

INFORME DE SECRETARIA: Aprovació provisional de la modificació puntual de POUM-42 – Ambient edificat de Punta Brava.

Per acord de Ple de 30 de juny de 2023 es va acordar la suspensió potestativa de tramitacions i llicències a l'àmbit del sòl urbà consolidat de Punta Brava amb la finalitat de dur a terme una sèrie d'estudis previs i realitzar una anàlisi aprofundida de les característiques del lloc i de les disposicions normatives d'aplicació, per poder redactar una modificació puntual de POUM per a la preservació dels seus valors paisatgístics, establir la corresponent regulació urbanística d'integració paisatgística per a aquest àmbit.

L'acord es va publicar en el BOP de Girona de 6 de juliol de 2022.

Durant aquest període es varen a terme els estudis previs així com l'anàlisi de les característiques del lloc, dels quals n'ha resultat la modificació puntual de POUM -42 Ambient edificat de Punta Brava.

L'objectiu de la modificació puntual de POUM a l'àmbit de Punta Brava és l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí en aquest àmbit concret de sòl urbà consolidat, atenent a la singularitat de la seva situació i característiques que es corresponen amb un ambient edificat, segons els defineix l'article 66 de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNSLG, establint la corresponent regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica.

A partir d'aquest objectiu, la modificació puntual de POUM-42 fa cinc propostes:

Proposta 1.- Delimitar l'àmbit de Punta Brava com ambient edificat segons definició de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNSLG, afegint una disposició addicional a la normativa del POUM referida a l'ambient edificat de Punta Brava.

Proposta 2.- Corregir, aclarir i completar els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació de la subzona clau 9f, regulada a l'article 176 del POUM.

Proposta 3.- Definir les condicions d'implantació de les noves edificacions, tenint en compte les característiques del terreny, en especial la pendent i la cobertura vegetal, atenent a la seva possible incidència visual i paisatgística.

Proposta 4.- Establir en el planejament general una normativa de regulació urbanística d'integració paisatgística per a l'ambient edificat de Punta Brava.

Proposta 5.- Establir en el planejament general la necessitat de determinades finques de redactar un pla derivat previ a l'edificació.

En definitiva, considerant les característiques singular de Punta Brava i atès que encara pot admetre noves edificacions amb potencial incidència sobre el paisatge, el dia 6 de juliol de 2023 el Ple municipal aprova inicialment una document de modificació puntual de POUM que identifica la urbanització Punta Brava com un ambient edificat i estableix

per al seu àmbit una regulació urbanística d'integració paisatgística. Amb aquesta finalitat es modifica l'article 176 de les NNUU del POUM afegint els punts 5, 6, 7 i 8 i s'afegeix a la normativa urbanística una nova disposició addicional, la disposició addicional tercera. Es va aprovar la suspensió preceptiva de tramitacions i llicències. L'edicta es va publicar al BOP de 10.07.2023.

El document aprovat inicialment per Ple de 6.07.2023 ha estat sotmès al tràmit d'informació al públic, emissió d'informes sectorials i al procés de participació ciutadana que l'Ajuntament te aprovat per la modificacions de POUM.

Durant aquesta tramitació es varen presentar tres escrits d'al·legacions de les entitats Naturalistes de Girona, Guíxols des del carrer i un tercer escrit signat pels conjuntament SOS Costa Brava, Alerta Sant Feliu i Cooperativa la Manduca.

S'han rebut informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) de la Generalitat de Catalunya, segons el qual no calia sotmetre la modificació puntual al tràmit d'avaluació ambiental i els informes favorables o favorables amb prescripcions de Protecció Civil del Departament d'Interior, de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de la Agència Catalana de l'Aigua i en data 16 d'abril de 2024 informe amb prescripcions de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico.

Les al·legacions i prescripcions han estat valorades en l'informe tècnic de 24 d'abril de 2024 que consta a l'expedient, en el qual també s'exposa com s'incorporen al document que es porta a aprovació provisional, tant les prescripcions dels informes sectorials com l'estimació parcial d'al·legacions.

Procediment i competència per la tramitació del present expedient:

Correspon al Ple l'aprovació provisional de la present documentació, d'acord amb el que disposen els articles 21 i 22 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases i règim local.

L'acord del ple haurà de ser adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres d'acord amb el que disposa l'article 47 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases i règim local.

És competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme l'aprovació definitiva d'acord amb el estableix l'article 80.a) del Decret Legislatiu 1/2010.

En compliment del que disposa l'article 76 i següents del D.L. 1/2010, i en especial l'article 85, el procediment de tramitació que s'ha contemplat és:

- Aprovació inicial.

- Informació pública d'un mes.
- Anunci en el BOP, en un dels diaris de major circulació de la província i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament.
- Sol·licitud d'informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.
- També s'ha dut a terme el programa de participació ciutadana que l'Ajuntament té aprovat per a les modificacions de POUM.

Manca per completar la tramitació:

- Resolució de les al·legacions. L'article 88.6 de la Llei 30/2015 reguladora del PACAP disposa que l'acceptació d'informes o dictàmens servirà de motivació a la resolució sempre que s'incorporin al text de la mateixa.
- Aprovació provisional del document que incorpora les al·legacions estimades i les prescripcions dels informes emesos. L'article 112 del Decret 305/2006 pel que s'aprova el Reglament d'Urbanisme de Catalunya disposa que si els canvis introduïts durant la tramitació no són substancials, no comporten la necessitat d'un nou termini d'informació pública, però es faran constar a l'acord d'aprovació provisional.
- Aprovació definitiva que correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
- Publicació íntegra de la normativa en el DOGC.

Consideracions jurídiques sobre les al·legacions presentades en període d'informació al públic.

I.- Al·legacions formulades contra aspectes normatius que no han estat modificats per la MPOUM-42.

Vist el que disposa l'article 82.9 del PDURSNS –LG les seves disposicions normatives no poden suposar una reducció de l'edificabilitat ni de l'aprofitament urbanístic respecte del planejament general vigent.

La present modificació puntual de POUM té per objecte adaptar l'àmbit de Punta Brava al PDU establint la regulació urbanística de integració paisatgística diferenciada i específica per aquest ambient edificat i tampoc comporta la modificació dels aprofitaments urbanístics respecte del planejament vigent.

Les modificacions proposades en els paràmetres vigents per la subclau 9f, àmbit de Punta Brava regulada a l'article 176 són:

- A les condicions de parcel·lació .- Establir una façana mínima que es fixa en 20 metres lineals o la existent en el moment de l'aprovació inicial de la present modificació puntual de POUM.
- A les condicions d'edificació.- Esmenar una errada material pel que fa al paràmetre densitat de l'article 176.3) del POUM vigent que, en la normativa disposa que no s'admetran més de 2 habitatges per edifici, quan, de conformitat amb la memòria del mateix, hauria de dir que no s'admetran més de 2 habitatges per parcel·la, i només es podran executar en edificis independents quan quedi justificat per millorar les condicions d'integració. I es fixen les separacions mínimes entre edificis.

A partir d'aquí s'afegeixen condicions urbanístiques per a la integració paisatgística de les edificacions:

- S'afegeixen els punts 5, 6 i 7 a l'article 176 per adaptar les condicions d'implantació de l'edificació, la vegetació, l'espai no edificat de la parcel·la, els moviments de terres i les tanques a la normativa d'integració paisatgística del PDU regulant urbanísticament aquesta integració diferenciada i específica per l'àmbit de Punta Brava.
- S'afegeix el punt 8 a l'article 176 per establir la necessitat de redactar un planejament derivat previ a l'obtenció de llicència urbanística en les parcel·les de majors dimensions o pendents amb l'objectiu de garantir una millor integració de l'edificabilitat possible.
- Finalment s'afegeix una Disposició Addicional Tercera per aclarir que continuen essent d'aplicació directa les seccions segona i tercera del capítol 24 de les NIP del PDU en els aspectes que no han estat modificats pel règim diferenciat de protecció establert amb la modificació puntual de POUM - 42 "Ambient edificat de Punta Brava".

El planejament té caràcter de disposició administrativa de caràcter general i s'integra a l'ordenament jurídic com a norma de naturalesa reglamentaria. En aquest sentit, es susceptible d'impugnació en el termini de dos mesos des de la seva publicació. En base al principi de seguretat jurídica, passat aquest termini no es possible impugnar en via directa les disposicions administratives de caràcter general.

En el present cas ens trobem dins l'àmbit d'una modificació puntual de POUM, anteriorment ja s'han concretat les determinacions afectades per l'acord de Ple de 6 de juliol de 2023 i no es preveu la modificació dels aprofitaments urbanístics a l'àmbit de Punta Brava respecte dels previstos en el planejament vigent. Les modificacions aprovades el juliol de 2023 no afecten la regulació de l'edificabilitat, ni el sostre màxim, ni l'ocupació, ni preveu la requalificació de finques.

Analitzades les al·legacions, algunes es refereixen a paràmetres normatius que no han estat afectats per acord de Ple de 6 de juliol de 2023, es a dir, són paràmetres vigents des de l'any 2006. Per tant, al meu entendre cal inadmetre totes les al·legacions que es refereixen a paràmetres normatius que no han estat objecte de modificació puntual ja que

els paràmetres fins ara vigents pel que fa a l'àmbit de Punta Brava varen ser aprovats l'any 2006 amb la revisió del POUM, i el termini per a la impugnació directa dels mateixos va finalitzar 2 mesos hàbils després de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la revisió.

Pel que s'ha exposat, es proposa inadmetre les següents al·legacions:

- Les presentades pel grup municipal Guixols des del carrer, la Federació SOS Costa Brava, i la Cooperativa de Consum La Manduca i la Plataforma Alerta Sant Feliu relatives a reduir l'edificabilitat, el sostre edificable i l'ocupació de les parcel·les de l'àmbit de Punta Brava.
- Les presentades per la Federació SOS Costa Brava, la Cooperativa de Consum La Manduca i la Plataforma Alerta Sant Feliu que sol·liciten qualificar terrenys com espais lliures i zona verda, i posteriorment adquirir-los.

II.- Al·legacions que proposen deixar sense efecte la MPPOUM – 42.

Amb la present modificació de POUM s'estableix la regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica de Punta Brava, en compliment del que disposa el PDURSNS – LG, per tant no hi ha dubte que és procedent tramitar la modificació puntual de POUM- 42 “Ambient edificat de Punta Brava”.

Es proposa desestimar la sol·licitud de deixar sense efecte la modificació puntual de POUM – 42 plantejada per Guixols des del carrer, SOS Costa Brava, Cooperativa La Manduca i Alerta Sant Feliu.

III.- No es una reserva de dispensació el fet que la subclau 9f presenti la singularitat d'admetre un màxim de dos habitatges per parcel·la

El POUM de Sant Feliu de Guíxols classifica el sòl de l'àmbit de Punta Brava com a Sòl Urbà consolidat.

De conformitat amb el que disposa l'article 58 del TRLUC, en sòl urbà, els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) apliquen les tècniques de qualificació i zonificació del sòl, assignen els usos per a cada zona i detallen l'ordenació urbanística del sòl fixant els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació.

Aplicant les tècniques de qualificació del sòl, el POUM de Sant Feliu de Guíxols:

- Zonifica el sòl públic en sistema viari, clau V; sistema portuari, clau P; sistema d'espais lliures, clau EL; sistema marítim, clau M; sistema hídric, clau H; sistema d'equipaments comunitària, clau E; sistema d'habitatge dotacional, clau HD; sistema de serveis tècnics, clau T i sistema de protecció de sistemes, clau PS.
- I qualifica el sòl privat diferenciant 16 claus urbanístiques pel sòl urbà, la majoria de les quals estan subdividides en diverses subclaus.

La clau 9-zona de xalets, està subdividida en 11 subclaus, de la a) a la l). A l'àmbit de Punta Brava el POUM li atorga la subclau 9f) i, en conseqüència, uns paràmetres o condicions determinades de parcel·lació, d'edificació i d'ús, de la mateixa manera que fa per a la resta de claus i subclaus.

Cadascuna de les claus i zones previstes en el POUM presenten particularitats i singularitats respecte de les altres. De la mateixa manera les subclaus o subzones de la clau 9 presenta singularitats o particularitats respecte de les altres, si no fos així no tindria sentit, ni cap objecte la divisió d'una clau urbanística en diverses subzones.

Les singularitats, particularitats o diferències en les condicions de parcel·lació, edificació i ús que presenten cadascuna de les claus i subclaus previstes en el POUM de cap manera suposa una reserva de dispensació.

Es proposa desestimar les al·legacions referides a que es una reserva de dispensació que la subclau 9f admeti un màxim de dos habitatges per parcel·la. Aquesta esmena es la correcció d'una errada material pel que fa al paràmetre densitat de l'article 176.3) del POUM vigent que, en la normativa disposa que no s'admetran més de 2 habitatges per edifici, quan, de conformitat amb la memòria del mateix, hauria de dir que no s'admetran més de 2 habitatges per parcel·la. Afegint que només es podran executar en edificis independents quan quedi justificat per millorar les condicions d'integració, i, per coherència, es fixen les separacions mínimes entre edificis.

Vist l'informe tècnic de valoració d'al·legacions i les consideracions jurídiques anteriors, s'informa favorablement l'aprovació provisional de la modificació puntual de POUM - 42 “ Ambient edificat de Punta Brava”, segons documentació redactada pels serveis tècnics de planejament a abril de 2024 amb els canvis introduïts per la incorporació de les prescripcions dels informes sectorials emesos i l'estimació parcial d'al·legacions, i es pot proposar al Ple, l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- Inadmetre les següents al·legacions:

- Les presentades pel grup municipal Guixols des del carrer, la Federació SOS Costa Brava, la Cooperativa de Consum La Manduca i la Plataforma Alerta Sant Feliu relatives a reduir l'edificabilitat, el sostre edificable i l'ocupació de les parcel·les de l'àmbit de Punta Brava.
- Les presentades per la Federació SOS Costa Brava, la Cooperativa de Consum La Manduca i la Plataforma Alerta Sant Feliu que sol·liciten qualificar terrenys com espais lliures i zona verda, i posteriorment adquirir-los.

SEGON.- Estimar parcialment l'al·legació presentada per la Federació SOS Costa Brava, la Cooperativa de consum La Manduca i la plataforma Alerta Sant Feliu en relació a la incorporació dels estudis d'alternatives en els projectes d'edificació per justificar la integració paisatgística de les edificacions, afegint a la normativa urbanística la necessitat de presentar estudis d'alternatives com a documentació que haurà de formar part del

projecte tècnic d'obres, en aquells casos que no sigui necessària la tramitació d'un Pla de Millora Urbana.

TERCER.- Desestimar íntegrament la resta d'al·legacions.

L'inadmissió, estimació i desestimació d'al·legacions es realitza en base als arguments continguts en els informes tècnic i jurídic de 24 d'abril de 2024 que consten a l'expedient, el Ple accepta perquè serveixin de motivació per aquesta resolució d'al·legacions i s'incorporen al text de la mateixa de conformitat amb l'article 88.6 de la Llei 30/2015 reguladora del PACAP.

QUART.- Aprovar provisionalment la modificació puntual de POUM – 42 “Ambient edificat Punta Brava”, segons documentació redactada pels serveis tècnics de planejament a abril de 2024, essent promotor l'Ajuntament, amb els canvis introduïts per la incorporació de les prescripcions dels informes sectorials emesos i l'estimació parcial d'al·legacions.

De conformitat amb el que preveu l'article 112 del Decret 305/2006 pel que s'aprova el Reglament d'Urbanisme de Catalunya es fa constar que els canvis introduïts durant la tramitació no son substancials i no comporten la necessitat d'un nou termini d'informació pública, però es fan constar en el present acord d'aprovació provisional

CINQUÈ.- Trametre la documentació aprovada provisionalment i còpia diligenciada de l'expedient administratiu al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per a la seva aprovació definitiva.

SISÈ.- Mantenir la suspensió de tramitacions i de llicències publicada en el BOP de Girona el dia 10.07.2023 fins l'aprovació definitiva del nou planejament o, com a màxim, fins que hagin transcorregut 1 any des de la publicació de la suspensió.

En aplicació de l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el regim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament provisionalment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.