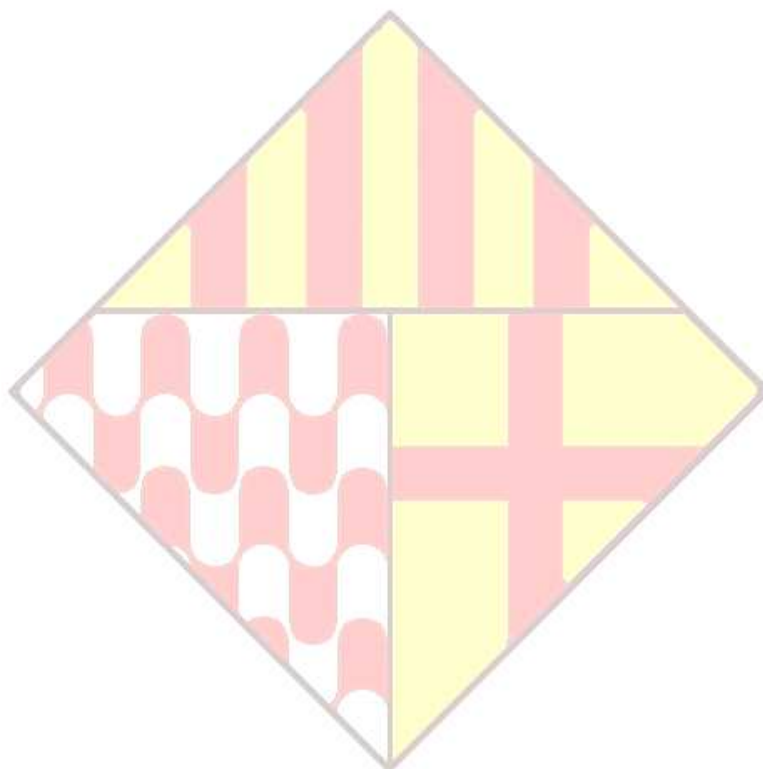


# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**Article 88 de les Normes Urbanístiques**

**SANT FELIU DE GUÍXOLS**

AGOST 2012



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



# MEMÒRIA

## **A1) ASPECTES GENERALS**

### **1. Objecte**

L'objecte del present document és modificar l'articulat de la normativa urbanística del POUM per tal d'ajustar les condicions de l'alçada màxima de les edificacions en situació aïllada i, de manera específica, per tal de donar resposta als majors requeriments d'alçada per l'ús hotel·ler.

### **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'Àrea d'Urbanisme de l'ajuntament.

### **3. Àmbit de l'actuació**

L'àmbit d'actuació del present expedient s'estén a la totalitat dels edificis ordenats segons la tipologia d'edificació aïllada i, de manera més específica, als edificis destinats l'ús hotel·ler.

### **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). MEMÒRIA INFORMATIVA

6. Planejament vigent i/o normativa de referència

#### A3). MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

7. Justificació de la proposta
8. Descripció de la proposta.

#### A4). MEMÒRIA AMBIENTAL

#### A5). MEMÒRIA SOCIAL

#### A.6) MEMÒRIA ECONÒMICA

Avaluació econòmica financera  
Sostenibilitat econòmica

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit.

Art.2. Contingut.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 4. Modificació de l'article 88 de les Normes Urbanístiques del vigent POUM

## 5. Marc legal

El marc legal de referència és el 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), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

En el mateix sentit, és d'aplicació 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).

## **A2).MEMÒRIA INFORMATIVA**

### 6. Planejament vigent i/o normativa de referència

El planejament vigent al municipi és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 20 d'abril de 2006 (DOGC núm. 4678, de 18/97/2006).

A l'abril de 2011 es va redactar i tramitar una modificació puntual del POUM de Sant Feliu de Guíxols que, entre d'altres aspectes, modificava l'article 75 referit a l'alçada reguladora d'un edifici referida al carrer, als efectes de la seva adaptació al Decret 55/2009, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i, per extensió, a les condicions que poguessin resultar de l'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació.

L'esmentada modificació fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 16/03/11 i 29/06/11 (DOGC núm. 5937, de 22/12/2011)

Com a resultat d'aquella modificació, l'article 75.3 quedava redactat de la següent manera:

3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat per la normativa i segons la relació següent:

Nombre màxim de Plantes	Alçada Reguladora Màxima
B+1	6,70 mts.
B+2	9,90 mts.
B+3	13,10 mts.
B+4	16,30 mts.
B+5	19,50 mts.
B+6	22,70 mts.

D'altra banda, la normativa actualment vigent sobre alçada reguladora màxima en edificis situats en zona d'edificació aïllada ve regulada a l'article 88 del POUM el qual estableix:

#### **Article 88.- Alçada màxima d'un edifici referit a la parcel·la**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins el pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en e cas de la coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la coberta i els elements definits en l'article 70 d'aquestes normes.
3. L'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la, es determinarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota del paviment de la planta baixa.

4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,00 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,00 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	12,00 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	15,50 mts.

### **A3). MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ**

#### **7. Justificació de la proposta**

Malgrat la seva voluntat d'ajustar les alçades dels edificis als nous requeriments, la modificació puntual de determinats articles de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Feliu de Guíxols i, concretament, la de l'article 75 es va limitar a les zones ordenades segons edificació alineada a vial, sense estendre's a les restants tipologies; d'aquesta manera, no es van modificar ni ajustar les alçades corresponents a l'edificació aïllada.

Per altre part, en els diferents processos urbanístics endegats per l'ajuntament en relació al desenvolupament promoció dels usos hotelers, s'ha posat de manifest la necessitat de dotar-se d'uns marges més amplis a l'hora d'establir les alçades màximes per als establiments hotelers, a atenció a determinats requeriments específics que poguessin requerir-se.

Amb la present modificació es pretén un doble objectiu, d'una banda estendre l'aplicació del redactat actual del l'article 75,3, pel que fa a l'edificació alineada a vial, també a la zona d'edificació aïllada, amb la corresponent modificació de l'article 88.4 i, de l'altre, ajustar aquestes alçades màximes als requeriments que poguessin resultar de les necessitats de l'ús hotelier, sempre limitades en el cas d'edificació aïllada.

#### **8. Descripció de la proposta.**

Es proposa modificar el punt 4 de l'article 88 de les Normes Urbanístiques del vigent POUM corregint l'errada i adaptant l'alçada reguladora màxima dels edificis en zona d'edificació aïllada a les necessitats i requeriments per tal de donar compliment al codi tècnic de l'edificació pel que fa a alçades lliures mínimes, recollint el mateix escalat que figura a l'article 75.3 modificat.

Es proposa afegir un punt 5 a l'article 88:, de manera que es contempli per a les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hotelier, situades en una zona ordenada segons edificació aïllada, unes majors alçades per tal de donar resposta als requeriments específics que poguessin plantejar-se.

En aquest cas, el mòdul a considerar per establir l'alçada total entre les mateixes cares de les diferents plantes és de 3,45m, que suposa un increment de 0,35m per planta en relació al que s'adopta com a norma general.

Amb aquest criteri, la comparació entre les alçades reguladores, és:  
Alçada reguladora. Ordenació aïllada, en general.

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,00 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,00 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	13,10 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	16,30 mts.

Alçada reguladora. Ordenació aïllada, ús hotel·ler

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,45 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,90 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	14,35 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	17,80 mts.

#### **A4). MEMÒRIA AMBIENTAL**

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les modificacions de plans urbanístics han d'incorporar l'informe mediambiental corresponent si s'ha de sotmetre a avaluació ambiental o que tingui alguna repercussió ambiental.

Vist el contingut de l'article 7 de la La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (DOGC 5374 de 7 de maig de 2009) es pot concloure que la modificació proposada no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental ja que es limita a un reajustament de les alçades màximes deks edificis en situació aïllada dins les zones del sòl urbà

Per tant, la present modificació puntual de POUM de Sant Feliu de Guíxols no requereix d'informe mediambiental, atès que 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**

Per les característiques de la present modificació, al no modificar-se el sostre residencial, no s'hi incorpora la memòria social.

#### **A.6) MEMÒRIA ECONÒMICA**

##### AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

Donades la finalitat i les característiques d'aquest expedient de modificació del Pla, aquest no te incidència ni comporta cap variació en l'estudi i viabilitat econòmica del POUM.

##### SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Donades la finalitat i les característiques d'aquest expedient de modificació del Pla, aquest no te incidència ni comporta cap variació en relació a la seva sostenibilitat econòmica, ni té cap incidència sobre la presctació de serveis públics.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 1. Àmbit.**

La present modificació afecta les edificacions en situació aïllada.

#### **Art.2. Contingut.**

La present modificació consta de memòria i normativa; per les seves característiques no precisa de plànols informatius ni de plànols d'ordenació.

### **TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES**

#### **Art. 4. Modificació de l'article 88 de les Normes Urbanístiques del vigent POUM**

Es modifica el quadre de les alçades màximes establert en el punt 4 i s'afegeix un nou paràgraf, punt 5, als efectes d'ajustar aquestes alçades als requeriments de l'ús hotel·ler.

L'article 88 quedarà redactat de la següent manera:

Article 88.- Alçada màxima d'un edifici referit a la parcel·la

1. Es la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins el pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en e cas de la coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la coberta i els elements definits en l'article 70 d'aquestes normes.
3. L'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la, es determinarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota del paviment de la planta baixa.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,00 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,00 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	13,10 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	16,30 mts.

5. Per a les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hotel·ler i compatibles, de conformitat amb l'article 99 de les Normes Urbanístiques del POUM, situades en una zona ordenada segons edificació aïllada, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

---

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,45 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,90 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	14,35 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	17,80 mts.



SANT FELIU DE GUÍXOLS, juliol 2012

JOAN ALBESA i PONCET, arq.