S0002QT, encara que la direcció que consta en el cadastre no coincideix amb la de la llicència i que en el cadastre consta només un únic habitatge, es tracta de la mateixa finca.
- 3.- Edificació antiga existent a la parcel·la situada al carrer dels Carlins 4 de Dòrria amb referència cadastral 3274102DG2837S0001SR. Encara que en el cadastre posa que es un sòl urbà sense edificar, es disposa de fotografies antigues, fotografies Aéreas del institut Cartogràfic de Catalunya de diferents anys i fotografies de l'edificació tal i com està actualment, que demostren la seva existència, com es detalla més endavant en aquest document.

1.3 .- MARC LEGAL

La present Modificació Puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat en primer lloc, pel RDL 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei estatal del Sòl, la Llei 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, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El planejament vigent que afecta al poble de Dòrria, és el POUP de la vall de Ribes aprovat definitivament per la comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 2 de juny de 2010 i publicat al DOGC en data 17 de setembre de 2010.

1.4 .- FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Vall de Ribes, en el terme municipal de Dòrria, és promoguda i tramitada per l'Ajuntament de Toses.

Aquesta iniciativa ve provocada per una incoherència existent entre el Pla d'Ordenació Urbanística de Dòrria vigent i la pròpia realitat existent.

La present modificació puntual es tramita d'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el qual especifica que el seu procés de tramitació es subjecte al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica. Deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons els articles 101b) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.5 .- PLANAJAMENT DE RANG SUPERIOR

La Modificació Puntual proposada no contradiu el planejament de rang superior.

1.6 .- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUP

La present modificació puntual afecta només a tres edificacions, que efectivament existeixen i que estan situades en el conjunt històric de Dòrria, delimitat per la resolució del 21 de juny de 1996, per la qual és dona publicitat a l'acord de Govern de la Generalitat de 4 de juny de 1996, de Declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional, en la categoria de conjunt històric, del nucli de Dòrria, en el municipi de Toses i delimita el seu entorn de protecció.

El plànol objecte d'aquesta modificació puntual és el plànol O.2 d'Ordenació de Dòrria del POUP.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'acord amb l'Art. 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010 , de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'objecte de la present modificació puntual, és la de corregir la incoherència en les grafies de zones ocupades en el plànol O.2.-Ordenació de Dòrria (Toses) del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Vall de Ribes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de Juny de 2010, i grafilar correctament les zones ocupades segons la realitat existent.

Aquesta iniciativa de l'Ajuntament, es realitza per incorporar en el plànol d'Ordenació de Dòrria la grafia d'ocupació de 3 edificacions existents abans descrites, que actualment no queden reflectides en el plànol d'Ordenació vigent, però que sí ho estaven en els plànols previs segons es recull en la present proposta de modificació puntual .

Es sol·licita aquesta modificació per tres motius importants:

- Existeix una incoherència entre les zones d'ocupació grafilades al plànol d'Ordenació de Dòrria vigent i la realitat existent. Hi ha 3 edificacions: 2 reconstruïdes i 1 per reconstruir que no estan grafilades en el plànol d'ordenació vigent i per tant s'han de grafilar correctament en el plànol.
- Contradiu l'objectiu principal de la Declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional del Conjunt Històric de Dòrria, redactat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. L'edificació antiga està bastant deteriorada, la coberta va caure per falta de manteniment de l'antic propietari, i ara el mur de contenció que aguanta les terres que donen al camí de Dòrria està cedint. Si no es torna a grafilar l'ocupació d'aquesta edificació, no es podrà reconstruir i per tant, la seva degradació seguirà, donant una imatge d'abandonament que no correspon a l'objectiu de la declaració de BCIN, de protegir i mantenir el bon estat del nucli antic de Dòrria.
- Impossibilita el compliment del propi Pla d'Ordenació Urbanística de la Vall de Ribes que segons l'article 32 de les normes urbanístiques, ha de "Protegir el patrimoni històric i cultural, considerant com a tal els elements aïllats i els conjunts urbans, rurals o paisatgístics, promovent la seva recuperació i rehabilitació o millora...". El fet que l'ocupació de l'edificació antiga, no estigui reflectida en el plànol, fa que no sigui possible atorgar la llicència necessària per la reconstrucció de l'edificació i la destina a degradar-se lentament.

Com veurem tot seguit, l'existència d'aquestes 3 edificacions és una realitat, i per tan el Plànol O2 és incoherent amb la realitat i és necessari i convenient fer aquesta Modificació Puntual per grafilar la ocupació d'aquestes edificacions correctament.

- 2.1.1 Incoherència amb la realitat:

Si comparem el plànol O2, amb una fotografia aèria actual, veiem fàcilment la incoherència, entre tots dos.

Hem marcat amb un rectangle les edificacions ja reconstruïdes i amb un oval la parcel·la amb la construcció antiga.



Plànol O2.- Plà d'Ordenació de Dòria vigent (plànol sencer en el **plànol 1** de la memòria gràfica d'aquest document)

A la fotografia aèria, podem veure clarament la teulada de les edificacions marcades amb un rectangle, que tal i com s'ha detallat anteriorment, es van reconstruir complint amb tota la normativa vigent i amb tots els permisos necessaris. I per tant la seva existència és indubtable.

L'altre parcel·la, marcada amb un oval, correspon a l'edificació situada al carrer dels Carlins de Dòrria. Si apropem la fotografia podem veure clarament les restes de l'edificació antiga que encara es mantenen en peu.



L'estat de degradació de l'edificació és important, el mur de contenció esta cedint, i s'han anat caient les pedres, però encara es veu perfectament el que hi havia edificat. S'adjunta el plànol topogràfic (**Plànol 2** de la documentació gràfica), on queden reflectits els murs que hi ha actualment.

A les fotografies aèries de l'any 1973, facilitades per l'institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, es veu perfectament l'edificació, encara que una part de la coberta ja s'havia caigut.



I encara hi ha una fotografia aèria més antiga on es veu la coberta sencera, encara que desconeixem l'any en que es va fer.



En la següent fotografia es pot veure perfectament l'edificació que hi havia, encara que ja s'havia caigut la meitat de la teulada, es veu alguna biga i la inclinació de la coberta.



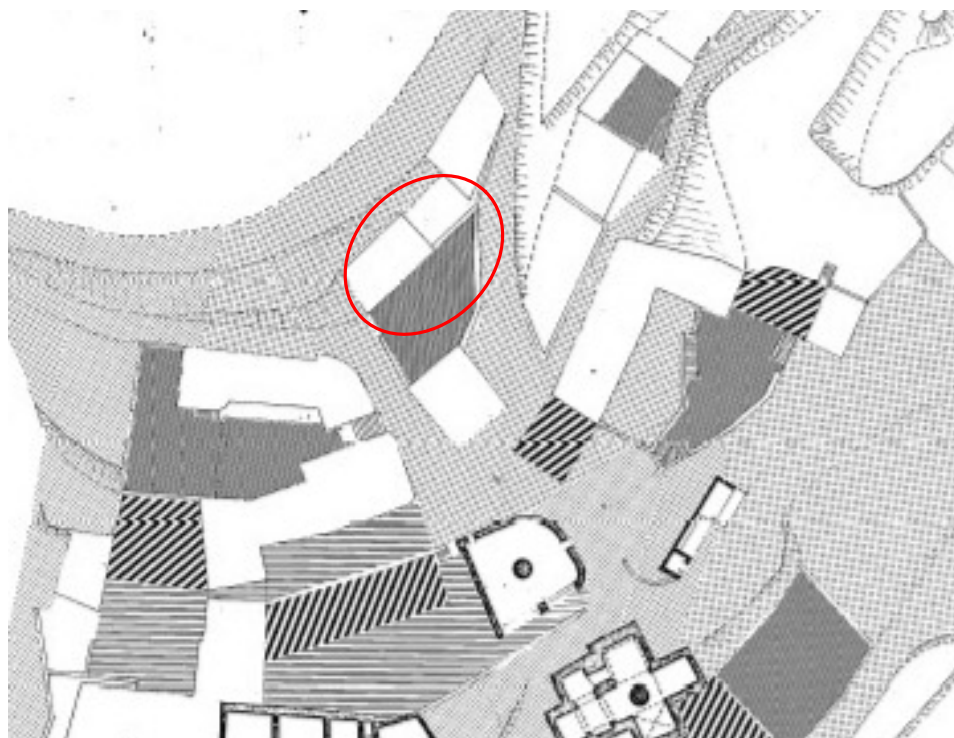
A part d'aquestes fotografies que acrediten l'existència de l'edificació antiga, és important remarcar que la grafia d'ocupació d'aquesta edificació consta en tots els plànols anteriors a l'aprovació del Pla d'Ordenació de Dòrria vigent. Per tant, donada la indubtable realitat física de les 3 edificacions, haurien de grafilar-se en el plànol O2 d'Ordenació de Dòrria correctament.

- 2.1.2 Contradiu l'objectiu principal de la Declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional

L'any 1996 el Nucli històric de Dòrria va ser declarat Bé Cultural d'Interès Nacional. Per assolir aquesta Declaració de BCIN del conjunt històric de Dòrria, el Departament de Cultura i la Direcció General del Patrimoni Cultural, van realitzar un estudi exhaustiu de les característiques paisatgístiques i arquitectòniques del poble.

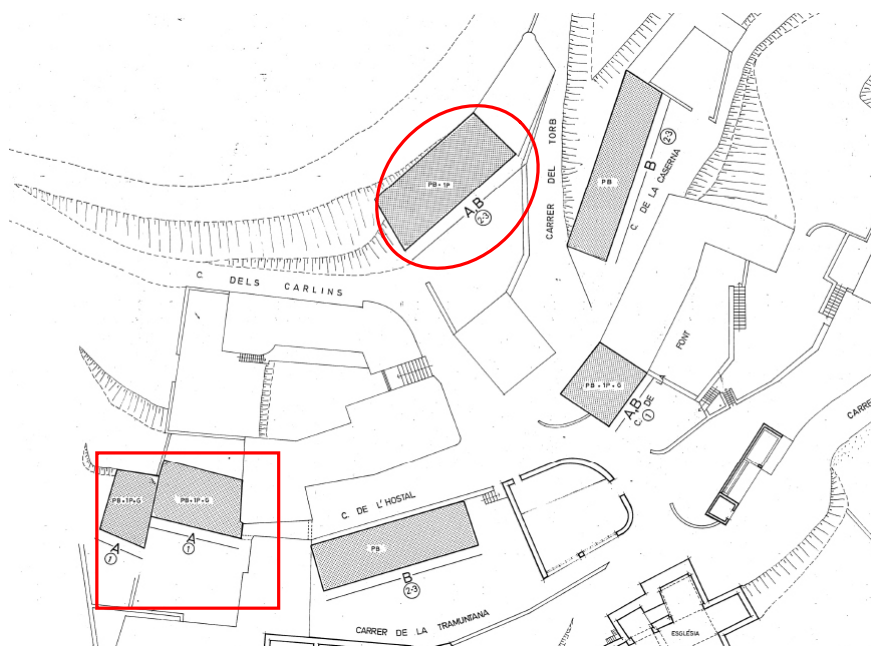
A nivell arquitectònic, el projecte fa un estudi en profunditat de la tipologia de les edificacions existents en el moment del estudi, delimita l'entorn de protecció del nucli de Dòrria i fa unes propostes concretes per el seu desenvolupament.

En el plànol 3 de l'expedient de declaració de BCIN -Plànol: Ocupació i espais lliures- es mostren clarament les edificacions existents i l'edificació antiga s'identifica perfectament, encara que en aquell moment ja havia caigut part de la coberta.



Plànol 3: Ocupació i espais lliures de l'expedient BCIN (Plànol 3 de la memòria gràfica)

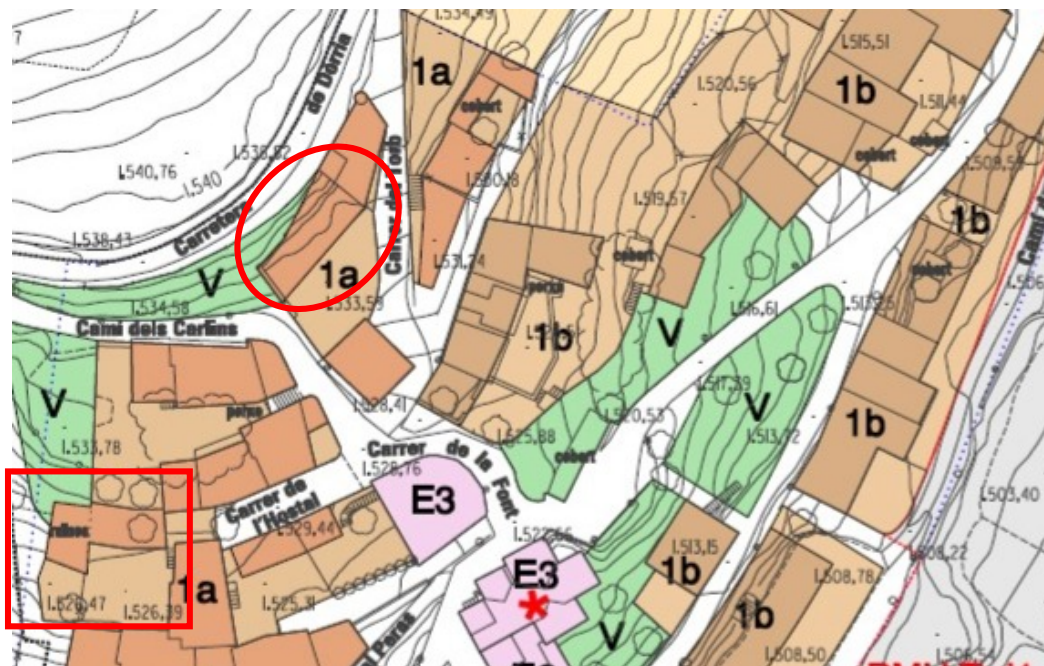
Una vegada realitzat tot un exhaustiu estudi del nucli històric de Dòrria, el Departament de Cultura i Patrimoni, fa unes propostes per establir les possibilitats edificatòries a l'interior del conjunt, que es concreten en el plànol 27 del expedient de BCIN.



Plànol 27: Possibilitats edificatòries de l'expedient BCIN (plànol 4 de la memòria gràfica)

En aquest Plànol, es pot veure clarament, les possibilitats edificatòries dintre del conjunt històric de Dòrria, segons el criteri del Departament de Cultura i Patrimoni, que en el projecte de BCIN , va establir les directrius de protecció del conjunt Històric de Dòrria.

El plànol d'Ordenació de Dòrria, redactat amb anterioritat al vigent, per la mateixa Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (**Plànol 5** de la documentació gràfica), reflectia de forma fidel aquestes zones d'ocupació, tal i com es marcaven en el BCIN.



Plànol O2.- Plà d'Ordenació de Dòrria anterior al vigent (plànol sencer al **plànol 5** de la memòria gràfica d'aquest document)

Tot i així, en el Plànol d'Ordenació aprovat definitivament es van esborrar totes les zones d'ocupació on no hi havia cap edificació existent, però en aquest procés, per error, es van esborrar també les grafies d'ocupació d'aquestes 3 construccions existents.

El problema, és que si la grafia d'ocupació de l'edificació antiga no consta en el plànol d'Ordenació de Dòrria vigent, no es poden donar els permisos necessaris per la seva reconstrucció i perpetua una imatge de deteriorament del nucli històric de Dòrria que és, exactament el contrari, del que la declaració de BCIN pretén.

Per tant, es necessari tornar a incloure la grafia d'aquesta edificació antiga, i també la grafia de les edificacions que ja es van reconstruir fa uns anys amb tots els permisos necessaris.

2.1.3. Impossibilita el compliment del propi Pla d'Ordenació Urbanística de la Vall de Ribes

Segons la memòria ambiental del POUP en el seu punt 1.1.2 Estableix les principals determinacions del pla i diu que “Potenciar el valor paisatgístic i la qualitat compositiva i la forma dels nuclis històrics és la base de les propostes del POUP”

En les Normes Urbanístiques del mateix POUP, diu en el seu article 32, que “qualsevol figura derivada del planejament urbanístic, instrument o gestió haurà d'assegurar els següents aspectes:” i d'entre altres punts, destaquem el que fa referència al patrimoni històric que diu que, s'ha de “Protegir el patrimoni històric i cultural, considerant com a tal els elements aïllats i els conjunts urbans, rurals o paisatgístics, promovent la seva recuperació i rehabilitació o millora....”.

L'article 206 parla dels Bens culturals d'interès nacional (BCIN) i diu que “Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, i segons l'article 7 LPCC, el conjunt històric, entès com l'agrupament de bens immobles, continu o dispers, que constitueix una unitat coherent i delimitable amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants.”

I diu clarament que “Aquests conjunts i elements requeriran de mesures directes per mantenir-los en bon estat de conservació i ús.

Per tant, és necessari corregir la grafia d'ocupació del plànol O2 d'Ordenació de Dòria, per poder complir amb la Normativa vigent.

2.1.4. interessos públics i privats concurrents

La coherència entre la normativa i la realitat és una necessitat, en tots els casos, per poder avançar el millor possible en qualsevol societat. Però en aquest cas, és encara més important, perquè un error gràfic, pot portar a una situació de disconformitat legal les 2 edificacions que es van reconstruir fa uns anys amb tots els permisos pertinents i complint tota la normativa, i el que és pitjor, condemna al deteriorament total a la edificació antiga que forma part d'un Bé Cultural de Interès Nacional.

La LLEI 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (LPCC), a la que es fa referència en el POUP en diverses ocasions parlant dels BCIN, diu en el seu primer paràgraf:

“Els bens que integren (el patrimoni cultural) constitueixen una herència insubstituïble, que cal transmetre en les millors condicions a les generacions futures. La protecció, la conservació, l’acreciment, la investigació i la difusió del coneixement del patrimoni cultural és una de les obligacions fonamentals que tenen els poders públics.”

Per tant, és necessari corregir la grafia d’ocupació del plànol O2 d’Ordenació de Dòrria, incorporant les edificacions existents, per poder atendre a les obligacions fonamentals que tenen els poders públics vers l’estat de conservació d’un Bé Cultural de Interès Nacional com és el conjunt del nucli històric de Dòrria.

2.2.- DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LA NECESSITAT DE LES MODIFICACIÓ

Aquesta Modificació Puntual del Plànol O2.Ordenació de Dòrria, s’ha realitzat per poder donar coherència al plànol d’Ordenació amb la realitat existent i les recomanacions del Departament de Cultura i patrimoni, en aquells casos en els que no hi ha dubte de l’existència d’alguna edificació.

Grafilant correctament les zones ocupades amb edificacions existents, en el plànol O.2.- Ordenació de Dòrria vigent, aconseguim que el plànol sigui coherent amb la realitat, la qual cosa és una necessitat imprescindible per poder complir amb la normativa i la protecció d’un entorn que és BCIN, tal i com hem vist en el punt anterior.

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT

La present proposta té per objecte desenvolupar la Modificació Puntual del POUP de la Vall de Ribes, per tal d'adequar les zones d'ocupació grafilades en el plànol O2.- Plà d'Ordenació de Dòrria, amb coherència, amb les directrius del Departament de Cultura i Patrimoni en el projecte de declaració del BCIN i a la realitat existent en 4 edificacions existents en el seu nucli històric, però que no estan representades en el plànol vigent.

3.2.- DESCRIPCIÓ DELS AJUSTOS DE LA ORDENACIÓ

La modificació no altera els criteris d'ordenació del POUP de la Vall de Ribes.

3.3.- AVALUACIÓ AMBIENTAL

Aquesta modificació puntual no produeix cap efecte significatiu en el medi ambient per les següents raons:

No alteren els objectius del POUP

Les modificacions es produeixen en sòl urbà consolidat i en construccions existents.

Per tant, d'acord amb l'apartat 6.c. segon de la Disposició Adicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de Juliol, aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental.

3.4.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Aquesta Modificació no es troba inclosa en cap dels supòsits en el que són preceptius la redacció de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada, d'acord amb el Decret 344/2006 sobre la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en relació a la Llei 9/2003 de la mobilitat, i són els següents:

1. El municipi de Dòrria té una població inferior als 5.000 habitants i no forma part de cap sistema urbà plurimunicipal.
2. La modificació puntual no altera els usos.

3.5.- AGENDA I AVALUACIÓ

La present proposta de modificació puntual, no comporta la transformació d'usos, ni aprofitaments, d'acord a l'art. 99 del TRLUC, per tant, no s'inclou en la documentació d'aquesta modificació l'agenda, ni l'avaluació econòmica i financera, que tingui com a finalitat determinar els terminis d'execució del pla, i assegurar la realització de les previsions d'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari.

4. NORMES URBANISTIQUES

4.1.- DEFINICIÓ I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Article 1. Àmbit territorial i objecte de la modificació puntual

La modificació puntual que es proposa només afecte a unes parcel·les concretes del centre històric de Dòrria. L'Objectiu fonamental de la Modificació Puntual és ajustar la grafia del plànol d'ordenació de Dòrria a la realitat existent, per poder donar compliment a la normativa vigent i les proteccions establertes per el Departament de Cultura i Patrimoni.

Article 2. Marc Legal

Aquesta modificació està plantejada d'acord amb la normativa que ha quedat exposada en els punts previs i demés concordant.

Article 3. Contingut i interpretació

1. La modificació Puntual està integrada per la següent documentació (d'acord amb l'article 59 TRLUC):
 - a. Memòria informativa
 - b. Memòria Justificativa
 - c. Memòria d'Ordenació
 - d. Normativa
 - e. Plànols informatius
 - f. Annexes
2. Els documents d'aquesta Modificació Puntual s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria.

4.2.- PLANOL MODIFICAT

La modificació puntual que es proposa, només modifica la grafia d'ocupació del plànol O2.- Ordenació de Dòrria vigent, de 4 edificacions concretes marcades en el punt 2 d'aquest document. Canviant aquestes zones d'ocupació per l'ocupació de les edificacions existents, es donarà coherència al Pla d'Ordenació i es permetrà el compliment de tota la normativa vigent.

5. PLÀNOLS INFORMATIUS

PLÀNOL 1: Plànol d'ordenació de Dòrria vigent al centre històric de Dòrria

PLÀNOL 2: Plànol d'ordenació de Dòrria proposta de modificació al centre històric de Dòrria

1. ANNEXES

ANNEX 1: PLÀNOL O2. D'ORDENACIÓ DE DORRIA VIGENT

ANNEX 2: Plànol Topogràfic de l'estat actual de la parcel·la de l'edificació antiga

ANNEX 3: Plànol 3: Ocupació i espais lliures – de l'expedient de BCIN

ANNEX 4: Plànol 27: Possibilitats d'edificació – de l'expedient de BCIN

ANNEX 5: Plànol O.2.- Ordenació de Dòrria (Toses) anterior al vigent, no aprovat