



**Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística municipal de Pineda de Mar consistent en la modificació de l'article 164 de les Normes urbanístiques.**



## Índex

1. Memòria
  - a. Introducció
  - b. Objecte
  - c. Àmbit i descripció general
  
2. Justificació de la modificació
  - a. Justificació i finalitats
  - b. Normativa actual
  
3. Proposta de modificació
  
4. Tramitació i aprovació del document

## 1. Memòria

### a. Introducció

En l'actualitat existeix en el municipi una realitat contemplada parcialment en el Pla general que és l'existència d'edificacions i parcel·lacions anteriors a l'aprovació de les Normes subsidiàries, és a dir, anteriors a 1982 la façana i parcel·la de les quals no compleix amb els mínims establerts pel Pla general vigent.

En relació amb aquestes edificacions únicament estan permeses les obres de manteniment si bé el més recomanable, atès el mal estat d'alguna d'elles, seria el seu enderroc. Però, les parcel·les resultants d'aquests enderrocs, no tenen condició de solar atès que tot i disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, regulats a l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, no es poden reedificar perquè no compleixen amb el requisit de la parcel·la mínima.

El resultat són unes finques en molt mal estat en les quals al llarg dels anys no s'han portat a terme tasques de manteniment i han creat una seguit de buits entre edificacions.

### b. Objecte

L'objecte del present expedient és la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Pineda de Mar en relació amb el paràgraf primer de l'apartat 5 de l'article 164 del Pla general que és del tenor literal següent: *"La parcel·la mínima es fixa en 90m<sup>2</sup>.*

### c. Àmbit i descripció general

L'àmbit de la present modificació engloba la totalitat de les finques del terme municipal amb classificació de sòl urbà consolidat i clau urbanística 12 – Zona de nucli antic – podent afectar a qualsevol de les parcel·les que disposin d'aquesta clau.

## 2. Justificació

### a. Justificació i finalitats

L'objectiu d'aquesta modificació és ordenar el sòl i resoldre una façana molt malmesa, tant en el nucli antic com en la zona d'eixample, de tal manera que s'estableixi un front unitari i es millorin les condicions de la zona amb una solució arquitectònica homogènia en tot el municipi. Així mateix, es permetria millorar les condicions de seguretat que afecten a les edificacions, moltes d'elles abandonades.

### b. Normativa actual

En l'actualitat existeix en el municipi una realitat contemplada parcialment en el Pla general i és l'existència d'edificacions i parcel·lacions anteriors a l'aprovació de les Normes subsidiàries, és a dir, anteriors a 1982 la façana i parcel·la de les quals no compleix amb els mínims establerts pel Pla general.

Les solucions adoptades pel Pla general són diferents per a ambdós casos:

Pel que respecte a la façana mínima, la normativa urbanística preveu en Zona de Nucli Antic – Clau 12 – i en Zona d'Eixample – Clau 13 – una excepcionalitat en relació amb les edificacions en solars que no compleixin amb el paràmetre urbanístic de façana mínima permetent la seva edificació en els supòsits en què la parcel·lació constin inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries anteriors al Pla general i fent constar com a façana mínima la que consti en el Registre.

Així poden desglossar el següent:

- L'article 164.5 de les normes (Condicions d'edificació de la Zona de Nucli Antic amb clau 12) disposa que:



*“La parcel·la mínima es fixa en 90m<sup>2</sup>.*

*La façana mínima es regularà per a cada subzona llevat de les solars preexistents amb edificacions confrontants enregistrats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.”*

- Els article 167 i 168 de les normes (Subzones d'estructura tradicional de la Zona de Nucli Antic amb clau 12a i Subzones d'estructura tradicional mixta de la Zona de Nucli Antic amb clau 12b) disposen respectivament que:

*“L'amplada mínima de parcel·la es fixa en 5,30 m. amb les excepcions previstes en l'article 173.1.c”*

*“L'amplada mínima de parcel·la es fixa en 5,50 m. amb les excepcions previstes en l'article 173.1.c”*

- L'article 173.1.c de les normes (Zona d'Eixample amb clau 13) estableix el següent:

*“La façana mínima de les parcel·les entre mitgeres serà de 7 metres.*

*Quan una parcel·la tingui una façana inferior a la mínima i consti inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General s'entendrà que la façana mínima és la que consta en el registre.*

*En parcel·les de façana menor a 5 metres només es permetrà la construcció d'un edifici de dues plantes (PB+1) que contingui un únic habitatge i sempre que compleixi les Normes legals vigents pel que fa a les condicions d'habitabilitat ”*

Pel que respecte a la parcel·la mínima, el Pla general no preveu cap excepcionalitat, fet que obliga a la propietat a mantenir una edificació constructivament obsoleta i amb una fonamentació i murs de

---

càrrega de baixa qualitat i en alguns casos es produeix l'abandonament de l'edificació fins a la seva declaració de ruïna.

Procedir al seu enderroc és el més aconsellable, vist l'estat d'alguna d'elles, però les parcel·les no es poden ésser reedificades atès que no compleixen amb la parcel·la mínima quedant un buit entre edificacions.

Una modificació de les Normes urbanístiques del Pla general en el sentit de suprimir el paràgraf primer de l'apartat 5 de l'article 164 el qual disposa el següent: *"La parcel·la mínima es fixa en 90 m<sup>2</sup>."* permetria l'edificació d'aquestes parcel·les i la regularització de la línia horitzontal del municipi.

### 3. Proposta de modificació

És per aquest motiu que es planteja l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, la necessitat de promoure la modificació del Pla general d'ordenació urbana municipal consistent en la supressió del paràgraf primer de l'apartat 5 de l'article 164 de les Normes urbanístiques la qual es proposa tingui el contingut següent:

| Normativa actual   | Proposta de Modificació  |
|--|--|
| <p><b>Art. 164:</b> Condicions d'edificació</p> <p>1. (...).</p> <p>2. (...).</p> <p>3. (...).</p> <p>4. (...).</p> <p>5. La parcel·la mínima es fixa en 90 m<sup>2</sup>.</p> <p>La façana mínima es regula per cada subzona llevat dels solars preexistents amb edificacions confrontants enregistrats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.</p> <p>6. (...).</p> <p>7. (...).</p> <p>8. (...).</p> | <p><b>Art. 164:</b> Condicions d'edificació</p> <p>1. (...).</p> <p>2. (...).</p> <p>3. (...).</p> <p>4. (...).</p> <p>5. La façana mínima es regula per cada subzona llevat dels solars preexistents amb edificacions confrontants enregistrats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.</p> <p>6. (...).</p> <p>7. (...).</p> <p>8. (...).</p> |



|           |           |
|-----------|-----------|
| 9. (...). | 9. (...). |
|-----------|-----------|

#### 4. Tramitació i aprovació del document

Segons l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En conseqüència els tràmits procedimentals els quals s'han de subjectar els expedients de modificacions són els mateixos que la normativa urbanística preveu per a la seva aprovació.

**De conformitat amb l'article 52.2.c Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, la competència per a l'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i la resta d'instruments d'ordenació i gestió previstes a la legislació urbanística corresponen al ple.**

**De conformitat amb l'art. 114.3.k del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, per l'aprovació dels plans i instruments d'ordenació urbanística cal el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.**

Per a la tramitació de la modificació puntual de PGOU, caldrà estar a allò que disposa l'article 83 i concordants del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, del que es desprèn que, aprovada inicialment la modificació de planejament, caldrà sotmetre-la a informació pública durant el termini d'un mes, a la vista del resultat de la qual, podrà aprovar-la provisionalment amb les modificacions que procedeixin, i l'elevà a la CTUB per, si s'escau, la seva aprovació definitiva, que haurà de ser resolta en el termini màxim de quatre mesos, transcorregut el qual la modificació s'entendrà aprovada per silenci administratiu positiu.

Beatriz Rovira Azorin

TAG/Urbanisme