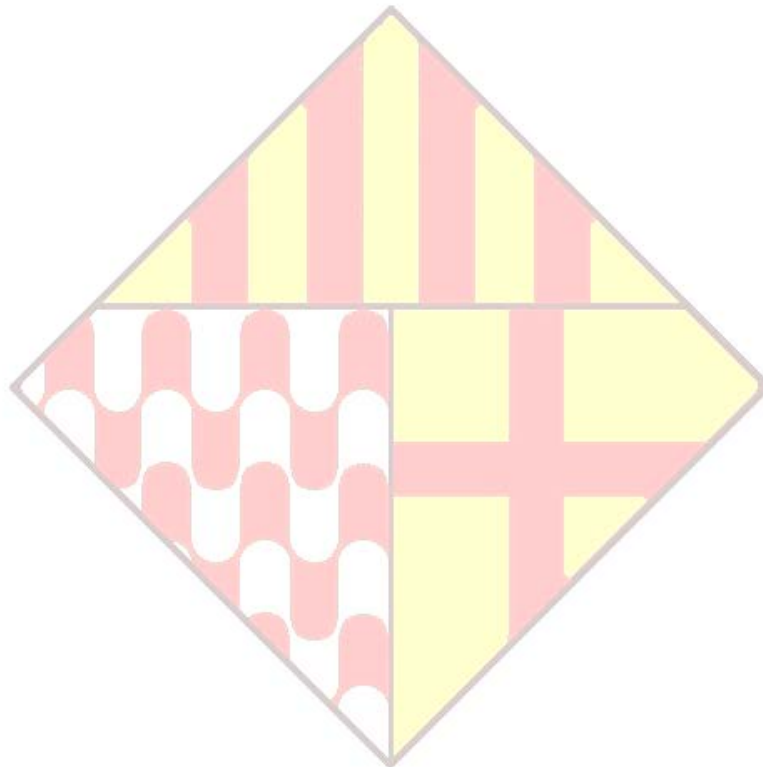


**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
(MP-POUM. 30)**

**Article 153 i Disposició Transitòria Segona de les
Normes Urbanístiques**

(relatius a la subzona clau 3b de conservació de fronts i a les construccions,
instal·lacions i usos amb volum disconforme, respectivament).

AGOST - 2018



**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
URBANISME, OBRES I MEDI AMBIENT**

MEMÒRIA

A1).ASPECTES GENERALS

1. Objecte

L'objecte de la present documentació és la modificació de determinats articles de la normativa urbanística del POUM per tal de clarificar-ne el seu contingut i per tal de donar resposta a noves necessitats plantejades.

Aquestes modificacions fan referència a dos articles de la normativa en relació a les següents situacions concretes:

- Modificació 1: Respecte a les condicions relatives a la substitució d'edificis no catalogats a la Zona Clau 3b (Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts)
- Modificació 2: Respecte a la consideració de l'ús d'habitatge, en determinades condicions concretes, en les excepcions establertes per a les actuacions de gran rehabilitació a la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme.

2. Promoció

Correspon a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols la promoció del present expedient, la redacció del qual és a càrrec de l'arquitecte Joan Albesa, arquitecte assessor de planejament urbanístic de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament.

3. Àmbit de l'actuació

L'àmbit d'actuació de la present modificació puntual comprèn, pel que fa a la modificació primera, els espais qualificats com a subzona clau 3b de conservació de fronts i, pel que fa a la modificació segona, les construccions, instal·lacions i usos en situació de volum disconforme.

4. Contingut

La present modificació del POUM està formada pels documents següents:

MEMÒRIA

A1).ASPECTES GENERALS

1. Objecte
2. Promoció
3. Àmbit de l'actuació
4. Contingut
5. Marc legal

A2).MODIFICACIÓ NÚM.2 (Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts).

1. Antecedents.
2. Objectius de la proposta.
3. Normativa vigent.
4. Conveniència de la Modificació Puntual del POUM
5. Descripció i justificació de la Modificació Puntual del POUM
6. Descripció general de la modificació del POUM

A3).MODIFICACIÓ NÚM.3 (DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme).

1. Antecedents.
2. Objectius de la proposta.
3. Normativa vigent.

- 4. Conveniència de la Modificació Puntual del POUM
- 5. Descripció i justificació de la Modificació Puntual del POUM
- 6. Descripció general de la modificació del POUM

A4). MEMÒRIA AMBIENTAL

A5). MEMÒRIA SOCIAL

A.6) AGENDA

A.7) MEMÒRIA ECONÒMICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Abast.

Art.2. Contingut.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 3. Modificar l'article 153 de les NNUU del POUM

Art. 4. Modificar la Disposició Transitòria Segona de les NNUU del POUM

5. Marc legal

El marc legal de referència és el següent:

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012) i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (DOGC 5931, de 29.7.2011).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

El planejament vigent a Sant Feliu de Guíxols és el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 20 d'abril de 2006 (DOGC núm. 4678, de 18/7/2006).

A2).MODIFICACIÓ NÚM.1 (Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts).

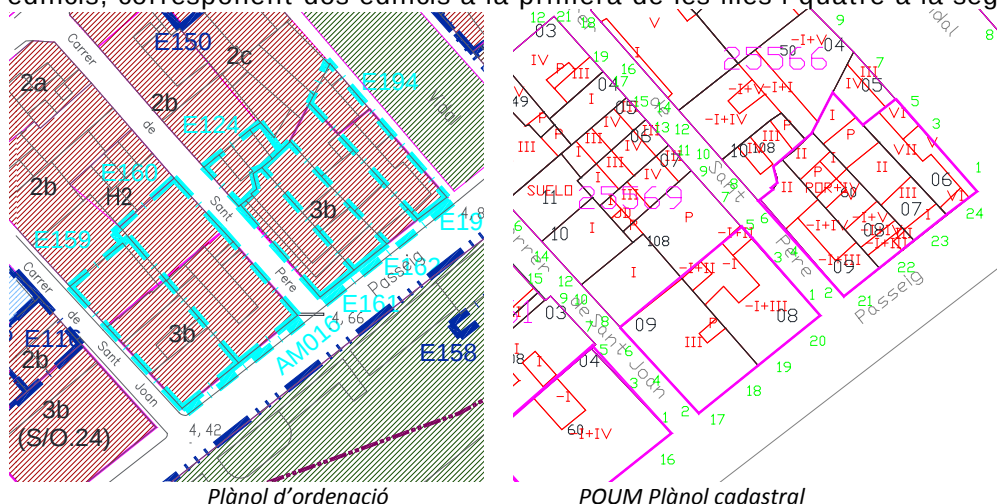
1. Antecedents.

L'article 151 de les NNUU del POUM defineix la zona de conservació de fronts com aquella que ordena conjunts a conservar pel caràcter i valor arquitectònic dels espais urbans on estan situats i/o pel valor dels seus elements. Estant inclosos dins d'aquesta qualificació la Plaça del Mercat (subzona a / clau 3a), el tram del Passeig Marítim en què es conserva l'edificació original (subzona b / clau 3b) i la Baixada dels Guíxols (subzona c / clau 3c) . El POUM pren com a patró aquell o aquells edificis més representatius i els defineix com a ordenança reguladora del conjunt.

L'article 153 es refereix a la Subzona clau 3b de conservació de fronts, corresponent al conjunt de finques que, amb façana al Passeig Marítim, conserven l'edificació original i estableix les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.

La delimitació de la sub-zona b (clau 3b) que figura en els plànols d'ordenació inclou trams de dues illes que afronten amb el Passeig, són les delimitades pel carrer Sant Joan i carrer Sant Pere i la formada entre aquest darrer i la Rambla Vidal

El trams qualificats amb la clau 3b de les dues illes esmentades, inclouen un total de 6 edificis, corresponent dos edificis a la primera de les illes i quatre a la segona.



El conjunt dels edificis que conformen el front de Passeig en les dues illes esmentades, queden integrats en el front núm. 16 del catàleg de béns a protegir.

AM-016. FRONT 16.Passeig del Mar, 17-18, 19-20, 21, 22, 23 i 24

Nivell de protecció F àmbits d'interès - fronts homogenis

Objectes de protecció:

Els valors especificats per a cada edifici en les corresponents fitxes individuals del catàleg d'edificis, s'extrapolen a tot el conjunt.

La modificació volumètrica queda condicionada a l'aprovació del corresponent ESTUDI DE DETALL del conjunt, que fixarà l'alçada reguladora segons el PGOU

Planejament derivat:

La definició i ordenació d'aquest front homogeni (AM 016) s'ha previst mitjançant el corresponent Estudi de Detall, el qual fou aprovat inicialment per aquest Ajuntament en data 3 de novembre de 2004.

Cinc dels edificis de la subzona 3b estan inclosos al catàleg de béns a protegir i només n'hi ha un que no té aquesta situació; per tant, quan la normativa urbanística fa referència a la possibilitat, amb unes determinades condicions, de l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis catalogats, en realitat, es refereix exclusivament a aquell immoble que és el del número 23 del Passeig del Mar.

Els immobles inclosos al catàleg, tots ells el nivell de protecció C (elements d'interès), són:

E-159. Casa Vidal. Passeig del Mar 17-18.

Objectes de protecció:

Les façanes pel que fa a:

- *alineacions*
- *composició i geometria originals, posició dels sostres*
- *forma, dimensió i emmarcament de les obertures originals*
- *baranes i balcons*
- *cornises, balaustrades i coronament*
- *estucats i relleus ornamentals*
- *tipologia de tancament de les obertures originals*

E-160. Casa Ribot Passeig del Mar 19-20

Objectes de protecció:

La integritat de les façanes, en els seus elements originals, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici (estucats, esgrafiats, aplacats, baranes i reixes de ferro forjat, carreus, emmarcaments de pedra, cornises i balaustrades, relleus ornamentals, tipologia de tancaments de les obertures), textures i cromatisme. Així mateix, la integritat del cancell de l'entrada de la planta baixa.

E-161. Casa Sibils Passeig del Mar 21

Objectes de protecció:

La integritat de les façanes, en els seus elements originals, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici (estucats, esgrafiats, aplacats, baranes i reixes de ferro forjat, carreus, emmarcaments de pedra, cornises i balustrades, relleus ornamentals, tipologia de tancaments de les obertures), textures i cromatisme.

E-162. Casa Perdieux Passeig del Mar 22

Objectes de protecció:

La integritat de la façana, en els seus elements originals, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici (estucats, aplacats, baranes i reixes de ferro forjat, carreus, emmarcaments de pedra, cornises i balustrades, relleus ornamentals, tipologia de tancaments de les obertures), textures i cromatisme.

E-194. Casa Cendrós Passeig de Mar 24 / Rambla Vidal

Objectes de protecció:

La integritat de les façanes, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials (emmarcaments, tipologia de tancaments d les obertures), textures i cromatisme.

A la fitxa corresponent de tots aquests edificis, es fa constar que queden integrats en el front núm. 16 del catàleg. La modificació volumètrica de qualsevol d'ells (excepte els núm. 19-20 i 24 que tenen la volumetria protegida), queda condicionada a l'aprovació del corresponent Estudi de Detall que relacioni les modificacions preteses respecte del conjunt.

Recentment s'ha proposat una actuació d'enderrocament i substitució de l'edifici actual de l'immoble del núm. 23 del Passeig del Mar. Analitzant la normativa a aplicar es plantegen un seguit d'imprecisions i incongruències en les previsions del POUM pel que fa a la possibilitat d'enderrocament i substitució d'edificis no catalogats de la zona de conservació de fronts (Clau 3b) i en les previsions del catàleg de béns protegits.

- Així, a l'apartat referit al tipus d'ordenació, punt 4 de l'article 153 de les NNUU es diu "**Es obligat conservar totalment les façanes actuals.** Únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt". Contràriament, en el carrer apartat del mateix punt es parla d'intervencions de substitució o obra nova i el punt sisè està destinat a enderrocs i substitucions.
- En les actuacions de substitució i enderroc d'edificis no catalogats, es fa referència a que la reforma prevista afecti a la totalitat d'un front del Passeig i a l'obligació de presentar un Estudi Bàsic d'Intervenció. Per una banda aquest document tècnic no es correspon a cap figura concreta i, de l'altra, la previsió de la norma impossibilitaria l'actuació en el cas d'intervencions limitades a un edifici concret, com és el cas plantejat quan la resta d'edificacions del front ja han estat objecte d'intervencions prèvies.
- Finalment, cal tenir en compte que a la fitxa del catàleg en relació al front homogeni, es diu que la seva definició i ordenació d'aquest front homogeni s'ha previst mitjançant el corresponent Estudi de Detall; aquest document, si bé fou aprovat definitivament per l'Ajuntament en data 28/04/2005, no va obtenir la conformitat de la CTU de Girona i, per tant, no va entrar mai en vigor.

Davant d'aquesta situació, es constata:

1. Que en tota la subzona Clau 3b, només hi ha una edificació no inclosa al catàleg de béns a protegir i, per tant, subjecte a una possible actuació de substitució i obra nova.
2. Que aquesta edificació no s'adequa a la voluntat del POUM de configurar un front amb una certa homogeneïtat.
3. Que s'adeverteixen possibles imprecisions i incongruències en relació a la normativa urbanística d'aplicació.
- Que l'Estudi de Detall al que fa referència la fitxa corresponent al Front homogeni AM-016 era anterior a l'aprovació del POUM i que no se'n fa cap referència ni a les disposicions de l'article 196-ter relatiu a les zones regulades per figures de planejament derivat no aprovades, ni a l'article 153 relatiu a les condicions d'ordenació de la subzona Clau 3b; contràriament, aquest article ja dona unes determinacions directes d'ordenació pel que fa a alçades, nombre de plantes, condicions per a les remunes,....

2. Objectius de la proposta.

Modificar la normativa urbanística del POUM per tal clarificar les condicions d'ordenació i edificació de la Subzona clau 3b de conservació de fronts i, de manera especial, pel que fa a la actuacions d'enderrocament i substitució de les edificacions no incloses al catàleg de béns protegits.

3. Normativa vigent.

El redactat actual de l'article 153 de les NNUU del POUM; és:

Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts

1. Es correspon amb el conjunt de finques que, amb façana al Passeig Marítim, conserven l'edificació original.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	No s'admet.

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Es obligat conservar totalment les façanes actuals. Únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.
Densitat		1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	Es permet un aixecament de les edificacions actuals fins a l'alçada de 17 mts., sempre i quan la nova façana es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt.
	Fondària edificable	L'existent. No obstant, si la fondària de les dues parcel·les veïnes és superior la fondària edificable podrà ser la menor d'elles.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp
	Cossos sortints oberts: balcones	Segons art. 80.
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Composició de balcones i obertures:	Les façanes hauran de mantenir la relació entre buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.
	Materials i color de les façanes	Els materials i colors de les façanes seran els propis del seu entorn, amb especial predomini de les gammes de colors terrosos.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.
Dotació mínima d'aparcament:	Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis catalogats i la reforma prevista afecti a la totalitat d'un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix i per la profunditat de les propietats afectades. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Estudi Bàsic d'Intervenció on es definirà, essencialment, la façana íntegra dels paraments frontals i laterals tot ajustant-se a següent normativa de caràcter formal:

- Es mantindrà l'alineació i l'alçada reguladora de 17 mts. admesa a la referida subzona.
- Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
- S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
- El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.

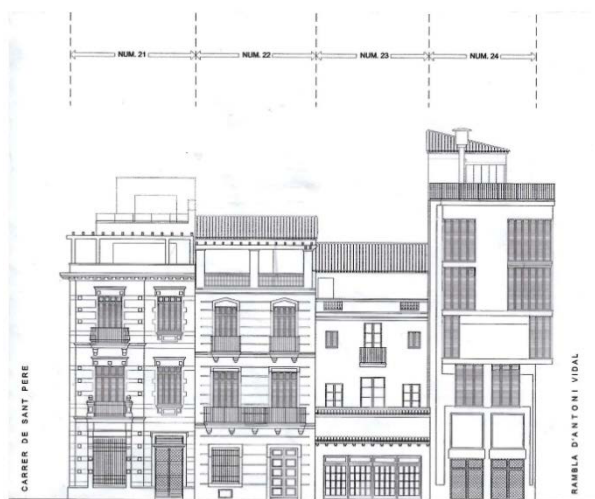
- e) Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
- f) Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

4. Conveniència de la Modificació Puntual del POUM

L'Ajuntament considera convenient clarificar els paràmetres i les condicions i urbanístiques que facin possible la substitució de l'actual edificació del número 23 del Passeig de Mar, prenent com a patró per a la seva regulació els edificis més representatius del conjunt del front, de manera que es preservi el caràcter i el valor arquitectònic de l'espai urbà, tal com es preveu en el POUM.



Aquesta edificació queda reculada respecte l'alineació de les restants finques i les seves característiques tipològiques no tenen relació amb la resta de les edificacions existents.



5. Descripció i justificació de la Modificació Puntual del POUM

Proposta 1: Clarificar les condicions d'edificació establertes al punt 4 de l'article 153 de les NNUU del POUM.

D'una banda concretant el tipus d'ordenació, indicant específicament la de l'alineació a vial.

De l'altra, corregint la incongruència de la normativa del POUM en aquesta zona pel que fa a la possibilitat d'enderrocament i substitució d'edificis no catalogats, per una part, i l'obligació de conservar totalment les façanes actuals, per l'altra.

El redactat actual d'aquest punt és:

Tipus d'ordenació	<i>Es obligat conservar totalment les façanes actuals. Únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.</i>
-------------------	---

El nou redactat proposat seria:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial <i>Es obligat conservar totalment les façanes actuals dels edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès d'aquesta zona. En aquests edificis únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.</i>
-------------------	--

Proposta 2: Concretar la definició de la fondària edificable establerta al punt 4 de l'article 153 de les NNUU del POUM.

Fixar la fondària edificable reconeixent l'actualment existent en els edificis inclosos en aquesta zona, sense vincular-la a a les de les parcel·les veïnes.

El redactat actual d'aquest punt és:

	Fondària edificable	<i>L'existent. No obstant, si la fondària de les dues parcel·les veïnes és superior la fondària edificable podrà ser la menor d'elles.</i>
--	---------------------	--

El nou redactat proposat seria:

	Fondària edificable	L'existent.
--	---------------------	--------------------

Proposta 3: Concretar les condicions pel que fa a l'enderrocament i substitució de les edificacions

La delimitació de la sub-zona 3b (zona de conservació de fronts) inclou trams de dues illes amb un total de sis edificis, dels quals cinc estan inclosos al catàleg de béns a protegir i només no ho està l'edifici núm. 23 del Passeig del Mar, a la illa entre els carrers de Sant Pere i la Rambla Vidal.

La normativa, quan es refereix a les actuacions de substitució i enderrocs d'edificis no catalogats, no té en compte aquesta situació puntual i estableix una norma genèrica i la condiona a que la reforma prevista afecti a la totalitat d'un front del passeig i a l'obligació de presentar un Estudi Bàsic d'Intervenció. Amb aquest redactat s'impossibilitaria l'actuació en el cas d'intervencions limitades a un edifici concret com passa en el present cas..

El redactat actual d'aquest punt és:

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis catalogats i la reforma prevista afecti a la totalitat d'un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix i per la profunditat de les propietats afectades. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Estudi Bàsic d'Intervenció on es definirà, essencialment, la façana íntegra dels paraments frontals i laterals tot ajustant-se a següent normativa de caràcter formal:
 - a) Es mantindrà l'alineació i l'alçada reguladora de 17 mts. admesa a la referida subzona.
 - b) Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
 - c) S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
 - d) El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
 - e) Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
 - f) Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

El nou redactat proposat seria:

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès; en aquest cas, la nova construcció que es proposi haurà de garantir la seva adaptació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on es situa, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Pla de Millora Urbana que inclourà el conjunt dels edificis que conformen un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix.
- El Pla de Millora Urbana definirà, essencialment, la distribució dels volums i les característiques dels paraments de façana de la nova edificació i haurà d'ajustar-se a la següent normativa de caràcter formal:
- Es mantindrà l'alineació a carrer.
 - L'alçada del cos principal del nou edifici i la distribució del nombre de plantes seguirà la pauta dels edificis num. 21 i 22 del Passeig; tanmateix, de manera equivalent al què es preveu per aquells, es permetrà la formació d'un volum edificat per sobre la darrera planta reculada per sobre d'aquella alçada, que es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt., sense superar una alçada total de 17m
 - Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
 - S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
 - El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
 - Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
 - Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

6. Descripció general de la modificació del POUM

Es modifica la l'article 153. El redactat resultant seria:

- Es correspon amb el conjunt de finques que, amb façana al Passeig Marítim, conserven l'edificació original.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Adició de parcel·les	No s'admet.

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial Es obligat conservar totalment les façanes actuals dels edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès d'aquesta zona. En aquests edificis únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.	
Densitat	1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	Es permet un aixecament de les edificacions actuals fins a l'alçada de 17 mts., sempre i quan la nova façana es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt.
	Fondària edificable	L'existent.
Paràmetres	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp
	Cossos sortints oberts: balcons	Segons art. 80.

referits a l'edificació	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Composició de balcons i obertures:	Les façanes hauran de mantenir la relació entre buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.
	Materials i color de les façanes	Els materials i colors de les façanes seran els propis del seu entorn, amb especial predomini de les gammes de colors terrosos.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i> <i>Residencial comunitari.</i> <i>Hoteler.</i> <i>Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa.</i> <i>Comercial.</i> <i>Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer.</i> <i>Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.</i> <i>Docent, cultural i religiós.</i> <i>Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.</i>

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès; en aquest cas, la nova construcció que es proposi haurà garantir la seva adaptació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on es situa, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques

Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Pla de Millora Urbana que inclourà el conjunt dels edificis que conformen un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix,

El Pla de Millora Urbana definirà, essencialment, la distribució dels volums i les característiques dels paraments de façana de la nova edificació i haurà d'ajustar-se a la següent normativa de caràcter formal:

- Es mantindrà l'alineació a carrer.
- L'alçada del cos principal del nou edifici i la distribució del nombre de plantes seguirà la pauta dels edificis num. 21 i 22 del Passeig; tanmateix, de manera equivalent al què es preveu per aquells, es permetrà la formació d'un volum edificat per sobre la darrera planta reculada per sobre d'aquella alçada, que es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt., sense superar una alçada total de 17m
- Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
- S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
- El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
- Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
- Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

A3).MODIFICACIÓ NÚM.2 (DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme).

1. Antecedents.

Darrerament s'han plantejat a l'Ajuntament possibles actuacions en matèria d'habitatge que exploren noves formes d'accés i tinença -entre les quals l'habitatge cooperatiu en règim de la cessió de l'ús- i que s'adrecen a col·lectius amb característiques i necessitats específiques, com és el cas de la gent gran.

Aquestes actuacions incorporarien al programa propi de l'habitatge un seguit d'espais comunitaris destinats a serveis d'aquells usuaris específics; per tant, aquells edificis s'organitzarien en espais privatius reduïts (habitatges), i espais col·lectius, amplis i especialitzats, on situar-hi els serveis compartits.

De manera paral·lela s'ha considerat la possibilitat de portar a terme aquestes actuacions en edificacions en situació de volum disconforme, tenint en compte els criteris municipals d'intervenció en aquests edificis recollides a la D^oT^a 2^a de les NNUU del POUM.

Segons la normativa urbanística del POUM pel que fa als usos, la tipologia d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, destinat a persones grans, estaria inclosa dins l'ús específic d'habitatge i no es podria considerar inclòs dins l'ús residencial comunitari:

Article 97. Regulació de l'ús d'habitatge

1. *Un habitatge és tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones i compleixi amb la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment. Es troba inclòs dins aquest ús tant l'habitatge unifamiliar aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, com l'habitatge plurifamiliar que és un edifici constituït per diversos habitatges, que poden tenir accessos independents, o bé, accessos i elements comuns.*
2. *Cada categoria o tipus de sòl que tingui admès aquest ús determinarà per a cada parcel·la el tipus d'edifici en que es pot desenvolupar i el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir.*

Article 98. Regulació de l'ús residencial comunitari

Una residència comunitària és un edifici que es destina a allotjament comunitari o col·lectiu d'una pluralitat o una comunitat de persones, com és el cas de les residències d'estudiants, geriàtrics, comunitats religioses, cases de colònies i similars.

L'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi.

La vigent normativa urbanística del POUM preveu a la seva disposició transitòria segona el tractament detallat dels edificis en situació de volum disconforme, establint un seguit de limitacions pel que fa les actuacions de gran rehabilitació a partir d'un determinat nivell de disconformitat.

Tanmateix, en relació a aquestes limitacions, la mateixa disposició transitòria segona determina unes excepcions quan els usos existents, a mantenir o els de nova implantació, siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM.

Aquestes excepcions responien a la voluntat de l'Ajuntament d'incentivar la reutilització i la rehabilitació d'edificis en situació de volum disconforme tot afavorint la implantació de determinats usos considerats d'interès pel propi municipi.

2. Objectius de la proposta.

Modificar la normativa urbanística del POUM per que fa a les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús a portar a terme en edificis en situació de volum disconforme, admetent l'ús d'habitatge únicament quan es donin unes característiques especials, en les excepcions previstes a l'apartat e) de la D^oT^a 2^a de les NNUU del POUM.

Les característiques especials a les que haurà d'ajustar-se l'ús d'habitatge són:

- Que es destini a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere,...)
- Que es porti a terme en edificis complets en règim de propietat vertical
- Que en la construcció s'hi prevegin espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo,...).

3. Normativa vigent.

El redactat actual de la Disposició Transitòria Segona de les NNUU del POUM; és:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

S'adeqüen els apartats c) i d) i s'afegeix un nou apartat e) a la disposició transitòria segona

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

Es modifica tot el redactat

Article modificat segons MP POUM-14, publicada al DOGC núm. 6299 d'23/01/2013

S'afegeix un nou paràgraf a l'apartat 1 de la Disposició transitòria segona de les normes urbanístiques (apartat 1.c)bis).

- Queden en situació de volum disconforme, les construccions, instal·lacions i usos autoritzats en el seu moment de conformitat amb la normativa que resultin disconformes amb les condicions bàsiques d'aquest POUM, sempre que no quedin fora d'ordenació.
 - Queden subjectes al règim de disconformitat, les construccions preexistents en SNU destinades a habitatge que no estan incloses en el Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals, però que es van implantar legalment, així com les edificacions preexistents en SNU destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i a les quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada.
 - Les construccions i instal·lacions que tinguin un volum disconforme es subjecten al règim descrit als apartats 4 i 5 de l'article 108 del TRLU i a l'apartat 2 de l'article 119 del RLU i, per tant, s'hi poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.
 - D'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU, el POUM pot regular els supòsits on el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació. En aquest sentit, seran autoritzables:
 - a. La consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments, la reparació de les instal·lacions i dels serveis tècnics comunitaris i les obres menors en habitatges i locals.
 - b. Les obres d'ampliació o augment de volum, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i l'augment de sostre s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona i es limiti a la diferència entre el sostre existent i el sostre màxim edificable fixat pel POUM.
 - c. Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçària reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el número de plantes permeses o la densitat.
 - c-bis) També, es podran autoritzar augments de volum quan, per execució de les previsions de vialitat o altres sistemes públics previstos en el POUM, es produeixi l'afectació parcial d'un edifici (sempre que aquesta afectació no superi el 25% del seu volum total), i la resta queda en situació de volum disconforme.
- En aquests casos, el nou volum no podrà sobrepassar en més del 25% el volum de la part d'edifici afectada, i la seva autorització restarà condicionada al fet que es porti a terme l'execució de l'afectació en qualsevol de les modalitats previstes en aquest Pla*
- d. Els canvis d'ús: si s'han de fer obres per a la implantació del nou ús, només s'admetran si la construcció on s'ubica no és disconforme, a causa del tipus d'ordenació,

no supera el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçària reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el número de plantes permeses o la densitat.

e. *Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en els apartats c) i d) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:*

- Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM.

. Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.

. Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.

- *Els usos preexistents establerts legalment abans del POUM i als quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada, es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, sempre que no siguin incompatibles amb les seves determinacions i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.*
- *S'aplicaran íntegrament les condicions bàsiques del nou planejament quan les construccions s'enderroquin o el seu valor sigui inferior al cost de la consolidació o rehabilitació. Són condicions bàsiques del POUM: la fondària edificable, l'alçada reguladora, el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima, la densitat i l'ús.*
- *Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos amb volum disconforme no podran parcel·lar-se o segregarse.*

4. Conveniència de la Modificació Puntual del POUM

L'Ajuntament, en el marc de les polítiques socials i d'habitatge, considera d'interès afavorir aquelles actuacions d'habitatge amb unes característiques especials, com seria el cas de l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, destinat a persones grans i també a altres col·lectius amb necessitats específiques; en aquest sentit es proposa possibilitar també la seva implantació en edificis en situació de volum disconforme, tot incorporant aquesta tipologia d'habitatge en les excepcions previstes a l'apartat e) de la D⁰T^a 2^a de les NNUU del POUM.

Amb aquesta modificació l'Ajuntament es planteja

- Afavorir noves propostes d'actuació en matèria d'habitatge, entre les quals l'habitatge cooperatiu en règim de la cessió de l'ús, adreçat a col·lectius amb característiques i necessitats específiques.
- Continuar en la línia d'incentivar la reutilització i la rehabilitació d'edificis en situació de volum disconforme tot afavorint la implantació de determinats usos que es consideren d'interès pel propi municipi.
- Incorporar a la normativa urbanística del POUM noves línies d'actuació en matèria d'habitatge que exploren noves formes d'accés i tinença.
- Clarificar diferents aspectes del redactat de la D⁰T^a 2^a als efectes de facilitar-ne la seva aplicació.

5. Descripció i justificació de la Modificació Puntual del POUM

Proposta 1: Simplificació i major claredat en el redactat de la normativa

Es proposa agrupar en un únic paràgraf el contingut dels punts c) i d) de l'apartat relatiu a la regulació dels supòsits on, d'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU., el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació.

El primer d'aquests punts fa referència a les obres de gran rehabilitació i el segon a les obres requerides per a la implantació d'un nou ús; en els dos casos, però el redactat és pràcticament idèntic, tant pel que fa al percentatge en què es supera el sostre com als paràmetres urbanístics a considerar per obtenir aquest sostre.

En relació a aquests paràmetres, atès que fan referència a l'obtenció final d'un determinat sostre, es proposa suprimir la menció a la densitat que no hi té cap relació.

El redactat actual d'aquests punts és:

- c. Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçària reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el número de plantes permeses o la densitat.
- d. Els canvis d'ús: si s'han de fer obres per a la implantació del nou ús, només s'admetran si la construcció on s'ubica no és disconforme, a causa del tipus d'ordenació, no supera el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçària reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el número de plantes permeses o la densitat.

El nou redactat proposat seria:

- c. Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, i les obres requerides per a la implantació del nou ús, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics que correspongui (fondària, alçària reguladora i número de plantes permeses o el coeficient d'edificabilitat).

Proposta 2: Incloure l'ús d'habitatge, limitant-lo de situacions concretes, en els supòsits d'obres de grans rehabilitació o per a canvis d'us en edificis en els quals la disconformitat existent superi el 20% del sostre resultant d'aplicar els paràmetres del POUM

Es proposa un nou redactat del punt e) de l'apartat relatiu a la regulació dels supòsits on el grau de disconformitat, d'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU., incorporant l'ús d'habitatge en determinades situacions concretes, a l'excepció a les limitacions fixades a l'apartat c) que ja es preveu pels usos dotacional, hotel·ler o el residencial comunitari.

Les situacions concretes en que s'admetria l'ús d'habitatge serien les següents:

1. quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere,...)
2. que es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical
3. que l'edifici estigui dotat amb espais i serveis col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo,...), amb una extensió mínima del 50% de la superfície construïda de l'edifici.

El redactat actual d'aquest punt és:

- e. Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en els apartats c) i d) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:
 - Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hotel·ler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM.
 - . Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
 - . Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.

El nou redactat proposat seria:

- e). Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en l'apartat c) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:
 - Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hotel·ler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM; també serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere,...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical, dotats amb espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo,...) de tal manera que es destini un mínim del 30% de la seva superfície construïda a aquests espais i serveis col·lectius.
 - . Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
 - . Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.

6. Descripció general de la modificació del POUM

Es modifica la Disposició Transitòria Segona, agrupant en punts c) i d) del redactat original, canviant la numeració del punt c-bis) a d) i modificant el redactat del punt e). El redactat resultant seria:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme

- Queden en situació de volum disconforme, les construccions, instal·lacions i usos autoritzats en el seu moment de conformitat amb la normativa que resultin disconformes amb les condicions bàsiques d'aquest POUM, sempre que no quedin fora d'ordenació.
- Queden subjectes al règim de disconformitat, les construccions preexistents en SNU destinades a habitatge que no estan incloses en el Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals, però que es van implantar legalment, així com les edificacions preexistents en SNU destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i a les quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada.
- Les construccions i instal·lacions que tinguin un volum disconforme es subjecten al règim descrit als apartats 4 i 5 de l'article 108 del TRLU i a l'apartat 2 de l'article 119 del RLU i, per tant, s'hi poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.
- D'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU, el POUM pot regular els supòsits on el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació. En aquest sentit, seran autoritzables:
 - a). La consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments, la reparació de les instal·lacions i dels serveis tècnics comunitaris i les obres menors en habitatges i locals.
 - b). Les obres d'ampliació o augment de volum, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i l'augment de sostre s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona i es limiti a la diferència entre el sostre existent i el sostre màxim edificable fixat pel POUM.
 - c). Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, i les obres requerides per a la implantació del nou ús, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics que correspongui (fondària, alçària reguladora i número de plantes permeses o el coeficient d'edificabilitat).
 - d). També, es podran autoritzar augments de volum quan, per execució de les previsions de vialitat o altres sistemes públics previstos en el POUM, es produeixi l'afectació parcial d'un edifici (sempre que aquesta afectació no superi el 25% del seu volum total), i la resta queda en situació de volum disconforme.

En aquests casos, el nou volum no podrà sobrepassar en més del 25% el volum de la part d'edifici afectada, i la seva autorització restarà condicionada al fet que es porti a terme l'execució de l'afectació en qualsevol de les modalitats previstes en aquest Pla

e). Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en l'apartat c) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:

- Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hotel·ler o el residencial comunitari, segons quedin definits a les normes urbanístiques del POUM; també serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere,...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical, dotats amb espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo,...) de tal manera que es destini un mínim del 30% de la seva superfície construïda a aquests espais i serveis col·lectius.
- . Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
- . Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.

- Els usos preexistents establerts legalment abans del POUM i als quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada, es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, sempre que no siguin incompatibles amb les seves determinacions i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.
- S'aplicaran íntegrament les condicions bàsiques del nou planejament quan les construccions s'enderroquin o el seu valor sigui inferior al cost de la consolidació o rehabilitació. Són condicions bàsiques del POUM: la fondària edificable, l'alçada reguladora, el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima, la densitat i l'ús.
- Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos amb volum disconforme no es podran parcel·lar o segregar.

A4). MEMÒRIA AMBIENTAL

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, no es produeix repercussió ambiental en les noves previsions i, en aquest sentit, no s'hi incorpora l'informe ambiental ni l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

A5). MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació del POUM, no comporta cap increment de l'edificabilitat ni de la densitat, ni comporta qualificació de sostre residencial de nova implantació en sòl urbà i, per tant, no altera les previsions d'habitatge que figuren en el POUM.

A.6) AGENDA

D'acord amb el marc legal vigent correspon a l'Agenda, quan no es disposa del programa d'actuació urbanística, la determinació de les prioritats i de les previsions temporals relatives a l'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal

Atès que les determinacions de la present modificació puntal no comporten cap alteració que pogués afectar la programació del POUM o els altres aspectes posats de manifest als anteriors paràgrafs. no incorpora l'agenda.

A.7) MEMÒRIA ECONÒMICA

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'altra banda, segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del text refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics.

Les determinacions de la present modificació puntal del POUM, no tenen cap implicació econòmica que requerís de la seva avaluació.

És en aquest sentit que no s'incorpora l'avaluació econòmica i financera.

Les determinacions de la present modificació puntal del POUM no comporten cap repercussió sobre 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.

És en aquest sentit que no s'incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica.

SANT FELIU DE GUÍXOLS, agost de 2018

JOAN ALBESA i PONCET, arq.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Abast.

La present modificació afecta a l'article 153 i a la Disposició Transitòria Segona de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Feliu de Guíxols.

Art.2. Contingut.

La present modificació consta de memòria i normativa.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 3. Modificar l'article 153 de les NNUU del POUM

Es modifica l'article 153 de les NNUU del POUM.

El redactat modificat seria:

Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts

- Es correspon amb el conjunt de finques que, amb façana al Passeig Marítim, conserven l'edificació original.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>No s'admet.</i>

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial</i> <i>Es obligat conservar totalment les façanes actuals dels edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès d'aquesta zona. En aquests edificis únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	<i>Es permet un aixecament de les edificacions actuals fins a l'alçada de 17 mts., sempre i quan la nova façana es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt.</i>
	Fondària edificable	<i>L'existent.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 4pp</i>
	Cossos sortints oberts: balcons	<i>Segons art. 80.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Composició de balcons i obertures:	<i>Les façanes hauran de mantenir la relació entre buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.</i>

	Materials i color de les façanes	<i>Els materials i colors de les façanes seran els propis del seu entorn, amb especial predomini de les gammes de colors terrosos.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.</i>

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès; en aquest cas, la nova construcció que es proposi haurà garantir la seva adaptació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on es situa, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Pla de Millora Urbana que inclourà el conjunt dels edificis que conformen un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix, El Pla de Millora Urbana definirà, essencialment, la distribució dels volums i les característiques dels paraments de façana de la nova edificació i haurà d'ajustar-se a la següent normativa de caràcter formal:

- Es mantindrà l'alineació a carrer.
- L'alçada del cos principal del nou edifici i la distribució del nombre de plantes seguirà la pauta dels edificis num. 21 i 22 del Passeig; tanmateix, de manera equivalent al què es preveu per aquells, es permetrà la formació d'un volum edificat per sobre la darrera planta reculada per sobre d'aquella alçada, que es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt., sense superar una alçada total de 17m
- Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
- S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
- El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
- Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
- Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

Art. 4. Modificar la Disposició Transitòria Segona de les NNUU del POUM

El redactat modificat seria:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme

- Queden en situació de volum disconforme, les construccions, instal·lacions i usos autoritzats en el seu moment de conformitat amb la normativa que resultin disconformes amb les condicions bàsiques d'aquest POUM, sempre que no quedin fora d'ordenació.

- Queden subjectes al règim de disconformitat, les construccions preexistents en SNU destinades a habitatge que no estan incloses en el Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals, però que es van implantar legalment, així com les edificacions preexistents en SNU destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i a les quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada.
- Les construccions i instal·lacions que tinguin un volum disconforme es subjecten al règim descrit als apartats 4 i 5 de l'article 108 del TRLU i a l'apartat 2 de l'article 119 del RLU i, per tant, s'hi poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.
- D'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU, el POUM pot regular els supòsits on el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació. En aquest sentit, seran autoritzables:
 - a). La consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments, la reparació de les instal·lacions i dels serveis tècnics comunitaris i les obres menors en habitatges i locals.
 - b). Les obres d'ampliació o augment de volum, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i l'augment de sostre s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona i es limiti a la diferència entre el sostre existent i el sostre màxim edificable fixat pel POUM.
 - c). Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, i les obres requerides per a la implantació del nou ús, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics que correspongui (fondària, alçària reguladora i número de plantes permeses o el coeficient d'edificabilitat).
 - d). També, es podran autoritzar augments de volum quan, per execució de les previsions de vialitat o altres sistemes públics previstos en el POUM, es produeixi l'afectació parcial d'un edifici (sempre que aquesta afectació no superi el 25% del seu volum total), i la resta queda en situació de volum disconforme.

En aquests casos, el nou volum no podrà sobrepassar en més del 25% el volum de la part d'edifici afectada, i la seva autorització restarà condicionada al fet que es porti a terme l'execució de l'afectació en qualsevol de les modalitats previstes en aquest Pla

- e). Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en l'apartat c) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:
 - Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hotel·ler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM; també serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere,...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical, dotats amb espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo,...) de tal manera que es destini un mínim del 30% de la seva superfície construïda a aquests espais i serveis col·lectius.
 - . Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
 - . Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.
- Els usos preexistents establerts legalment abans del POUM i als quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada, es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, sempre que no siguin incompatibles amb les seves determinacions i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.
- S'aplicaran íntegrament les condicions bàsiques del nou planejament quan les construccions s'enderroquin o el seu valor sigui inferior al cost de la consolidació o rehabilitació. Són condicions bàsiques del POUM: la fondària edificable, l'alçada reguladora, el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima, la densitat i l'ús.
- Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos amb volum disconforme no es podran parcel·lar o segregar.

SANT FELIU DE GUÍXOLS, agost de 2018

JOAN ALBESA i PONCET, arq.