



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ AL CARRER ROVIRA.**

**Sònia Bofarull i Serrat**

La present modificació es compon de els següents documents:

**MEMÒRIA**

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

01- Situació	1/5.000
02- Àmbit de la modificació	1/1.000
03- Planejament vigent	1/1.000
04- Modificació de planejament	1/1.000

**ANNEXES**

01- Reportatge fotogràfic
02- Cartografia cadastral

Aprovat inicialment  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de 18 FEB. 2013

El/La Secretària/a

Aprovat provisoriament  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de 29 JULI 2013

El/La Secretària/a

**MEMÒRIA**

**Objecte de la iniciativa:**

L'objecte del present expedient és la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de setembre de 1990, per tal d'adequar el límits entre zones a l'estructura de la propietat i facilitar la seva execució. La modificació afecta a dos illes en sòl urbà consolidat amb front al carrer Rovira.

La present modificació ha de permetre:

- Ajustar el límit entre la subzona 2: eixample i la subzona A, en les illes objecte de modificació, per tal d'ajustar-lo a l'estructura de la propietat i facilitar l'execució del planejament.

Per fer-ho es modifica l'ordenació grafiada als plànols de les Normes Subsidiàries, ajustant el límit entre zones per tal d'adequar-lo a l'estructura de la propietat en base a la informació cadastral disponible.

**Fonaments legals:**

La possibilitat de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda està prevista a l'article 5 del seu Títol primer en els següents termes:

- 1- "La modificació d'aquestes Normes Subsidiàries podrà portar-se a cap en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyalen l'article 49 de la Llei del Sòl i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística."
- 2- "En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran d'anar acompanyades per un estudi justificatiu de llur incidència en l'ordenació general i en particular, en el manteniment dels estàndards d'equipaments i espais lliures."
- 3- "Si la modificació afecta a les zones verdes o espais lliures de les Normes, sigui per l'adopció d'una altra qualificació o per la reducció de la seva superfície, la seva tramitació es sotmetrà al que preveu l'article 50 de la Llei del Sòl."

Tanmateix, la present proposta compleix els requisits que han de regir les modificacions de les figures del planejament urbanístic establerts per l'article 96 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 i la Llei 7/2011 de 7/2011 de 27 de juliol.

Aprovat *provisòriament*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de *29 JUL 2013*

El/La Secretària/a



Aprovat *inicialment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de *18 FEB 2013*

El/La Secretària/a



#### Antecedents:

L'objecte de la modificació són dues illes ubicades en el nucli urbà de Breda amb front al carrer Rovira. Ambdues illes estan classificades de sòl urbà consolidat i tenen el front al carrer Rovira qualificat de zona d'edificació tancada, subzona 2: Eixample. La resta de la illa està qualificada de zona d'edificació oberta, subzona A: Residencial unifamiliar intensitat 1.

Les illes objecte de la modificació són:

- Illa conformada pels carrers Rovira, Montseny, Vescomtes de Cabrera i Passeig de les escoles (illa 1)
- Illa conformada pels carrers Rovira, Montseny, Vescomtes de Cabrera i Josep Aragay (illa 2).

La superposició de la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries i les parcel·les cadastrals ha permès als Serveis tècnics de l'ajuntament de Breda detectar un desajust entre les determinacions de les Normes Subsidiàries i l'estructura de la propietat real.

D'acord amb les NNSS vigents el límit entre ambdues qualificacions coincideix amb la fondària edificable de la subzona 2. Aquest límit però, no és coincident amb l'estructura de la propietat donat lloc a incongruències, donat que apareixen teòriques parcel·les unifamiliars sense accés o amb dimensions inferiors a la parcel·la mínima. Aquesta problemàtica s'ha detectat en ambdues illes però amb casuístiques diferents.

En el cas de la illa 1, aquest fet provoca que la part posterior de les finques amb front al carrer Rovira estiguin en zona A sense front a carrer i sense complir la superfície mínima per la seva possible edificació.

En el cas de la illa 2, la casuística és lleugerament diferent donat que existeix un vial interior, per tant la part posterior de les finques amb front al carrer Rovira té accés. Es tracta de propietats passants amb front al carrer Rovira i al vial interior. Actualment estan totes edificades amb front al carrer Rovira i amb accés rodat a l'aparcament per la part posterior (vial interior). D'altra banda, la part de la propietat existent qualificada de zona A no reuneix en la majoria de casos les condicions de parcel·la mínima en quant a amplada i superfície mínima.

Estudiant l'estructura de la propietat s'ha observat que ajustant el límit entre zones a l'estructura de la propietat es resol aquest problema. D'altra banda, també s'han realitzat els càlculs per tal de justificar que la modificació no implica un augment d'aprofitament.

#### Justificació de la necessitat de la iniciativa:

La necessitat de la iniciativa ve motivada per la necessitat d'ajustar el planejament a l'estructura de la propietat facilitant la seva execució.

#### Oportunitat i conveniència amb relació amb relació als interessos públics i privats concurrents:

La conveniència de la modificació en relació als interessos públics i privats està justificada per la necessitat de facilitar l'execució del planejament.

La modificació de NNSS afecta a dues illes amb la mateixa problemàtica però amb casuístiques lleugerament diferents:

#### Illa conformada pels carrers Rovira, Montseny, Vescomtes de Cabrera i Passeig de les escoles (illa 1)

En el cas de la illa 1, les NNSS situen el límit entre la subzona 2 (eixample) i la subzona A (unifamiliar) coincidint amb la profunditat edificable de les finques amb front al carrer Rovira. El desajust entre el límit entre zones i l'estructura de la propietat provoca que la part posterior de les finques amb front al carrer Rovira estigui en zona A sense front a carrer i sense complir la superfície mínima per la seva possible edificació.

Aprovat provisoriament  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 29. JULI 2013

El/La Secretària/a

Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 18. FEB. 2013

40

El/La Secretària/a

Per aquest motiu s'ha optat per ajustar el límit entre la zona d'edificació tancada i la zona unifamiliar al límit posterior de les finques amb front al carrer Rovira. Per fer-ho es qualifica l'espai entre l'edifici principal i la zona unifamiliar com a pati d'illa (subzona 3). Aquest fet permetrà que a la part posterior d'aquestes finques hi aparegui un pati en el qual podran obrir obertures les edificacions principals. D'altra banda, la normativa de les NNSS determina (article 90) que en el pati es podrà edificar en planta baixa amb una profunditat equivalent al 50% de la fondària edificable de l'edifici principal.

Realitzats els càlculs corresponents es conclou que el canvi de qualificació no implica un augment d'aprofitament.

Superfície afectada per la modificació: 1.050 m<sup>2</sup>

Aprofitament segons NNSS: Subzona A: 0,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (art. 112 NNSS): 787 m<sup>2</sup>st

Aprofitament segons modificació NNSS: Subzona 3: 50% fondària edificable (art. 90 NNSS): 721 m<sup>2</sup>st

#### Illa conformada pels carrers Rovira, Montseny, Vescomtes de Cabrera i Josep Aragay (illa 2)

En el cas de la illa 2, les NNSS situen el límit entre la subzona 2 (eixample) i la subzona A (unifamiliar) coincidint amb la profunditat edificable de les finques amb front al carrer Rovira. El desajust entre el límit entre zones i l'estructura de la propietat provoca que la part posterior de les finques amb front al carrer Rovira estigui en zona A. En aquest cas la part posterior de les finques dóna front a un vial interior que dóna accés rodat a l'edificació principal amb front al carrer Rovira. D'altra banda, la part de la propietat existent qualificada de zona A no reuneix en la majoria de casos les condicions de parcel·la mínima en quant a amplada i superfície mínima.

Per aquest motiu s'ha optat per modificar la qualificació de la part posterior de les finques reconeixent l'ús existent vinculat a l'edifici principal amb front al carrer Rovira. Per fer-ho s'ha qualificat com a pati d'illa (subzona 3). Aquest fet permetrà que a la part posterior d'aquestes finques hi aparegui un pati en el qual podran obrir obertures les edificacions principals. D'altra banda, la normativa de les NNSS determina (article 90) que en el pati es podrà edificar en planta baixa amb una profunditat equivalent al 50% de la fondària edificable de l'edifici principal.

Realitzats els càlculs corresponents es conclou que el canvi de qualificació no implica un augment d'aprofitament.

Superfície afectada per la modificació: 1.201 m<sup>2</sup>

Aprofitament segons NNSS: Subzona A: 0,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (art. 112 NNSS): 900 m<sup>2</sup>st

Aprofitament segons modificació NNSS: Subzona 3: 50% fondària edificable (art. 90 NNSS): 535 m<sup>2</sup>st

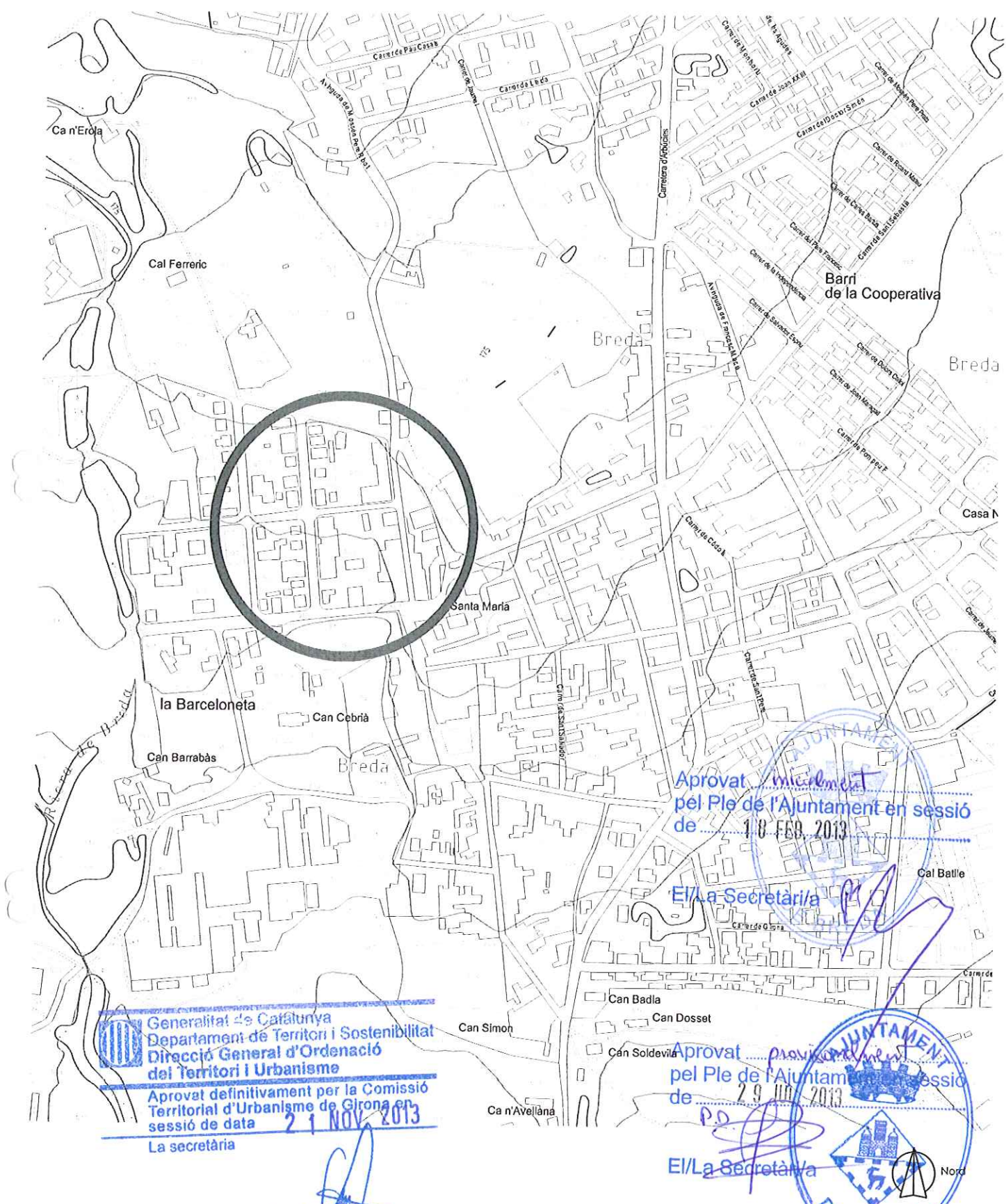
#### **Contingut de la modificació:**


La present modificació puntual de les NNSS de Breda consisteix en la modificació del límit entre la subzona 2: eixample i la subzona A: unifamiliar, en les illes determinades amb front al carrer Rovira i queda reflectida en la modificació del plànol 2.5.2 de les NNSS de Breda. Aquesta modificació no afecta la documentació escrita de les normes urbanístiques ni resta de documentació de les NNSS.

Breda, gener de 2013

**Georgina Vázquez i Utzet**  
Arquitecta  
Serveis tècnics de l'Aj. de Breda

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona




**Generalitat de Catalunya**  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data **21 NOV 2013**  
 La secretària

Aprovat *unànimament*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió de **18 FEB 2013**

El/La Secretària

Aprovat *unànimament*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió de **29 JUN 2013**


El/La Secretària

Sònia Bofarull i Serrat

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ AL CARRER ROVIRA**



Ajuntament de Breda  
Serveis Tècnics

  
 Georgina Vázquez Utzet  
 Arquitecte Col. 37.828-3

01

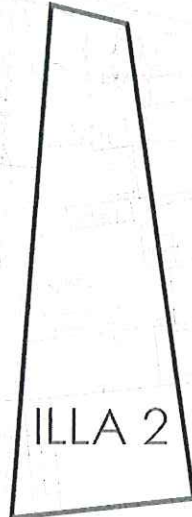
SITUACIÓ  
 Escala 1/5000  
 Gener 2013

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de data **21 NOV 2013**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



ILLA 2



ILLA 1

Aprovat *inicialment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de **18 FEB 2013**

El/La Secretari/a



Aprovat  *definitivament*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de **29 JUL 2013**

El/La Secretari/a



Àmbit



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ AL CARRER ROVIRA**

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Ajuntament de Breda  
Serveis Tècnics

Georgina Vázquez Utzet  
Arquitecte Col. 37.828-3

**02**

Escala 1/1000  
Gener 2013

Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 18 FEB. 2013

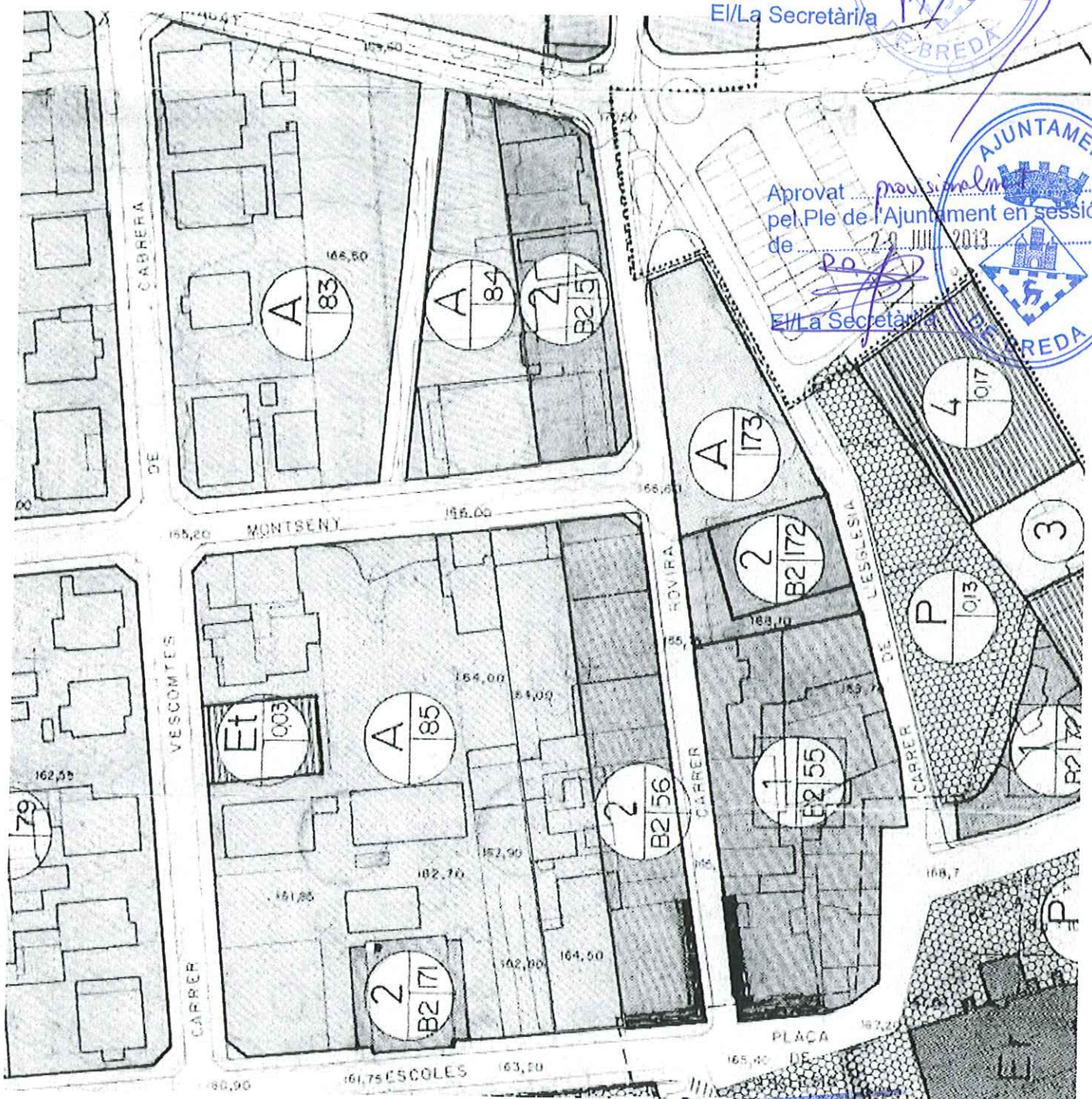


El/La Secretària

Aprovat provisionalment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 29 JULI 2013



El/La Secretària



NOTA: La fondària edificable de 16 metres establerta amb caràcter general a l'article 71 de les NNSS per a les zones d'alineació de vial en sòl urbà, preval sobre la fondària edificable expressada gràficament en el pla de ordenació del sòl urbà, segons l'apartat e de l'acord de la Comissió d'Urbanisme en sessió de 13 de juny de 1990.

Àmbit de la modificació

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya en sessió de data 21 NOV 2013  
La secretària



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ AL CARRER ROVIRA

Sònia Bofarull i Serrat



Ajuntament de Breda  
Serveis Tècnics

Georgina Vázquez Utzet  
Arquitecte Col. 37.828-3

PLANEJAMENT VIGENT

**03**

Escala 1/1000  
Gener 2013

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de data **21 NOV 2013**  
La secretària

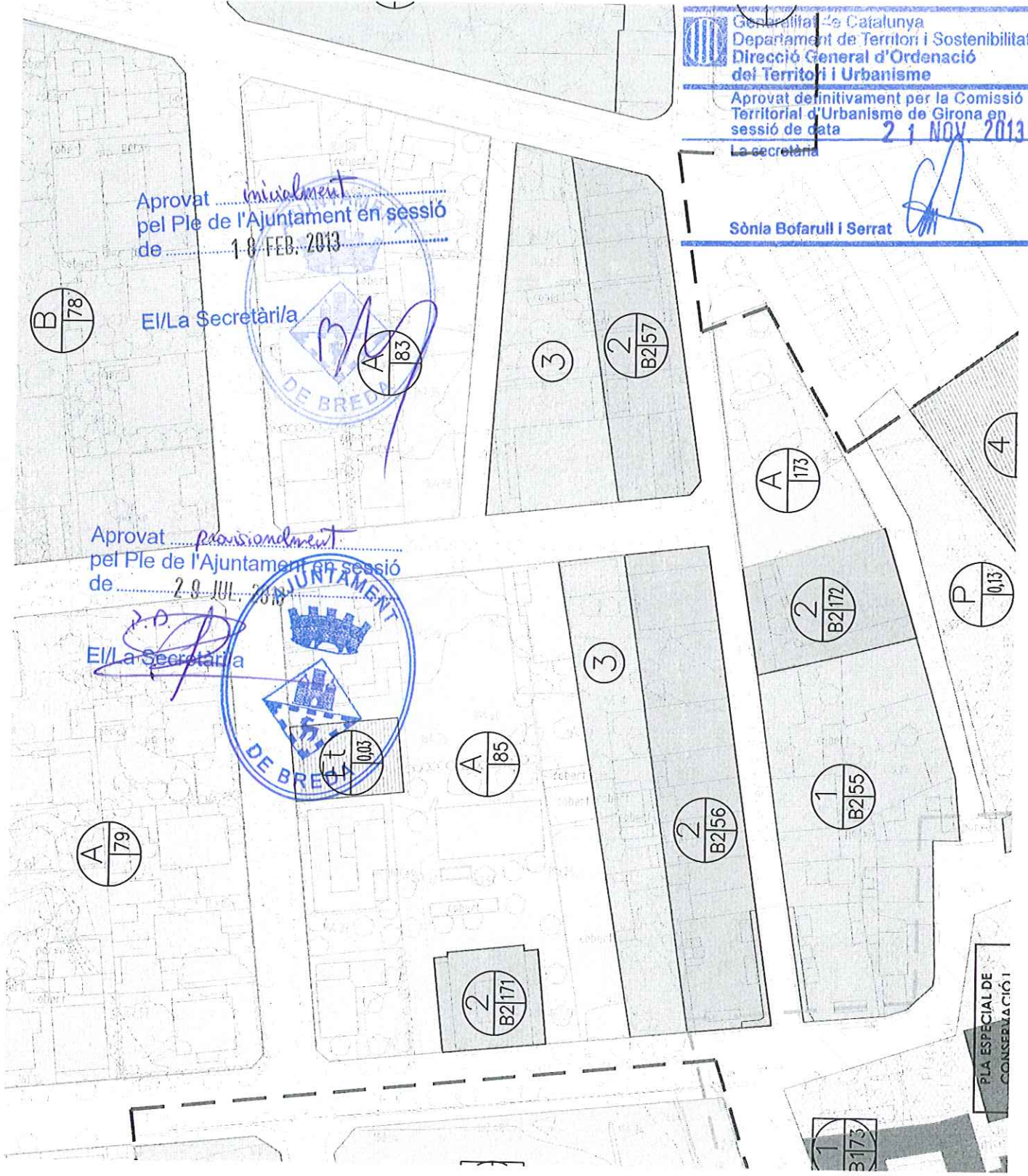
Sònia Bofarull i Serrat

Aprovat *inicialment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de **18 FEB. 2013**

Ei/La Secretària/a

Aprovat *provisionalment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de **28 JUL. 2013**

Ei/La Secretària/a



PLA ESPECIAL DE  
CONSERVACIÓ I



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ AL CARRER ROVIRA**



Ajuntament de Breda  
Serveis Tècnics

*Georgina Vázquez Utzet*

Georgina Vázquez Utzet  
Arquitecte Col. 37.828-3

PROPOSTA MODIFICACIÓ PLANEJAMENT

**04**

Escala 1/1000  
Gener 2013

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

Aprovat *inicialment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 1.8.FEB. 2013

Aprovat *revisat*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 2.9.JUL. 2013

47

El/La Secretària/a  
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

El/La Secretària/a



Illa 2: Vial interior que dona accés rodat a l'edificació principal amb front al C/ Rovira



Aprovat *inicialment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de *1.8 FEB/2013*

El/La Secretària/a



Aprovat *provisionalment*  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de *29 JUL 2013*

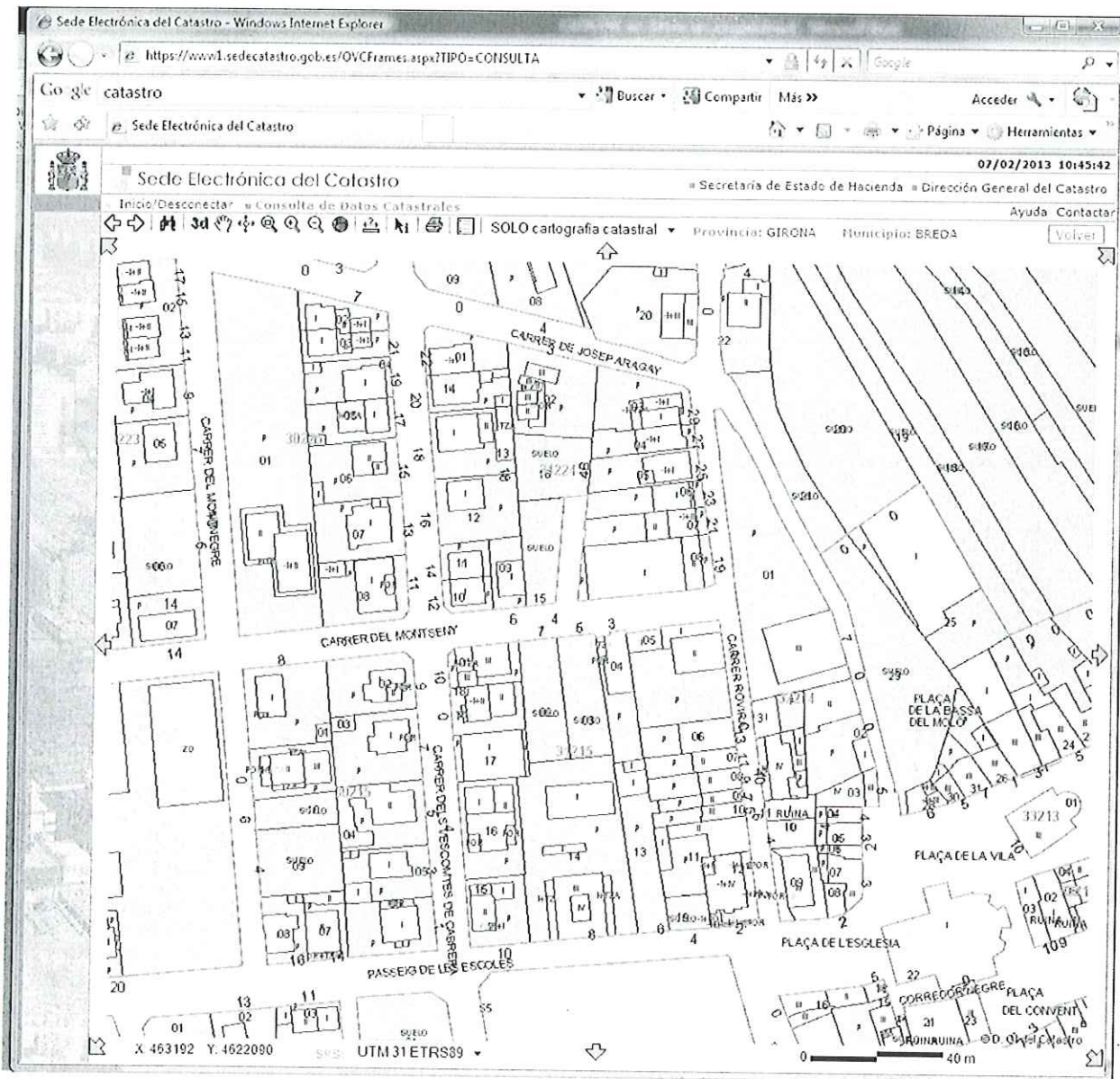
El/La Secretària/a



48



Illa 2: Vial interior que dona accés rodat a l'edificació principal amb front al C/ Rovira



Aprovat *provisoriament*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de *29 JULI 2013*

Ei/La Secretària/a



Aprovat *inicialment*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de *18 FEB. 2013*

Ei/La Secretària/a

