



# AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

## (Alt Empordà)

Exp. X2018000330

### **MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SAU 2 DE L'ARMENTERA, RELATIU A LES COBERTES.**

#### **I.MEMÒRIA.**

##### *Antecedents de fet.*

Voluntat del govern municipal d'incrementar la definició de les cobertes dels habitatges del sector SAU 2 de L'Armentera, atès que la redacció actual de la regulació de les cobertes permet una varietat de cobertes mixtes, inclinades-planes, que es vol redefinir, refermant el predomini de la coberta inclinada.

##### *Instrument de planejament objecte de modificació.*

Pla Parcial del sector SAU 2: Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de 2 de febrer de 2005, pel qual es dona conformitat al text refós del Pla parcial del sector SAU 2, promogut per Harmonia Empordà, SL, i tramès per l'Ajuntament de L'Armentera en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data de 29 de setembre de 2004 (Exp. 2003/010280/G, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4346, de 18.3.2005).

##### *Justificació del document de modificació.*

D'acord amb l'art. 66.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes.
- g) La divisió poligonal, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

La present modificació no suposa alterar els apartats b), d), e), f), g), h), i) del Pla Parcial del SAU 2, ni l'apartat j), atès que L'Armentera no disposa de PAUM.



## **AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA**

### **(Alt Empordà)**

El present document conté les determinacions adequades a la seva finalitat específica, contenint en tot cas, les previstes a l'art. 118.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) aplicables a la modificació plantejada. D'altra banda, la present modificació no es troba inclosa en cap dels supòsits previstos a l'art. 96 TRLU.

En definitiva, la present modificació conté memòria, justificació i la modificació d'un paràgraf de les normes urbanístiques del Pla Parcial del SAU 2 de L'Armentera, així com n'introdueix una disposició transitòria.

### **II.JUSTIFICACIÓ.**

L'Ajuntament ha tramitat diversos procediments d'atorgament de llicències per a la construcció d'habitatges al sector, amb un viu debat, en ocasions, a l'entorn de la implantació de cobertes mixtes amb predomini de la plana sobre la inclinada.

El govern municipal vol reforçar la voluntat del pla, modificant el redactat del precepte esmentat, de forma que les cobertes inclinades de les construccions del sector tinguin garantida la predominança per sobre de la coberta plana, que ha de tenir caràcter clarament secundari.

D'acord amb la dimensió i transcendència de la mateixa, la documentació que consta a l'expedient s'adequa a la seva finalitat, ajustant-se al que assenyala l'art. 118.1 RLU, art. 66 TRLU i 84 i ss. RLU.

La documentació de la modificació justifica els aspectes regulats als arts. 96 a 100 del TRLU.

Degut a l'escassa complexitat de la modificació, coherent amb el model d'ordenació establert, i sense altra transcendència sobre l'aprofitament o altres paràmetres urbanístics del sector d'ús residencial, amb més voluntat de concretar i aclarir la regulació que d'innovar-la, considerem aquest document suficient als efectes de l'art. 66 del TRLU i de l'art. 118 del RLU.

Així mateix, el nou redactat redueix el marge de discrecionalitat de l'òrgan competent en l'acte d'atorgament de llicències urbanístiques augmentant, per tant, la seguretat jurídica sobre la qüestió plantejada.

Per l'entrada en vigor de la modificació s'haurà de tramitar la corresponent modificació del Pla parcial del sector SAU 2.

### **III.MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.**

#### *Objecte de la modificació.*

La present modificació esmena únicament el primer paràgraf de l'art. 13.5 de les normes urbanístiques del Pla parcial del sector SAU 2. A proposta de la CTU de Girona s'introdueix una disposició transitòria relativa al règim aplicable a construccions preexistents que no s'ajustin al Pla parcial.

L'art. 13.5, en el seu redactat vigent, diu:



## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

### 5. Coberta

#### **Les cobertes podran ser inclinades o bé mixtes, amb teula àrab.**

*Per al cas de coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. A les cobertes en pendent només es permet la teula de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligatori recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.*

*La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana del gàlib o, si existeix, del tancament del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, la volada del ràfec serà de 0,60 m, com a màxim, respecte del pla de façana del gàlib. En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui a la coberta o ràfec.*

*El ràfec tindrà un front màxim de 0,17 m de gruix.*

*Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.*

*En el cas d'habitatges arrengrats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.*

*Per a tota la urbanització les xemeneies seran unificades amb el mateix tipus. Només es permet una antena, com a màxim, per a illa de cases.*

El nou redactat de l'apartat 5 de l'art. 13 és el següent:

### 5. Coberta

**Les cobertes de totes les construccions del sector seran inclinades, amb teula àrab. No obstant això, s'admetrà coberta plana contínua fins al màxim d'un 25 per cent de la superfície total de la coberta, que es destinarà necessàriament a la instal·lació de serveis tècnics de la construcció.**

*Per al cas de coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. A les cobertes en pendent només es permet la teula de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligatori recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.*

*La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana del gàlib o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, la volada del ràfec serà de 0,60 m, com a màxim, respecte del pla de façana del gàlib. En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui a la coberta o ràfec.*



**AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA**  
(Alt Empordà)

*El ràfec tindrà un front màxim de 0,17 m de gruix.*

*Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.*

*En el cas d'habitatges arrengrats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.*

*Per a tota la urbanització les xemeneies seran unificades amb el mateix tipus. Només es permet una antena, com a màxim, per a illa de cases.*

S'introdueix al Pla parcial del sector SAU 2 una nova disposició transitòria, en compliment de l'art. 108.6 TRLU:

***Disposició transitòria primera.***

***Les construccions, les instal·lacions i els usos preexistents que no s'ajustin al present pla parcial els serà aplicable el règim de fora d'ordenació o de volum disconforme que s'escaigui regulats a la llei d'urbanisme i altra normativa connexa.***

L'Armentera, datat i signat electrònicament.

Ramon Pujol i Hamelink  
Secretari – Interventor  
Funcionari d'Administració Local amb habilitació de caràcter *nacional*  
Col·legiat 3280 de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Girona