

CU: 6

Expedient:2024 / 083063 / P

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu , en la sessió de 24 d'octubre de 2024 , ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

Ajust, correcció de límits i canvi de qualificació per destinar una finca urbana a habitatge de protecció pública.

Àmbit d'actuació

L'àmbit de la modificació inclou els següents terrenys ubicats al nord-est del nucli d'Urtx, en el municipi de Fontanals de Cerdanya:

Parcel·la situada en el núm. 19 del carrer Torrent d'Urtx (referència cadastral núm. 0535510DG1903N0001DQ):

- Té una superfície de 496 m² i de titularitat pública, segons dades cadastrals. Segons aixecament topogràfic realitzat la seva superfície real és de 504,80 m².
- Es troba ocupada parcialment per una edificació d'ús residencial d'uns 115 m² de superfície construïda (P soterrani + PB + altell).
- Limita:
 - o Al nord en part amb el sistema d'espais lliures, i en part amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 32b (núm. 9 carrer Pujal).
 - o A l'est amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 32b (núm. 21 carrer Torrent d'Urtx).
 - o Al sud en part amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 21a, i en part amb el carrer Torrent d'Urtx, el qual li dona accés.
 - o A l'oest amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 32b (núm. 9 carrer Pujal).

Parcel·la situada en el núm. 21 del carrer Torrent d'Urtx (referència cadastral núm. 0535509DG1903N0001IQ):

- Té una superfície de 1.112 m² i de titularitat pública, segons dades cadastrals. Segons aixecament topogràfic realitzat la seva superfície real és de 894,90 m².
- Actualment es troba lliure d'edificacions.
- Limita:
 - o Al nord amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 32b.
 - o A l'est amb el sòl no urbanitzable.
 - o Al sud amb el carrer Torrent d'Urtx, el qual li dona accés.
 - o A l'oest amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial (núm. 19 carrer Torrent d'Urtx).

Parcel·la situada en el núm. 9 del carrer Pujal (referència cadastral núm. 0535503DG1903N0001MQ):



- Té una superfície de 1.399 m² i de titularitat privada, segons dades cadastrals. Segons aixecament topogràfic realitzat la seva superfície real és de 1.549,15 m².
- Es troba ocupada parcialment per una edificació d'ús residencial d'uns 219 m² de superfície construïda.
- Limita:
 - o Al nord amb el carrer Pujal, el qual li dona accés.
 - o A l'est en part amb el sistema d'espais lliures, i amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial (núm. 19 carrer Torrent d'Urtx).
 - o Al sud amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 21a.
 - o A l'oest amb la zona d'aprofitament privat d'ús residencial clau 32b.

Part del sistema viari limítrof amb les parcel·les situades als núm. 19 i 21 del carrer Torrent d'Urtx.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya del 25.7.2006 i publicat al DOGC núm. 4714 de 7.9.2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

- Reconeix el nucli d'Urús, i li assigna una estratègia de creixement de reequilibri.

Pla director urbanístic de la Cerdanya, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 1.8.2008 i publicat en el DOGC núm. 5196 de 18.8.2008 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2004/15606/C):

- Reconeix el nucli d'Urús, i l'àmbit s'inclou dins del sòl urbà dins del nucli històric i les seves extensions (clau 1a).

Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles dels municipis de l'Alt Pirineu aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 27.7.2020 i publicat al DOGC núm. 8217 en data 3.9.2020 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2018 / 067334 / P):

- No afecta a l'àmbit de la modificació.

Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya que comprèn els municipis de Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Meranges, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya i Urús, aprovat definitivament pel conseller en data 30.6.2010, i publicat a efectes d'executivitat en determinats àmbits en data 14.1.2011 i en una segona publicació de data 19.4.2011 a efectes de l'executivitat dels àmbits pendents (exp. 2010/40966/C):

- Classificació: Sòl urbà consolidat.
- Qualificació: Ordenació tradicional ceretana A, clau 21a.
Zona residencial unifamiliar aïllada grau II, clau 32b.
Sistema viari, clau XV.

Zona d'ordenació tradicional ceretana A.

Art. 201. Ordenació tradicional ceretana A, clau 21a.

- Definició: El solar haurà de permetre la construcció de la unitat tipològica ceretana (UT) que es considerarà a tots els efectes el conjunt físic format per l'edificació, l'era o espai comunitari i la tanca.
- Condicions de parcel·lació:
 - o Parcel·la: mínima 400 m² i màxima 1.200 m².
- Condicions d'edificació:
 - o IEN: 1,00 m²st/m²s (màxim del 0,7 m²st/m²s per a ús residencial i mínim del 0,30 m²st/m²s per a usos complementaris).
 - o Densitat màxima habitatges: 1 hab/200 m² de solar per a nova edificació, i 1 hab/190 m²st per edificacions consolidades (considerar el càlcul per excés respecte a les fraccions).
En SU i quan es prevegi reserva de sostre per habitatge protegit (21a HPO), es podrà incrementar al doble per poder permetre la construcció com a màxim de 2 habitatges on abans era un de sol, mantenint la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
 - o Ocupació màxima: 25%.
 - o Era i espai comunitari:
 - Condicions generals regulades en art. 141, on s'estableix que la superfície de l'era o de l'espai comunitari, en relació a la superfície total de la unitat tipològica, no podrà ser inferior al 40%.
 - S'hi haurà d'inscriure com a mínim un cercle amb diàmetre " $\varnothing = \sqrt{0,25 \times S}$ ", essent S la superfície de la unitat tipològica, i l'era no podrà tenir un diàmetre inferior a 5 m en cap cas.
 - o Nombre de plantes i alçada reguladora: PB+2PP (9,15 m).
- Condicions d'ús:
 - o Principal: habitatge unifamiliar o plurifamiliar, agrícola i pecuari, hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
 - o Complementaris: comercial (màxim 200 m²), oficines i serveis, tallers mecànics (màxim 400 m²), recreatiu, restauració, cultural i associatiu, educatiu d'escola bressol.

Zona residencial unifamiliar aïllada grau II, clau 32b.

Art. 210. Unifamiliar aïllada grau II, clau 32b.

- Definició: àrees d'urbanització configurades seguint els models de ciutat jardí d'habitatge unifamiliar.
- Condicions de parcel·lació:
 - o Parcel·la: mínima 800 m².
 - o Front mínim: 16 m.
- Condicions d'edificació:
 - o Edificació aïllada.
 - o IEN: 0,25 m²st/m²s.
 - o Densitat màxima habitatges: 1 hab./800 m² de solar (càlcul per defecte respecte fraccions).

En SU i quan es prevegi reserva de sostre per habitatge protegit (HPO), es podrà incrementar al doble per poder permetre la construcció com a màxim de 2 habitatges on abans era un de sol, mantenint la superfície mínima de parcel·la o l'existent.

- Nombre de plantes i alçada reguladora: PB+1PP (9,10 m).
- Separacions mínimes: 3 m a laterals i fons de parcel·la, 6 m a vial.
- Condicions d'ús:
 - Principal: habitatge unifamiliar aïllat.
 - Complementari: comercial grau I en situació B i restauració.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	19.03.2024
Informació pública:	BOP núm. 71	11.04.2024
	Diari de Girona	10.04.2024
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	Ple	28.05.2024
Aprovació text refós	Ple	07.10.2024

El text refós aprovat per l'ajuntament en data 7 d'octubre d 2024 ha esmenat una sèrie de mancances consistents, bàsicament, afegir un quadre resum de superfícies, concretar un petit increment de l'aprofitament urbanístic, corregir unes petites errades tipogràfiques i posar una capa base de cartografia oficial en algun plànol. Així mateix, s'ha incorporat informe de sostenibilitat financera.

Així mateix s'ha aportat un certificat per part del secretari municipal, segons el qual:

“1. Que, pel que fa la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, la proposta de modificació referenciada no té per objecte alterar el sòl destinat a usos productius.

2. Que, pel que fa la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en 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, la proposta de modificació no afecta a les finances públiques municipals. “

Al·legacions

No hi ha hagut al·legacions.

Informes organismes

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, comunicació emesa en data 10.4.2024. Ofici indicant que no té efectes ambientals.
- Direcció General de Comerç, emès en data 7.5.2024. Degut a l'objecte de la modificació, no és preceptiva l'emissió de l'informe.
- Departament de Cultura, sol·licitat en data 4.4.2024. No emès en termini.

Descripció de la proposta

El document té per objecte l'ajust i correcció dels límits d'una parcel·la de titularitat pública,

situada al carrer Torrent d'Urtx núm. 19, i el canvi de la seva qualificació urbanística per a poder destinar-la a habitatge de protecció pública.

Actualment la parcel·la es troba classificada com a sòl urbà i qualificada en part com a zona d'ordenació tradicional ceretana A (clau 21a), i en part com a zona residencial unifamiliar aïllada grau II (clau 32b). Aquesta parcel·la ha estat recentment adquirida per l'Ajuntament de Fontanals de Cerdanya pel dret de tanteig i retracte, amb l'objectiu de construir-hi 3 habitatges de protecció pública en règim d'arrendament.

En la resolució d'exercici del Dret de tanteig de l'habitatge entre l'Ajuntament de Fontanals de Cerdanya i l'Agència Catalana de l'Habitatge, hi consta la condició de que l'Ajuntament resta obligat a instar la qualificació de l'habitatge com habitatge amb protecció oficial de règim general, o modalitat que el substitueixi, destinat a lloguer pel període mínim de 30 anys i a inscriure-ho al Registre de la propietat en nota marginal.

La delimitació actual d'aquesta parcel·la definida en el plànol d'ordenació del planejament vigent del nucli d'Urtx (POUPM) com a clau 21a, es va basar en la seva delimitació cadastral, la qual no es correspon ni amb la realitat ni amb les llicències anteriorment atorgades (construcció existent).

A més a més, al límit sud-est de la parcel·la, i formant part del sistema viari, s'hi troba un girador de vehicles que acaba en cul de sac, del que la seva delimitació física i real no es correspon amb la delimitació del sistema viari definida en els plànols d'ordenació del POUPM vigent.

L'ajust gràfic proposat en la parcel·la descrita afecta, en conseqüència, a la delimitació dels límits de les dos parcel·les veïnes i contigües, les quals també tenen uns límits no adequats a la seva realitat física en el plànol d'ordenació del POUPM, i essent també errònies la seva delimitació i superfície segons dades cadastrals.

Per a la justificació i delimitació real de cadascuna de les parcel·les afectades per la present modificació, s'ha realitzat un aixecament topogràfic actualitzat de tots els límits i elements existents.

Per tant, la present modificació es basa en la proposta dels següents canvis gràfics:

- Adaptar la delimitació entre el sistema viari i la zona d'aprofitament privat d'ús residencial de les 3 parcel·les descrites, als seus límits reals i coincidents amb la realitat física existent i executada.
- El canvi de qualificació urbanística de la parcel·la situada al núm. 19 del carrer Torrent d'Urtx, actualment qualificada com a clau 21a i clau 32b, a la qualificació de zona d'ordenació tradicional ceretana A, 21a HPO, fixant una única qualificació per a tota la parcel·la on s'hi pugui desenvolupar habitatge de protecció pública.

Els canvis de delimitació proposats modifiquen les superfícies destinades a les diferents qualificacions urbanístiques vigents afectades per l'àmbit de la present modificació, essent aquestes:

- Zona d'ordenació tradicional ceretana A (clau 21a).

- Zona residencial unifamiliar aïllada grau II (clau 32b).
- Sistema viari, clau XV.

S'adjunta a continuació el quadre comparatiu entre les superfícies destinades a cada qualificació urbanística de les parcel·les descrites (i el seu aprofitament), segons planejament vigent i segons la proposta de modificació:

	PV POUPM				Proposta M POUPM				Diferencial
	Torrent d'Urtx, 19	Torrent d'Urtx, 21	Pujal, 9	TOTAL	Torrent d'Urtx, 19	Torrent d'Urtx, 21	Pujal, 9	TOTAL	
Sòl privat - Zones	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Clau 21a	297,46		176,55	474,01					-474,01
Clau 21a HPO					504,80			504,80	504,80
Clau 32b	207,34	679,58	1.372,60	2.259,52		624,39	1.549,15	2.173,54	-85,98
Total	504,80	679,58	1.549,15	2.733,53	504,80	624,39	1.549,15	2.678,34	-55,19
Sòl públic - Sistemes									
Vialitat		215,32		215,32		270,51		270,51	55,19
Total		215,32		215,32		270,51		270,51	55,19
Total parcel·la (*)	504,80	894,90	1.549,15	2.948,85	504,80	894,90	1.549,15	2.948,85	
Edificabilitat (**)									
	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st
Clau 21a	297,46		176,55	474,01					-474,01
Clau 21a HPO					504,8			504,80	504,80
Clau 32b	51,835	169,895	343,15	564,88		156,098	387,288	543,39	-21,50
Total Sostre	349,30	169,90	519,70	1.038,89	504,80	156,10	387,29	1.048,19	9,29

(*) Superfícies segons aixecament topogràfic.

(**) Càlcul edificabilitat segons els següents IEN fixats pel POUPM:

Clau 21a IEN=1,00 m2st/m2s

Clau 21a HPO IEN=1,00 m2st/m2s

Clau 32b IEN=0,25 m2st/m2s

S'aporta certificat emès pel secretari de l'Ajuntament de Fontanals de Cerdanya, en el qual s'indica que la proposta de modificació no afecta a les finances públiques municipals.

Professionals que intervenen en la redacció: Ariadna Luesma Vila, arquitecta.

Valoració de l'expedient

El document justifica la proposta en base a la voluntat de l'Ajuntament de Fontanals de Cerdanya d'adaptar la delimitació gràfica entre zones i sistemes i fixar les diferents qualificacions urbanístiques, d'acord a la realitat física executada i els límits reals de les parcel·les, per a poder-hi implantar habitatges de protecció pública, justificant així la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En conjunt es valora positivament la modificació en quan a:

- La voluntat de promoure habitatge de protecció pública, incrementant així l'oferta actual per habitatge assequible en règim d'arrendament.
- Adaptar i modificar l'ordenació gràfica de part del nucli d'Urtx, amb l'objectiu de, en primer lloc, recollir adequadament tant la realitat física executada, com la delimitació real de les parcel·les, fent-la coincident amb la delimitació de les diferents qualificacions urbanístiques, i en segon lloc, possibilitar la correcta implantació i execució de 3 nous habitatges de protecció pública.

En relació amb els principals paràmetres de l'ordenació proposada, en conjunt, es redueix lleugerament la zona d'aprofitament privat en uns 55,19 m² de superfície, i s'incrementa en la mateixa proporció el sistema viari.

Degut al repartiment i delimitació proposat de les 2 qualificacions urbanístiques d'aprofitament privat d'ús residencial (clau 21a HPO i clau 32b), i en aplicació dels IEN vigents per ambdues qualificacions segons el POUPM, l'aprofitament final del conjunt de l'àmbit de la modificació s'incrementa lleugerament en 9,29 m² de sostre residencial. Tot i això, es justifica que no és voluntat de la present modificació promoure cap increment d'aprofitament. Aquest lleuger diferencial és degut a l'ajust a límits reals i existents de les àrees destinades (parcel·les) a cada qualificació urbanística inclosa en l'àmbit de la modificació i, per tant, s'estima que no li són d'aplicació els art. 99 i 100 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.

Pel que fa a la documentació gràfica aportada, i en relació al plànol d'ordenació modificat, aquest s'ha elaborat utilitzant cartografia digital oficial de Catalunya, d'acord amb allò establert en la Llei 16/2005, de 27 de desembre, de la informació geogràfica i de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

Per tant, el document dona compliment a la legislació urbanística i sectorial vigents.

Fonaments de dret

Articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Proposta

Per tot el que s'ha exposat, vist l'informe tècnic emès, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació del POUM Ajust dels límits d'una finca urbana i canvi de qualificació a HPO al C/ Torrent d'Urtx, núm. 19, de Fontanals de Cerdanya, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.



-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al 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.

Mariona Surroca Cenarro
La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu

Signat electrònicament