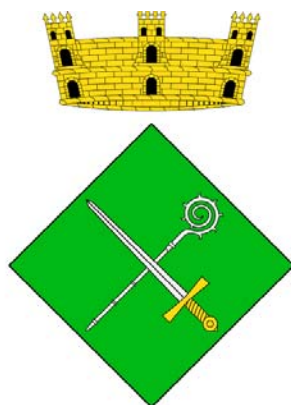


# MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ÀMBIT PARC URBÀ I CAN BATLLORI



**AJUNTAMENT DE MASSARAC**

Francesc Oliva Sans  
Arquitecte

OCTUBRE DE 2023

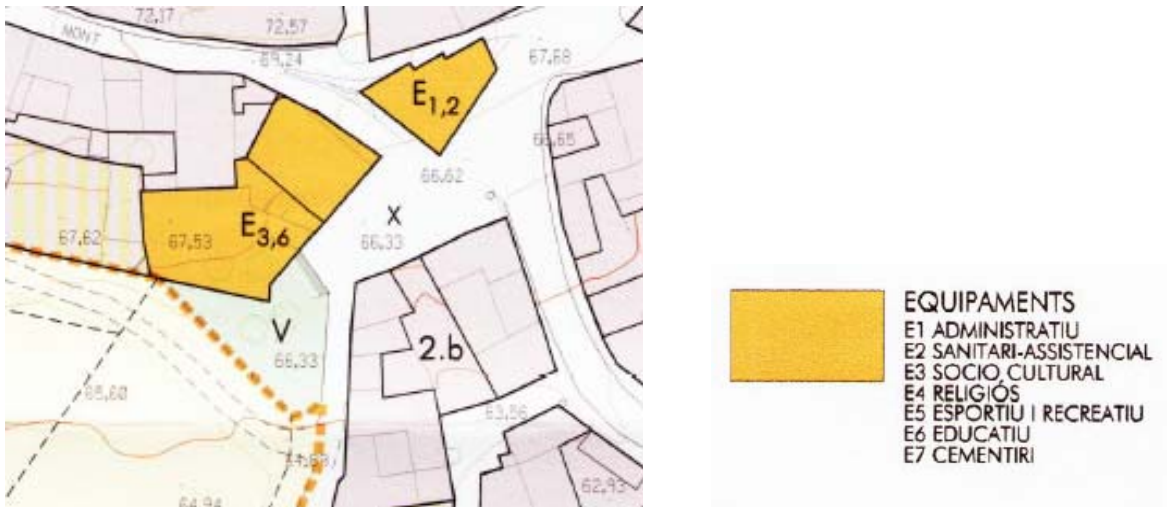
CAPÍTOL I. : MEMÒRIA.....	3
CAPÍTOL II. : AVALUACIÓ ECONÒMICA. ....	21
ANALISI COMPARATIU.....	22
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	23
ANNEX. ESTAT ACTUAL CAN BATLLORI.....	27

**ÍNDIX**

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	4
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	8
3. INTERÉS PÚBLIC.....	8
4. DESCRIPCIÓ ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....	8
5. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA .....	16
6. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	16
7. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	16
8. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	18
9. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....	18
10. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....	18
11. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DL1/2010 .....	19
12. JUSTIFICACIÓ ARTICLES 99 i 100 DEL DL1/2010.....	19
13. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL DECRET 305/2006 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME .....	19
14. SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	19
15.DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.....	20

## 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS:

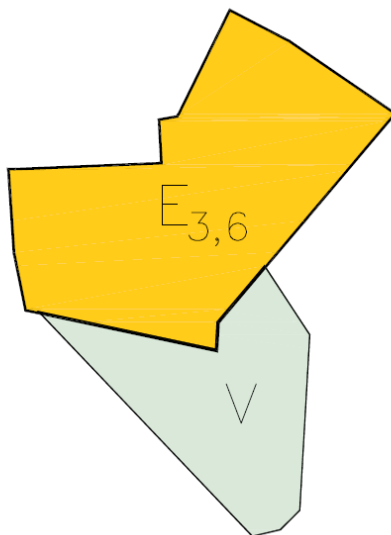
1. La Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 29 de juny de 2011 va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Aquest document regula l'ordenació d'un àmbit de sòl urbà com a equipament amb les claus E3,6; es a dir equipament socio cultural (E3) i educatiu (E6). Aquest àmbit és el que es delimita en el plànol 2.3 "Zonificació i Gestió" del POUM.



Plànol POUM: 2.3 Zonificació i Gestió.

2. El perímetre d'aquest àmbit d'equipaments engloba una superfície de l'actual parc urbà contigu qualificat com a zona verda (V); es a dir el que actualment té un ús "teòric" de parc en realitat esta qualificat com a equipament. Concretament la part situada al nord d'aquest parc es troba inclosa dins aquest perímetre d'equipaments. Suposadament les previsions del POUM delimitaven aquest perímetre considerant les necessitats futures d'equipament que el municipi precisaria.

3. La superfície conjunta de la zona d'equipaments és de 514,31 m<sup>2</sup> segons mesurament sobre plànol 2.3 del POUM, d'acord amb la mateixa font, la superfície de la zona verda (V) és de 265.43 m<sup>2</sup>.



4. Recentment l'ajuntament de Masarac ha adquirit l'immoble anomenat Can Batllori que es troba situat a continuació (al nord) de l'actual zona dels equipaments mencionats. La intenció de l'Ajuntament és la d'incorporar, al sistema d'equipaments, aquest immoble i alliberar la part del parc, classificat com a equipament, incorporant-lo a la zona verda contigua. Paral·lelament és també intenció preveure una nova alineació del vial situat a l'extrem est del parc, aquest vial té una amplada mitjana de 3.60 m i amb la nova alineació passaria a 7.70 m d'amplada mitja; indicar també que amb aquesta nova alineació es donaria continuïtat al vial previst pel PMU 1. L'ajuntament de Masarac vol promoure la construcció d'un consultori municipal i la creació d'un local per a entitats del municipi amb la reforma de l'edifici de Can Batllori. La situació central d'aquest edifici, dins el municipi, garanteix que la seva reforma donarà el servei adient pels seus usuaris.

5. Amb tot el resultat final de la modificació seria:

1. Augment de la superfície destinada a equipaments públics.
2. Augment de la superfície destinada a parc urbà (V).
3. Reforma de Can Batllori per a Consultori Municipal i Local d'entitats.
4. Previsió vialitat (X). Fixar nova alineació del vial entre PMU 1 i Plaça Major.

Indicar que l'equipament veuria lleugerament canviat el seu emplaçament per tal d'ajustar-lo als límits de l'immoble de Can Batllori; es garanteix igualment la connectivitat entre l'equipament i la zona verda pública.

6. Quedarien també justificats els extrems regulats per l'article 97.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme que textualment indica:

*Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

7. Es detalla a continuació l'articulat del POUM dels sistemes viari, zones verdes i equipaments objecte d'aquesta modificació puntual:

#### **Art. 97 – SISTEMA VIARI (CLAU X)**

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

La subclau X<sub>R</sub> correspon a trams de viabilitat restringida.

2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquest Pla o el planejament que les desplegui.

Els organismes responsables de redactar i executar els eventuais projectes de millora seran la Generalitat de Catalunya pel que fa a la carretera GI-602 i la Diputació de Girona les carreteres GIV-6024 i GIV-6026.

Els projectes es portaran a terme d'acord amb el que estableix la legislació sectorial i no és imprescindible la redacció d'instruments de planejament específic.

3. Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de Carreteres.

4. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'Administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

A la zona d'influència de les carreteres GI-V-6024 i la GI-V-6026 (a menys de 30 m de l'aresta exterior de l'esplanació), qualsevol actuació necessita de l'autorització expressa de la Diputació de Girona.

### **Secció 3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES – SISTEMA DE PARCS O JARDINS URBANS(V)**

#### **Art. 98 – DISPOSICIONS GENERALS**

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla és el sistema de Parcs o jardins urbans.

#### **Art. 99 – SISTEMA DE PARCS O JARDINS URBANS**

1. Formen el sistema de parcs o jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs o jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

#### **Secció 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

##### **Art. 100 – DISPOSICIONS GENERALS**

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.

##### **Art. 101 – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS – (CLAU E)**

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que el Pla qualifica d'aquesta manera.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - E<sub>1</sub> Administratiu: Administració pública, congressos, serveis de seguretat pública...
  - E<sub>2</sub> Sanitari-assistencial: Dispensaris, ambulatoris, clíniques, hospitals i residències de gent gran.
  - E<sub>3</sub> Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, polítics i sindicals, llars de gent gran, centres d'esplai, museus...
  - E<sub>4</sub> Religiosos: temples, centres religiosos.
  - E<sub>5</sub> Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
  - E<sub>6</sub> Educatiu: Llars d'infants i Pre-escolars, ensenyança primària i secundària, batxillerat, de Formació Professional...
  - E<sub>7</sub> Cementiri.
  - E<sub>8</sub> Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

Quan es vulgui connectar un nou ús i la titularitat en una zona d'equipaments caldrà tramitar el corresponent Pla especial urbanístic tal com es determina en l'article 67.1.d de la LU.



3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per a tot això es determina que l'ocupació i l'edificabilitat tindran els mateixos valors de les finques immediates. Si l'edificació veïna és aïllada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que, aquestes normes, admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

## **2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.**

L'objecte de la modificació és la d'incorporar, al sistema d'equipaments, l'immoble de Can Batllori i alliberar la part del parc, classificat com a equipament, incorporant-lo a la zona verda contigua. Amb això l'ajuntament de Masarac podrà promoure la construcció d'un consultori municipal i la creació d'un local per a entitats amb la reforma de l'edifici de Can Batllori. La situació central d'aquest edifici, dins el municipi, garanteix que la seva reforma donarà el servei adient pels seus usuaris.

La modificació té també per objecte fixar l'alineació del tram de vial que connectarà l'àmbit del PMU 1 i la Plaça Major. Actualment aquest vial té una amplada mitjana de 3,60 i amb la previsió prevista tindria una amplada mitja de 7,70 m.

## **3. INTERÈS PÚBLIC**

Queda justificat l'interès públic atès que es garanteix:

1. Augment de la superfície destinada a equipaments públics.
2. Augment de la superfície destinada a parc urbà (V).
3. Reforma de Can Batllori per a Consultori Municipal i Local d'entitats.
4. Previsió vialitat (X). Fixar nova alineació vial entre PMU 1 i Plaça Major.

Indicar que la quantitat i qualitat de la zona verda i equipaments, posterior a la modificació, seria superior a les del planejament vigent.

## **4. DESCRIPCIÓ ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.**

**La Zona verda (V)** es troba situada a la part central de Masarac, proper a l'Ajuntament, Centre cívic i Plaça Major. Constitueix una zona verda arbrada i assolada a disposició per a jocs d'infants i descans dels veïns.

La superfície, segons el POUM vigent, és de 265.43 m<sup>2</sup> mesurats sobre plànol d'ordenació.

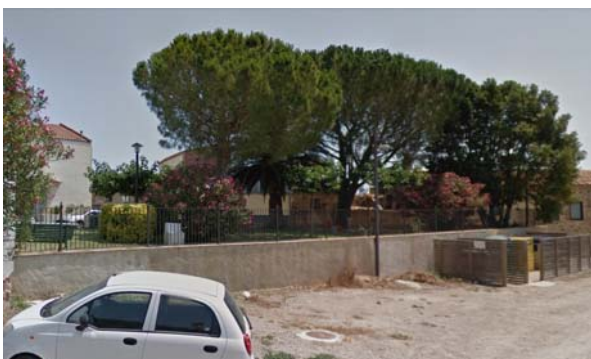




Vista accés a la zona verda



Perímetre zona verda amb barana protecció.



Vista general zona verda



Situació zona verda dins del municipi.



Zona verda POUM vigent.

**Els equipaments (E3,6)** es troben situats a la part central de Masarac, proper a l'Ajuntament i Plaça Major. Una part d'aquest àmbit està a continuació de la zona verda descrita anteriorment, l'altre part es troba consolidada amb el Centre Cívic.

La superfície, segons el POUM vigent, és de 514,31 m<sup>2</sup> mesurats sobre plànol d'ordenació.



Can Batllori / Centre Cívic



Façana Can Batllori a la zona verda





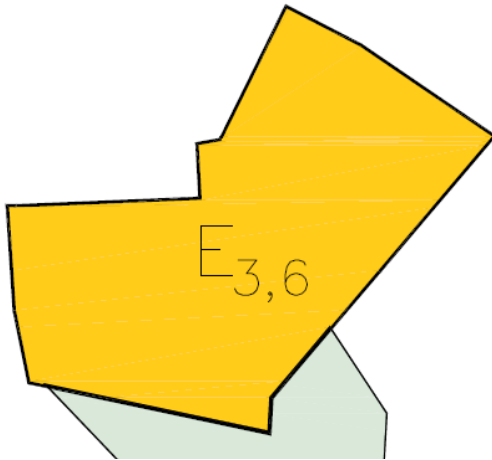
Cant Batllori des de carrer Mont



Cant Batllori i Centre Cívic



Situació zona equipaments dins del municipi.



Zona equipaments POUM vigent.

**Vialitat (X):** Vial situat al límit est de la zona verda, te una amplada mitjana de 3,60 m. i connecta la Plaça Major amb el sector PMU 1.

La superfície, segons el POUM vigent, és de 55,60 m<sup>2</sup> mesurats sobre plànol d'ordenació.



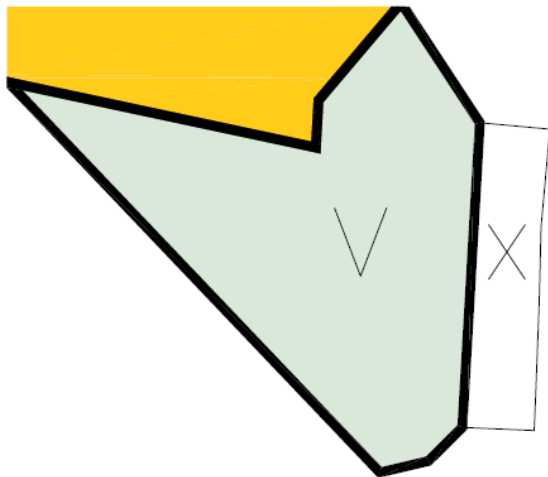
Vial perimetral zona verda (vista sud-nord)



Vial perimetral zona verda (vista nord-sud)



Situació vial dins del municipi.



Vial POUM vigent.

## Les dades cadastrals son les següents:

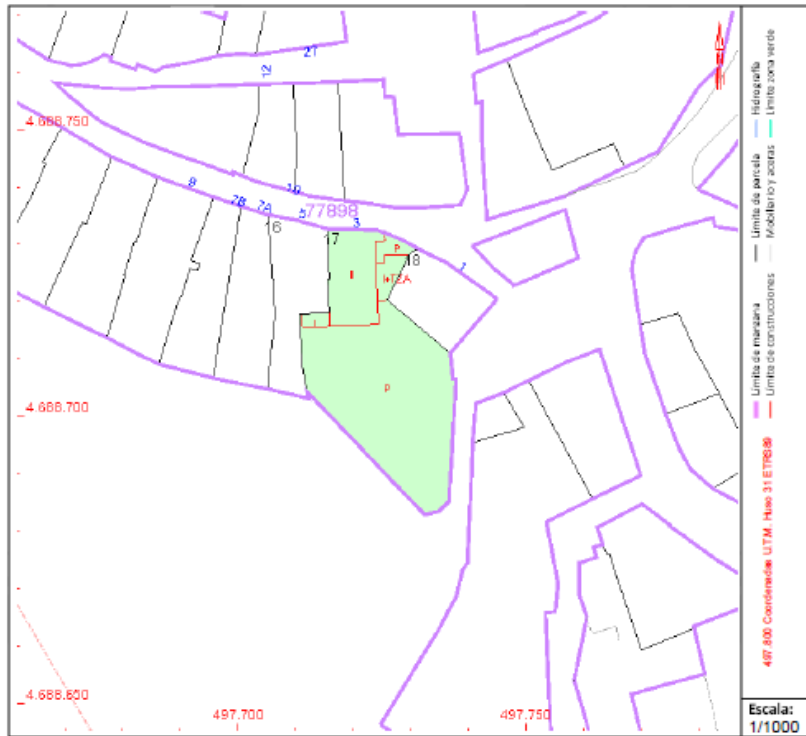
Referencia catastral: 7789817DG9878N0001DZ

### PARCELA

Superfície gràfica: 818 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



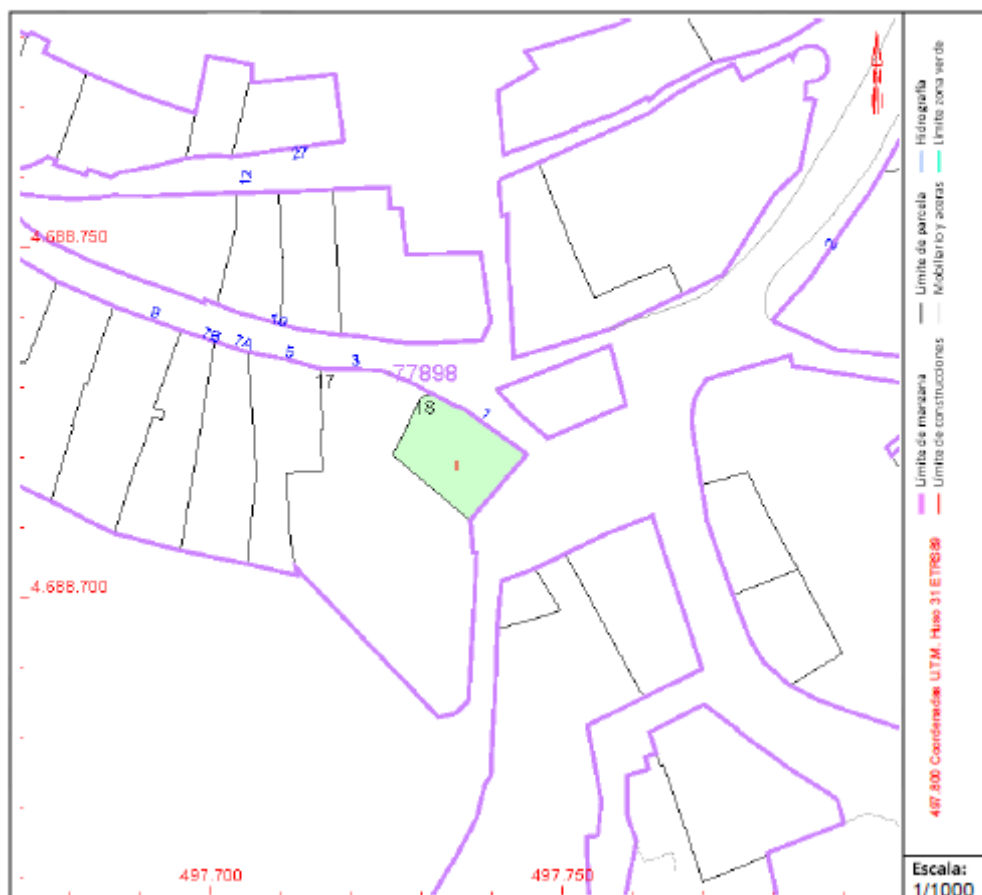
Referencia catastral: 7789818DG9878N0001XZ

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 183 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal





## **5. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA**

### **Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit al delimitat en el plànol afectant la finca amb referència cadastral num. 7789817DG9878N0001DZ i 7789818DG9878N0001XZ situades al Carrer del Mont, 1, També s'afecta l'amplada del vial situat al límit est del parc.

### **Vigència.**

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 106.1 del decret legislatiu 1/2010.

## **6. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.**

La conveniència i oportunitat de la present modificació del POUM de Masarac, ve donada per la voluntat de l'Ajuntament de disposar d'un sistema d'equipaments que s'ajusti al límit de l'immoble de Can Batllori. Aquest sistema es destinaria a Consultori municipal i local per a entitats. Paral·lelament la modificació dotarà al sistema d'espais verds d'una major superfície ajustada als límits de la zona verda actual. D'aquesta forma l'Ajuntament d'una major superfície per ordenar aquesta Plaça i dotar-la dels mecanismes adients que permetin la creació d'un espai adequat per a l'esbarjo i la relació veïnal. Finalment es preveu una nova alineació pel vial d'enllaç entre el PMU 1 i la Plaça Major.

## **7. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.**

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa pública. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de Masarac.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Francesc Oliva i Sans (col. 19253-8) d'acord el que preveu la disposició addicional tretzena del text refós de la Llei d'urbanisme (DL1/2010 i 3/2012).

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96 i següents del Decret legislatiu 1/2010 i la Llei 3/2012, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que la seva tramitació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

S'ha tingut especialment en compte:

1. Al previst per l'article 97. 2bis del Decret legislatiu 1/2010 que textualment indica:

*2bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

2. Al previst per l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010 que textualment indica:

*Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. La Comissió de Territori de Catalunya, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la modificació puntual de POUM és el següent.

- 1) Acord de formulació de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries i inici de la seva redacció.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació complerta.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant:
  - Edicte Publicat al B.O.P.
  - Publicació en dos dels diaris de mes difusió.
  - Exposició en la WEB municipal.
- 4) Sol·licitud d'informe als organismes oficials que es considerin afectats.
- 5) Informe tècnic de les al·legacions si se'n produeixen

- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme en el termini de deu dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

## **8. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.**

El **Marc legal** ve regulat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la llei 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que aquestes venen regulades pels articles 96 i 97 del DL 1/2010.

Cal tenir en compte també el que s'especifica en els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006:

El **Marc urbanístic** ve regulat pel Text Refós de les Normes Urbanístiques del POUM aprovat definitivament 29 de juny de 2011.

## **9. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.**

La present modificació no té per finalitat la modificació de cap àmbit de sostre residencial de nova implantació.

La present modificació té per objecte:

- Incorporar, al sistema d'equipaments, l'immoble de Can Batllori i alliberar una part del parc, classificat com a equipament, incorporant-lo a la zona verda contigua. Amb això l'ajuntament de Masarac podrà promoure la construcció d'un consultori municipal i la creació d'un local per a entitats amb la reforma de l'edifici de Can Batllori. La situació central d'aquest edifici, dins el municipi, garanteix que la seva reforma donarà el servei adient pels seus usuaris.
- La modificació té també per objecte fixar l'alineació del tram de vial que connectarà l'àmbit del PMU 1 i la Plaça Major. Actualment aquest vial té una amplada mitjana de 3,60 i amb la previsió prevista tindria una amplada mitja de 7,70 m.

## **10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.**

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que, en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Es considera que aquesta modificació no precisa d'un estudi de mobilitat.

## **11. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 I 9 DEL DL1/2010**

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.

Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen terrenys en pendent, ni s'afecten terrenys amb valors paisatgístics d'interès especial, sòl d'alt valor agrícola i es facilita la protecció del patrimoni cultural.

#### **12. JUSTIFICACIÓ ARTICLES 99 i 100 DEL DL1/2010.**

En atenció al que es regula en els articles 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) modificat per la llei 3/2012, indicar els següent aspectes:

La present modificació no comporta un increment de sostre edificable atès el sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments.

#### **Agenda / programa d'actuació:**

S'estableix un programa d'actuació i desenvolupament de 4 anys

#### **La relació de propietaris de l'àmbit a qualificar és la següent:**

Ajuntament de Masarac amb CIF P1710600F, Plaça Major, 1. 17763 Masarac.

#### **13. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL DECRET 305/2006 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.**

La condició de sòl urbà que presenten aquests terrenys no fa necessària l'avaluació ambiental d'aquesta modificació.

#### **14. SISTEMA D'ACTUACIÓ.**

Atenent el que disposa l'article 121 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, no serà necessari cap sistema d'actuació atès que la titularitat dels àmbits, objecte de la modificació, és municipal i no serà necessària cap reparcel·lació.

## **15. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.**

Aquesta modificació puntual del POUM planteja la següent modificació:

### **15.1. MODIFICACIÓ N°1.**

Incorporar, al sistema d'equipaments, l'immoble de "Can Batllori" i alliberar una part del parc, classificat com a equipament, incorporant-lo a la zona verda contigua. Amb això l'ajuntament de Masarac podrà promoure la construcció d'un consultori municipal i la creació d'un local per a entitats amb la reforma de l'edifici de Can Batllori. La situació central d'aquest edifici, dins el municipi, garanteix que la seva reforma donarà el servei adient pels seus usuaris.

La modificació garantirà també que la zona verda reculli la totalitat de l'àmbit físic d'aquest espai sense que una part del mateix es trobi inclòs al sistema d'equipaments.

Finalment, la modificació té també per objecte fixar l'alineació del tram de vial que connectarà l'àmbit del PMU 1 i la Plaça Major. Actualment aquest vial té una amplada mitjana de 3,60 i amb la previsió prevista tindria una amplada mitja de 7,70 m

**Indicar que aquesta modificació no afecta l'articulat que regula els sistemes d'espais lliures (V), equipaments (E) i sistema viari (X); concretament els articles 97, 98, 99, 100 i 101 de les normes urbanístiques del POUM no es veuran afectats.**

## **CAPÍTOL II.....: AVALUACIÓ ECONÒMICA.**

En atenció al que disposa l'article 99 c. del text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació a la valuació econòmica de la rendibilitat de l'operació, indicar el següent:

S'estima que no es generarà cap rendiment econòmic atès que la modificació afecta als sistemes d'espais lliures, equipaments comunitaris i vialitat de titularitat municipal.

Massarac, octubre de 2023

L'arquitecte

Francesc Oliva Sans, Col. 19253-8

## ANALISI COMPARATIU SUPERFÍCIES INICIALS I FINALS MODIFICACIÓ POUM:

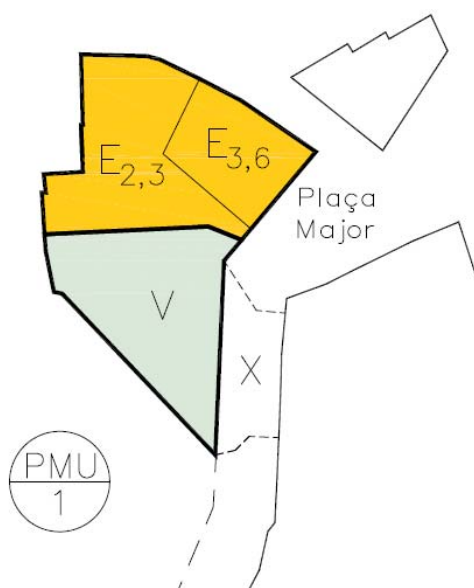
### 1. Poum vigent

La superfície conjunta de la **zona d'equipaments (E)** és de **514,31 m<sup>2</sup>** segons mesurament sobre plànol 2.3 del POUM, d'acord amb la mateixa font, la superfície de la **zona verda (V)** és de **265,43 m<sup>2</sup>** i la del **vial (X)** de **55,60 m<sup>2</sup>**



### 2. Poum modificat

La superfície conjunta de la **zona d'equipaments (E)** és de **516,90 m<sup>2</sup>** segons mesurament sobre plànol 2.3 del POUM, d'acord amb la mateixa font, la superfície de la **zona verda (V)** és de **375,49 m<sup>2</sup>**. La superfície del **vial** passarà a tenir **140,18 m<sup>2</sup>**





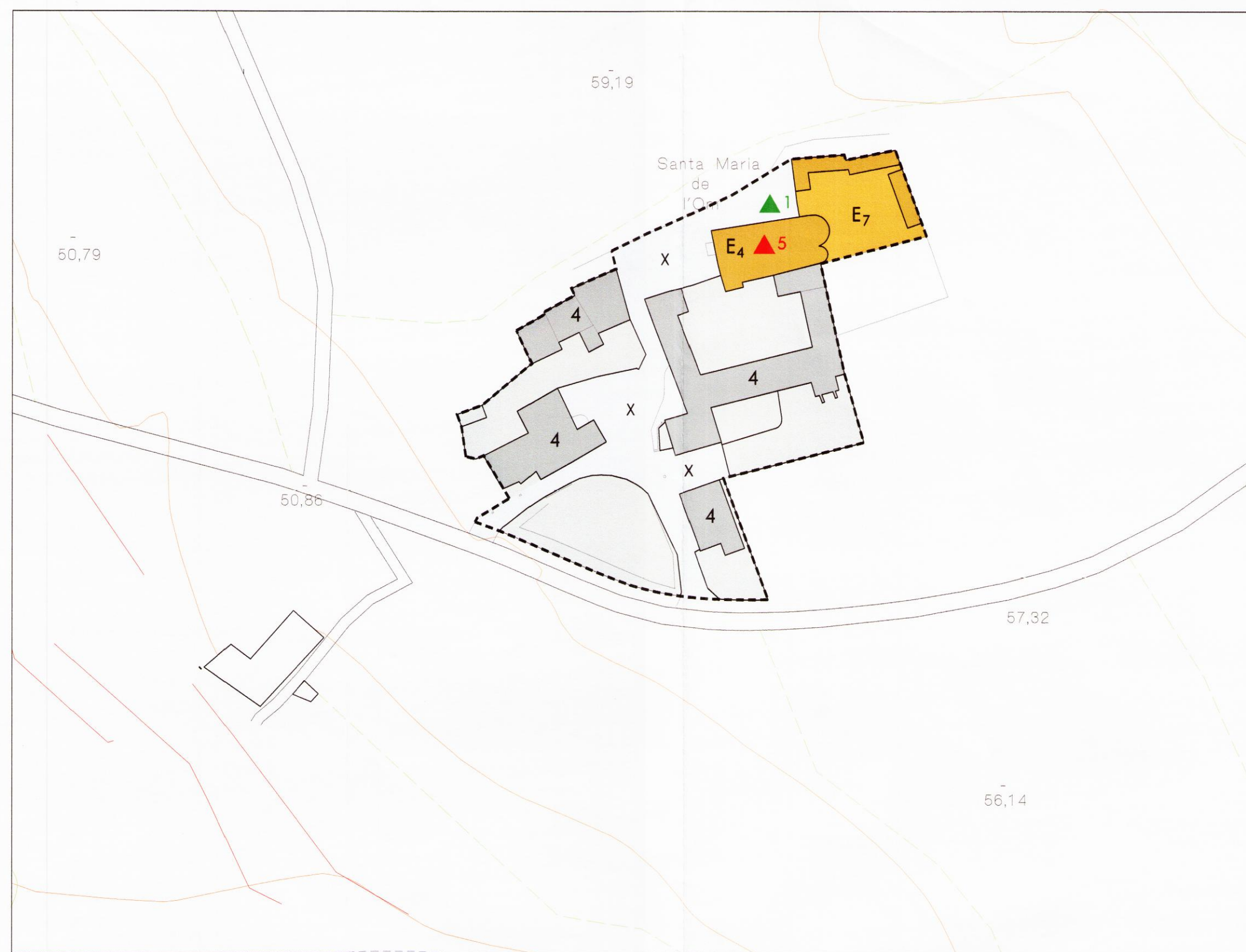
**Conclusions:**

Queda justificat l'interès públic atès que es garanteix:

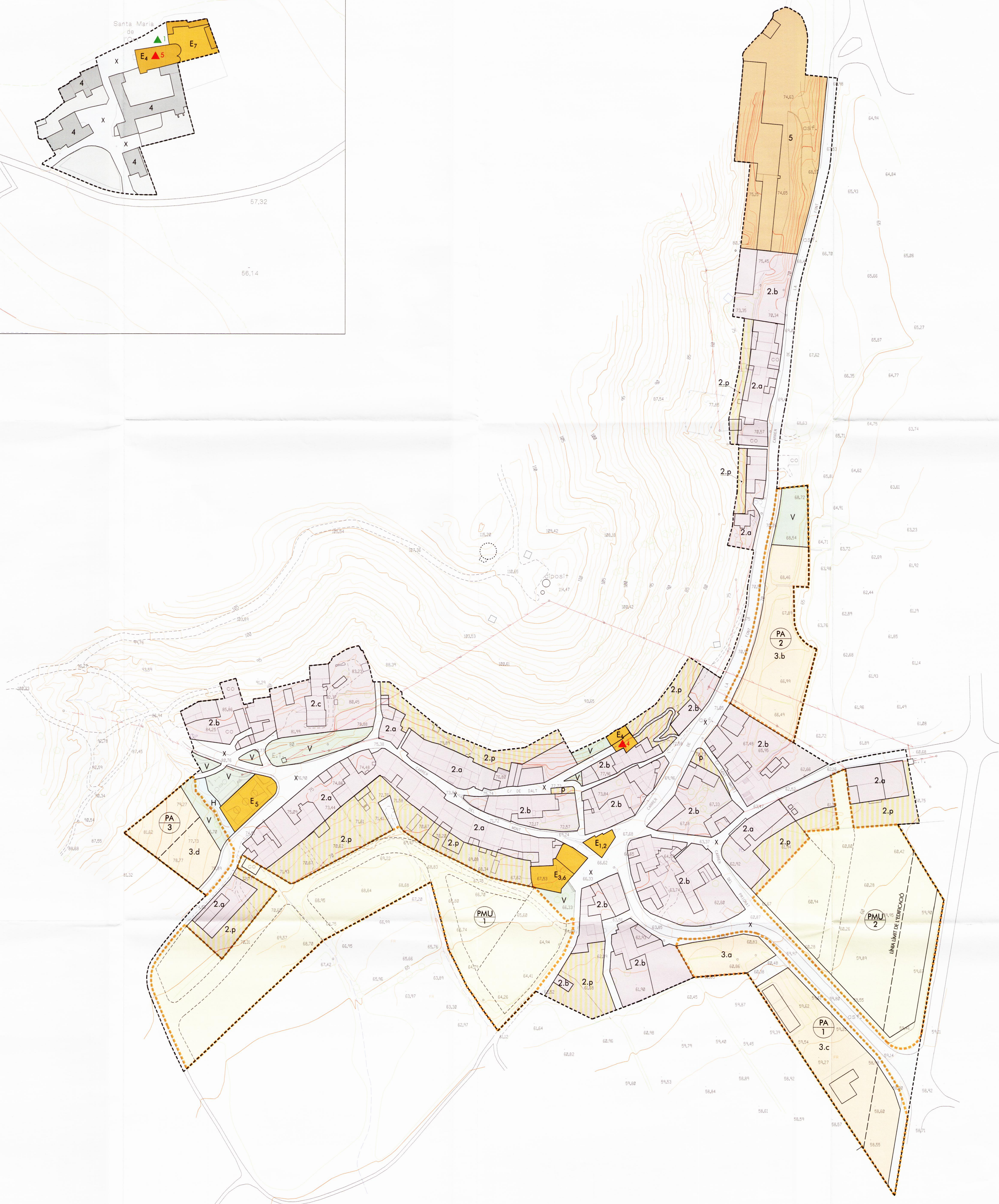
1. Augment de la superfície destinada a equipaments públics.
2. Augment de la superfície destinada a parc urbà (V).
3. Reforma de Can Batllori per a Consultori Municipal i Local d'entitats
4. Previsió vialitat (X). Fixar nova alineació vial entre PMU 1 i Plaça Major.

PLANOLS ORDENACIÓ: Plànol 2.3 ZONIFICACIÓ I GESTIÓ  
POUM VIGENT TEXT REFOS 2012





EL PRIORAT



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobada pel Ple de l'Ajuntament de Masarac el dia 12 de juny de 2012.  
 Sònia Botarull i Serrat

ST del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

ESCALA ORIGINAL 1/1000

**ZONES**

NUCI
URBÀ TRADICIONAL
EDIFICACIÓ ALLADA
NUCI RURAL
INDUSTRIAL
ESPAI LLIBRE D'EDIFICACIÓ

**SISTEMES**

ESPAYS LLIBRES
SISTEMA HIDROGRÀFIC
VALUTAT
EQUIPAMENTS

**PMU**  
 PLA DE MILLORA URBANA  
 PAU, EL RECONSTRUÏR  
 PAU, ACCÉS A MASARAC

**PA**  
 POLÍGON D'ACTUACIÓ  
 PAU, ZONES ESCUERRA A MASARAC  
 PAU, CANALS DE TONYI  
 PAU, EL PLANER

- EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ**
- ▲ 1 MAS OUDA
  - ▲ 2 CASTEL DE VERNADAL 'CAN POL'
  - ▲ 3 ESGLÉSIA DE SANT PERE
  - ▲ 4 ESGLÉSIA DE SANT MARTÍ
  - ▲ 5 ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DE L'OM
  - ▲ 6 BARRACONS MILITARS
- JACIMENT ARQUEOLÒGIC**
- ▲ 1 ZONA DE SANTA MARIA DE L'OM

- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT DE SOL URBÀ
- LÍMITS D'EDIFICACIÓ
- PROFUNDITAT D'EDIFICABLES
- DELIMITACIÓ PLA DE MILLORA URBANA (PMU) O POLÍGON D'ACTUACIÓ
- LÍNIA LÍMIT D'EDIFICACIÓ

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MASARAC

Verificat pel Ple de l'Ajuntament de Masarac en sessió del dia 12 de juny de 2012.  
 El Secretari

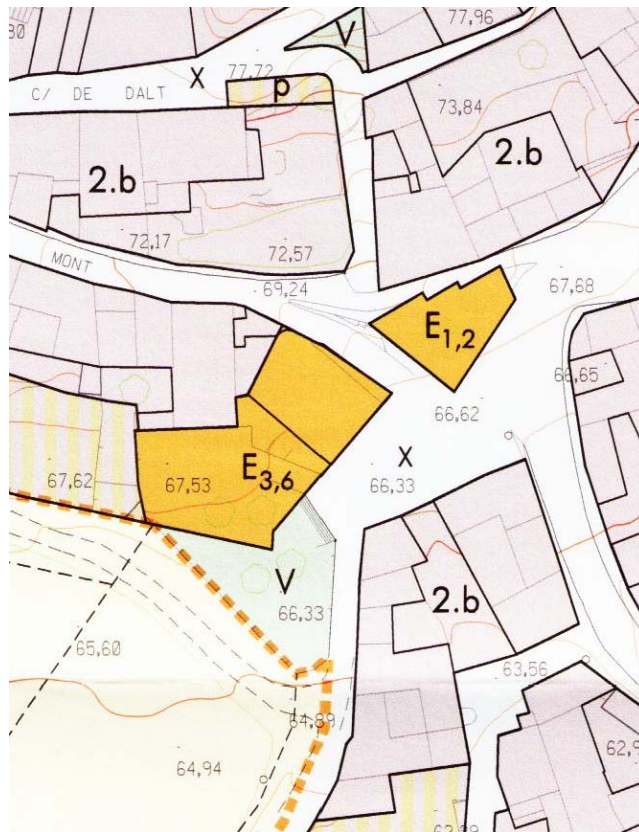
JUNY 2012

TEXT REFÓS 2012

1508

2.3 ZONIFICACIÓ I GESTIÓ. MASARAC I EL PRIORAT

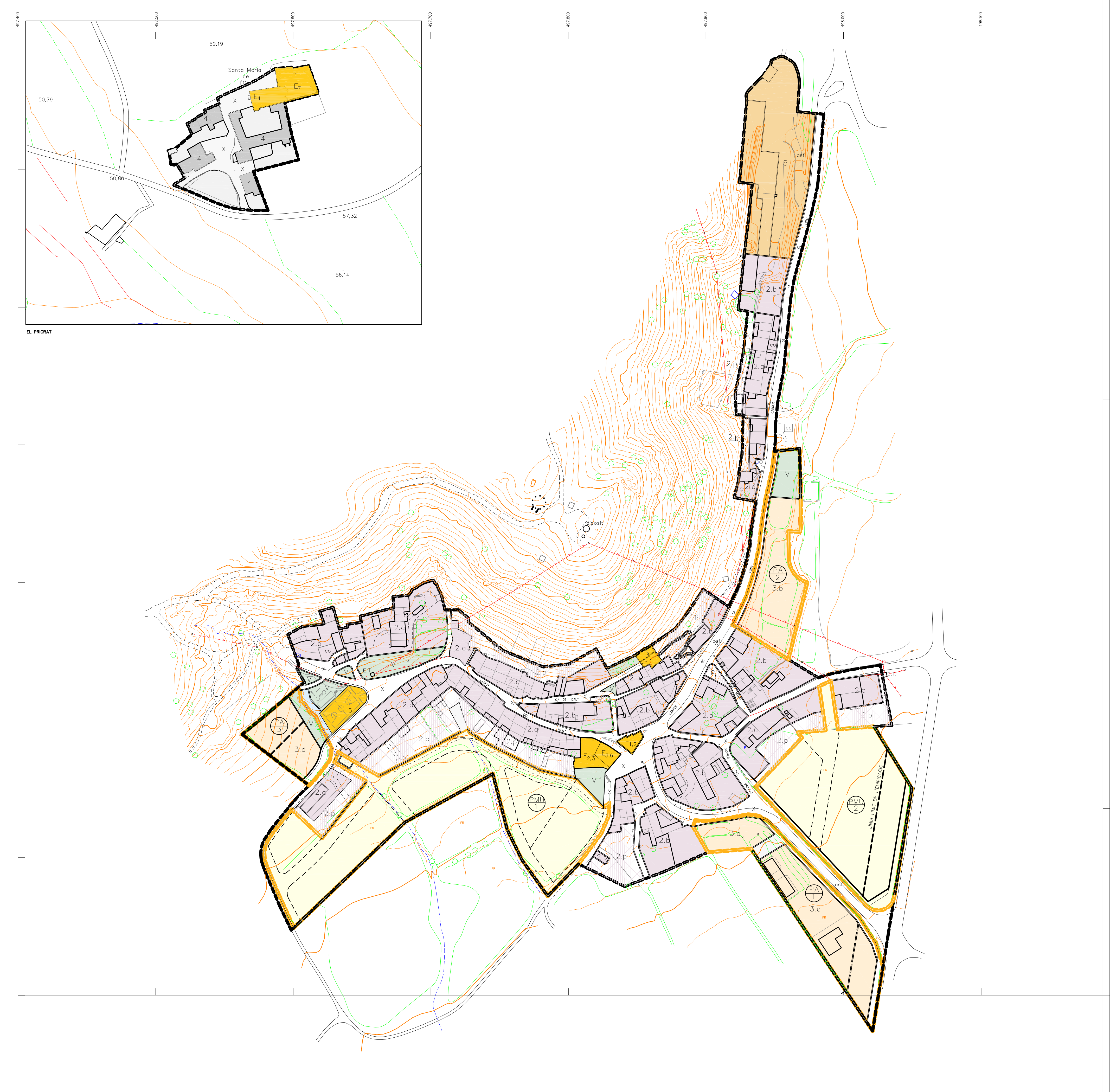




POUM VIGENT TEXT REFOS 2012. DETALL ZONA ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.

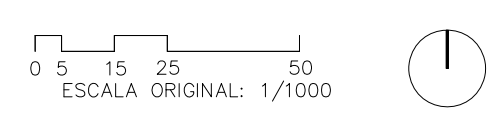
POUM MODIFICAT OCTUBRE 202





2.3 ZONIFICACIÓ I GESTIÓ. MASARAC I EL PRIORAT

ST del Consell Comarcal de l'Alt Empordà  
 Consell Comarcal de l'Alt Empordà

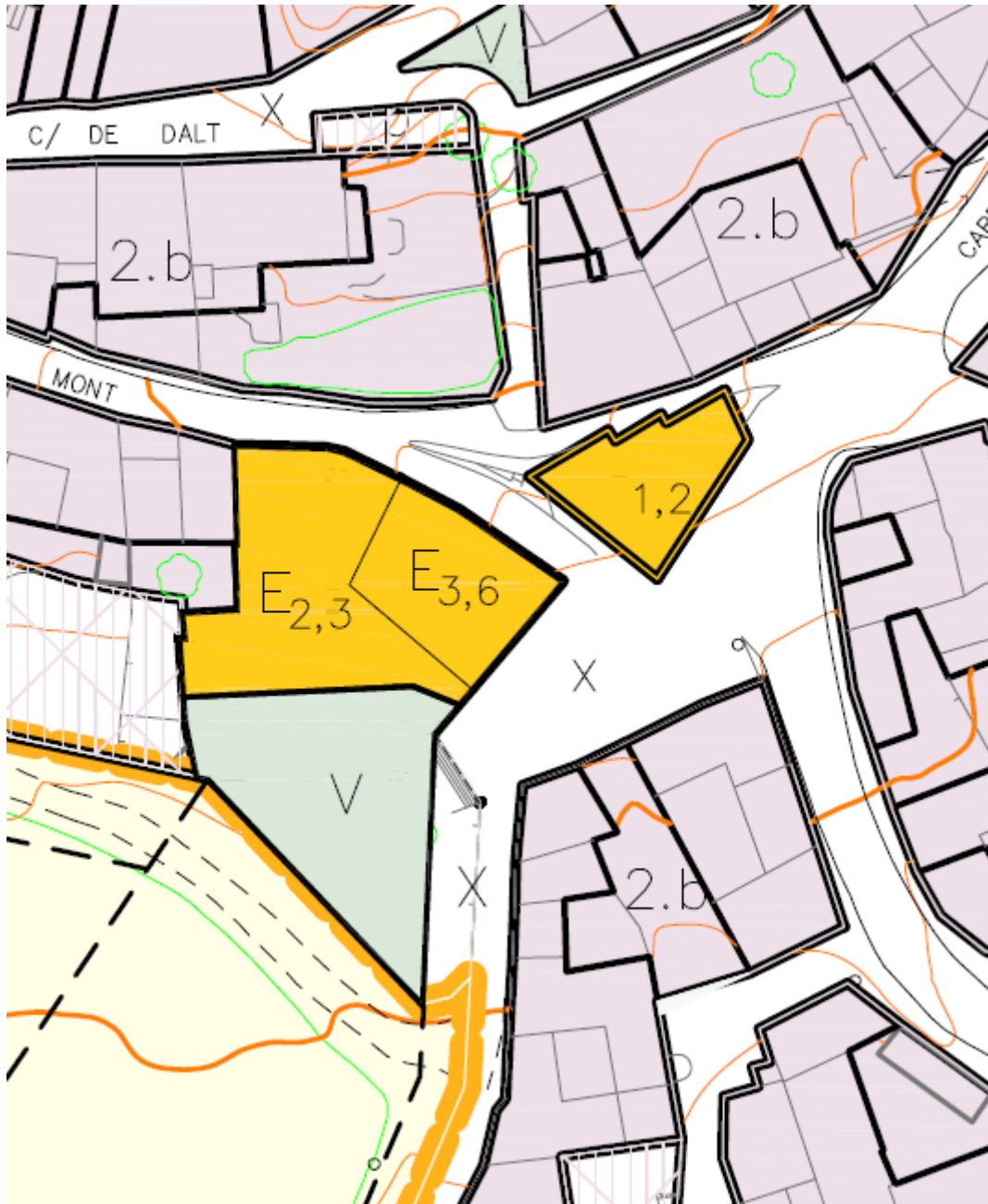


ZONES	SISTEMES	PMU
1 NUCLI	1 ESPAS LLIBRES	PMU DE MILLORA URBANA
2 URBÀ TRADICIONAL	2 SISTEMA HIDROGRÀFIC	PMU2: ZONES A MASARAC
3 EDIFICACIÓ AÏLLADA	3 VALTAT	PA
4 NUCLI RURAL EL PRIORAT	4 EQUIPAMENTS DE SERVEIS DE INTERIOR, DE PROTECCIÓ CIVIL, DE DEFENSA I DE SEGREGATIU I DE COMERCIO	PAU: ZONES D'ACTUACIÓ A MASARAC I EL PRIORAT
5 INDUSTRIAL		
ESPAS LLIBRES D'EDIFICACIÓ		

- 1 MAS OLIVA
- 2 CASTELL DE VILARNADAL "CAN POL"
- 3 ESGLÉSIA DE SANT PERE
- 4 ESGLÉSIA DE SANT MARTI
- 5 ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DE L'OM
- 6 BARRACONS MILITARS

- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT DE SÒL URBÀ
- LÍMITS D'EDIFICACIÓ
- PROPIETAT D'EDIFICABLE
- DELIMITACIÓ PLA DE MILLORA URBANA (PMU) O PLUJON D'ACTUACIÓ
- LÍNIA LÍMIT D'EDIFICACIÓ

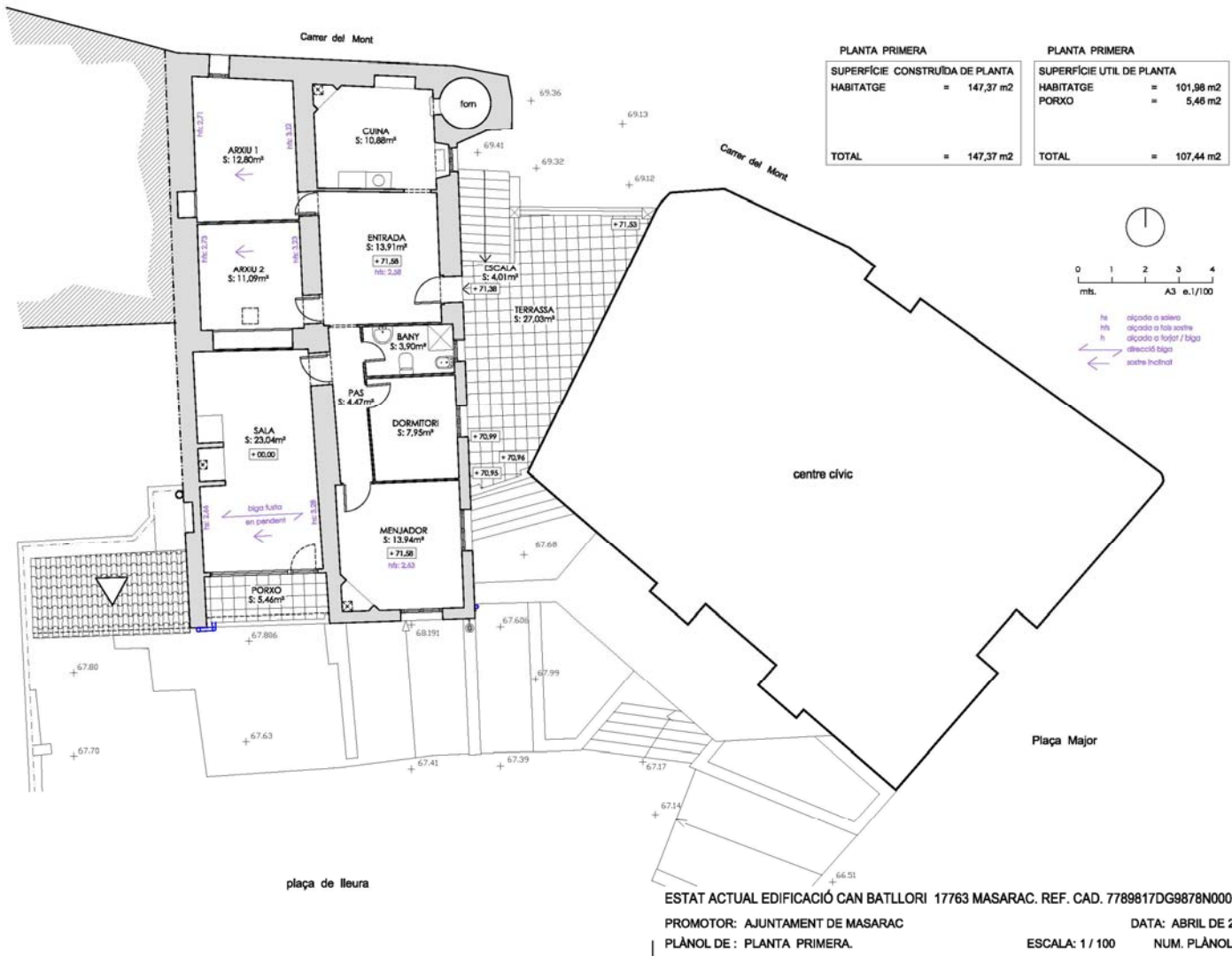




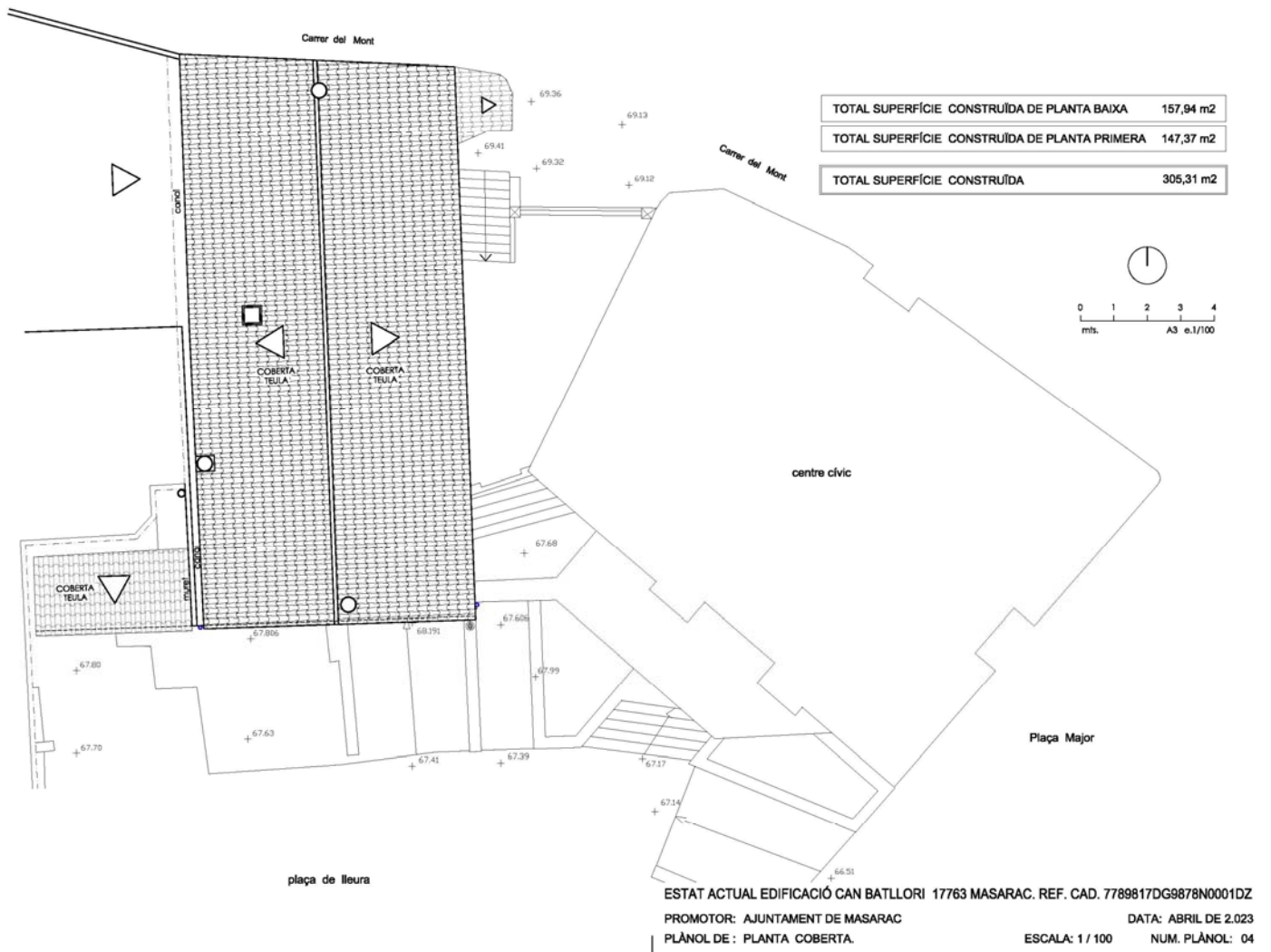
POUM MODIFICAT OCTUBRE 2023. DETALL ZONA ESPAIS LLIURES, EQUIPAMENTS I VIALITAT







PLANTA PRIMERA



## PLANTA COBERTES



TOPOGRAFIC PLAÇA I PLANTA BAIXA CAN BATLLORI