

Ajuntament de Colera

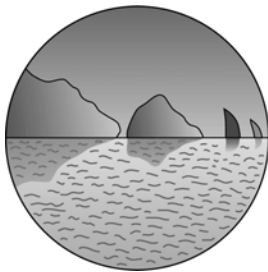
c/ Labrun 34, 17496 – Colera (L'Alt Empordà)
tel.: 972389034– 972389050, fax 972389283, correu-e: ajuntament@colera.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL CÀMPING SANT MIQUEL (SECTOR VI) I L'HORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)

Redactada per:

Jordi Bertran i Jordà

Arquitecte - Col·legiat núm. 38.208-6



Ajuntament de Colera

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL CÀMPING SANT MIQUEL DE COLERA (SECTOR VI) I L'HORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)

Índex del contingut de la memòria	Pàgina
1. GENERALITATS.....	2
1.1. INTRODUCCIÓ	2
1.2. ANTECEDENTS	2
1.3. DADES DEL PROMOTOR	2
1.4. DADES DEL REDACTOR	2
2. NECESSITATS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	3
2.1. DESCRIPCIÓ DEL SUPORT FÍSIC	3
2.2. OBJECTE DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ.....	3
2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	4
3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓ	5
3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL ACTUAL.....	5
3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA.....	9
4. PLANS D'ETAPES.....	12
5. INFORME AMBIENTAL	12
5.1. ENTORN NATURAL.....	12
5.2. CURSOS FLUVIALS I HIDROLOGIA.....	13
5.3. ENJARDINAMENTS.....	13
5.4. ESTALVI ENERGÈTIC	13
5.5. EMISSIÓ DE GASOS A L'ATMOSFERA.....	14
6. DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....	14
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....	15
8. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	15
9. AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA	15
10. PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	16
11. ANNEX	17
12. PLÀNOLS.....	19
12.1. SITUACIÓ.....	20
12.2. EMPLAÇAMENT	21
12.3. PLANEJAMENT VIGENT	22
12.4. PLANEJAMENT PROPOSAT.....	23

1. GENERALITATS

1.1. INTRODUCCIÓ

Aquesta modificació s'ha redactat a petició de l'Ajuntament de Colera i en virtut del què estableix l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012; i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.2. ANTECEDENTS

En data 23/07/2008 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació del municipi de Colera, en l'àmbit del Nou Eixample Sant Miquel de Colera (Sector III) i l'Horta del Capellà (Sector I). Amb aquesta modificació es va crear un nou sector, el Sector VI anomenat "Càmping Sant Miquel", per tal de:

- Facilitar el desenvolupament del Sector I "Hort del Capellà" que resultava inviable econòmicament degut a que pel seu desenvolupament s'havia de fer efectiu el lucre cessant de part de l'activitat del Càmping Sant Miquel de Colera i que tenia consideració de sòl urbanitzable.
- Resoldre la situació complexa del Sector III "Eixample Sant Miquel de Colera", amb el Pla Parcial aprovat, les obres d'urbanització executades parcialment i recepcionades per l'Ajuntament de Colera.

La part oest del Sector III, delimitada per la zona pública d'equipaments, la riera de Molinàs, la carretera de Figueres a Portbou, i el límit oest del Càmping Sant Miquel, es podia considerar com a sòl urbà consolidat. Altrament, la part est del Sector III, concretament la que restava dins del Càmping Sant Miquel de Colera, es podia considerar sòl urbà no consolidat.

És per això que la modificació que es va aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23/07/2008, proposava la seva incorporació dins un sector subjecte a un polígon d'actuació urbanística.

Així mateix, i degut a la manca d'instrument de planificació hidràulica aprovada, i en virtut de la què s'especifica a la l'Article 6 i la Transitòria Segona del Decret 305/2006, l'any 2008 l'empresa consultora ABM Servei d'Enginyeria i Consulting S.L., va redactar l'estudi hidràulic del tram final de la riera de Molinàs de Colera el qual es va utilitzar per a la justificació de la modificació puntual del Pla General aprovada per urbanisme en data 23/07/2008. Aquest estudi hidràulic abasta la totalitat de l'àmbit que es pretén modificar.

1.3. DADES DEL PROMOTOR

Nom:	AJUNTAMENT DE COLERA	NIF o CIF:	P1705900G
Adreça:	Carrer Labrun 34	NCP:	17496
Població:	Colera	Província:	Girona
Telèfon:	972389050	Comarca:	L'Alt Empordà
		Mòbil:	972389283
		Correu-e:	ajuntament@colera.cat

1.4. DADES DEL REDACTOR

Nom:	Jordi Bertran Jordà	Titulació:	Arquitecte
Adreça:	Carrer Barcelona 29-31, baixos	NCP:	17820
Població:	Banyoles	Província:	Girona
Telèfons:	972572658	Comarca:	Pla de l'Estany
		FAX:	972571391
		Correu-e:	bertran@bertran.es

2. NECESSITATS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. DESCRIPCIÓ DEL SUPORT FÍSIC

L'àmbit de modificació, és de 48.863m² segons la modificació del Text Refós del Pla General, i 47138m² segons les correccions que s'han efectuat. Aquesta engloba dos sectors contigus del Pla General de Colera, els Sector I i el Sector VI, ambdós sense desenvolupar.

El sector I, anomenat "Horta del Capellà", ocupa una superfície de 18.864m² i compren els terrenys situats al marge dret de la riera Molinàs, entre el pas elevat del ferrocarril, la Muntanya dels Canons i el sector VI, anomenat "Càmping Sant Miquel".

El sector VI, anomenat "Càmping Sant Miquel", ocupa una superfície de 29.999m² (segons la modificació del Text Refós del Pla General) i es troba situats al marge dret de la riera Molinàs, entre el Sector I Horta del Capellà", el Sector III "Eixample Sant Miquel" i la Muntanya dels Canons. Altrament, actualment aquest sector disposa d'una zona verda en forma de punxa ubicada al sud, que mesurada sobre plànol té 4.172,00m², quan en la realitat en té 2.596,00, segons l'escriptura pública de cessió gratuïta de la zona verda provinent del Nou Eixample Sant Miquel de Colera "Sector III". (Veure apartat 11 "Annex", on s'ha adjuntat l'escriptura de la zona verda pública).

Aquest dos sectors urbanístics, objecte de la modificació, són els últims sectors de sòl urbanitzables que resten per desenvolupar en tot el municipi de Colera, i que ara es pretén unificar.

2.2. OBJECTE DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu principal d'aquesta modificació, és unificar els sectors I "Horta del Capellà" i VI "Càmping Sant Miquel", ambdós actualment sense desenvolupar. **Aquesta modificació no incrementarà l'aprofitament urbanístic de la zona objecte de modificació.** Altrament, aquesta modificació bé motivada per les següents circumstàncies:

- Disposar d'una ordenació final més harmònica, que permeti desenvolupar favorablement l'edificació i permeti esgotar l'edificabilitat per fer viable econòmicament el sector resultant.
- Completar la xarxa viària bàsica amb el desenvolupament d'un únic àmbit, afavorint la viabilitat econòmica del pont que s'ha de construir a l'actual Sector I "Horta del Capellà".
- Marcar l'existència d'un edifici de serveis tècnics (edifici de telefonia).
- Suprimir com a vialitat principal o obligatòria, la mitja lluna que hi ha a l'oest de l'àmbit de modificació, per adaptar-ho a la realitat.
- Corregir en el plànol normatiu la superfície que ocupa actualment la zona verda pública, propietat de l'ajuntament, per tal d'adaptar-la a la realitat de l'escriptura pública.
- Predeterminar normativament l'emplaçament de les zones verdes públiques per tal de concentrar les zones verdes, donant continuïtat al parc urbà que hi ha a banda i banda de la línia ferroviària, i disposant una franja lliure d'edificis al front de la riera de Molinàs.
- Incorporar a la normativa l'obligatorietat de redactar un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) quan es desenvolupi el Pla Parcial del sector, el qual haurà d'incorporar les prescripcions que es desprenguin d'aquest estudi.
- Incorporar la obligatorietat de sol·licitar el pertinent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua per tal de desenvolupar el sector, les prescripcions del qual s'hauran d'incorporar al redactat del Pla Parcial que desenvolupi el sector.
- Incorporar les prescripcions del l'estudi hidràulic de l'àmbit de modificació, efectuat l'any 2008 per l'empresa ABM Servei d'Enginyeria i Consulting S.L.
- Incorporar a la normativa del sector les prescripcions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), referent al desenvolupament de sectors de planejament derivat.
- Justificar allò establert en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (acord GOV/15/2010), sobre la formulació, tramitació i aprovacions de les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal.

2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

2.3.1. Fi i efecte de la modificació

Aquesta modificació s'ha redactat a fi i efecte de:

- Unificar els sectors I i VI del Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació del municipi de Colera, ambdós actualment sense desenvolupar, per disposar d'una ordenació final més harmònica, que permeti desenvolupar favorablement l'edificació i permeti esgotar l'edificabilitat per fer viable econòmicament el sector resultant.
- Completar la xarxa viària bàsica amb el desenvolupament d'un únic àmbit, afavorint la viabilitat econòmica del pont que s'ha de construir a l'actual Sector I "Horta del Capellà", a fi i efecte de connectar la zona amb el centre del poble afavorir-ne la comunicació.
- Marcar l'existència d'un edifici de serveis tècnics (edifici de telefonia), per tal de reconèixer-ne l'existència a fi i efecte de tenir-los amb compte al desenvolupament del nou sector unificat.
- Suprimir com a vialitat principal o obligatòria, la mitja lluna que hi ha a l'oest de l'àmbit de modificació, per adaptar-ho a la realitat, tota vegada que aquesta ha perdut tot sentit.
- Corregir en el plànol normatiu la superfície que ocupa actualment la zona verda pública, propietat de l'ajuntament, per tal d'adaptar-la a la realitat de l'escriptura pública (2.596,00m² enlloc dels 4.172,00m² que hi ha grafiats).
- Predeterminar normativament l'emplaçament de les zones verdes públiques per tal de concentrar les zones verdes, donant continuïtat al parc urbà que hi ha a banda i banda de la línia ferroviària, i disposant una franja lliure d'edificis al front de la riera de Molinàs; amb el triple objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner, preservar la connexió natural en el sentit mar muntanya i mitigar del soroll que provoca el pont del tren envers els habitatges que es construiran en aquest sector unificat. Aquest punt, en part es justifica per donar compliment a l'article 20.4 de les Normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), que obliga que els espais lliures públics s'emplacin configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el sector.
- Incorporar la obligatorietat de sol·licitar el pertinent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua per tal de desenvolupar el sector, les prescripcions del qual s'hauran d'incorporar al redactat del Pla Parcial que desenvolupi el sector; degut a que la zona de modificació actualment és inundable i s'hauran d'efectuar unes intervencions descrites a l'estudi hidràulic per poder-se construir, intervencions que hauran d'ésser aprovades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Incorporar les prescripcions del l'estudi hidràulic de l'àmbit de modificació, efectuat l'any 2008 per l'empresa ABM Servei d'Enginyeria i Consulting S.L., per tal que s'incorporin en la redacció del Pla Parcial.

2.3.2. Justificació del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner

Per tal de justificar les prescripcions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), en aquest document de modificació s'ha:

- Incorporar a la normativa l'obligatorietat de redactar un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) quan es desenvolupi el Pla Parcial del sector, el qual haurà d'incorporar les prescripcions que es desprenguin d'aquest estudi, en virtut d'allò exposat en l'article 20.5 de les Normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2)
- Incorporar a la normativa del sector les prescripcions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), referent al desenvolupament de sectors de planejament derivat, per tal de que s'incorporin en la redacció del Pla Parcial.
- Cal fer especial esment, que aquesta modificació no incrementa l'aprofitament urbanístic dels sectors. Altrament, al ser els dos únics sectors en sòl no urbanitzable pendent de

desenvolupar, i que ara s'unifiquen en un únic sector, compleixen amb l'article 20.2 de les Normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), que especifica que *"l'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència, no podrà ser superior a la mitjana d'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi"*.

2.3.3. Justificació del Pla Territorial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial de les Comarques Gironines, proposa una estratègia de desenvolupament urbanístic qualitatiu per Colera, degut a que el nucli urbà d'aquesta població està a punt d'exhaurir la disponibilitat de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització.

Com ja s'ha dit, el sòl que engloba aquesta modificació, és l'únic que queda per desenvolupar en tot el municipi.

D'acord amb allò exposat en el punt 4 de l'article 3.8. "Desenvolupament qualitatiu" del Pla Territorial de les Comarques Gironines, l'estratègia de desenvolupament qualitatiu es considera compatible amb algunes extensions urbanes amb l'objectiu d'assolir una configuració i uns límits més adequats de l'espai urbà, que poden comportar en el planejament urbanístic la previsió del sòl urbanitzable que fos necessari per a aquesta finalitat.

Així mateix, el punt 5 del mateix article, exposa que amb l'assignació de l'estratègia de desenvolupament qualitatiu a una àrea urbana en la qual el planejament vigent té previsions no desenvolupades de sòl urbanitzable, el Pla assenyalava la conveniència que aquestes opcions de creixement s'orientin en el sentit de fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea pel fet que, ateses les disponibilitats de sòl, es poden considerar les darreres opcions d'extensió de l'àrea. En tot cas, amb relació a la possible revisió o modificació substancial del planejament municipal, regeixen per a aquestes àrees les limitacions que el Pla estableix per a l'estratègia de creixement moderat.

Al no ser aquesta una modificació substancial, tota vegada que no es modifiquen els paràmetres urbanístics, la modificació no es regeix per les limitacions establertes per a l'estratègia de creixement moderat.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓ

3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL ACTUAL

La normativa urbanística actual al municipi de Colera és el Pla General Municipal d'Ordenació, el qual va ésser aprovat el dia 20/03/1985 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (exp. número 1984/000245/G) i publicat al DOGC del dia 20/05/1985.

També existeix el Text Refós del Pla General, el qual va ésser aprovat el dia 09/02/2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (exp. número 2005/020817/G) i publicat al DOGC número 4642 del 26/05/2006.

Altrament, també s'ha tingut en compte la Modificació Puntual del Text Refós del Pla General en l'àmbit del Nou Eixample Sant Miquel de Colera (Sector III) i l'Horta del Capellà (Sector I), aprovada definitivament el dia 23/07/2008 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (exp. número 2007/029096/G) i publicat al DOGC número 5239 del 20/10/2008.

Per desenvolupar aquesta modificació es partirà de la Modificació Puntual del Text Refós del Pla General aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23/07/2008.

3.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR I

CAPÍTOL 2.- SECTOR I (11) – “Horta del Capellà”

Art. 110 Definició.

El sector I compren els terrenys situats al marge dret de la riera Molinàs, entre el sector VI i la mota de la via ferroviària.

En la actualitat la connectivitat del sector amb el nucli urbà ja està assegurada i al desenvolupar el sector es reforçarà amb la construcció d'un nou pont sobre la Riera de Molinàs.

Art. 111 Sectors.

El sector disposa d'una superfície de 18.864,00 m². La totalitat del sector està qualificat com a Clau 11 “Marge dreta de la Riera de Molinàs”.

Aquest sector té la consideració de sòl urbanitzable, segons el què s'exposa a l'article 30 de la Decret de la Llei d'Urbanisme 1/2005,

Art. 112 Condicions d'edificabilitat i ordenació.

1. L'edificabilitat bruta total no serà superior 0'75m²/m² per usos privats i col·lectius.
2. La densitat màxima serà de 60 habitatges per hectàrea del sector.
3. El tipus d'ordenació i edificació serà adequat a l'entorn on s'ubica. Es permetrà en tot cas, la línia de façana contínua, sense reculades, essent el Pla Parcial el que defineixi la seva distància a alineació de vial. Podrà coincidir amb l'alineació oficial del carrer o estar retrassada respecte ella. El tipus d'ordenació serà el de vivenda unifamiliar entre mitgeres.
4. Les edificacions tindran en general una alçada màxima de dos plantes (planta baixa més una planta pis).
5. La vialitat i infraestructura de serveis quedarà connectat de forma coherent amb l'estructura urbana actual i d'acord amb les previsions que contempla aquest Pla. Per a l'ordenació del sector es preveurà recorreguts importants amb avingudes passeigs i altres espais amb recerca de panoràmiques sobre punts singulars de la mateixa ordenació o sobre punts exteriors a ella.
6. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.

Art. 113 Cessions i Obligacions

Superfície de reserva.

Percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- | | |
|--|------|
| a) Espais lliures de domini i us públic: | 10% |
| b) Centres Culturals i docents: | 9, % |
| c) Aparcaments: | 1'5% |
| d) Vials: | 17% |

Obligacions

- a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) Fer la reservar d'habitatge de protecció oficial, segons estableix la Llei d'urbanisme actual.
- c) Complir les propostes d'actuacions fixades en l'estudi d'hidràulic del tram final de la riera de Molinàs de Colera de data juliol de 2008, elaborat per ABM, Serveis d'Enginyeria i Consulting SL.
- d) Sol·licitar informe perceptiu a l'Agència Catalana de l'Aigua

Art. 114 Condicions d'ús.

En aquest sector s'admeten els següents usos:

- Habitatge.
- Residencial i Hoteler.
- Comercial.
- Oficines.
- Industrial: en la categoria 1^a les situacions 1 i 2; en la categoria 2^a les situacions 2
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Religiós.
- Sanitari – assistencial.

3.1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR VI

SECTOR VI – “Càmping Sant Miquel de Colera”

Definició.

El sector VI compren la totalitat dels terrenys del càmping Sant Miquel de Colera, compresos entre la riera de Molinàs al nord, el Sector I a l'est, el Sector III a l'oest i la falda de la muntanya al sud.

Sector

El sector disposa d'una superfície de 29.999,00 m², dels quals 25.846,00 m² corresponen a l'antic Sector III considerat sòl urbanitzable desenvolupat, i 4.153,00 m² a l'antic Sector I considerat com a sòl urbanitzable. Aquest sector disposarà d'un únic àmbit, que es desenvoluparà independentment mitjançant un Pla de Millora Urbana. Tindrà la consideració de sòl urbà no consolidat.

Sistema d'actuació

El sistema previst d'actuació serà per compensació bàsica, i s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana. Aquest sistema d'actuació només es podrà modificar per mutu acord entre la majoria simple de la propietat, i necessitarà de l'autorització de l'Ajuntament.

Els vials del Sector VI que formen part de la xarxa viària bàsica del municipi de Colera, s'executaran juntament amb la urbanització del sector, tota vegada que està més que assegurada la connectivitat dels sectors I i III amb el nucli urbà.

Disposicions transitòries

Es permetrà l'ús de càmping i la construcció d'edificacions i serveis relacionats amb aquest ús, mentre perduri l'activitat. Tant bon punt cessi aquesta activitat, es redactarà en un termini de dos anys el Pla de Millora Urbana d'aquest sector.

Cessions obligatòries

Aquest sector haurà de respectar les cessions ja previstes en el Pla Parcial de l'Eixample Sant Miquel de Colera, aprovat definitivament.

També haurà de fer les cessions resultants d'aplicar per proporcionalitat les que li correspondrien a la franja que formava part del Sector I primitiu, i que són els següents percentatges:

- | | |
|--|--------|
| a) Espais lliures de domini i us públic: | 1,384% |
| b) Centres Culturals i docents: | 1,246% |
| c) Aparcaments: | 0'208% |
| d) Vials: | 2,353% |

Obligacions

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Fer la reservar d'habitatge de protecció oficial, segons estableix la Llei d'urbanisme actual.

Complir les propostes d'actuacions fixades en l'estudi d'hidràulic del tram final de la riera de Molinàs de Colera de data juliol de 2008, elaborat per ABM, Serveis d'Enginyeria i Consulting SL. I sol·licitar informe perceptiu a l'Agència Catalana de l'Aigua.

Paràmetres urbanístics

Ordenació segons edificació aïllada (Clau 13)

Aquesta ordenació englobarà un mínim del 86,16% del sòl privat resultant i s'ubicarà a la banda oest del sector VI.

- Coeficient d'edificabilitat neta màxima: 0,72 m²/m²
- Alçada màxima permesa: 6,50 metres mesurats des de cada punt del terreny en el seu estat inicial i final, corresponent a PB+1.
- Superfície mínima de parcel·la: 400,00 m²
- Ocupació màxima edificació principal: 30,00%
- Ocupació màxima edificació secundària: 12,00%
- Separació mínima a vials i altes límits: 3,00 metres
- Separació mín. edificacions secundàries: 6,00 metres
- Usos permesos: Habitatge unifamiliar i bifamiliar
Industrial en categoria 1^a i situacions 1 i 2
Residencial
Religiós
Cultural
Esportiu
Sanitari-assistencial

Ordenació segons edificació unifamiliar entre mitgeres (Clau 11)

Aquesta ordenació englobarà un màxim del 13,84% del sòl privat resultant i s'ubicarà a la banda est del sector VI, al límit amb el Sector I.

- Coeficient d'edificabilitat neta màxima: 1,20 m²/m² (edificabilitat bruta del 0,75%)
- Alçada màxima permesa: 6,50 metres mesurats des de cada punt del terreny en el seu estat inicial i final, corresponent a PB+1.
- Superfície mínima de parcel·la: 200,00 m² (60 habitatges/hectàrea del sector)
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60,00%
- Alineacions a vials: Es permet la línia de façana contínua, sense reculades. Podrà coincidir amb l'alineació oficial a carrer o estar retrassada respecte a ella.
- Mitgeres: Tindran un tractament de façana
- Usos permesos: Habitatge unifamiliar
Residencial i hotelier
Comercial
Oficines
Industrial en categoria 1^a i situacions 1 i 2
Industrial en categoria 2^a i situació 2
Recreatiu
Esportiu
Religiós
Sanitari-assistencial

3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

3.2.1. NORMATIVA PROPOSADA DEL SECTOR I (UNIFICACIÓ SECTORS I i VI)

D'acord amb les modificacions que es volen dur a terme, el redactat el text refós del Pla General d'Ordenació quedaria de la següent forma:

CAPÍTOL 2.- SECTOR I – “Horta del Capellà i Càmping Sant Miquel”

Art. 110 Definició.

Els terrenys del sector I (unificació dels sectors I i VI), estan situats al marge dret de la riera Molinàs, el sector III “Nou Eixample Sant Miquel” i la mota de la via ferroviària i la Muntanya dels Canons.

En la actualitat la connectivitat d'aquests sector unificat amb el nucli urbà ja està assegurada i al desenvolupar aquests sector unificat es reforçarà amb la construcció d'un nou pont sobre la Riera de Molinàs.

El sistema previst d'actuació serà per compensació bàsica, i s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana. Aquest sistema d'actuació només es podrà modificar per mutu acord entre la majoria simple de la propietat, i necessitarà de l'autorització de l'Ajuntament.

Art. 111 Sector

El sector, un cop ajustats els límits, disposa d'una superfície de 47.138m².

El sòl privat tindrà tres qualificacions urbanístiques:

- *Clau 11: “Ciutat Jardí Intensiva”, amb edificació aïllada. Aquesta clau urbanística representa un 25,80% del sòl del sector, equivalent a un 37,55% del sòl privat resultant.*
- *Clau 13: “Ciutat Jardí Semi-intensiva”, amb edificació unifamiliar entre mitgeres. Aquesta clau urbanística representa un 42,76% del sòl del sector, equivalent a un 62,22% del sòl privat resultant.*
- *Clau 4 “Serveis tècnics” de tipus privat, existents al sector com a edifici de telefonia, que representa el 0,15% del sòl del sector, equivalent a un 0,22% del sòl privat resultant.*

Aquest sector té la consideració de sòl urbanitzable, segons el què s'exposa a l'article 33 de la Decret de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

Art. 112 Condicions d'edificabilitat i ordenació.

1.- Ordenació en edificació unifamiliar entre mitgeres (Clau 11)

Aquesta ordenació englobarà un màxim d'un 25,80% del sòl del sector, que representa un 37,55% del sòl privat resultant.

- | | |
|--|--|
| - Coeficient d'edificabilitat neta màxima: | 1,20 m ² /m ² (edificabilitat bruta del 0,75%) |
| - Alçada màxima permesa: | 6,50 metres mesurats des de cada punt del terreny en el seu estat inicial i final, corresponent a PB+1. |
| - Superfície mínima de parcel·la: | 200,00 m ² (60 habitatges/hectàrea del sector) |
| - Ocupació màxima de la parcel·la: | 60,00% |
| - Alineacions a vials: | Es permet la línia de façana contínua, sense reculades. Podrà coincidir amb l'alineació oficial a carrer o estar retrassada respecte a ella. |
| - Mitgeres: | Tindran un tractament de façana |
| - Usos permesos: | Habitatge unifamiliar entre mitgeres
Residencial i hotelier
Comercial
Oficines
Industrial en categoria 1 ^a i situacions 1 i 2 |

Industrial en categoria 2^a i situació 2
Recreatiu
Esportiu
Religiós
Sanitari-assistencial

2.- Ordenació en edificació aïllada (Clau 13)

Aquesta ordenació englobarà un màxim d'un 42,76% del sòl del sector, que representa un 62,22% del sòl privat resultant.

- Coeficient d'edificabilitat neta màxima: 0,72 m²/m²
- Alçada màxima permesa: 6,50 metres mesurats des de cada punt del terreny en el seu estat inicial i final, corresponent a PB+1.
- Superfície mínima de parcel·la: 400,00 m²
- Ocupació màxima edificació principal: 30,00%
- Ocupació màxima edificació secundària: 12,00%
- Separació mínima a vials i altes límits: 3,00 metres
- Separació mín. edificacions secundàries: 6,00 metres
- Usos permesos: Habitatge unifamiliar i bifamiliar
Industrial en categoria 1^a i situacions 1 i 2
Residencial
Religiós
Cultural
Esportiu
Sanitari-assistencial

3.- Actuacions i millores per a l'acondiciament dels terrenys de l'àmbit per ésser edificables

Per tal de poder edificar els terrenys, i d'acord amb allò exposat en el punt 7.2 de "Descripció de la Proposta d'Actuació" i el plànol número 9 "Proposta d'Implantació" de l'Estudi Hidràulic, s'hauran de fer les següents actuacions per assolir els objectius de millora de les condicions de risc de l'àmbit:

1. *Realitzar una millora del drenatge dels terrenys a partir de la planificació de les rasants dels vials perimetrals i la construcció d'un cunetó entre el límit sud i est del sector i la vessant de la muntanya. Els vials haurien de tenir un pendent uniforme en direcció aigua avall. El cunetó hauria de tenir una secció aproximadament trapezial amb una amplada d'1,00 metres a la base i uns talussos en pendent 1(H): 1(V) (pendent longitudinal: 0,60%) que desaiguaria a la canalització de la riera aigua avall del pont del ferrocarril mitjançant una obra de drenatge formada per un marc de formigó amb unes dimensions interiors lliures de 3,00 metres d'amplada i 1,50 metres d'alçada. Aquest cunetó permetria desguassar de l'ordre de 10,00 m³/s, drenant per tant el flux d'inundació d'avingudes de fins a 100 anys de període de retorn.*
2. *Preveure un replenat de l'àmbit edificable del sector, amb pendent en direcció aigua avall. Aquest replè seria de l'ordre d'1,50 metres de potència respecte la cota dels terrenys de l'estat actual per a la protecció sense resguard dels terrenys de zona edificable front el flux de desbordament de les avingudes de fins a 500 anys de període de retorn.*
3. *Preveure una franja de zona verda (pública o privada), d'un mínim de 10,00 metres d'amplada i un pendent de l'ordre d'un 6,00%, a la banda sud i est de la zona edificable. Aquesta franja s'ampliaria a l'extrem d'aigua amunt per tal de facilitar la captació del flux superficial per dirigir-lo cap als vials perimetrals (preferentment cap al vial sud, al límit del qual es proposa el cunetó a cel obert) de manera que el replè de l'àmbit edificable no provoqués afeccions significatives al sòl urbà situat aigua amunt. També es preveu una franja lliure d'edificació a la façana nord (però que*

podria ser parcel·la privada) per facilitar l'accés al terraplè. Es preveu que es puguin realitzar tancaments per murs fins a 1,00 metres en el límit de la parcel·la privada.

- 4. Rebaixar el camí de terra sota el viaducte de RENFE per tal que el vial que ressegueix el mur de la canalització de la riera de Molinàs tingui continuïtat en direcció aigua avall i no interfereixi la lliure circulació del flux superficial procedent dels vials.*

4.- Condicions per a la transformació del sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent
Així mateix, també s'hauran de complir les condicions expressades en l'article 20 de la normativa del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), referent a les condicions per a la transformació urbanística de sòl costaner especial, del sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent no inclòs en l'article 7 d'aquestes normes i del sòl urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents:

- 1. A l'efecte del que estableix l'article 30 de la Llei de costes, es determina que l'amplada de la zona d'influència abastarà a més de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, la totalitat dels sectors de sòl costaner especial que sobrepassen la franja esmentada.*
- 2. L'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència, no podrà ser superior a la mitjana d'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi.*
- 3. No es podrà reduir la zona de protecció de servitud de protecció de 100 metres, prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, la qual resta subjecta a les determinacions establertes per la legislació esmentada.*
- 4. Els espais lliures públics, bé siguin sistemes urbanístics generals o locals, s'han d'emplaçar de manera més propera possible a la vora del mar o bé configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el sector, o bé incloent les masses forestals més rellevants del sector, amb el doble objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner i preservar la connexió natural en el sentit mar muntanya. En el cas que el front estigui ocupat per sòl urbà es podrà considerar la ubicació dels sistemes urbanístics del sector en altres posicions de les descrites, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat i coherència del sistema d'espais oberts. En tot cas, caldrà garantir la funcionalitat i racionalitat urbanístiques.*
- 5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.*
- 6. L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments.*
- 7. D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i l'article 48 del Reglament que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altre ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim.*

Els únics usos permesos seran espai lliure i/o privat, així com instal·lacions esportives descobertes, sense perjudici del que estableix l'article 47 del Reglament esmentat.

5.- Disposicions transitòries

- Es permetrà l'ús de càmping i la construcció d'edificacions i serveis relacionats amb aquest ús, mentre perduri l'activitat actual de càmping. Tant bon punt cessi aquesta activitat, es redactarà en un termini de dos anys el Pla Parcial d'aquest sector.*
- L'edifici de telefonia ubicat dins del sector, considerat com a "serveis tècnics", podrà continuar la seva activitat malgrat l'ús no estigui conforme amb el planejament vigent.*

Art. 113 Cessions i Obligacions

Superfície de reserva.

Els Percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta, seran els següents:

- a) Espais lliures de domini i us públic i zones verdes (Clau 2): 13,32%*
- b) Centres culturals i docents (Clau 3.a): 3,74%*
- c) Vials i aparcaments (Clau 1.b): 14,23%*

Obligacions

- a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- b) Fer la reservar d'habitatge de protecció oficial, segons estableix la Llei d'urbanisme actual.*

4. PLANS D'ETAPES

En la major part dels terrenys que s'engloben en aquest nou unificat dels sectors I i VI, actualment s'hi desenvolupa l'activitat de càmping. Tant bon punt cessi aquesta activitat, es preveu que es redactarà en un termini de dos anys el Pla de Millora Urbana d'aquest sector. El sistema previst d'actuació serà per compensació bàsica. Aquest sistema d'actuació només es podrà modificar per mutu acord entre la majoria simple de la propietat, i necessitarà de l'autorització de l'Ajuntament.

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització es redactarà en el termini de dos anys una vegada aprovat definitivament el Pla de Millora Urbana.

Les obres d'urbanització s'executaran en una sola etapa, amb una durada màxima de dos anys després de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

5. INFORME AMBIENTAL

5.1. ENTORN NATURAL

L'entorn natural de l'àmbit de modificació engloba els dos sectors següents:

Sector I: Està compost per una explanada formada pels camps i hortes, anomenats i coneguts com a l'Horta del Capellà, que limiten a est amb el talús de la línia dels ferrocarrils de Barcelona a Portbou, a sud amb el cim muntanyós de la Muntanya dels Canons, a oest amb el Sector VI "Càmping Sant Miquel" i a nord amb la riera de Molinàs. Actualment la major part de l'àmbit està destinat a l'ús provisional de càmping, amb bungalows, mòbils-homes, parcel·les per a l'acampada, caravanes i autocaravanes.

Sector VI: Està compost per una gran plana que entra a la seva part sud cap dins el massís muntanyós conegut com la Muntanya dels Canons, on actualment hi ha una zona verda provinent del Pla Parcial de l'Eixample de Sant Miquel de Colera. Limita a est amb el Sector I, a oest amb el sector III i a nord amb la riera de Molinàs. Actualment, tot l'àmbit està destinat a l'ús de càmping, amb bungalows, mòbils-homes, parcel·les per a l'acampada, caravanes i autocaravanes. També hi trobem diferents instal·lacions complementaris a aquest ús, com són tres edificis de serveis, un supermercat, un bar-restaurant, un edifici de recepció, una piscina, entra d'altres instal·lacions.

5.2. CURSOS FLUVIALS I HIDROLOGIA

El curs d'aigua més important que passa per l'àmbit on es pretén fer aquesta modificació, és la Riera de Molinàs, al límit nord d'aquest.

Té una amplada aproximada de 12,60 metres i la llera es situa a uns 3,00 metres per sota de la cota natural del terreny limítrofes.

Aquesta riera roman habitualment seca. Recull les aigües pluvials de la vall de Molinàs, de l'obaga de les Muntanyes dels Canons, del nucli urbà de Colera i del talús del ferrocarril.

Els plans i projectes que desenvolupin els diferents sectors hauran de tenir amb compte les prescripcions de l'Estudi Hidràulic redactat.

Hauran de posar especial èmfasis en:

- Deixar un espai lliure destinat a vial d'uns 11 metres d'amplada al costat de la riera.
- Ubicar les zones verdes públiques entre el vial paral·lel al costat de la riera **i l'edificació i entre l'edificació i la mota de la via del tren**. La zona verda haurà d'estar a una cota inferior del vial i de l'edificació, per tal de desenvolupar la funció de desguàs natural en el cas que la riera desbordés.
- Rebaixar el ressalt que hi ha sota el pont del ferrocarril del camí que condueix cap a la depuradora, per així aconseguir una pendent uniforme del terreny en direcció al mar sense barreres ni recrescuts.
- Preveure el manteniment del sistema d'escorrentia del territori per permetre evacuar de forma natural les aigües pluvials cap al mar
- Deixar una cuneta de recollida d'aigües de d'escorrentia del talús de la línia de ferrocarrils i l'escorrentia de la vessant nord de les Muntanyes dels Canons
- Fer aportacions de terres als diferents sectors per tal de que la cota dels terrenys quedin per sobre de les zones inundables.
- Preveure la infiltració de les aigües de la pluja al terreny al lloc més a prop possible del lloc on cauen, mitjançant parterres dels carrers i la xarxa d'aigües separatives.

La xarxa de clavegueram d'aigües residuals, s'hauran de connectar amb la depuradora municipal, prèvia autorització de l'entitat gestora de la depuradora.

5.3. ENJARDINAMENTS

Els plans que desenvolupin els sectors, hauran de preveure l'enjardinament de les zones verdes i l'arbrat en els vials, tenint en compte les següents consideracions:

- L'enjardinament de les zones verdes serà amb vegetació autòctona que aprofiti la humitat natural del terreny, que permeti el pas d'aigua sense reduir el coeficient d'escorrentia, amb arbrat i vegetació que aprofiti les aigües subterrànies per autoabastir-se.
- Preveure la plantació d'arbrat a les voreres dels carrers per tal de controlar l'assolellament sobre aquests i afavorir la formació de pantalles vegetals fono-absorbents que millorin la qualitat ambiental de l'entorn residencial.
- L'arbrat a col·locar serà del mateix tipus que els existents en els vials urbans de Colera, per tal de mantenir la imatge del conjunt.

5.4. ESTALVI ENERGÈTIC

Amb la finalitat d'estalviar energia i d'evitar la contaminació lumínica, els plans que desenvolupen els diferents sectors hauran de tenir en compte i justificar el què estableix de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, modificada pel Decret 190/2015 de 35 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001; o la normativa que les substitueixin.

Es prendran mesures per l'estalvi energètic vers l'enllumenat públic.

5.5. EMISSIÓ DE GASOS A L'ATMOSFERA

Els plans que desenvolupin els diversos sectors, hauran d'anomenar els tipus de gasos contaminants que generaran les noves edificacions, com també les mesures de correcció que es duran a terme per a reduir-les, com poden ser la utilització d'energies alternatives i l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència.

6. DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Tal i com exposa en el punt 1 de l'article 7 "Modificació de plans i programes sotmesos al procediment d'avaluació ambiental estratègica", de la Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, modificada per la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa, i per 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; s'han de sotmetre a la declaració ambiental estratègica les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

Altrament, i d'acord amb el punt 2 de l'article 7, especifica que les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Aquesta modificació no entra dins els paràmetres per ser objecte d'avaluació ambiental, per tant no és perceptible el seva redacció.

No obstant això, per la tramitació dels plans urbanístics derivats s'haurà de tenir en compte allò especificat en la Llei 6/2009. Així mateix també serà d'aplicació l'article 100 del Decret 305/2006, on s'especifiquen els objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats, i l'article 115 del mateix decret, on s'especifica el procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics.

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

L'informe de sostenibilitat ambiental al qual fa referència l'article 70 del Decret 305/2006 del reglament de la llei d'urbanisme (modificat per la correcció d'errades publicada al DOGC número 4760 de 14/11/2005, pàgina 47490), especifica que aquest és necessari en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, i l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme.

Per tant, en aquest cas no és perceptible. No obstant això, per la tramitació del planejament derivat d'instruments de planejament no adaptats a la Llei d'urbanisme, s'haurà de redactar l'informe ambiental seguint les prescripcions de la Disposició Transitòria Onzena del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

8. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estan regulats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre.

L'apartat b) del punt 3.1 de l'Article 3 del Decret 344/2006, exposa que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificacions de sòl urbà o urbanitzable.

El punt 3.2 de l'Article 3 del Decret 344/2006, especifica que no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formi part d'un sistema urbà plurimunicipal.

En vista del què s'ha exposat, i tenint en compte que la modificació puntual del pla general no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i que la població del municipi de Colera disposa de 533 habitants (segons les dades de l'any 2015 de l'Institut d'Estadística de Catalunya), no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

9. AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera només és perceptible en les modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la densitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos; d'acord amb allò exposat en l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per l'article 40 de la Llei 3/2012, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Per tant, no és perceptible en aquesta modificació puntual del Pla General.

No obstant això, es considera que els costos d'execució material aproximats d'urbanització del sector unificat "Horta del Capellà – Càmping Sant Miquel" serà de 2.760.000,00 €, dels quals 340.000,00€ correspondran a la construcció del nou pont.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris de cada sector en proporció a les finques aportades de la seva propietat.

Així mateix, les actuacions que s'hauran d'executar per tal de condicionar els terrenys perquè no siguin inundables, tindran un cost de 310.000,00€, amb les següents partides i preus:

- Replè d'uns 1,50 metres al centre de l'àmbit: 255.000,00€
- Cunetó per conduir les aigües de la muntanya (ubicat a sud i est): 30.000,00€
- Connexió del cunetó amb la riera, amb calaix de 3,00x1,50 metres: 23.500,00€
- Rebaixar el ressalt que hi ha sota el pont del ferrocarril del camí que condueix cap a la depuradora: 1.500,00€

10. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En la modificació dels instruments de planejament urbanístic, en cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal, no és obligatori l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, en virtut del què s'especifica a l'article 117.3 i l'apartat c) de l'article 101.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006.

Colera, a maig de 2016

Jordi Bertran i Jordà
Arquitecte

11. ANNEX



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 1110957

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta **Nota Simple Informativa** té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la **Certificació** acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
figueres@registrodelapropiedad.org
TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres a 14 de Febrero de 2014
Solicitante: AJUNTAMENT DE COLERA

FINCA DE COLERA-PORTBOU N°: 4146
IDUFIR (Identificador único de finca registral): 17008000474586

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno sita en el término municipal de COLERA, paraje Pla de l'Estela y Pedra de Migdia, calificada urbanísticamente de ZONA VERDE, de superficie dos mil quinientos noventa y seis metros cuadrados. Linda: Norte, con Joan Falcó; Sur, Pere Nadal; Este, Micaela Durán Rumbau; y Oeste, con finca matriz de la que se segrega.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT DE COLERA, PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.	P1705900G	3020	80	220	3

TITULO: Adquirida por CESION GRATUITA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a AJUNTAMENT DE COLERA en SANT MIQUEL DE COLERA, el día 26/07/99

TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de cesion, en virtud de escritura autorizada en fecha veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y nueve, por el Notario AJUNTAMENTO COLERA.

CARGAS

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir del día veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir del día veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir del día veinte de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho *

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres a 14 de Febrero de 2014, antes de la apertura del diario.

AJUNTAMENT DE COLERA

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



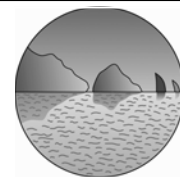
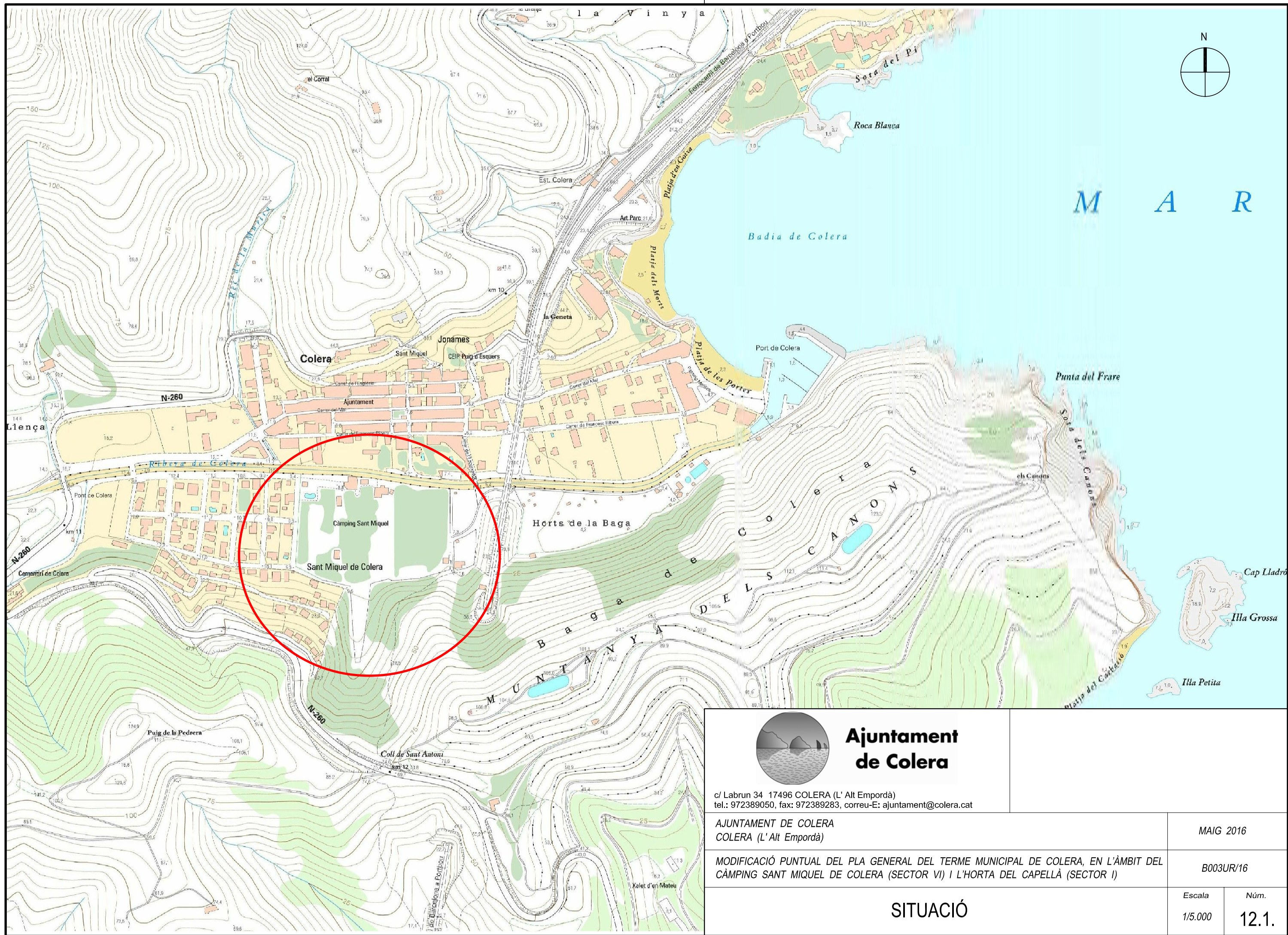
12. PLÀNOLS

12.1. SITUACIÓ

12.2. EMPLAÇAMENT

12.3. PLANEJAMENT VIGENT

12.4. PLANEJAMENT PROPOSAT



Ajuntament de Colera

c/ Labrun 34 17496 COLERA (L' Alt Empordà)
tel.: 972389050, fax: 972389283, correu-E: ajuntament@colera.cat

AJUNTAMENT DE COLERA
COLERA (L' Alt Empordà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL
CÀMPING SANT MIQUEL DE COLERA (SECTOR VI) I L'HORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)

SITUACIÓ

MAIG 2016

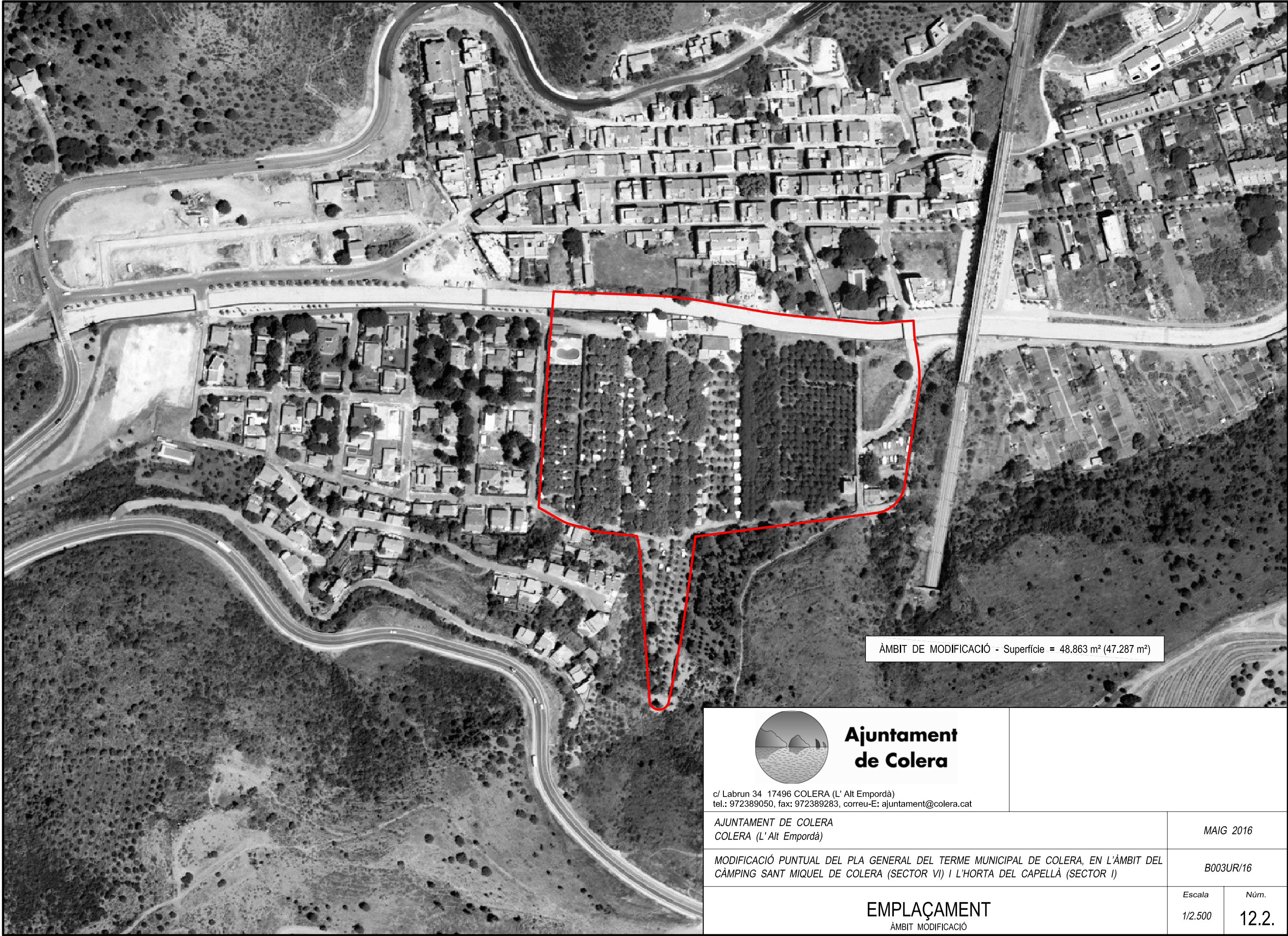
B003UR/16

Escala

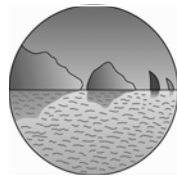
1/5.000

Núm.

12.1.



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ - Superfície = 48.863 m² (47.287 m²)



**Ajuntament
de Colera**

c/ Labrun 34 17496 COLERA (L' Alt Empordà)
tel.: 972389050, fax: 972389283, correu-E: ajuntament@colera.cat

AJUNTAMENT DE COLERA
COLERA (L' Alt Empordà)

MAIG 2016

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL
CÀMPING SANT MIQUEL DE COLERA (SECTOR VI) I L'HORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)

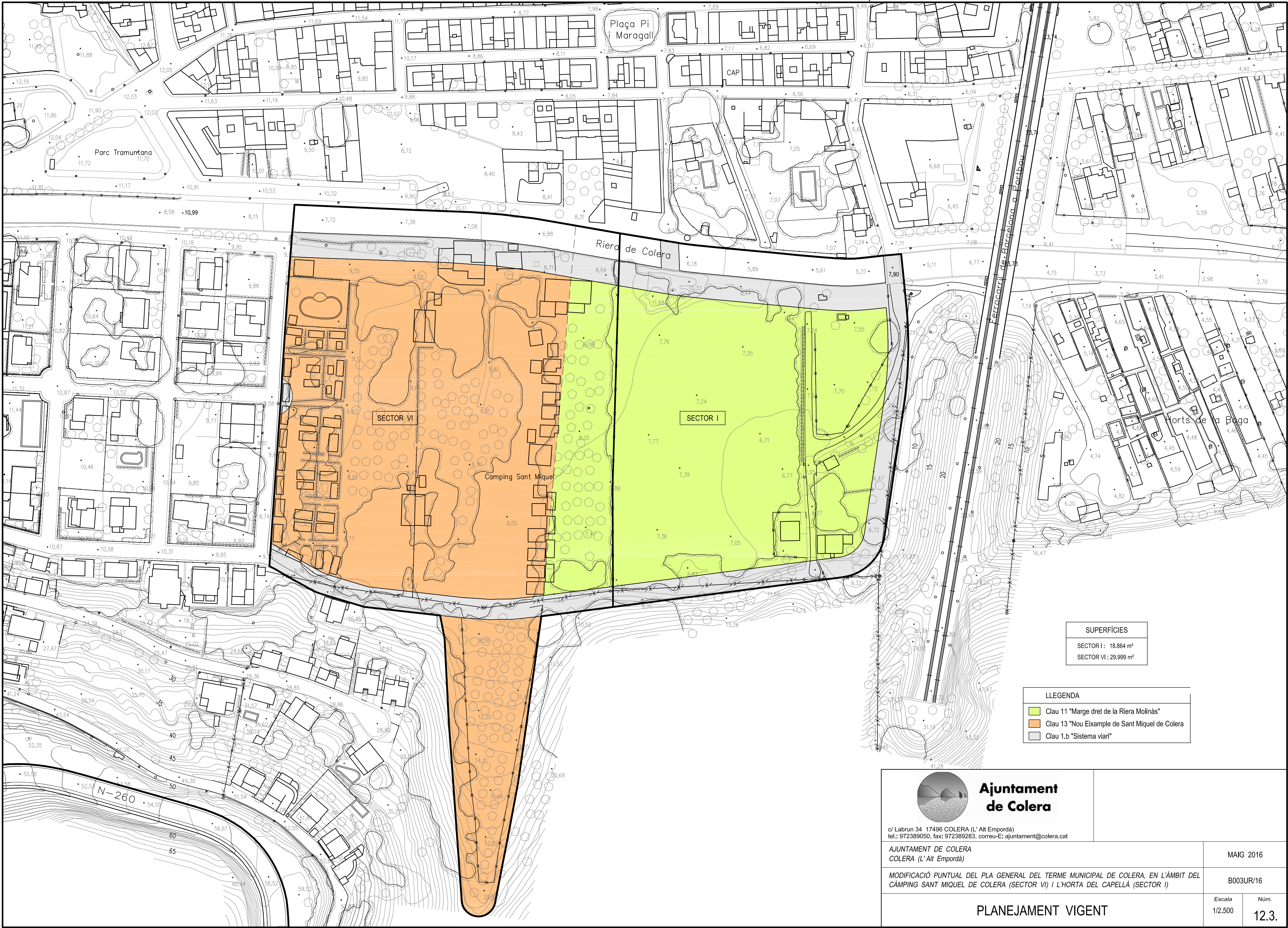
B003UR/16

EMPLAÇAMENT
ÀMBIT MODIFICACIÓ

Escala
1/2.500

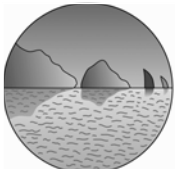
Núm.

12.2.



SUPERFÍCIES
SECTOR I: 18.864 m²
SECTOR VI: 29.999 m²

LLEGGENDA
 Clau 11 "Marge dret de la Riera Molinàs"
 Clau 13 "Nou Eixample de Sant Miquel de Colera"
 Clau 1.b "Sistema viari"



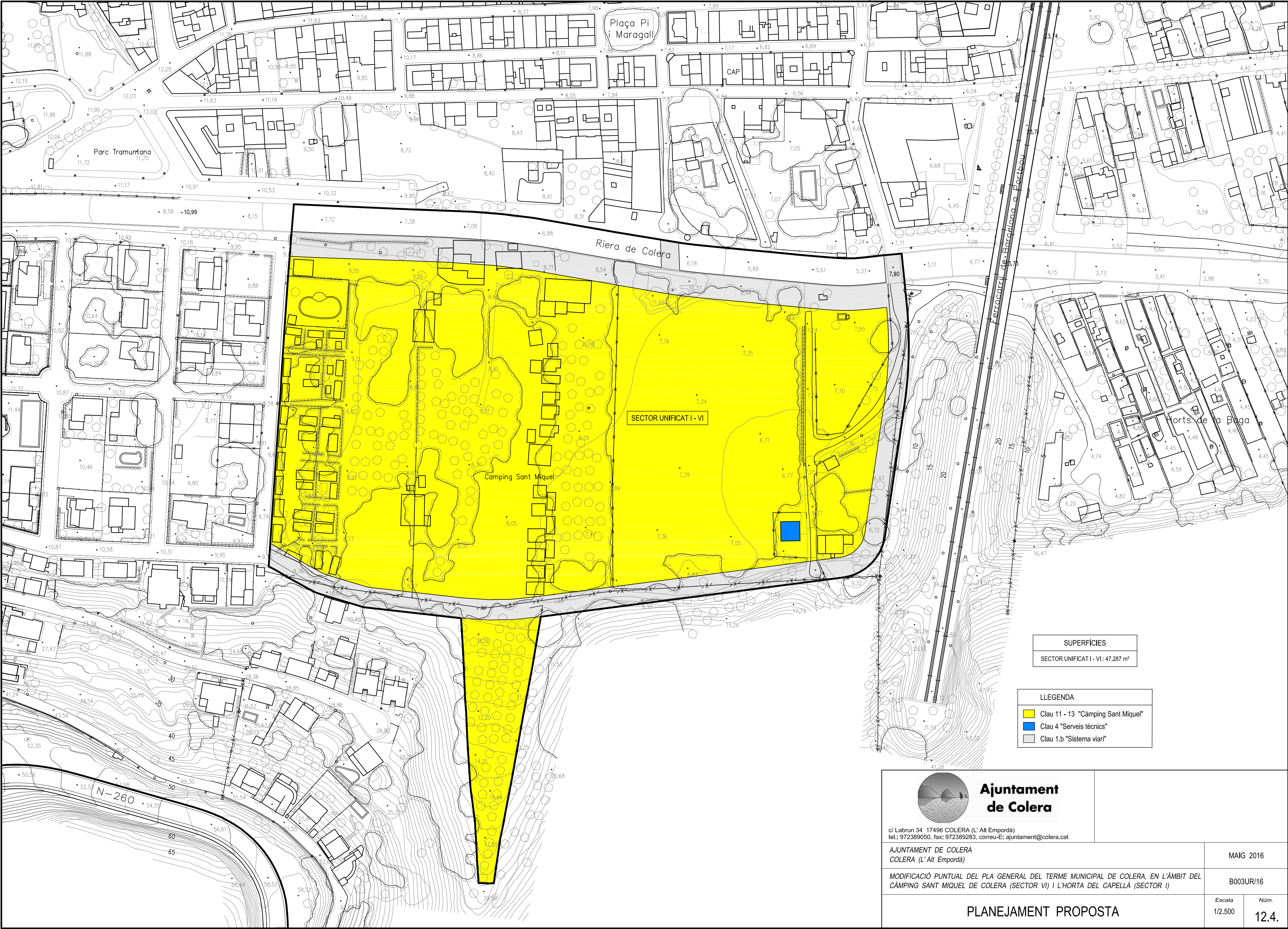
**Ajuntament
de Colera**

c/ Labrun 34 17496 COLERA (L'Alt Empordà)
tel.: 972389050, fax: 972389283, correu-E: ajuntament@colera.cat

AJUNTAMENT DE COLERA COLERA (L'Alt Empordà)	MAIG 2016
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL CAMPING SANT MIQUEL DE COLERA (SECTOR VI) I L'ORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)	B003UR/16

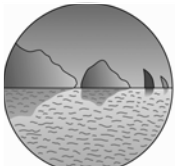
PLANEJAMENT VIGENT

Escala 1/2.500	Núm. 12.3.
-------------------	---------------



SUPERFÍCIES
SECTOR UNIFICAT I - VI: 47.287 m²

- LLEGGENDA
- Clau 11 - 13 "Càmping Sant Miquel"
 - Clau 4 "Serveis tècnics"
 - Clau 1.b "Sistema viari"



**Ajuntament
de Colera**

c/ Labrun 34 17496 COLERA (L'Alt Empordà)
tel.: 972389050, fax: 972389283, correu-E: ajuntament@colera.cat

AJUNTAMENT DE COLERA
COLERA (L'Alt Empordà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE COLERA, EN L'ÀMBIT DEL
CÀMPING SANT MIQUEL DE COLERA (SECTOR VI) I L'HORTA DEL CAPELLÀ (SECTOR I)

MAIG 2016

B003UR/16

PLANEJAMENT PROPOSTA

Escala
1/2.500

Núm.
12.4.