

CU: 15
Expedient:2022 / 079520 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 19 de juliol de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

L'expedient del Pla especial urbanístic per a l'ordenació volumètrica de la plaça del Castell ha estat promogut per Ferrés Marcó CB i tramès per l'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà.

L'objecte d'aquest expedient és definir els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan l'ordenació volumètrica de les finques situades a la plaça del Castell nº 2 i 3, de la Bisbal d'Empordà.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Descripció de l'àmbit

L'àmbit comprèn la finca situada a la Plaça del Castell, números 2 i 3 de La Bisbal d'Empordà.

El número 2 amb referència cadastral 3255109EG0435N0001PM, està format per planta baixa, entresol, dues plantes i golfes, i l'edifici número 3 amb referència cadastral 3255108EG0435N0001QM, està format per planta baixa, entresol, tres plantes i golfes amb sortida a terrat. Cada nivell és independent i per tant, els edificis contenen actualment 2 locals comercials amb altells interiors i 5 habitatges.

Descripció succinta de la proposta

L'edifici va ser construït el 1803 i és un edifici d'habitatges i comerç on el negoci i la vida privada es barregen i on s'estableixen lleugeres jerarquies entre les plantes relacionades a través d'una senzilla escala.

D'acord amb l'article 154 de les NNUU del POUM, en la Subzona R1a Nucli Antic de La Bisbal, s'estableix que tots els edificis inclosos en la categoria 1 i 2 queden automàticament catalogats a tots els efectes, i per tant, subjectes a una protecció individualitzada.

La finca està inclosa en l'àmbit del PEU-01 "Zona R1a Nucli antic de la Bisbal", definit a l'article 281 de les NNUU del POUM, la redacció del qual es preveu a la Disposició Addicional quarta d'aquesta normativa. L'objectiu del PEU és la protecció del nucli històric de la Bisbal d'Empordà, completant i ampliant la regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús regulades en els articles de la clau R1a.

En concret, el PEU-01 haurà de fixar les alçades de les edificacions mitjançant els alçats dels fronts edificats dels carrers, concretar la composició de les façanes, determinar quins volums són impropis de les tipologies a protegir, etc.

D'altra banda, l'article 354 "Condicions de les obres de consolidació i conservació" de les NNUU del POUM, defineix que en tant no sigui vigent el Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. En el cas que es vulgui realitzar altres obres de reforma, o ampliacions, es podrà opcionalment redactar i tramitar un pla especial urbanístic per un element catalogat.

Per aquest motiu, i d'acord amb el que s'estableix als articles 153, 154, 155, 156 i 354 del POUM, es redacta el present Pla especial urbanístic d'ordenació volumètrica de la plaça del Castell amb l'objecte d'establir un marc normatiu concret que defineixi els paràmetres d'ordenació i edificació que regulin la seva ordenació volumètrica. S'han estudiat 3 alternatives, escollint la tercera proposta amb els objectius següents:

- Definir els paràmetres que permetin l'agrupació de les finques i la seva divisió horitzontal posterior d'acord amb els paràmetres de densitats màximes previstes en el POUM per la clau R1a a l'article 151 de la seva normativa, 1 habitatge cada 70 m² de sostre. Les plantes primera, segona i tercera es resoldrien amb un sol habitatge per planta d'uns 140 m² (tres habitatges en total). Els nivells dels paviments dels dos edificis es situen a la mateixa cota i estan previstos a la seva estructura els espais de pas per establir una comunicació entre els dos edificis. Cada planta resultant dels edificis agrupats funcionarà com una entitat independent de la resta, compartint espais comuns que caldrà definir (terrat, accessos...).
- Definir la compensació d'edificabilitat per poder regularitzar la planta superior de l'edifici situat al número 3, enderrocant el volum de la quarta planta i situar la seva edificabilitat a la tercera planta de l'edifici situat a número 2, permetent així una volumetria unitària coherent amb l'entorn on s'insereix. Aquests dos edificis formen un conjunt de composició tan homogènia que s'arriba a confondre com si es tractes d'un sol edifici fins a tal punt que el POUM al posar la clau corresponent a la zona i nivell de protecció l'interpreta com si es tractes d'una sola finca.
- S'estableix els espais per instal·lacions fora de la vista de l'espai públic, s'acota i es defineix les dimensions del badiu de proporcions i imatge semblant a la dels edificis del costat, l'alçada reguladora màxima i la resta d'actuacions estructurals. Es modifica les dimensions de les finestres de la façana sud d'acord amb els criteris de proporcions de l'article 158 de les normes del POUM i es regularitza les obertures de la façana nord aprofitant les esqueixades existents.

El PEU estableix a l'apartat de normativa urbanística la regulació concreta de les condicions d'ordenació de l'edificació en allò que refereix a altura mínima entre plantes, alçada reguladora màxima, coberta, badiu, instal·lacions, acabats, seguiment arqueològic i

obertures de façana. Als plànols d'ordenació s'estableix en planta, secció i alçats la volumetria, el formalisme i els detalls de l'edificació resultant una vegada s'efectuï la intervenció prevista.

De conformitat amb l'article 69.1 del TRLU, i amb els articles 93.1 i 94 del RLU, els plans especials urbanístics contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin. El present PEU incorpora la documentació adequada a llur naturalesa i finalitat, i està format per memòria informativa, memòria descriptiva i justificativa, normativa urbanística, documentació gràfica i annexes.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

- El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El document estableix per a La Bisbal d'Empordà l'estratègia de creixement potenciat regulada en l'article 3.6 de la normativa del Pla. La modificació no afecta l'estratègia proposada.

Planejament urbanístic vigent

- El planejament vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 12 de març de 2015, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6870, en data 13 de maig de 2015.

Segons les determinacions del POUM, la finca està classificada de sòl urbà consolidat, i té la qualificació de Nucli Antic (clau R1), Subzona R1a (correspon al Nucli Antic de la Bisbal), nivell de protecció: categoria 2* (conservació parcial, restauració tipològica).

La finca confronta amb el límit del jaciment arqueològic J-2 castell palau de la Bisbal i està inclòs a l'entorn de protecció del BCIN E-5 Castell de Palau.

- La Modificació del POUM núm. 2 i correcció d'errades de diferents articles de les normes urbanístiques del POUM, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 9 de març de 2022, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8651, en data 21 d'abril de 2022.

L'objecte del document era doble: d'una banda, la correcció de determinades errades i imprecisions menors detectades en alguns dels articles de les normes urbanístiques del POUM i, de l'altra, la introducció d'algunes modificacions puntuals a les normes

urbanístiques per a un millor aclariment de les seves determinacions i per ajustar-les a les noves necessitats detectades en el temps transcorregut des de la seva vigència.

Es van modificar diversos articles de la normativa del POUM, entre els quals els articles 155 "Intervenció en els edificis categoria 1 de la Subzona R1a Nucli Antic de la Bisbal" i 156 "Intervenció en els edificis categoria 2 de la Subzona R1a Nucli Antic de la Bisbal".

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	JGL	02.11.2022
Informació pública:	BOP núm. 240	19.12.2022
	El Punt Avui	22.12.2022
	WEB i tauler d'anuncis	sí
Aprovació provisional:	Ple	25.04.2023

Segons la documentació aportada, durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions.

Informes

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès el 29 de març de 2023, el qual conclou:

1. L'àmbit del pla especial no ocupa terrenys inundables per avingudes associades a 500 anys de període de retorn i, per tant, no ocupa terrenys de la Zona Inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).
2. El Pla especial no està sotmès a les limitacions d'usos que estableix l'article 14bis del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

Informe favorable de la Direcció General de Patrimoni Cultural, emès el 16 de gener de 2023, amb la condició i recomanacions següents:

- Condició de realitzar un control arqueològic de les obres i excavació de restes que es puguin documentar. La intervenció arqueològica de control de les obres de reforma dels dos edificis, d'acord amb la normativa vigent, s'ha de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Recomanacions:
 - que es diferenciï sinuosament l'evolució històrica de les finques mitjançant estratègies visibles en els paraments de façana.
 - que les obertures de la façana nord es col·loquin de forma més asimètrica i siguin de diferents dimensions, apropant-se a la tipologia funcional-tradicional d'edificacions de l'entorn.

Normativa urbanística

L'expedient incorpora un text normatiu amb 14 articles.

Valoració de la proposta

L'actuació planteja permetre l'agrupació de dues finques, millorant la relació amb el seu entorn urbà, tot preservant i ressaltant els valors arquitectònics dels elements catalogats. La proposta és coherent amb l'ordenació del nucli antic, en tant que aquestes finques tenen una imatge conjunta i l'agrupació sembla una proposta correcta que permet mantenir la imatge actual. Aquesta agrupació permetrà la posterior rehabilitació i divisió horitzontal seguint els paràmetres del POUM.

La intervenció proposada s'ajusta a les previsions de l'article 153 pel que fa als immobles classificats en el nivell de protecció 2* "Conservació parcial - restauració tipològica" que s'atribueix a aquells edificis que, essent de notable interès, es troben parcialment modificats en el tractament de les seves façanes, pel que convé que l'actuació es dirigeixi a assegurar la restauració de l'estat original, d'acord amb la tipologia constructiva en que s'emmarquin (casa medieval, casal, edifici del segle XIX...).

El Departament de Cultura valora favorablement la proposta, indicant que les actuacions es consideren viables i adequades, ja que milloren l'àmbit d'edificis de la plaça i en general, les actuacions són sensibles i respectuoses arquitectònicament duent a terme reparacions, consolidacions i recuperacions en comptes de substitucions. Es valora positivament la preservació de les voltes i l'ús de sistemes de construcció tradicionals, a més de dur a terme actuacions per solucionar i millorar les patologies actuals.

Per donar compliment a l'informe emès, d'acord amb l'article 13 de la normativa del PEU es realitzaran intervencions i seguiment arqueològic durant l'excavació de les obres que afectin el subsòl i s'ha modificat l'article 14 de les obertures de façana afegint que "en la documentació gràfica es marca de manera indicativa les obertures de la façana posterior, els dos eixos interiors estaran formats per finestres formant una composició més asimètrica de la façana però seguint l'eix proposat. Per recordar que històricament eren dues finques, la façana de la plaça del Castell quedarà separada per un baixant central, podent canviar el color, en base a la carta de colors del Pla general, de les dues actuals edificacions, també es mantindrà l'actual ràfec sota la terrassa."

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès el 29 de març de 2023, l'àmbit del Pla especial no ocupa terrenys de la Zona Inundable definida a l'article 14 del RDPH i, per tant, no està sotmès a les limitacions d'usos que estableix l'article 14bis del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

Es valora adequadament la proposta atès que l'actuació no comporta augment del sostre edificat total, i té l'objectiu de millorar les condicions actuals d'integració urbana. Tanmateix, d'acord amb l'article 353.2 de la normativa del POUM l'Ajuntament de la Bisbal, dintre del primer sexenni de vigència, hauria de redactar el Pla especial de Protecció del Patrimoni del municipi. Així doncs, tenint en compte que el POUM es va aprovar el 2015 i que la previsió de l'article 354.3 hauria de ser una mesura puntual i excepcional, cal valorar

des de l'ajuntament iniciar la redacció dels plans especials de protecció previstos pel POUM.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret Llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

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

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic per a l'ordenació volumètrica de la plaça del Castell, de La Bisbal d'Empordà, promogut per Ferrés Marcó CB i tramès per l'Ajuntament.
2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Sònia Bofarull i Serrat
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament