

AJUNTAMENT DE VILABERTRAN

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21 DEL PGOU DE VILABERTRAN

- Modificació dels àmbits del sòl urbanitzable delimitat i per deixar sense efecte les MP núm. 12 i 25 del PGOU.
- Ajust de l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat a la realitat física de l'entorn.
- Modificació per classificar parcialment el PAU 3.1. com a sòl urbanitzable delimitat, ajustar-ne l'ordenació, alineacions i deixar sense efecte la MP núm. 16 del PGOU.
- Modificació per deixar sense efecte les unitats i polígons d'actuació urbanística UA5, UA6, UA7, PAU9 i PAU10.
- Modificació per classificar com a sòl urbà dos àrees qualificades de sistema urbanístic viari de sòl no urbanitzable.
- Modificació per qualificar de sistema general d'aparcament en sòl no urbanitzable la finca cadastral 17228A001001520000JU.

(Documentació d'aprovació inicial)

DESEMBRE DE 2022



AJUNTAMENT DE VILABERTRAN

Redacció: Albert Serrats Juanola, arquitecte i arq. tècnic

Document: v.02_22.12.2022

ÍNDEX

0. SIGNATURA

I. MEMÒRIA

1. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS
2. OBJECTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
4. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA
5. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

II. PLÀNOLS

1. ÀMBITS D'ACTUACIÓ. E.1:1.000
2. PLANEJAMENT VIGENT.
 - 2.1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNCA. E.1:10.000
referència: PLÀNOL NÚM.3 DEL PGOU: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNCA. E.1:10.000
 - 2.2. ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000
referència: PLÀNOLS NÚM.4 i 5 DEL PGOU: ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000
3. PLANEJAMENT MODIFICAT. ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000
 - 3.1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNCA. E.1:10.000
 - 3.2. ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

AVALUACIÓ AMBIENTAL

0. SIGNATURA

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 21 DEL P.G.O.U. VILABERTRAN

El següent document urbanístic corresponent a la modificació puntual número 21 del Pla General d'Ordenació Urbanística –PGOU- del municipi de Vilabertran que es compon de memòria i documentació gràfica, ha estat redactat per l'arquitecte i arquitecte tècnic Albert Serrats i Juanola, col·legiat al Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers de l'edificació de Girona número 17011750, en data desembre de 2022.

Signatura:

I. MEMÒRIA

1. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS:PLANEJAMENT VIGENT

El municipi de Vilabertran es regeix urbanísticament per la Revisió del Pla General d'Ordenació (PGOU) aprovada per la Comissió d'Urbanisme en data 19 de maig de 1999, i publicat en el DOGC el 13 de juliol de 1999 i el Text refós normes urbanístiques planejament general aprovat per la Comissió d'Urbanisme en data 29 de juny de 2006, i publicat en el DOGC el 26 de juliol de 2006. Amb posterioritat al Text refós s'aproven definitivament les modificacions puntuals del Pla general d'ordenació següents:

M.P. núm. 28	En tràmit d'aprovació inicial	
M.P. núm. 27	Exp.: 2021 / 074635 / G	Aprovació: 22/09/2021 Publicació: 16/12/2021
M.P. núm. 26	Exp.: 2020 / 072870 / G	Aprovació: 07/06/2021 Publicació: 16/09/2021
M.P. núm. 25	Exp.: 2020 / 072870 / G	Aprovació: 26/01/2022 Publicació: pendent
M.P. núm. 24	En tràmit d'aprovació inicial	
M.P. núm. 23	Exp.: 2021 / 074657 / G	Aprovació: 26/01/2022 Publicació: 01/04/2022
M.P. núm. 22	Exp.: 2021 / 073513 / G	Aprovació: 26/04/2021 Publicació: 08/07/2021
M.P. núm. 20	Exp.: 2017 / 064162 / G	Aprovació: 06/02/2018 Publicació: 21/03/2018
M.P. núm. 19	Exp.: 2018 / 066168 / G	Aprovació: 18/04/2019 Publicació: 04/07/2019
M.P. núm. 18	Exp.: 2018 / 066167 / G	Aprovació: 09/10/2019 Publicació: 28/11/2019
M.P. núm. 17	Exp.: 2016 / 061983 / G	Aprovació: 16/07/2018 Publicació: 14/12/2018
M.P. núm. 16	Exp.: 2014 / 055166 / G	Aprovació: 30/09/2015 Publicació: 05/11/2015
M.P. núm. 15	Exp.: 2014 / 053007 / G	Aprovació: 15/07/2015 Publicació: 28/09/2015
M.P. núm. 14	En estudi. Modificació de la regulació del sòl destinat a sistemes de parcs places i jardins en relació a les condicions i paràmetres de les edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic.	
M.P. núm. 13	Exp.: 2012 / 047684 / G	Aprovació: 20/12/2012 Publicació: 17/04/2013
M.P. núm. 12	Exp.: 2013 / 050430 / G	Aprovació: 06/05/2014 Publicació: 25/06/2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 21 DEL P.G.O.U. VILABERTRAN

M.P. núm. 11	Exp.: 2011 / 046116 / G	Aprovació: 15/03/2012 Publicació: 07/05/2012
M.P. núm. 10	Exp.: 2009 / 037883 / G	Aprovació: 30/09/2009 Publicació: 03/11/2009
M.P. núm. 9	Exp.: 2010 / 042213 / G	Aprovació: 29/09/2010 Publicació: 30/11/2010
M.P. núm. 8	Exp.: 2008 / 033125 / G	Aprovació: 23/07/2008 Publicació: 14/10/2008
M.P. núm. 7	Exp.: 2008 / 032294 / G	Aprovació: 01/04/2009 Publicació: 02/06/2009
M.P. núm. 6	Sense efecte per la M.P. núm. 23	
M.P. núm. 5	Exp.: 2008 / 032280 / G	Aprovació: 01/10/2008 Publicació: 14/11/2008

ANTECEDENTS

Amb data 25.06.2014 obté vigència la modificació puntual número 12 que té per objecte la racionalització del sòl urbanitzable delimitat -SUD- que preveu el planejament i la divisió en dos sectors, el "Camí del Rossinyol 1" i el "Camí del Rossinyol 2".

D'acord amb la modificació puntual núm. 12 els sectors tenen una superfície 21.640,00 m² i 16.720,00 m², respectivament. El total de sòl urbanitzable delimitat són 38.360,00 m².

Aquesta modificació va alterar els següents paràmetres de l'article 42 del PGOU:

- Defineix dos sectors: Camí del Rossinyol 1 i Camí del Rossinyol 2.
- Manté la densitat d'habitatges a 25 habitatges/ha, referida a la superfície de zones amb aprofitament privat.
- Estableix una edificabilitat de 0,47m²/m² al sector "Camí del Rossinyol 1" i de 0,42m²/m² al sector "Camí del Rossinyol 2" sobre la superfície de zona.
- S'elimina com a condició d'ús que els habitatges unifamiliars constitueixin com a mínim el 30% del total d'unitats.
- S'augmenta l'alçada reguladora passant dels 7,50m a 9,85m, augmentant el nombre de plantes de PB+1PP a PB+2PP.
- S'estableix un sisè punt de regulació referit a la cessió de zones verdes i equipaments. S'estableix que el percentatge mínim de cessió de zones verdes i espais lliures públics sigui del 15% de la superfície de l'àmbit al sector "Camí del Rossinyol 1", per damunt dels valors mínims establerts a la llei d'urbanisme.
- Es determina que el sistema d'actuació sigui de reparcel·lació per cooperació.

I finalment, es modifica l'article 35 del PGOU per tal d'incorporar la clau a.1.2.T i admetre edificacions amb taller o magatzem de 1ra o 2na categoria a la planta baixa i habitatge a la planta pis, incrementant l'alçada reguladora per poder disposar de major alçada a la planta baixa.

L'Ajuntament de Vilabertran impulsa, l'any 2021, la redacció d'un avanç de Pla Parcial per desenvolupar el SUD sector "Camí del Rossinyol 1" i es tramet als departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient, atès que el planejament urbanístic general municipal de Vilabertran no està adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, motiu pel

qual és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència l'article 75 del TRLU amb relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat. Les resolucions són les següents:

La OTAA de Girona emet, en data 1 d'abril de 2022, l'informe ambiental estratègic del Pla parcial urbanístic del sector Camí del Rossinyol 1, al terme municipal de Vilabertran (exp. OTAAGI20220031) el qual resol:

1. *Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla parcial urbanístic del sector Camí del Rossinyol 1, al terme municipal de Vilabertran, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:*
 - a. *Cal completar la documentació ambiental amb l'estimació dels nous volums d'aigua que caldrà captar per abastir el sector i, si s'escau, valorar-ne els impactes de la captació. Cal aportar dades dels futurs volums d'aigües residuals i justificar-ne les previsions del tractament de forma prèvia al seu retorn al medi.*
 - b. *No es poden afectar les formacions de xiprers presents a l'entorn immediat del sector.*
 - c. *Cal consultar, durant l'exposició pública del Pla, la Comunitat de regants del Marge Dret del Riu Muga amb l'objecte de coordinar el futur desenvolupament urbanístic amb el manteniment funcional de les infraestructures de reg existents i les servituds corresponents.*
2. *Indica que la versió del Pla parcial objecte del següent acord d'aprovació ha de contenir un apartat específic en què es justifiqui el resultat de la present avaluació ambiental i la compleció de la documentació en els termes indicats.*
3. *Recordar que, un cop executat el Pla parcial, s'haurà d'adaptar i completar el mapa de capacitat acústica del municipi atenent al nou creixement urbanístic previst.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acorda en sessió de 27 d'abril de 2022 el següent:

1. *Emetre informe, als efectes administratius interns, de conformitat amb el que disposa l'article 75.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme, en el sentit que es considera viable la transformació urbanística d'aquest sector, a reserva de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.*
2. *Sens perjudici de l'ulterior anàlisi al detall del sector s'observa que el document d'avanç del PPU aportat aplica el quocient d'edificabilitat a la superfície total del sector, i no a la superfície de les zones, la qual cosa es contradiu amb l'articulat de la MP número 12 del PGOU de Vilabertran, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 de maig del 2014 i publicada al DOCG núm. 6650 de 25 de juny del 2014.*

2. OBJECTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La present modificació puntual afecta totes les classes de sòl del municipi de Vilabertran ja que, per una banda, deixa sense efecte unitats i polígons d'actuació ja desenvolupats i consolidats en sòl urbà, per altra banda, redefeix el sòl urbanitzable i, finalment, classificar sòl urbà no

consolidat com a sòl urbanitzable delimitat. Així doncs, la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació –PGOU– té per objecte:

- A. Modificació dels àmbits del sòl urbanitzable delimitat i per deixar sense efecte les MP núm. 12 i 25 del PGOU.
- B. Ajust de l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat a la realitat física de l'entorn.
- C. Modificació per classificar parcialment el PAU 3.1. com a sòl urbanitzable delimitat, ajustar-ne l'ordenació, alineacions i deixar sense efecte la MP núm. 16 del PGOU.
- D. Modificació per deixar sense efecte les unitats i polígons d'actuació urbanística UA5, UA6, UA7, PAU9 i PAU10.
- E. Modificació per classificar com a sòl urbà dos àrees qualificades de sistema urbanístic viari de sòl no urbanitzable.
- F. Modificació per qualificar de sistema general d'aparcament en sòl no urbanitzable la finca cadastral 17228A001001520000JU.

En relació als objectius anteriors i vist els antecedents, l'Ajuntament de Vilabertran impulsa la present modificació puntual per donar viabilitat tècnica i econòmica al desenvolupament dels sòls urbanitzades delimitats i urbanitzables no delimitats del municipi. Per fer-ho es pren la realitat física de les finques, s'analitzen les zones inundables, es té en compte el teixit urbà existent i es proposa ajustar els paràmetres urbanístics vigents, resolent així les contradiccions detectades durant la tramitació de l'avanç del PPU "Camí del Rossinyol 1".

Ahora, en sòl urbà, es proposa deixar sense efecte les unitats i polígons d'actuació urbanística que han estat desenvolupats i que actualment tenen consideració de sòl urbà consolidat. També es proposa la reordenació del PAU 3.1., avaluant-ne la viabilitat tècnica i econòmica, reduint-ne la superfície de l'àmbit per facilitar-ne la gestió i ajustar-ne els límits.

Aquestes actuacions es promouen per actualitzar el PGOU, incorporant els desenvolupaments urbanístics dels darrers anys, i redefinir i analitzar les àrees i àmbits pendents de desenvolupament i/o transformació previstos al municipi de Vilabertran.

3. ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

Els àmbits objecte de la modificació puntual són els següents:

- Els àmbits dels sectors "Camí del Rossinyol 1" i Camí del Rossinyol 2" en sòl urbanitzable delimitat i, en relació amb aquests, una porció de la parcel·la cadastral 8813102DG9881S.
- Les parcel·les cadastrals número 17228A001000660000JP, 17228A001000280000JY, 17228A001000240000JH i 17228A001000290000JG objecte de classificació del sòl a sòl urbanitzable delimitat.
- L'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat i, en relació a aquest, les porcions de les parcel·les cadastrals 8416413DG9881S, 8416414DG9881S, 8416408DG9881S, 8416406DG9881N i 8416405DG9881N.
- Les parcel·les cadastrals 17228A001000700000JL i 17228A001000670000JL, ambdues incloses dins el PAU 3.1, objecte de classificació a sòl urbanitzable delimitat.
- Les parcel·les, o porcions de parcel·les, cadastrals números 8616626DG9881N, 8616622DG9881N i 8616609DG9881N incloses dins el PAU 3.1., per ajust del contorn de l'àmbit de la unitat d'actuació.

- Els sectors urbanístics "UA5 Peralada Est", "UA6 Entorn Monestir", "UA7 Torrijos Est", "PAU9 Sistema d'ús educatiu" i "PAU10 Sistema d'ús cultural i/o social".
- Els sistemes urbanístics viaris corresponents al carrer Cabanes i a l'avinguda Vilatenim per modificació en la classificació del sòl.
- La finca amb referència cadastral 17228A001001520000JU objecte de canvi de qualificació a sistema general d'aparcament en sòl no urbanitzable.

El plànol 1.0. "àmbits objecte de modificació" descriu gràficament les porcions de parcel·les i sectors que són objecte de la present modificació.

4. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA

4.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

4.1.1. Situació actual

A continuació, es fa un anàlisi i descripció per cadascun dels objectius de la present modificació puntual. El planejament vigent es grafia als plànols núm. 2.1. i 2.2. *Planejament vigent.*

4.1.1.1.- Objectiu A: Modificació dels àmbits del sòl urbanitzable delimitat i per deixar sense efecte la MP núm. 12 i 25 del PGOU.

Amb data 25.06.2014 obté vigència la MP núm. 12 que té per objecte la racionalització del sòl urbanitzable delimitat -SUD- que preveu el planejament i la divisió en dos sectors, el "Camí del Rossinyol 1" i el "Camí del Rossinyol 2". Els sectors disposen d'una superfície 21.640,00 m² i 16.720,00 m², respectivament. El total de sòl urbanitzable delimitat és de 38.360,00 m².

L'Ajuntament de Vilabertran impulsa, l'any 2021, la redacció d'un avanç de Pla Parcial per desenvolupar el SUD sector "Camí del Rossinyol 1" i es tramet als departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient. La CTU conclou en un dels punts de la resolució que s'observa que el document d'avanç del PPU aportat aplica el quocient d'edificabilitat a la superfície total del sector, i no a la superfície de les zones, la qual cosa es contradia amb l'articulat de la MP número 12 del PGOU de Vilabertran, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 de maig del 2014 i publicada al DOCG núm. 6650 de 25 de juny del 2014.

Vist l'anterior, s'impulsa la present modificació per corregir la contradicció referida a l'edificabilitat resultant dels sectors i per redistribuir el sòl urbanitzable delimitat -SUD-.

Actualment, els dos sectors de sòl urbanitzable delimitat estan emplaçats a la banda de llevant de la zona urbana. La MP núm. 12 estableix una edificabilitat de 0,47 m²/m² i 0,42 m²/m² aplicables al sector del "Camí del Rossinyol 1" i "Camí del Rossinyol 2" respectivament. A partir d'aquest valor s'extreu el valor de sostre màxim: 10.170,80 m² i 7.022,40 m², respectivament. És a dir, que obté el sostre màxim a partir de la superfície de l'àmbit i no de la superfície de zona tal i com estableix l'article 42.3 del PGOU. Aquest fet, invalida les dades de l'estudi econòmic de la promoció i justificació de la viabilitat dels sectors i justifica la necessitat de deixar sense efecte la MP n. 12.

4.1.1.2.- Objectiu B: Ajust de l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat a la realitat física de l'entorn.

D'acord amb l'aixecament topogràfic de l'àmbit classificat com a sòl urbanitzable no delimitat es detecten petits desajustos entre els límits de la propietat de les finques incloses a l'àmbit i el propi àmbit. A les bandes nord i oest es detecten dos desajustos gràfics vers als plànols d'ordenació vigents. A la banda en contacte amb el sòl urbà, sud, es detecta un sistema urbanístic destinat a vialitat -ampliació del giratori "creu vella"- subjecte a expropiació, i dues porcions de patis d'habitatges del carrer Josep Reig i Palau.

4.1.1.3.- Objectiu C: Modificació per classificar parcialment el PAU 3.1. com a sòl urbanitzable delimitat, ajustar-ne l'ordenació, alineacions i deixar sense efecte la MP núm. 16 del PGOU.

En data 05/11/2015 es publica la MP núm. 16 del PGOU que té per objecte dividir en dos polígons la unitat d'actuació UA3 "Conxa Est". Actualment, segueix vigent el P.A.U. 3.1 "Conxa Est 1" amb una superfície d'àmbit de 5.730,85 m², dels quals 1.489 m² estan qualificats de sistema viari. El P.A.U. 3.2. "Conxa Est 2" va quedar sense efecte amb la MP núm. 27 del PGOU atès que el sector ja havia estat desenvolupat i es tracta d'un sòl urbà consolidat.

Actualment, el PAU 3.1. el conformen cinc finques cadastrals. La superfície de l'àmbit es reparteix en un 26% destinat a sistemes urbanístics (vialitat) i un 74% a zones (aprofitament privat). L'edificabilitat bruta vigent de l'àmbit és 0,464 m²/m². Tot seguit es mostra el quadre resum de l'aprofitament urbanístic vigent:

Sistema / Zona (clau)	Superfície	Edificabilitat	Sostre
Vial (1)	1.489,00 m ²	-	-
Espai lliure privat (a00)	137,91 m ²	0,00 m ² /m ²	0,00 m ²
Espai lliure privat (a02)	872,60 m ²	0,20 m ² /m ²	174,52 m ²
Edificació per definició volumètrica (a12)	578,90 m ²	2,00 m ² /m ²	1.157,80 m ²
Edificació aïllada (a31)	2.652,44 m ²	0,50 m ² /m ²	1.326,22 m ²
	5.730,85 m²		2.658,54 m²

4.1.1.4.- Objectiu D: deixar sense efecte les unitats d'actuació i polígons d'actuació urbanística UA5, UA6, UA7, PAU9 i PAU10.



“UA5 Peralada Est”



“UA6 Entorn Monestir”



“UA7 Torrijos Est”



“PAU 9 Sistema d’ús educatiu”

Es proposa incorporar els sectors “UA5 Peralada Est”, “UA6 Entorn Monestir”, “UA7 Torrijos Est”, “PAU9 Sistema d’ús educatiu” i “PAU10 Sistema d’ús cultural i/o social” a la modificació puntual amb l’objectiu de deixar sense efecte les unitats i polígons d’actuació i qualificar aquests àmbits de sòl urbà consolidat d’acord amb els articles 26 i 30 del TRLUC.

4.1.1.5.- Objectiu E: Modificació per classificar com a sòl urbà dos àrees qualificades de sistema urbanístic viari de sòl no urbanitzable.

Actualment les parcel·les cadastrals 8616624DG9881N i 8813112DG9881S disposen en el primer cas d’una àrea que no afronta amb sistema urbanístic viari en sòl urbà, i en el darrer cas, la totalitat de la finca no afronta amb un sistema urbanístic viari en sòl urbà.

4.1.1.6.- Objectiu F: Modificació per qualificar de sistema general d’aparcament en sòl no urbanitzable la finca cadastral 17228A001001520000JU.



Imatge actual de la finca cadastral 17228A001001520000JU

El sòl no urbanitzable i qualificat com a zona de protecció d'interès agrícola situat a la finca cadastral 17228A001001520000JU, és de titularitat pública, i s'està utilitzant com a aparcament dissuasori d'accés al nucli urbà per la banda nord-oest.

4.1.2. Proposta

La proposta de la modificació puntual es grafia als plànols núm. 3.1. i 3.2. *Planejament modificat*. A continuació, es fa la descripció i justificació urbanística de la modificació puntual, d'acord amb la documentació gràfica:

4.1.2.1.- Objectiu A: Modificació dels àmbits del sòl urbanitzable delimitat i per deixar sense efecte les MP núm. 12 i 25 del PGOU.

Es proposa la redistribució del SUD vigent, traslladant part d'aquest sòl al nord-est de l'àrea urbana d'acord als següents objectius:

- Minimitzar els creixements urbanístics en sòl potencialment inundable.
- Prioritzar els creixements de compleció de la trama urbana i xarxa viària existent.

La modificació trasllada 11.408,96m² de sòl urbanitzable delimitat del sector "Camí del Rossinyol 2" al nou sector denominat SUD "nord-est". Pel que fa a la titularitat del sòl a desclassificar, aquest àmbit disposa de sis finques, una d'elles parcialment afectada i la resta totalment afectades. La finca afectada amb ref. cadastral 8813108DG9881S és de titularitat de l'Ajuntament de Vilabertran -3.307,58 m²-. El sòl no urbanitzable resultant es qualifica parcialment com a zona de protecció d'interès agrícola, clau d.2, - 1.467,82m² i 569,48m²- i part com a sistema urbanístic general d'aparcament per a la implantació d'un aparcament dissuasori a la banda de llevant del municipi -8.336,86m²-

El nou sector, situat al nord-est, disposa d'una superfície de 8.227,99m² de sòl no urbanitzable qualificat de zona de protecció d'interès agrícola; 2.330,20m² de sòl urbà no consolidat –PAU 3.1.-; i 850,77m² de sistema urbanístic viari en sòl no urbanitzable. En conjunt, el sector SUD "Nord-Est" disposa de 11.408,96m². Pel que fa a la titularitat dels sòls el formen: 805,04m² de sòl públic destinats a camí i corriols, 415,19m² de sòl públic on transcorre el canal de rec de la Comunitat de regants del marge dret del riu Muga, i 10.188,83m² de sòl privat format per sis finques.

Finalment, en relació a la proposta de delimitació i ordenació del SUD "Nord-Est" es proposa que l'actual sistema urbanístic viari en sòl no urbanitzable que afecta a les parcel·les cadastrals del polígon 1, núm. 21, 22, 23, 24, 30, 36 i 164, i es qualifiqui com a zona de protecció d'interès agrícola, clau d.2., -341,08m²-

Aquesta modificació canvia la denominació del sector "Camí del Rossinyol 1" que passa a anomenar-se SUD "Llevant-Rossinyol", i els següents ajustos:

- S'incorpora dins el sector un sistema urbanístic en sòl urbà destinat a la connexió entre el sòl urbanitzable i l'àrea urbana –prolongació del carrer Figueres- no inclòs en cap unitat i/o polígon d'actuació. Aquest sòl formava part de l'àmbit de la MP núm. 25 del PGOU que tenia per objecte principal augmentar en 2 metres la secció prevista del vial d'acord amb les previsions de desenvolupament del sòl urbanitzable de la banda de llevant. La secció de vial vigent és de 12 metres. Atès que es proposa la incorporació del citat sistema dins l'àmbit de sòl urbanitzable es proposa deixar sense efecte la

modificació puntual núm. 25 del PGOU. L'àmbit afectat disposa d'una superfície de 274,68m² i és una porció de la finca amb referència cadastral 8813102DG9881S.

- Es modifica lleugerament un contorn del sector per qualificar-lo de sistema urbanístic viari en SNU. L'àmbit s'ubica a la intersecció entre el camí del rossinyol i el canal de rec dels Regants del marge dret del riu Muga. L'àmbit afectat disposa d'una superfície de 34,12m² i és de titularitat pública.
- D'acord amb l'article 15 del PGOU, s'estableix un índex d'edificabilitat bruta de 0,45 m²st/m² i una densitat de 16 Hab/ha.
- S'estableix com a superfície de sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments el mínim regulat per l'article 65 del TRLUC.

Es conclou que els nous sectors s'ajusten millor al teixit existent, evitant el model d'urbanització de baixa densitat amb grans parcel·les i habitatges unifamiliars aïllats.

A la taula següent es mostra el comparatiu entre les superfícies, edificabilitat i densitat del sòl urbanitzable vigent, vers les superfícies, edificabilitat i densitat dels nous sectors de la present modificació puntual.

PLANEJAMENT VIGENT				PLANEJAMENT MODIFICAT			
SUD				SUD			
SUD "Camí del Rossinyol 1"				SUD "Llevant-Rossinyol"			
SUPERCÍFICIE ÀMBIT	21.640,00			SUPERCÍFICIE ÀMBIT	28.086,93		
SISTEMES	13.906,00	64,3%		SISTEMES	9.519,72	33,9%	
ZONES	7.734,00	35,7%		ZONES	18.567,21	66,1%	
EDIFICABILITAT	0,47	3.634,98	**	EDIFICABILITAT	0,45	12.639,12	*
DENSITAT	25,00	19,34		DENSITAT	16,00	44,94	*
SUD "Camí del Rossinyol 2"				SUD "Nord-est"			
SUPERCÍFICIE ÀMBIT	16.720,00			SUPERCÍFICIE ÀMBIT	11.408,96		
SISTEMES	11.527,15	68,9%		SISTEMES	5.390,46	47,2%	
ZONES	5.192,85	31,1%		ZONES	6.018,50	52,8%	
EDIFICABILITAT	0,42	2.181,00	**	EDIFICABILITAT	0,45	5.134,03	*
DENSITAT	25,00	12,98		DENSITAT	16,00	18,25	*
Total SUD				Total SUD			
SUPERCÍFICIE ÀMBIT	38.360,00			SUPERCÍFICIE ÀMBIT	39.495,89		
SISTEMES	25.433,15	66,3%		SISTEMES	14.910,18	37,8%	
ZONES	12.926,85	33,7%		ZONES	24.585,71	62,2%	
EDIFICABILITAT	0,45	5.817,08	**	EDIFICABILITAT	0,45	17.773,15	*
DENSITAT	25,00	32,32		DENSITAT	16,00	63,19	*

** La MP n.12 del PGOU conté una discrepància atès que s'aplica el coeficient d'edificabilitat sobre la superfície del sector i no d'acord amb l'article 42 del PGOU.

* L'edificabilitat i densitat d'acord amb els paràmetres establerts a la present modificació puntual.

4.1.2.2.- *Objectiu B: Ajust de l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat a la realitat física de l'entorn.*

Tal i com s'ha descrit a l'apartat d'estat actual, el sòl urbanitzable no delimitat disposa de petits desajustos entre els límits de la propietat de les finques incloses a l'àmbit i el propi àmbit.

Es proposa ampliar i/o reduir el sòl urbanitzable no delimitat en els següents punts:

- Assolir el límit de propietat nord de les parcel·les cadastrals 8416414DG9881S i 8416408DG9881S -321,38m²-
- Assolir el límit de propietat oest, fins al camí públic, corresponent a la parcel·la cadastral 8416413DG9881S -104,61m²-
- Incloure dins el sector urbanitzable una porció del pati de la finca urbana amb referència cadastral 8416413DG9881S -66,82m²- La citada finca ja disposa de la major part de la seva superfície de parcel·la dins el sòl urbanitzable delimitat.
- Excloure de l'àmbit una porció del pati de la finca urbana amb referència cadastral 8416406DG9881N -80,93m²- La citada finca únicament disposa d'aquesta porció dins el sòl urbanitzable delimitat, de manera que pràcticament no tindria representació en el conjunt de la junta de reparcel·lació del sector.
- De la mateixa manera que s'ha realitzat amb la connexió amb la trama urbana del sector SUD "Llevant-Rossinyol" es proposa incloure dins el sector el sistema urbanístic viari en sòl urbà, no inclòs en cap unitat i/o polígon d'actuació, amb una secció de 6 metres -151,73m²-. La resta del sistema viari vigent es proposa qualificar-lo de zona d'espai lliure privat sense aprofitament, clau a00 -63,49m²-.
- Finalment, incloure dins el sòl urbanitzable no delimitat el sistema urbanístic destinat a l'ampliació del giratori denominat "creu vella"- subjecte a expropiació -147,17m²-

Al següent quadre resum es pot comparar les superfícies vigents i modificades de sòl urbanitzable no delimitat -SUND-:

PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT MODIFICAT	
Total SUND		Total SUND	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	25.463,61	SUPERFÍCIE ÀMBIT	26.166,70

4.1.2.3.- Objectiu C: Modificació per classificar parcialment el PAU 3.1. com a sòl urbanitzable delimitat, ajustar-ne l'ordenació, alineacions i deixar sense efecte la MP núm. 16 del PGOU.

L'any 2015 el sector es divideix en dos per facilitar-ne el desenvolupament i gestió. Des d'aquella data únicament s'ha desenvolupat el PAU 3.2.

La proposta de modificació disposa de diverses actuacions que tot seguit es detallen:

- Es proposa modificar la classificació de les finques cadastrals 17228A001000700000JL i 17228A001000670000JL, actualment classificades de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable delimitat, dins el sector SUD "Nord-Est". Aquesta actuació té per objecte fer possible el desenvolupament conjunt de l'entramat de vials perimetrals de l'illa entre els carrer Josep Reig i Palau, carrer Tramuntana i camí del Cementiri, completant i millorant la mobilitat urbana d'aquesta àrea. Atès que el SUD "Nord-Est" disposa com a

sistema de gestió urbanística la modalitat per cooperació, es creu oportú extreure'l del PAU 3.1., facilitant la gestió urbanística del polígon d'actuació urbanística.

- Es proposa una modificació de l'ordenació vigent per tal de reduir les edificacions en volum disconforme.
- Es proposa un augment de l'edificabilitat bruta d'acord amb les dades de l'estudi econòmic i financer, passant del 0,46m²st/m² al 0,67m²st/m², per tal de garantir la viabilitat del sector. Aquest increment d'edificabilitat, d'acord amb el regulat a l'article 43.c del TRLUC, comporta que l'aprofitament urbanístic del sector passi a ser del 15%.
- Finalment, es proposa un ajust de límits d'acord amb la realitat física de l'entorn. De nord a sud s'enumeren els ajustos previstos:
 - S'inclou al PAU 3.1. una superfície de 40,60m² mantenint la qualificació vigent d'acord amb els límits de propietat. De la mateixa manera, però a l'inversa, 1,61m² de sòl s'exclouen del PAU 3.1.
 - S'exclouen del sector 16,09m² de sòl qualificat de sistema viari.
 - S'exclouen del sector 35,35m² de sòl qualificat de zona d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica, clau a12. Aquest sòl està relacionat amb la finca situada a ponent exclosa del polígon d'actuació. Es manté la qualificació vigent.
 - S'exclouen del sector 192,30m² de sòl a l'interior del pati d'illa per no ser essencials en el desenvolupament del sector. Aquesta superfície forma part de les finques urbanes amb referència cadastral 8616622DG9881N i 8616609DG9881N. Es manté la qualificació vigent.
 - S'inclouen dins el sector 54,20m² de sòl per ajustar-se al límit de la propietat de la finca amb referència cadastral 8616609DG9881N. Es manté la qualificació de zona d'espai lliure privat però sense aprofitament, clau a00.
 - S'inclouen dins el sector 5,95m² de sòl per ajustar-se al límit de la propietat de la finca amb referència cadastral 8616609DG9881N. Es manté la qualificació vigent.
 - S'inclouen dins el sector 5,28m² de sòl de la finca amb referència cadastral 8616609DG9881N. Es modifica la qualificació de sistema urbanístic viari vigent per qualificar-lo de zona d'espai lliure privat sense aprofitament, clau a00.
 - S'inclouen dins el sector 17,44m² de sòl per ajustar-se al límit de la propietat de la finca amb referència cadastral 8616609DG9881N. Es manté la qualificació vigent, destinada a sistema viari.
 - Finalment, es modifica l'ordenació de dues porcions de sòl petites que queden fora del PAU 3.1., corresponents a les superfícies de 5,82m² i 1,60m², canviant la qualificació vigent a zona d'espai lliure privat, clau a02, per tal d'adequar-les amb les finques de l'entorn. Aquesta modificació afecta a la parcel·la cadastral 8616605DG9881N0001UZ situada fora del PAU 3.1.

A continuació, es mostra la taula comparativa de valors entre el planejament vigent i el planejament modificat en relació a les superfícies i edificabilitat del PAU 3.1.:

PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT MODIFICAT		
PAU 3.1.			PAU 3.1.		
SISTEMES	1.489,00	26,0%	SISTEMES	598,53	18,3%
ZONES	4.241,85	74,0%	ZONES	2.680,32	81,7%
a12	578,90	1.157,80	a12	791,97	1.583,94
a31	2.652,44	1.326,22	a31	1.244,43	622,22
a02	872,60	174,52	a02	0,00	0,00
a00	137,91	0,00	a00	643,92	0,00
SUPERF. ÀMBIT	5.730,85		SUPERF. ÀMBIT	3.278,85	
EDIFICABILITAT	2.658,54		EDIFICABILITAT	2.206,16	

4.1.2.4.- Objectiu D: Modificació per deixar sense efecte les unitats i polígons d'actuació urbanística UA5, UA6, UA7, PAU9 i PAU10.

Es proposa deixar sense efecte les unitats i polígons d'actuació UA5, UA6, UA7, PAU9 i PAU10 atès que totes elles han estat executades i el sòl té la condició d'urbà consolidat d'acord amb els articles 26 i 30 del TRLUC.

El "PAU9 Sistema d'ús educatiu" s'ha desenvolupat mitjançant execució directe per tal de completar la urbanització de l'accés al sistema d'ús educatiu 6.a.(A) des del carrer de Figueres, assegurant les actuacions necessàries per tal de reduir el risc d'inundació per tal de donar compliment a les observacions de l'ACA i Ensenyament validades en els informes de la Modificació puntual núm. 17 del PGOU de Vilabertran, i d'acord amb les condicions establertes per al Sistema d'equipaments i dotacions d'ús educatiu 6.a.(A), regulades a l'article 33.7.a).

El "PAU10 Sistema d'ús cultural i/o social" s'ha desenvolupat mitjançant el sistema d'expropiació per adquisició de la superfície de 677,83m² objecte de la modificació puntual número 18 per a destinar-la als usos previstos.

Cap d'aquests àmbits o sectors no han de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

4.1.2.5.- Objectiu E: Modificació per incloure dos sistemes urbanístics del sòl no urbanitzable al sòl urbà.

Es proposa modificar la classificació de dues àrees de sòl no urbanitzable, qualificades de sistema urbanístic viari, a sòl urbà, mantenint la qualificació de sistema urbanístic. Les superfícies afectades són 89,61m² –carrer Cabanes- i 310,37m² –avinguda Vilatenim-. Aquests dos sistemes viaris disposen de parcel·les en sòl urbà que hi afronten i per tant, es proposa el canvi de classificació de sòl a urbà. La titularitat dels terrenys és pública i no representa variació d'edificabilitat i/o aprofitament.

4.1.2.6.- Objectiu F: Modificació per qualificar de sistema general d'aparcament en sòl no urbanitzable la finca cadastral 17228A001001520000JU.

La transformació del sòl es motiva per l'abandonament de l'ús agrícola de la finca la qual adquireix l'Ajuntament de Vilabertran per destinar-la a usos d'aparcament i lleure. Es proposa modificar la qualificació urbanística de la finca passant de zona de

protecció d'interès agrícola a sistema urbanístic d'aparcament en sòl no urbanitzable. Els terreny són de titularitat municipal i ja estan complint amb els objectius proposats.

4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

4.2.1. Situació actual

A continuació es transcriuen els articles 15, 17, 35, 41 i 42 del PGOU de Vilabertran:

Art. 15. Sectors de desenvolupament i aprofitament mitjà.

- 1.- *En sòl urbanitzable delimitat, el Pla determina els sectors que han de ser desenvolupats per plans parcials. Cada pla parcial comprendrà el sòl que delimita un sector, sens perjudici del seu desenvolupament per subsectors que compleixin els requisits fixats pel Decret Legislatiu 1/1990 de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.*

El present pla general, defineix per a cada un d'ells el seu aprofitament sectorial ó índex d'edificabilitat bruta, així com la densitat d'habitatges en els sectors residencials.

El present Pla, fixa per a cada sector, a més de les cessions obligatòries i gratuïtes de vialitat, zones verdes, equipaments socials i docents previstos pel Decret Legislatiu 1/90, la cessió amb destí a sistemes generals d'un 10% addicional amb destí a zones verdes, equipaments ó vialitat, els quals, si no vénen definits pel pla general, s'hauran de concretar en el corresponent pla parcial, i determinar segons s'especifica a l'article 13 de les presents normes.

A aquest 10% de sistemes generals se'ls aplicarà el règim de cessió obligatòria i gratuïta en base a l'aplicació sobre la seva superfície del corresponent aprofitament sectorial, d'acord amb allò que determina el Decret Legislatiu 1/90.

- 2.- *En sòl urbanitzable no delimitat, s'hauran de mantenir les condicions de l'apartat anterior i la intensitat d'edificació, en cap cas, podrà superar la prevista en el sector delimitat.*

Art. 17. Determinació de sistemes en els plans parcials.

- 1.- *Les unitats de sistemes generals destinades a Parcs, Places o a Equipaments, que determinin gràficament els plans parcials no seran de superfície inferior a 1.000 m².*
- 2.- *El sòl destinat a vialitat computable com sistema general no excedirà del 20% del total de la superfície de sòl destinada a sistemes generals en el sector.*
- 3.- *Les unitats de sistemes generals es disposaran en l'ordenació, de manera que puguin prestar servei eficaç a un major àmbit territorial que l'abarca't pel sector. Amb aquest objectiu s'haurà de tenir especial consideració de les connexions viàries que uneixin aquestes unitats amb la resta de la població, i de la seva localització en el sector, procurant d'aconseguir bones condicions d'accés des de les àrees urbanes contigües.*
- 4.- *Els sistemes locals resultants de l'ordenació pormenortizada del Pla Parcial complimentaran els mòduls mínims que estableix l'annex del Reglament de Planejament i el decret 1/90 de la Generalitat de Catalunya.*

Art. 35 Zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica (a 1)

1.- Definició:

Compren aquelles àrees de sòl urbà en les que el Pla determina les alineacions dels volums que poden edificar-se d'acord amb el mateix. Entre aquestes àrees hi ha aquelles que s'han regit per les alineacions de vial com a paràmetre ordenador i aquelles en les que l'alineació es refereix a l'edificació amb independència o amb separació relativa de la vialitat. S'inclouen també entre les corresponents a aquesta zona, les regulacions de l'edificació en els interiors d'illes de cases quan estigui permès pel Pla.

2.- Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineacions

Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'alineació són les determinades gràficament en els plànols. L'alineació contiguous a espai públic serà obligatòria i la contiguous a espai privat tindrà el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació.

b) Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la o façana mínima és la projecció horitzontal del límit de propietat que limita amb l'espai públic. En cas de parcel·les en cantonada, la distància a computar com a front mínim només podrà ser la distància d'un dels fronts o d'una de les façanes, fixant-se com a condició per poder segregar o parcel·lar, disposar d'una fondària mínima de parcel·la corresponent a la fondària màxima edificable pel planejament.

Excepte pels fronts de parcel·la de menor dimensió existents amb anterioritat a l'aprovació de la present modificació núm. 5 del Pla, s'estableixen, en funció dels diferents teixits urbans o subzones de la zona amb la clau (a1), els següents mínims:

I. En les zones de teixit històric consolidat on la clau s'acompanya amb l'indicador (c) el front mínim de parcel·la es fixa en 6 metres.

II. En les zones amb l'indicador de limitació d'ocupació del sòl: zones (a.1.2.5), (a.1.2.6.),..., el front mínim de parcel·la es fixa en 10 metres.

III. En la resta de zones el front mínim de parcel·la es fixa en 8 metres.

IV. En les zones amb la clau urbanística a13t i a13w, el front mínim de parcel·la es fixa en 7,50 i 9,50 metres, respectivament, i la superfície mínima de parcel·la és de 100 m².

c) Altura

L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que poden edificar-se a cada solar s'indica en els gràfics del Pla, mitjançant un nombre que acompanya a l'indicador de la zona d'acord amb el següent Codi:

<u>Indicador</u>	<u>Altura reguladora</u>	<u>Altura màxima</u>	<u>Núm. màx. Plantes</u>
a.1.1	3.85m		PB
a.1.2	6.85m		PB+P1
a.1.2.S	7.50m		PB+P1
a.1.2.T	8.50m		PB+P1
a.1.3	9.85m		PB+P1+P2

a.1.3.S	7.10m (P1)	10,10 m	PB+P1+(60%) P2
a.1.3.t i a.1.3.w	9.85m		PB+P1+(56%) P2

Per a l'edificació aïllada amb clau a.1.1 de la U.A.6 Entorn del Monestir, es podrà compondre l'espai sota-coberta fins una alçada màxima de 6,00 metres. Mitjançant un Estudi de detall es podrà concretar aquest volum.

d) Ocupació:

Quan no s'indiqui el contrari en els gràfics del Pla, l'ocupació de les zones (a.1.) podrà arribar al 100% sense perjudici dels esponjaments que resultin dels patis de ventilació quan siguin necessaris.

Les limitacions a l'ocupació del sòl, referida a la part de parcel·la compresa en l'àrea delimitada en cada cas per les alineacions, s'indiquen en els gràfics mitjançant una xifra que es posa a continuació de l'indicador de zona i altura de l'edificació segons el següent codi:

<u>Indicador</u>	<u>% màxim d'ocupació</u>
a.1.1.5	50%
a.1.2.6	60%
a.1.3.7	70%

La implantació de les edificacions en aquestes zones amb ocupació parcial es regira bàsicament pel criteri d'alineació a vial, si bé s'admetrà la situació dels patis que en resulten en contacte amb l'alineació al carrer, sempre que es resolguin les mitgeres que quedin a la vista, i es garanteixi una adequada inserció arquitectònica al context.

En el front del carrer Figueres per la seva banda nord, l'alineació contigua a espai públic i la contigua a espai privat tindran el caràcter de línies que no han de ser superades per l'edificació, i per la banda de migdia, per tal de millorar l'adaptació amb part de les construccions existents no es permetrà la reculada de les noves edificacions respecte l'alineació de vial.

e) Condicions d'inserció en el context:

I. Condicions generals per a tota la zona d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica (a.1.)

Per a la inserció en aquests contextos de zona (a.1.), les façanes o alçats dels edificis es dimensionaran i compondran de manera que la relació amb els existents contribueixi a formalitzar i/o mantenir l'ambient, la imatge i l'esperit de la vila que tradicionalment ha caracteritzat Vilabertran.

Es relacionen en el present apartat els aspectes que hauran de justificar-se en els projectes o propostes de façana per als que es sol·liciti llicència d'obres:

- *Les façanes a espai públic es dibuixaran a E.1/50 juntament amb les dues existents a cada banda, acotant l'alçada total i indicant els colors dels paraments, les obertures, detalls i remats.*
- *La composició de la façana o façanes proposades haurà de tenir en compte la singularització de cada una, alhora que la seva inserció en el context. Els colors hauran de ser diferents o lleugerament diferents dels dos edificis més propers, es a dir, lateralment dels dos edificis col·lindants, frontalment de l'edifici o edificis que hi frontin totalment o parcial.*

- *L'alçada de la façana tindrà en compte la de les façanes amb les que llinda, per tal de diferenciar-se, però cercant l'alçada de conjunt. S'estableix la diferència entre alçades finals de façana en un mínim de 20 cm.*
- *La composició de la façana (obertures, indicació de planta baixa o sòcol, remat de coberta,...) i la utilització dels materials (estucats, arrebossats, pedra, tipus de fusteria,...) cercaran l'esperit del context tot diferenciant-se de les façanes més pròximes, es a dir, lateralment de les façanes dels dos edificis o finques col·lindants, i frontalment de la façana o façanes de l'edifici o edificis que hi frontin totalment o parcial. S'evitarà la repetició de cap façana.*
- *En la memòria i en el mateix plànol de façana a E.1/50 hi constarà una explicació signada per l'autor del projecte o proposta on es justificarà la solució adoptada pel que fa als aspectes relacionats: 1.criteri de composició de tota la façana, elements de singularització i elements d'integració, 2.criteri d'utilització de colors, identificació mitjançant el codi ACC dels colors de cada element de la façana, i mitjançant el codi RAL dels colors de la fusteria i serralleria, 3.alçada: indicació de l'alçada reguladora i alçada de la façana i justificació i comparació amb les alçades de les façanes amb les que llinda, 4.materials: criteri d'utilització de tots els materials de façana i indicació de cada un d'ells, especialment els que formen les obertures, es a dir, tipus o model/marca de la fusteria, tipus i gruix dels ampits,...*

II. Condicions per al teixit històric amb indicador de clau (c)

En el context del teixit històric consolidat on la clau s'acompanya amb l'indicador (c), l'actuació edificatòria consistirà fonamentalment en la rehabilitació i ampliació d'edificis existents, i puntualment en la nova construcció sobre solars. Només es concedirà llicència d'enderroc de manera simultània a la llicència de reedificació que justificarà la conveniència o inevitabilitat del mateix, i concretarà en el seu cas el reaprofitament d'elements significatius de l'edifici precedent.

No es permetrà el repicat d'arrebossats antics per deixar vista l'obra de pedra o rajol, llevat que sigui de carreus. Les façanes exteriors, estaran revestides, tindran acabat d'estucat tradicional de morter de calç o arrebossat i pintat d'acord amb la pauta de colors que s'estableixi. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana, permetent-se només en la planta baixa una variació respecte la resta que haurà d'abastar com a mínim fins a l'alçada del dintell de les obertures o l'arrancada dels arcs en el seu cas i com a màxim el sostre d'aquesta planta. En aquests casos el material podrà ser el carreu o l'aplatat de pedra natural d'especejament ortogonal i acabat no polimentat.

Per a la inserció en aquests contextos preexistents, en els alçats que configuren els fronts a l'espai públic es posarà en valor el pla de façana en el que predominaran els plens sobre els buits, i aquests es dimensionaran i composaran de manera que s'estableixi una relació amb els existents.

Es relacionen en el present apartat unes pautes bàsiques de referència que no hauran de copiar-se de manera mecànica sinó que en cada cas hauran de ser convenientment interpretades, adaptades i aplicades d'acord amb les característiques específiques de l'edifici objecte de la intervenció i del seu entorn immediat:

Planta baixa.

Si les obertures són de proporció vertical allargada podran configurar-se de forma adintellada o bé amb forma d'arc rebaixat.

Si les obertures són de proporció horitzontal es configuraran sempre de forma adintellada, i tindran com a màxim una amplada de 6 m i uns brancals mínims a mitgera de 0,40 m.

Plantes pis.

Si les obertures són de proporció vertical tindran una alçada major de 1,5 vegades l'amplada (amb un màxim d'amplada de 0,90 m.) en finestres, i una alçada major de 2,2 vegades l'amplada (amb un màxim d'amplada 1,40 m.) en balconeres. Si es configura una obertura que abraci més d'una planta (dúplex) tindrà els tancaments reculats com a mínim un metre i una alçada major de 1,5 vegades l'amplada (amb un màxim d'amplada de 3,00 m.).

Si les obertures són de proporció quadrada tindran una dimensió no major de 0,5 m., o bé superior a 2,00 m. si el tancament es situa reculat un mínim d'1,00 m.

Si les obertures són de proporció horitzontal tindran una amplada major de 3 vegades l'alçada (amb un màxim d'alçada de 0,5 m.).

Planta de remat de l'edifici.

Si les obertures se situen immediatament sota el forjat de la coberta tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada (amb un màxim d'alçada de 2,00 m.). En el cas de situar-se sota la línia inclinada d'un vessant de coberta podran adoptar la forma de trapezi resultant.

Balcons.

Es podran ubicar en planta primera els de baranes calades d'una volada màxima de 0,5 m, i d'una amplada màxima de 2,00 m. situats individualitzadament front a obertures balconeres com les descrites en l'apartat corresponent.

III. Condicions particulars pels teixits amb indicador de clau t i w:

La tipologia de les edificacions serà aïllada o adossada, sempre amb un mínim de longitud de façana de 6 metres. Les parets mitgeres al descobert tindran tractament de façana.

La coberta de les edificacions serà amb teulada de teula i el pendent màxim serà del 30%. Els forjats de coberta podran volar un màxim de 30cm sobre el pla de façana.

Els forjats del sostre de la planta baixa podrà volar fins a 1,20 m com a màxim sobre les zones d'espai lliure privat a00 en les parts més amples de cada parcel·la. Aquesta edificabilitat es computarà al 100% i es restarà del total edificable de cada parcel·la.

3.- Usos i densitat:

a) Quadre d'usos que s'estableix per a la zona amb la clau (a1):

Permesos	
<i>Habitatge unifamiliar i plurifamiliar</i>	<i>Socio cultural</i>
<i>Hoteler</i>	<i>Docent</i>
<i>Comercial</i>	<i>Residència col·lectiva</i>
<i>Oficines i serveis privats</i>	<i>Restauració i espectacles</i>

<i>Magatzems (1a i 2a categoria)</i> <i>Industrial (1a i 2a categoria)</i> <i>Sanitari</i>	<i>Recreatiu</i> <i>Esportiu</i> <i>Garatge-aparcament</i>
<i>Prohibits</i>	
<i>Industrial (Categories superiors a 2º)</i>	<i>Pecuari</i>

b) Condicions dels usos i densitat:

Per a cada parcel·la es permet un únic ús dins dels usos permesos, sense perjudici de l'ús de garatge-aparcament, a excepció del a.1.2.T que es permet compatibilitzar l'ús d'habitatge amb el de taller o magatzem de primera o segona categoria.

Per a la concessió de llicència caldrà acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat de la parcel·la o parcel·les sobre les que es sol·liciten llicències d'obres i/o usos.

Quan l'ús sigui el d'habitatge, es fixa un màxim d'un habitatge per a cada planta pis, admetent-se també un altra ús diferent del d'habitatge, que es situarà en planta baixa. L'ús de garatge-aparcament es situarà en planta baixa o soterrani.

En les zones de PB+P1, es fixa en 1 el nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la.

En les zones de PB+P1+P2 es fixa en 2 el nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la. Quan sigui un habitatge podrà ocupar les dues plantes pis. Quan siguin dos habitatges, un habitatge ocuparà la planta primera i l'altra habitatge la planta segona. Es permet en planta baixa, com a ús d'habitatge, únicament l'espai d'accés a l'habitatge o habitatges de les plantes pis i peces de l'habitatge immediatament superior.

S'estableix una densitat màxima corresponent a un habitatge per 80 m² de sostre edificable.

Art. 41 Unitats d'actuació en sòl urbà i Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

Delimitació: *Comprèn les àrees representades en el plànol d'ordenació.*

Objectius: *L'objectiu general és completar l'ordenament previst per aquestes zones mitjançant la distribució equitativa de càrregues i beneficis, alhora que completar degudament la urbanització dels sistemes compresos dins l'àmbit.*

Qualificacions: *Les qualificacions previstes són les especificades en els plànols d'ordenació.*

Relació:

Urbanització d'UA i PERI

<i>Denominació</i>	<i>sup. urb.</i>
<i>PAU 3.1 Conxa Est 1 (5.710m²)</i>	<i>1.489</i>
<i>UA4 Peralada Oest (5.981m²)</i> <i>Pla Especial de la UA4 "Peralada Oest"</i> <i>(Aprovació definitiva de 06/11/2002)</i> <i>(DOGC Núm. 4.357 de 06/04/2005)</i>	<i>1.698</i>
<i>UA5 Peralada Est (1.609m²)</i>	<i>399,13</i>

*Modificació del PGOU a la UA5 Peralada Est
(Acord de la CTU de Girona de 24/01/2003)
(DOGC Núm. 3857 – 3.4.2003)*

UA6 Entorn Monestir (6.162m²) 2.165

UA7 Torrijos Est (1.763 m²) 327

PAU8 Figueres Oest (1.943m²) 543

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació modalitat cooperació

Desenvolupament:

Projecte de reparcel·lació i d'urbanització

Cessions d'aprofitament:

Les previstes a l'art.43 del TRLU

PERI a61 El Llac (7.888m²)

Vialitat 1.380

PAU9 Sistema d'ús educatiu (5.860m²)

Vialitat 631

Sistema d'actuació:

Execució directa

Objectius:

Consolidar l'àmbit com a sòl urbà. Completar la urbanització de l'accés al sistema d'ús educatiu 6.a.(A) des del carrer de Figueres, assegurant les actuacions necessàries per tal de reduir el risc d'inundació per tal de donar compliment a les observacions de l'ACA i Ensenyament validades en els informes de la Modificació puntual núm. 17 del PGOU de Vilabertran, i d'acord amb les condicions establertes per al Sistema d'equipaments i dotacions d'ús educatiu 6.a.(A), regulades a l'article 33.7.a).

Mecanisme d'obtenció dels terrenys:

La totalitat dels terrenys compresos dins l'àmbit del PAU 9 són de propietat de l'Ajuntament de Vilabertran: Les parcel·les de referència cadastral núm. 211, 212 i 213 del polígon 2 de Vilabertran han estat adquirides per compra en escriptura pública (a l'apartat 4.Àmbits d'actuació i identitat de les persones propietàries (certificacions del registre de la propietat. article 99.1 del TRLU), queda adjuntada una còpia de la referida escriptura pública. La superfície restant de l'àmbit del PAU 9 correspon a camins de titularitat pública.

PAU 10 Sistema d'ús cultural i/o social (677,83m²)

Sistema d'actuació:

Expropiació

Objectius:

Adquisició de la superfície de 677,83m² objecte de la modificació puntual número 18 per a destinar-la als usos previstos.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de les presents unitats d'actuació, el sistema de compensació. La UA 6 (Entorn Monestir) es troba desenvolupada i executada. Pel que fa al PAU8 (Figueres Oest), PAU9 (Sistema d'ús educatiu) i PAU10, el sistema d'actuació és el que es descriu en la mateixa relació.

Programa d'actuació: Atès el que es defineix en l'ordenació de la Modificació puntual 17 del PGOU en relació al PAU8 i al PAU 9 i, atès que es precisa executar alhora el vial d'accés compartit entre el PAU 8 i el PAU 9, s'especifica la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització del referit vial d'accés. Atès que l'ordenació definida en la Modificació puntual 18 no precisa l'execució d'obra d'urbanització, pel que fa al PAU10, s'estableix el termini de 4 anys per a l'execució del planejament.

Art. 42. Àrea de sòl urbanitzable delimitat. (SUD)

1.- Definició.

El contingut normatiu d'aquesta zona s'aplica a aquelles àrees en les que s'admet la formació de teixits residencials amb dominància de la vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Es defineixen dos sectors:

- *Camí del Rossinyol 1*
- *Camí del Rossinyol 2*

2.- Densitat.

La densitat màxima d'habitatges referida a la superfície de zones amb aprofitament privat serà de 25 habitatges/ha.

3.- Edificabilitat.

El sostre per a usos privats no excedirà el que resulti d'aplicar a la superfície de zones una edificabilitat neta de:

- *Camí del Rossinyol 1: 0,47 m²/m².*
- *Camí del Rossinyol 2: 0,42 m²/m²*

4.- Condicions d'ús.

La previsió d'àrees per al desenvolupament d'usos diferents al de la vivenda unifamiliar s'haurà d'especificar especialment en els Plans Parcials assenyalant les parcel·les específiques on poden establir-se.

No s'admetran en cap cas, els usos de Magatzem cat. 2, 3, 4, i 5, i Industrial cat.2, 3, 4 i 5. El sòl que el Pla Parcial destini a usos privats diferents del de vivenda unifamiliar no excedirà del 15% del total de la superfície de parcel·les destinades a usos privats en l'ordenació.

5.- Condicions d'ordenació i edificació.

La seva ordenació complimentarà en cada cas les condicions específiques que s'assenyalin en el corresponent plànol.

L'edificació no excedirà en cap cas l'altura reguladora de 9,85 m. ni tindrà més de PB + 2 Plantes.

Els plans parcials destinats a usos residencials hauran de contenir la normativa adequada a fi de:

- a. *Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en medis urbans d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i en general les operacions de gestió descrites en la Llei.*
- b. *Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.*

6.- Cessió de zones verdes i equipaments

Segons l'article 65.3 del Decret legislatiu 1/2010, s'han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també

*per equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.
La previsió que s'haurà de fer en els sectors és la següent:*

Camí del Rossinyol 1:

*Zones verdes i espais lliures públics: 15% de la superfície de l'àmbit
Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl / 100 m² de sostre*

Camí del Rossinyol 2:

*Zones verdes i espais lliures públics: 10% de la superfície de l'àmbit
Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl / 100 m² de sostre*

7.- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del sector serà de cooperació.

4.2.2. Proposta

A continuació s'exposa el redactat modificat els articles 15, 17, 41 i 42 del PGOU. Pel que fa a l'article 35 es mantindrà el redactat amb les modificacions que va introduir la MP núm. 12 del PGOU i que la present modificació deixa sense efecte. També s'afegeixen els articles 42 bis i 42 ter per tal d'ampliar els paràmetres reguladors dels sòls urbanitzables delimitats. Per fer intel·ligible les modificacions apareix el text objecte de modificació i addició de color blau, taltant aquells redactats vigents que s'eliminen.

La modificació té per objecte establir com a paràmetres reguladors els previstos a la llei d'urbanisme, eliminant els aprofitaments i cessions addicionals, per tal de garantir la viabilitat urbanística, de gestió i econòmica dels sectors atès que fins a dia d'avui no s'ha desenvolupat cap sector de sòl urbanitzable des de l'entrada en vigor de les presents normes urbanístiques.

Art. 15. Sectors de desenvolupament i aprofitament mitjà.

- 1.- En sòl urbanitzable delimitat, el Pla determina els sectors que han de ser desenvolupats per plans parcials. Cada pla parcial comprendrà el sòl que delimita un sector, sens perjudici del seu desenvolupament per subsectors que compleixin ~~els requisits fixats pel Decret Legislatiu 1/1990 de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.~~ les condicions establertes a l'article 93 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

El present pla general, defineix per a cada un d'ells el seu aprofitament sectorial ó índex d'edificabilitat bruta, així com la densitat d'habitatges en els sectors residencials.

~~El present Pla, fixa per a cada sector, a més de les cessions obligatòries i gratuïtes de viabilitat, zones verdes, equipaments socials i docents previstos pel Decret Legislatiu 1/90, la cessió amb destí a sistemes generals d'un 10% addicional amb destí a zones verdes, equipaments ó viabilitat, els quals, si no vénen definits pel pla general, s'hauran de concretar en el corresponent pla parcial, i determinar segons s'especifica a l'article 13 de les presents normes.~~

~~A aquest 10% de sistemes generals se'ls aplicarà el règim de cessió obligatòria i gratuïta en base a l'aplicació sobre la seva superfície del corresponent aprofitament sectorial, d'acord amb allò que determina el Decret Legislatiu 1/90.~~

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic del 15% d'acord amb l'article 45 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 160.5 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

- 2.- En sòl urbanitzable no delimitat, s'hauran de mantenir les condicions de l'apartat anterior i la intensitat d'edificació, en cap cas, podrà superar la prevista en el sector delimitat.

Art. 17. Determinació de sistemes en els plans parcials.

- ~~1.- Les unitats de sistemes generals destinades a Parcs, Places o a Equipaments, que determinin gràficament els plans parcials no seran de superfície inferior a 1.000 m².~~
- ~~2.- El sòl destinat a vialitat computable com sistema general no excedirà del 20% del total de la superfície de sòl destinada a sistemes generals en el sector.~~
1. El PGOU fixa per a cada sector el sòl destinat a espais lliures i dotacionals, segons la posició urbana, les necessitats funcionals, els requeriments paisatgístics i les condicions naturals dels terrenys, atenent tant a les necessitats del sector com a les del conjunt del municipi.
2. De conformitat amb allò que disposa l'article 35 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, el sòl reservat per a sistemes generals que el PGOU inclou en cada sector - físicament continu o discontinu- resta classificat com a sòl urbanitzable i, en conseqüència, és part integrant del sector, resultant aplicable a la total superfície del mateix els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats previstes a la corresponent fitxa.
- 3.- Les unitats de sistemes generals es disposaran en l'ordenació, de manera que puguin prestar servei eficaç a un major àmbit territorial que l'avarca't pel sector. Amb aquest objectiu s'haurà de tenir especial consideració de les connexions viàries que uneixin aquestes unitats amb la resta de la població, i de la seva localització en el sector, procurant d'aconseguir bones condicions d'accés des de les àrees urbanes contigües.
- ~~4.- Els sistemes locals resultants de l'ordenació pormenortizada del Pla Parcial complimentaran els mòduls mínims que estableix l'annex del Reglament de Planejament i el decret 1/90 de la Generalitat de Catalunya.~~
4. Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb l'article 65 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:
 - a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.
 - b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

Art. 41 Unitats d'actuació en sòl urbà i Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

Delimitació: Comprèn les àrees representades en el plànol d'ordenació.

Objectius: L'objectiu general és completar l'ordenament previst per aquestes zones mitjançant la distribució equitativa de càrregues i beneficis, alhora que completar degudament la urbanització dels sistemes compresos dins l'àmbit.

Qualificacions: Les qualificacions previstes són les especificades en els plànols d'ordenació.

Relació:

Urbanització d'UA i PERI

Denominació	sup. urb.
<u>PAU 3.1 Conxa Est 1 (5.710m²)</u>	1.489
PAU 3.1 Conxa Est 1 (3.278,85m ²)	598,53
<i>Sistema d'actuació:</i>	
Reparcel·lació modalitat compensació	
<i>Desenvolupament:</i>	
Projecte de reparcel·lació i d'urbanització	
<i>Cessions d'aprofitament:</i>	
15% d'acord amb l'art.43.1.c del TRLU	
<u>UA4 Peralada Oest (5.981m²)</u>	1.698
Pla Especial de la UA4 "Peralada Oest"	
(Aprovació definitiva de 06/11/2002)	
(DOGC Núm. 4.357 de 06/04/2005)	
<u>UA5 Peralada Est (1.609m²)</u>	399,13
Modificació del PGOU a la UA5 Peralada Est	
(Acord de la CTU de Girona de 24/01/2003)	
(DOGC Núm. 3857 — 3.4.2003)	
<u>UA6 Entorn Monestir (6.162m²)</u>	2.165
<u>UA7 Torrijos Est (1.763 m²)</u>	327
<u>PAU8 Figueres Oest (1.943m²)</u>	543
<i>Sistema d'actuació:</i>	
Reparcel·lació modalitat cooperació	
<i>Desenvolupament:</i>	
Projecte de reparcel·lació i d'urbanització	
<i>Cessions d'aprofitament:</i>	
Les previstes a l'art.43 del TRLU	
10% d'acord amb l'art.43 del TRLU	
<u>PERI a61 El Llac (7.888m²)</u>	
Vialitat	1.380
<i>Sistema d'actuació:</i>	
Reparcel·lació modalitat compensació	
<i>Desenvolupament:</i>	
Millora urbana sotmesa a un Pla Especial Urbanístic, Projecte de reparcel·lació i d'urbanització	
<i>Cessions d'aprofitament:</i>	
10% d'acord amb l'art.43 del TRLU	
<u>PAU9 Sistema d'ús educatiu (5.860m²)</u>	

Vialitat _____ 631

Sistema d'actuació:

Execució directa

Objectius:

Consolidar l'àmbit com a sòl urbà. Completar la urbanització de l'accés al sistema d'ús educatiu 6.a.(A) des del carrer de Figueres, assegurant les actuacions necessàries per tal de reduir el risc d'inundació per tal de donar compliment a les observacions de l'AGA i Ensenyament validades en els informes de la Modificació puntual núm. 17 del PGOU de Vilabertran, i d'acord amb les condicions establertes per al Sistema d'equipaments i dotacions d'ús educatiu 6.a.(A), regulades a l'article 33.7.a).

Mecanisme d'obtenció dels terrenys:

La totalitat dels terrenys compresos dins l'àmbit del PAU 9 són de propietat de l'Ajuntament de Vilabertran. Les parcel·les de referència cadastral núm. 211, 212 i 213 del polígon 2 de Vilabertran han estat adquirides per compra en escriptura pública (a l'apartat 4. Àmbits d'actuació i identitat de les persones propietàries (certificacions del registre de la propietat, article 99.1 del TRLU), queda adjuntada una còpia de la referida escriptura pública. La superfície restant de l'àmbit del PAU 9 correspon a camins de titularitat pública.

PAU 10 Sistema d'ús cultural i/o social (677,83m2)

Sistema d'actuació:

Expropiació

Objectius:

Adquisició de la superfície de 677,83m2 objecte de la modificació puntual número 18 per a destinar-la als usos previstos.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de les presents unitats d'actuació, el sistema de compensació. La UA 6 (Entorn Monestir) es troba desenvolupada i executada. Pel que fa al PAU8 (Figueres Oest), PAU9 (Sistema d'ús educatiu) i PAU10, el sistema d'actuació és el que es descriu en la mateixa relació.

Programa d'actuació: Atès el que es defineix en l'ordenació de la Modificació puntual 17 del PGOU en relació al PAU8 i al PAU9 i, atès que es precisa executar alhora el vial d'accés compartit entre el PAU8 i el PAU9, s'especifica la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització del referit vial d'accés. Atès que l'ordenació definida en la Modificació puntual 18 no precisa l'execució d'obra d'urbanització, pel que fa al PAU10, s'estableix el termini de 4 anys per a l'execució del planejament.

Art. 42. Àrea de sòl urbanitzable delimitat. (SUD)

1.- Definició.

El contingut normatiu d'aquesta zona s'aplica a aquelles àrees en les que s'admet la formació de teixits residencials amb dominància de la vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest PGOU considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL 1/2010.

El sòl urbanitzable delimitat està constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present Normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

~~2. Densitat~~

~~La densitat màxima d'habitatges referida a la superfície de zones amb aprofitament privat serà de 25 habitatges/ha.~~

~~2.- Desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat~~

~~Per al desenvolupament del sòl urbanitzable, aquest PGOU delimita sectors que es desenvoluparan mitjançant la redacció d'un únic pla parcial per a cada sector. Ara bé, el pla parcial podrà delimitar polígons d'actuació per tal de facilitar la gestió dels mateixos.~~

~~El PGOU defineix Plans Parcial que corresponen a àmbits de sòl urbanitzable regulats per l'article 67 de la LUC i els articles 84 a 89 del seu Reglament.~~

~~Es defineixen els següents plans parcials urbanístics:~~

- ~~- SUD "Llevant-Rossinyol"~~
- ~~- SUD "Nord-Est"~~

~~Als plànols d'ordenació es determinen amb línia continua els sistemes de caràcter obligatori que el planejament derivat podrà ajustar però que haurà de mantenir en la situació, la superfície i les dimensions previstes. També es determinen amb línia discontinua les zones i sistemes de caràcter orientatiu, que el planejament derivat podrà modificar justificadament.~~

~~La regulació específica de cadascun d'aquest Plans parcials s'estableix a l'article 42 bis i 42 ter de la present Normativa i en els plànols d'ordenació.~~

~~3. Edificabilitat.~~

~~El sostre per a usos privats no excedirà el que resulti d'aplicar a la superfície de zones una edificabilitat neta de 0,45 m²/m².~~

~~4. Condicions d'ús.~~

~~La previsió d'àrees per al desenvolupament d'usos diferents al de la vivenda unifamiliar s'haurà d'especificar especialment en els Plans Parcial assenyalant les parcel·les específiques on poden establir-se.~~

~~No s'admetran en cap cas, els usos de Magatzem cat. 2, 3, 4, i 5, i Industrial cat. 2, 3, 4 i 5.~~

~~El sòl que el Pla Parcial destini a usos privats diferents del de vivenda unifamiliar no excedirà del 15% del total de la superfície de parcel·les destinades a usos privats en l'ordenació.~~

~~Els habitatges unifamiliars constituïran com a mínim el 30% del total d'unitats.~~

~~5. Condicions d'ordenació i edificació.~~

~~La seva ordenació complimentarà en cada cas les condicions específiques que s'assenyalin en el corresponent plànol.~~

~~L'edificació no excedirà en cap cas l'altura reguladora de 7,50 m. ni tindrà més de PB + 1 Planta.~~

~~Els plans parcials destinats a usos residencials hauran de contenir la normativa adequada a fi de:~~

- ~~a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en medis urbans d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i en general les operacions de gestió descrites en la Llei.~~
- ~~b) Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.~~

Art. 42 bis. Regulació urbanística SUD “Llevant-Rosinyol”

1.- Objecte del Pla Parcial

L'objecte d'aquest sector és completar la trama urbana de la banda de llevant de Vilabertran. Aquest objectiu es concreta en:

- Desenvolupament d'una estructura viària basada en el perllongament del carrer Figueres fins a enllaçar-lo amb el carrer de Peralada i camí de la Gorga, que enllaci l'àrea esportiva i escolar de forma perimetral a la trama urbana històrica.
- Crear una nova àrea d'espais lliures i equipaments a llevant, situada sobre l'eix central “Canònica - plaça Major – carrer del Prats”.
- Crear un teixit urbà de mobilitat interior entre els carrers Dolors Font, Salvador Dalí i l'actual carrer Peralada sense sortida.

2.- Característiques d'aprofitament urbanístic

Superfície	28.086,93 m²	Seràn admissibles les variacions de més o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball
-------------------	--------------------------------	--

Edificabilitat màxima	0,45 m²st/m2sol	La impossibilitat d'assolir aquesta edificabilitat per raons de la geometria del sector no permet la modificació de la resta de paràmetres.
------------------------------	-----------------------------------	---

Densitat	16,00 Hab/ha	
-----------------	---------------------	--

Cessions mínimes	33,9%	Segons els condicionaments establerts a l'article 17 de la normativa. Aquesta superfície podrà ser disminuïda sempre que la superfície reduïda es destini a equipaments o espais verds.
Espais lliures i zones verdes	10%	
Equipament	5%	
Xarxa viària i aparcaments	18,9%	

Tipologia del sostre	Habitatge unifamiliar	S'admetran altres tipologies segons les permeses per zona respectant la predominant.
Predominant		

Altres obligacions específiques	
Cessió d'aprofitament	15%

Deures d'urbanització i de gestió	
Gestió:	REPARCEL·LACIÓ en la modalitat de COOPERACIÓ.
Deures addicionals al sector:	. Soterrament parcial del canal de rec de la Comunitat de regants del Marge dret del riu Muga -82ml-. . Reurbanització de 781m ² dels carrers Dolors Font i Abat Rigau, contigus al sector. . Reurbanització de 635m ² del carrer Peralada (actual cul de sac) contigu al sector. . Reurbanització de 194m ² del carrer de la Gorga (actual cul de sac) contigu al sector.

Art. 42 ter. Regulació urbanística SUD “Nord-Est”

1.- Objecte del Pla Parcial

L'objecte d'aquest sector és completar la trama urbana de la banda nord-est de Vilabertran. Aquest objectiu es concreta en:

- Desenvolupament d'una estructura viària basada en la compleció de l'illa urbana compresa pels carrers Josep Reig i Palau, Tramuntana, del Cementiri i del nord.
- Crear una nova àrea d'espais lliures i equipament al nord del nucli urbà per dotar d'equipaments i espais lliures a la zona urbana situada al nord del carrer Josep Reig i Palau.

2.- Característiques d'aprofitament urbanístic

Superfície	11.408,96 m²	Seràn admissibles les variacions de més o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball
-------------------	--------------------------------	--

Edificabilitat màxima	0,45 m²st/m²sol	La impossibilitat d'assolir aquesta edificabilitat per raons de la geometria del sector no permet la modificació de la resta de paràmetres.
------------------------------	--	---

Densitat	16,00 Hab/ha	
-----------------	---------------------	--

Cessions mínimes	47%	Segons els condicionaments establerts a l'article 17 de la normativa. Aquesta superfície podrà ser disminuïda sempre que la superfície reduïda es destini a equipaments o espais verds.
Espais lliures i zones verdes	12%	
Equipament	5,5%	
Xarxa viària i aparcaments	29,5%	

Tipologia del sostre	Habitatge unifamiliar	S'admetran altres tipologies segons les permeses per zona respectant la predominant.
Predominant		

Altres obligacions específiques	
Cessió d'aprofitament	15%

Deures d'urbanització i de gestió	
Gestió	REPARCEL·LACIÓ en la modalitat de COOPERACIÓ.
Deures addicionals al sector:	. Soterrament parcial del canal de rec de la Comunitat de regants del Marge dret del riu Muga -74ml-.

5. JUSTIFICACIÓ DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

La present modificació puntual altera les superfícies de totes les classes de sòl vigents al municipi. A continuació, s'ha elaborat la següent taula que recull el conjunts d'actuacions i ajustos, i les justificacions en relació als estàndards urbanístics:

		Planejament general vigent (àmbits objecte de modificació)		Planejament general modificat (àmbits objecte de modificació)		
Classe de sòl	Denominació	Superfície	Edificabilitat	Denominació	Superfície	Edificabilitat
Urbà	Sistema viari	661,39	0,00	Sistema viari	416,07	0,00
	zona (a00)	11,77	0,00	zona (a00)	144,42	0,00
	zona (a02)	121,02	24,20	zona (a02)	199,72	39,94
	zona (a12)	0,00	0,00	zona (a12)	35,35	70,70
	zona (a31)	40,60	20,30	zona (a31)	1,61	0,81
	Total	834,78	44,50	Total	797,17	111,45
Urbà no consolidat PAU 3.1.	Sistema viari	1.489,00	0,00	Sistema viari	598,53	0,00
	zona (a12)	578,90	1.157,80	zona (a12)	791,97	1.583,94
	zona (a02)	872,60	174,52	zona (a02)	0,00	0,00
	zona (00)	137,91	0,00	zona (00)	643,92	0,00
	zona (a31)	2.652,44	1.326,22	zona (a31)	1.244,43	622,22
	Total	5.730,85	2.658,54	Total	3.278,85	2.206,16
Urbanitzable no delimitat	SUND "Nord"	80,93	-	SUND "Nord"	791,71	-
	Total	80,93	-	Total	791,71	-
Urbanitzable delimitat	SUD "Camí del Rossinyol 1"	34,12	-	SUD "Llevant-Rossinyol"	274,68	-
	SUD "Camí del Rossinyol 2"	10.649,64	-	SUD "Nord-Est"	11.408,96	-
	Total	10.683,76	-	Total	11.683,64	-
No urbanitzable	Zona protecció d'interès agrícola, clau d.2	8.549,37	-	Zona protecció d'interès agrícola, clau d.2	2.378,30	-
	Zona protecció d'interès paisatgístic i monumental, clau d.3	4.476,36	-	Zona protecció d'interès paisatgístic i monumental, clau d.3	0,00	-
	Sistema general viari, clau 1	1.696,44	-	Sistema general viari, clau 1	309,60	-
	Sistema general d'aparcament, clau 2	0,00	-	Sistema general d'aparcament, clau 2	12.813,22	-
	Total	14.722,17	-	Total	15.501,12	-
		32.052,49		32.052,49		

Modificacions del sòl urbà:

- Sistema urbanístic:
S'incorporen dos trams de sistema viari del SNU al SU (c. Cabanes i av. Vilatenim) perquè les finques urbanes de l'entorn afrontin amb vial en sòl urbà.
Atès l'ajust del contorn del sector PAU 3.1. un petit àmbit qualificat de sistema urbanístic queda fora de l'àmbit del polígon.
Aquestes modificacions no alteren els paràmetres d'edificabilitat vigents.
- Zona d'espai lliure privat, clau a00:
Part del sistema urbanístic destinat a vialitat que afronta el c. Josep Reig i Palau, que té com a finalitat la connexió amb el SUND "nord", s'incorpora dins el SUND i part es qualifica de zona d'espai lliure privat sense edificabilitat, clau a00. El sistema viari es resol amb una secció de 6m. Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents, però sí que desafecta parcialment la finca 8416408DG9881S.
- Zona d'espai lliure privat, clau a02:
La modificació de límits del PAU 3.1. fa que dues porcions de finques, les situades al c. del nord, 6 i del c. Josep Reig i Palau 35, es situïn fora del polígon d'actuació urbanística però mantinguin la qualificació vigent. Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents.
La modificació de l'ordenació i alineacions del PAU 3.1. fa que dues porcions del pati de la finca del c. Josep Reig i Palau 43 (fora de l'àmbit del P.A.U.) es qualifiquin de zona d'espai lliure privat, clau a02, d'acord amb la resta de qualificacions de l'entorn i de la pròpia finca. Aquesta modificació produeix un increment d'edificabilitat 1,48m² d'ús auxiliar residencial.
Es classifica de sòl urbà i qualifica de zona d'espai lliure privat, clau a02, una porció de 80,93m² de la finca del c. Josep Reig i Palau 11 que estava inclosa dins el SUND. Es justifica aquest ajust atès la reduïda superfície aportada al sector de sòl no urbanitzable.
- Zona d'ordenació de l'edificació definició volumètrica, clau a12:
Vista la modificació de límits del PAU 3.1. una porció de la finca del c. del nord 6 manté la qualificació, però fora del polígon d'actuació urbanística. Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents.
- Zona d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la i dominància unifamiliar, clau a31:
Vista la modificació de límits del PAU 3.1. una porció de la finca del c. del nord 6 manté la qualificació, però fora del polígon d'actuació urbanística. Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents.

Modificacions del sòl urbà no consolidat:

La modificació de l'ordenació i alineacions del P.A.U. 3.1 comporta un increment de l'edificabilitat bruta del polígon la qual, d'acord amb l'estudi econòmic i financer, millorar la capacitat de desenvolupament i gestió de l'àmbit, no obstant els deures d'aprofitament urbanístic passin del 10 al 15% d'acord amb el regulat a l'article 43.1.c del TRLUC.

Modificacions del sòl urbanitzable delimitat:

- SUD "Llevant-Rossinyol":
S'incorpora al SUD el sistema urbanístic viari en SU de connexió amb la trama urbana (prolongació del c. Figueres). Es deixa sense efecte la modificació puntual núm. 25 del PGOU atès que l'àmbit d'aquesta queda incorporat al SUD. Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents i inclou un sistema estrictament relacionat amb el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat dins el sector tal i com preveu l'article 36 del TRLUC.
- SUD "Nord-Est":
S'incorpora de forma parcial al SUD sòl qualificat de sistema urbanístic viari en SNU per completar la trama urbana formada pels carrers nord, del Cementiri i Josep Reig i Palau.
Es classifiquen com a SUD les parcel·les cadastrals núm. 24, 28, 29, 66, del polígon 1, actualment classificades de SNU, i les 67 i 70, del mateix polígon, incloses dins el vigent PAU 3.1.

Modificacions del sòl urbanitzable no delimitat:

Es classifica com a SUND part del sistema urbanístic viari en SU de connexió amb la trama urbana (c. Josep Reig i Palau 7). Aquesta modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat vigents i inclou un sistema estrictament relacionat amb el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat dins el sector tal i com preveu l'article 36 del TRLUC.

També es classifica com a SUND el sòl destinat a ampliar el giratori de la creu vella i s'ajusten els límits nord, oest i una porció de la parcel·la del c. Josep Reig i Palau 13, d'acord amb la realitat física de les finques.

Modificacions del sòl no urbanitzable:

- Zona de protecció d'interès agrícola, clau d.2:
Les parcel·les cadastrals núm. 8813111DG9881S, 8813110DG9881S, 8813109DG9881S i 8813107DG9881S, incloses dins el sector de SUD "Camí del Rossinyol 2", es classifiquen com a SNU i qualifiquen de zona de protecció d'interès agrícola d'acord amb els objectius de la present modificació de traslladar part del SUD al nord de l'àrea urbana evitant així zones amb risc d'inundabilitat i per tal de completar la trama urbana existent.
També, es modifica la porció restant qualificada de sistema urbanístic viari en SNU de les parcel·les cadastrals núm. 21, 22, 23, 24, 30 i 164, del polígon 1, per qualificar-les com a zona de protecció d'interès agrícola. Aquesta actuació elimina la consideració de fora d'ordenació de les citades finques.
- Sistema general viari, clau 1:
Es modifica lleugerament un dels límits del SUD "Camí del Rossinyol 1" que passa a denominar-se "Llevant-Rossinyol" per qualificar-lo de sistema urbanístic viari en SNU. L'àmbit és públic i es troba a la intersecció entre el camí del rossinyol i el canal de rec del Regants del marge dret de la Muga. Aquesta modificació es tracta d'un ajust en sistemes urbanístiques sense aprofitament urbanístic.
Es proposa una franja de sistema general viari vora el canal de rec de l'aparcament dissuasori de la banda de llevant de l'àrea urbana el qual es connecta amb el sistema viari previst al sòl urbanitzable.

- Sistema general d'aparcament, clau 2:
Les parcel·les cadastrals núm. 8813106DG9881S i 8813108DG9881S incloses dins el sector SUD "Camí del Rossinyol 2", es classifiquen com a sistema general d'aparcament en SNU d'acord amb els objectius de la present modificació. L'Ajuntament de Vilabertran considera necessari i adequat la qualificació, a la zona de llevant, d'una àrea d'aparcament dissuasori repetint el model actual de la banda de ponent. Per aquest motiu es planifica una àrea de 8.336,86 m² destinada a aquesta finalitat, 3.307,58 m² dels qual corresponen a la finca cadastral núm. 8813108DG9881S de titularitat municipal.
A la present modificació es regularitza l'ús d'aparcament de la finca pública amb referència cadastral 17228A001001520000JU que ja s'està utilitzant per aquesta finalitat.

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6.1. INTRODUCCIÓ

La present modificació puntual actualitza i ajusta l'actual PGOU de Vilabertran a la realitat urbanística i territorial actual:

- Deixa sense efecte planejament derivat ja executat.
- Ajusta puntualment la classificació i qualificació urbanística de sistemes existents a la realitat territorial.
- Ajusta l'àmbit del sòl urbanitzable delimitat i el sòl urbanitzable no delimitat a la realitat física de l'entorn.

D'altre banda reconfigura el sòl urbanitzable delimitat del municipi per resoldre contradiccions que es detecten en el planejament i resoldre la inviabilitat econòmica que se'n deriva:

- Es delimita de nou el SUD "Llevant-Rossinyol" amb un àmbit més reduït i coherent amb el teixit existent. Es defineixen de nou els paràmetres urbanístics que configuren l'àmbit prenent en consideració la viabilitat econòmica del mateix.
- Es delimita un nou àmbit de sòl urbanitzable delimitat al nord del municipi, SUD "Nord-est". Aquest nou àmbit permet mantenir la superfície actual de creixement potencial del municipi però en una localització més adient pel municipi i amb una lògica de compleció de la trama urbana actual.

Al nord-est del municipi també s'hi localitza actualment el PAU 3.1. Aquest àmbit de sòl urbà no consolidat no s'ha desenvolupat en els últims 20 anys. La present modificació puntual té en compte aquesta casuística i proposa canvis en la delimitació d'aquest planejament per propiciar el desenvolupament dels sols:

- Reduir l'àmbit del PAU 3.1 i per tant el nombre de propietaris, facilitant la gestió.
- Traslladar part dels sols delimitats en l'actual PAU 3.1 al SUD "Nord-est" per garantir la mobilitat d'aquest àmbit de sòl urbanitzable i distribuir les càrregues d'urbanització de forma més coherent.
- Millorar l'edificabilitat actual del PAU 3.1 a efectes de garantir la seva viabilitat econòmica i incentivar la transformació urbanística d'aquest teixit urbà.

En resum, es tracta d'una modificació puntual que afecta tot el nucli urbà del municipi i que té per objectiu ordenar els creixements futurs de Vilabertran i resoldre discrepàncies actuals del planejament. En el present capítol s'analitza la viabilitat econòmica de les propostes urbanístiques realitzades per la modificació així com l'impacte d'aquestes en l'economia de l'administració pública.

6.2. MARC JURÍDIC

El Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, estableix en el seu article 96 que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Per tant, en aquest cas és d'aplicació l'article 59 (Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal) on s'estableix que ha d'acompanyar el planejament:

- 1.e) l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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 de serveis necessaris.

El Text Refós de la Llei d'urbanisme estableix alhora que aquelles modificacions que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99.

D'acord amb l'article 99 les modificacions de planejament que reuneixin les condicions anteriorment relacionades han d'incloure "c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata".

Per a determinar la viabilitat econòmica i financera el Real Decreto Legislativo 7/2015 del 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana estableix (en l'article 22.5) que:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

Per a determinar la sostenibilitat econòmica el Real Decreto Legislativo 7/2015 del 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana estableix (en l'article 22.4) que:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.."

D'altre banda, la legislació urbanística vigent determina mesures que afecten l'equilibri econòmic del planejament. Els aspectes econòmics més rellevants que afecten la propietat del sòl en l'actual modificació són:

- L'obligatorietat de cedir gratuïtament el sòl reservat a sistemes urbanístics que es preveu en els àmbits de planejament.
- El deure de costejar i executar la totalitat de les obres d'urbanització previstes en l'actuació, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes de l'entorn en els termes que estableixi la legislació aplicable.

- Assumir les despeses d'enderrocament de construccions, indemnitzacions d'activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, així com el cost de tots els projectes tècnics i les despeses de gestió.
- La cessió a l'administració actuant del 10% de l'aprofitament urbanístic vigent i el 15% de l'increment d'aprofitament en el sòl urbà no consolidat que es modifica.
- La cessió a l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic en el sòl urbanitzable.

6.3. METODOLOGIA

En els apartats següents s'analitza la viabilitat econòmica de les propostes de la present modificació puntual número 21 mitjançant la definició dels ingressos, les despeses i el calendari estimat de transformació dels diversos àmbits de planejament delimitats. Mitjançant el mètode residual dinàmic, s'analitza una promoció de sòl urbanitzat (ingressos – despeses, tenint en consideració els tempos de la transformació). Fixant una taxa interna de rendibilitat mínima (TIR) exigible de promoció s'obté el valor residual del sòl abans d'urbanitzar (VAN). Aquest valor residual es compara amb el valor actual dels sòls, i permet establir si hi ha incentiu suficient per a què es dugui a terme la transformació i per tant, si l'operació és viable econòmicament.

Considerem que el planejament serà viable econòmicament quan:

1. Que un cop analitzats els components econòmics del planejament (Ingressos – Despeses), descomptat el benefici de promoció i tenint en compte el factor temps en la transformació urbanística) el VAN obtingut mitjançant el mètode residual dinàmic sigui positiu.
2. Que s'obtingui un valor superior al valor actual de sòl.

S'utilitza una metodologia residual dinàmica, per considerar que és la més adequada per analitzar promocions urbanístiques que es prorroguen en el temps. S'ha establert un calendari estimat de transformació urbanística per a cadascun dels àmbits analitzats i s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació ajustada al tipus de promoció. S'ha calculat el valor residual del sòl abans d'urbanitzar (VAN) d'acord amb l'expressió:

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

Sent,

C₀ = inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes

R_t = TIR = taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria en un VAN = 0.

Per a l'anàlisi dels desenvolupaments s'estudien promocions de sòl urbanitzat. Per a obtenir el valor de les parcel·les residencials urbanitzades s'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat, que consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques que influeixen en el preu del producte immobiliari que es valora.
- Analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables i obtenir els presud actuals de compravenda dels immobles basant-se en informacions concretes de transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas.
- Seleccionar una mostra representativa (retirant aquells preus anormals de la mostra) i aplicar-li el procediment d'homogeneïtzació.

- Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- Assignar el valor de l'immoble en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

En el present Estudi Econòmic i Financer i a efectes de comparabilitat s'analitzen tots els àmbits de planejament derivat des d'un moment teòric 0 d'inici del desenvolupament. Tanmateix cal tenir en compte que es tracta de reserves de creixement del municipi de Vilabertran, i que els diversos planejament s'aniran desenvolupant progressivament al llarg del temps.

6.4 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES DEL PLANEJAMENT

6.4.1 Característiques econòmiques del planejament vigent

El planejament derivat que es modifica és el PAU 3.1 i el "SUD Camí del Rossinyol".

S'ha estudiat l'equilibri econòmic d'aquests àmbits a efectes d'establir una comparativa entre el valor actual del sòl afectat pel planejament i el valor que deriva de les modificacions proposades per la present MpPGOU.

Els paràmetres més determinants a efectes econòmics són:

<u>PAU 3.1</u>	<u>SUD Camí del Rossinyol</u>														
Superfície de sòl: 5.730,85 m ² s	Superfície de sòl: 38.360,00 m ² s														
Superfície computable de sòl: 5.731 m ² s	Superfície computable de sòl: 37.229,55 m ² s*														
<u>Definició de les despeses:</u>	<u>Definició de les despeses:</u>														
<table> <tr> <td>Vialitat:</td> <td>1.489,00 m²s</td> </tr> <tr> <td>Incompatibilitat parcial de construccions existents</td> <td></td> </tr> </table>	Vialitat:	1.489,00 m ² s	Incompatibilitat parcial de construccions existents		<table> <tr> <td>Vialitat:</td> <td>8.577,10 m²s</td> </tr> <tr> <td>Espais lliures</td> <td>12.290,35 m²s</td> </tr> <tr> <td>Equipaments</td> <td>4.565,70 m²s</td> </tr> <tr> <td>82 ml de soterrament del rec existent</td> <td></td> </tr> </table>	Vialitat:	8.577,10 m ² s	Espais lliures	12.290,35 m ² s	Equipaments	4.565,70 m ² s	82 ml de soterrament del rec existent			
Vialitat:	1.489,00 m ² s														
Incompatibilitat parcial de construccions existents															
Vialitat:	8.577,10 m ² s														
Espais lliures	12.290,35 m ² s														
Equipaments	4.565,70 m ² s														
82 ml de soterrament del rec existent															
<u>Definició dels ingressos:</u>	<u>Definició dels ingressos:</u>														
<p>Ús residencial.</p> <p>Sòl d'aprofitament privat: 4.241,85 m²s</p> <table> <tr> <td>Clau a31</td> <td>2.652,44 m²s</td> </tr> <tr> <td>Clau a12s</td> <td>578,90 m²s</td> </tr> <tr> <td>Clau a00</td> <td>137,91 m²s</td> </tr> <tr> <td>Clau a02</td> <td>872,60 m²s</td> </tr> </table> <p>Sostre edificable total: 2.658,54 m²st</p> <table> <tr> <td>Clau a31</td> <td>1.326,22 m²st</td> </tr> <tr> <td>Clau a12s</td> <td>1.157,80 m²st</td> </tr> <tr> <td>Clau a02</td> <td>174,52 m²st</td> </tr> </table> <p>Cessió de l'aprofitament urbanístic del 10%.</p>	Clau a31	2.652,44 m ² s	Clau a12s	578,90 m ² s	Clau a00	137,91 m ² s	Clau a02	872,60 m ² s	Clau a31	1.326,22 m ² st	Clau a12s	1.157,80 m ² st	Clau a02	174,52 m ² st	<p>Ús residencial. 32 habitatges màxims.</p> <p>Ordenació dels sistemes urbanístics. A efectes del present Estudi Econòmic i Financer s'estudia una possible ordenació teòrica de l'aprofitament.</p> <p>Sòl d'aprofitament privat: 12.926,85 m²s</p> <p>Sostre edificable total: 5.817,08 m²st</p> <p>Cessió de l'aprofitament urbanístic del 15%.</p> <p><i>Nota*: Es dedueixen 820,51 m² i 309,94 m² de sòl corresponent a sistemes públics existents dins el SUD, camí del rossinyol i canal de rec de la Comunitat de Regants del marge dret del riu Muga, respectivament.</i></p>
Clau a31	2.652,44 m ² s														
Clau a12s	578,90 m ² s														
Clau a00	137,91 m ² s														
Clau a02	872,60 m ² s														
Clau a31	1.326,22 m ² st														
Clau a12s	1.157,80 m ² st														
Clau a02	174,52 m ² st														

--	--

6.4.1 Característiques econòmiques del planejament proposat

La present modificació proposa redefinir el PAU 3.1 i el "SUD Rossinyol" amb àmbits més petits, i delimitar un nou SUD "Nord-est".

El present capítol analitza els ingressos i costos de transformació d'aquests àmbits de planejament amb la intenció de definir l'equilibri econòmic de l'operació de transformació i determinar la viabilitat econòmica del planejament que es proposa.

Els paràmetres més determinants a efectes econòmics són:

<p><u>PAU 3.1</u></p> <p>Superfície de sòl: 3.278,85 m²s</p> <p>Superfície computable de sòl: 3.278,85 m²s</p> <p><u>Definició de les despeses:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Vialitat: 598,53 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Incompatibilitat parcial de construccions existents.</p> <p><u>Definició dels ingressos:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Ús residencial.</p> <p style="padding-left: 40px;">Sòl d'aprofitament privat: 2.680,32 m²s</p> <p style="padding-left: 80px;">Clau a31 1.244,43 m²s</p> <p style="padding-left: 80px;">Clau a12s 791,97 m²s</p> <p style="padding-left: 80px;">Clau a00 643,92 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Sostre edificable total: 2.658,54 m²st</p> <p style="padding-left: 80px;">Clau a31 622,22 m²st</p> <p style="padding-left: 80px;">Clau a12s 1.583,94 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Cessió de l'aprofitament urbanístic del 10% del planejament vigent i el 15% de l'increment d'aprofitament.</p> <p style="padding-left: 40px;">La reducció de l'àmbit simplifica la gestió i redueix el calendari de transformació.</p>	
<p><u>SUD "Llevant-Rossinyol"</u></p> <p>Superfície de sòl: 28.086,93 m²</p> <p>Superfície computable de sòl: 26.956,48 m²s*</p> <p><u>Definició de les despeses:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Vialitat 5.291,21 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Espais lliures 2.819,63 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Equipaments 1.408,88 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">82 ml de soterrament del rec existent</p> <p style="padding-left: 40px;">1.610 m²s d'urbanització superficial de vials de connexió externs a l'àmbit.</p>	<p><u>SUD "Nord-est"</u></p> <p>Superfície de sòl: 11.408,96 m²s</p> <p>Superfície computable de sòl: 10.637,00 m²s**</p> <p><u>Definició de les despeses:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Vialitat* 3.351,65 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Espais lliures 1.385,39 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">Equipaments 653,43 m²s</p> <p style="padding-left: 40px;">74 ml de soterrament del rec existent</p> <p style="padding-left: 40px;">280 m²s de vial requeriran únicament del pas de serveis urbanístics i per tant tindran un</p>

<p><u>Definició dels ingressos:</u></p> <p>Ús residencial. 43 habitatges màxims.</p> <p>Ordenació dels sistemes urbanístics. A efectes del present Estudi Econòmic i Financer s'estudia una possible ordenació teòrica de l'aprofitament.</p> <p>Sòl d'aprofitament privat: 18.567,21 m²s</p> <p>Sostre edificable total: 12.639,12 m²st</p> <p>Cessió de l'aprofitament urbanístic del 15%.</p> <p><i>*Nota: Es dedueixen 820,51 m² i 309,94 m² de sòl corresponent a sistemes públics existents dins el SUD, camí del rossinyol i canal de rec de la Comunitat de Regants del marge dret del riu Muga, respectivament.</i></p>	<p>cost inferior.</p> <p>Incompatibilitat parcial de construccions existents.</p> <p><u>Definició dels ingressos:</u></p> <p>Ús residencial. 18 habitatges màxims.</p> <p>Ordenació dels sistemes urbanístics. A efectes del present Estudi Econòmic i Financer s'estudia una possible ordenació teòrica de l'aprofitament.</p> <p>Sòl d'aprofitament privat: 6.018,49 m²s</p> <p>Sostre edificable total: 5.134,03 m²st</p> <p>Cessió de l'aprofitament urbanístic del 15%.</p> <p><i>**Nota: Es dedueixen 356,77 m² i 415,19 m² de sòl corresponent a sistemes públics existents dins el SUD, camí del cementiri i canal de rec de la Comunitat de Regants del marge dret del riu Muga, respectivament.</i></p>
--	---

6.5 EQUILIBRI ECNONÒMIC DEL PLANEJAMENT.

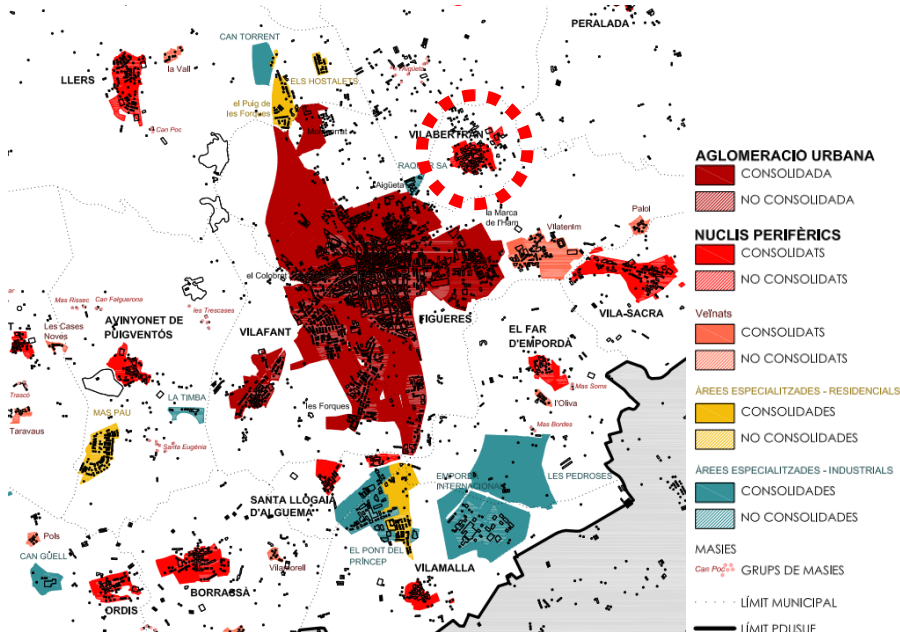
6.5.1 Càlcul dels Ingressos. Estudi de Mercat.

Les qualificacions urbanístiques utilitzades en el càlcul de la viabilitat econòmica del planejament es poden resumir en:

- Habitatge unifamiliar aïllat Clau a31/a32: parcel·la mínima 400 m² amb edificabilitat 0,5 m²/m², o parcel·la mínima 600 m² amb edificabilitat 0,4 m²/m². En les ordenacions estudiades resulta en habitatges de l'ordre de 200-250 m²st.
- Habitatge en filera Clau a12/a13 i variacions: Edificabilitats de 2-3m²/m². En les ordenacions estudiades resulten en habitatges de l'ordre de 300 m²st.

En el present capítol es realitza un estudi de mercat de l'entorn comparable del municipi de Vilabertran per a les tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat i d'habitatge unifamiliar en filera. S'utilitza el mètode de comparació de mercat per obtenir el valor de les parcel·les urbanitzades que es proposen en l'actual planejament.

Vilabertran, amb 969 habitants l'any 2021, forma part del Sistema Urbà de la ciutat de Figueres junt amb altres municipis com són Vila-sacra (761 hab.), el Far d'Empordà (619 hab.), Vilafant (5.480 habitants), Llers (1.252 hab.)... A la ciutat de Figueres l'any 2021 es comptabilitzaren 47.043 habitants, una tercera part dels habitants de la comarca de l'Alt Empordà. S'adjunta a continuació un plànol dels assentaments del Sistema Urbà de Figueres tal i com es defineixen en el PDU de l'any 2010.



Sistema d'assentaments amb la localització del municipi marcada amb línia discontinua.
 Font: I.04a Sistema d'assentaments. PDU del Sistema Urbà de Figueres. Novembre 2010.

L'Institut d'Estadística de Catalunya realitza una projecció de creixement poblacional en base 2021 per a l'Alt Empordà. En un escenari mitjà preveu un creixement de l'orde 500-600 habitants anuals en els propers 10 anys ocasionat principalment per migracions a la comarca. Aquesta projecció dona continuïtat a una tendència progressiva de creixement anual de la taxa bruta de creixement del municipi que s'inicià l'any 2016 i continua a dia d'avui.

	Taxa bruta de creixement total
2021	7,12
2020	7,65
2019	10,15
2018	7,06
2017	3,36
2016	1,01
2015	0,34

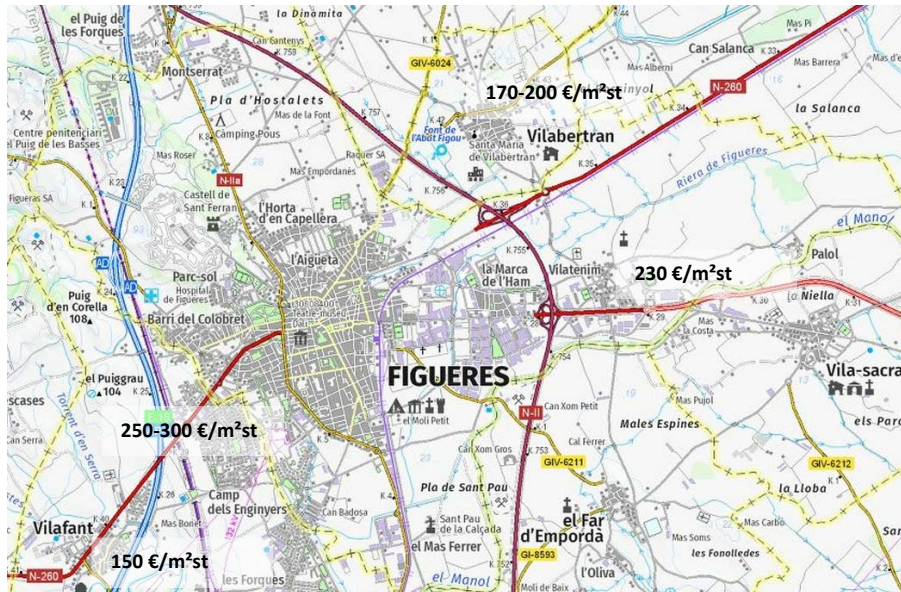
Creixement per mil habitants. Alt Empordà. 2015-2021. Font: Idescat.

Considerem que hi ha una demanda futura suficient per assumir els nous habitatges proposats pel planejament tenint en consideració que:

- El planejament proposat entrarà progressivament en el mercat residencial.
- Els sols residencials proposats es localitzen en un entorn natural privilegiat, al límit del municipi, i entorn a nous equipaments i espais lliures municipals.
- Les noves parcel·les es situen a 10 minuts en cotxe del centre de Figueres, l'Estació de trens, i l'estació AVE-Vilafant.
- Després de la crisi sanitària COVID-19 s'ha incrementat la demanda residencial unifamiliar en un entorn natural però pròxim a la ciutat i amb espai lliure privat.

La bona localització i característiques del àmbits proposats posicionen molt favorablement les parcel·les residencials resultants en el mercat de sol residencial del sistema urbà de Figueres.

En el moment de la realització del present estudi de mercat s'han localitzat 8 mostres de solars urbanitzats per a la construcció d'habitatges en filera, dos de les quals en el mateix municipi de Vilabertran, 6 en altres municipis comparables del sistema urbà de la ciutat de Figueres. El preu total de les ofertes oscil·la entre els 60-95.000 € abans d'homogeneïtzar.



Localització territorial de l'oferta. Font: Elaboració pròpia a partir del mapa base de l'ICGC.

Mitjançant el mètode de mercat s'han homogeneïtzat les mostres. S'ha descomptat de l'ordre d'un 5% del preu de la oferta en concepte de negociació entre la oferta i la demanda, i s'han utilitzat coeficients d'homogeneïtzació per localització, superfície i tipologia per ajustar el valor de les mostres a les característiques de les parcel·les residencials que es valoren:

OP	SITUACIÓ	FONT	TIPOLOGIA	Sup. Solar	Superf. Edificable	PREU VENDA	PREU /m² st	coef. of./dem	coef. Local.	coef superf.	coef. Tipologia	VALOR / m² VENDA st
VILABERTRAN												
1	Centre	Ceigrup Finques Comany Fig	EN FILERA	133,00	340,48	56.500,00 €	166 €/m²st	0,95	1,0	1,0	1,15	181,29 €/m²st
2	Abat Rigau	Catalana d'Habitatges - Hab	EN FILERA	152,00	221,00	43.000,00 €	195 €/m²st	0,95	1,0	1,0	1,15	212,57 €/m²st
VILATENIM												
3	Carrer Nou de Vilatenim 29	Milenial Immo - Habitacia	EN FILERA	145,00	290,00	68.000,00 €	234 €/m²st	0,95	0,95	1,0	1,15	243,36 €/m²st
VILAFANT												
4	Carrer Vinya 25	Gran Via Immobiliària - Hab	EN FILERA	230,00	510,00	75.000,00 €	147 €/m²st	0,95	1,0	1,15	1,0	160,66 €/m²st
5	Carrer Montseny 56	Particular - Habitacia	EN FILERA	200,00	228,00	75.000,00 €	329 €/m²st	0,95	1,05	0,9	1,0	295,31 €/m²st
VILAFANT - FIGUERES SUD												
6	Carrer el Far 20	Particular - Habitacia	EN FILERA	185,00	370,00	95.000,00 €	257 €/m²st	0,95	0,9	1,0	1,0	219,53 €/m²st
7	Carrer l'Albera 12	Home4you - Habitacia	AÏLLADA/APARELLADA	207,00	414,00	93.000,00 €	225 €/m²st	0,95	0,9	1,0	1,0	192,07 €/m²st
8	Les Forques	SIMCATXXI - Habitacia	EN FILERA	200,00	250,00	71.000,00 €	284 €/m²st	0,95	0,9	1,0	1,0	242,82 €/m²st
						72.063 €	230 €/m²st					218,45 €/m²st

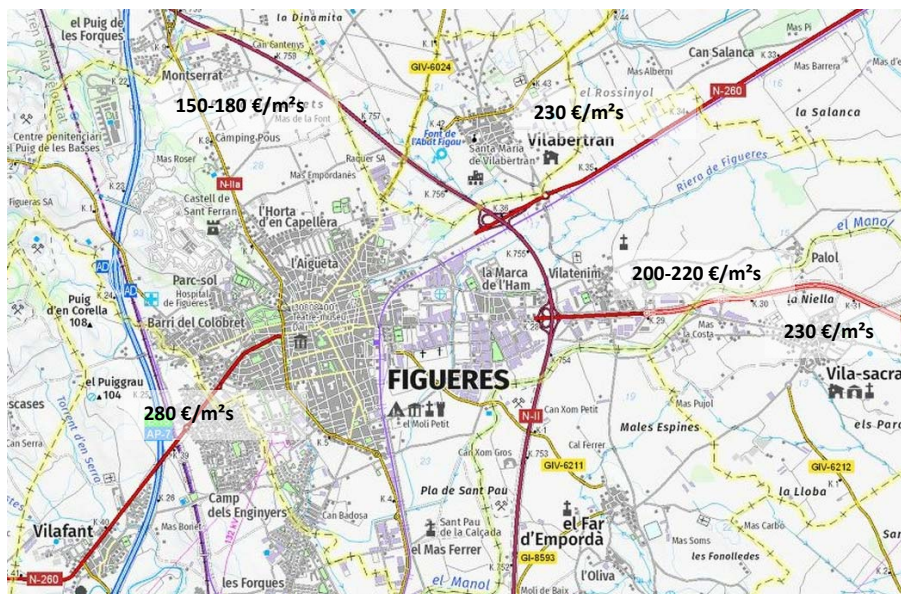


S'obté un valor de repercussió homogeneïtzat de les parcel·les residencials en filera proposades als àmbits de l'ordre de 200 €/m²st.

Valor de repercussió solar d'Habitatge en Filera = 200 €/m² de sostre

per les característiques d'aquesta tipologia en el mercat residencial i el planejament de Vilabertran considerem que s'ha de treballar amb valors de repercussió a efectes d'establir el valor.

D'altre banda, s'analitza també el valor dels habitatges unifamiliars en tipologia aïllada. S'han obtingut 5 mostres de cases aparellades i tres mostres d'habitatge aïllat. S'adjunta a continuació un plànol esquemàtic de la localització territorial de l'oferta estudiada i els seus valors.



Localització territorial de l'oferta. Font: Elaboració pròpia a partir del mapa base de l'ICGC.

Mitjançant el mètode de mercat s'ha procedit a la homogeneïtzació de les mostres. S'ha descomptat de l'ordre d'un 5% del preu de la oferta en concepte de negociació entre la oferta i la demanda, i s'han utilitzat coeficients d'homogeneïtzació per localització, superfície i tipologia per ajustar el valor de les mostres a les característiques de les parcel·les residencials que es valoren:

OP	SITUACIÓ	FONT	TIPOLOGIA	Sup. Solar	Superf. Edificable	PREU VENDA	PREU /m ² s	coef. of. dem	coef. Local.	coef. superf.	coef. Tipologia	VALOR / m ² VENDA
VILABERTRAN												
1	Abat Rigau	Catalana d'Habitatges - Hab	APARELLADA	350,00	442,00	79.000,00 €	226 €/m ² s	0,95	1,0	1,0	0,9	192,99 €/m ² s
VILATENIM												
2	Carretera de Roses-Fossos	Finques lasauca - Habitació	APARELLADA	362,00	181,00	79.640,00 €	220 €/m ² s	0,95	0,95	1,0	1,0	198,55 €/m ² s
3	Carretera de Roses-Fossos	Finques lasauca - Habitació	APARELLADA	550,00	275,00	114.000,00 €	207 €/m ² s	0,95	0,95	1,0	1,0	187,06 €/m ² s
VILA-SACRA												
4	Carrer Figueres 27	Homecentre - Habitació	APARELLADA	410,00	205,00	96.000,00 €	234 €/m ² s	0,95	1,0	1,0	1,0	222,44 €/m ² s
VILAFANT - FIGUERES SUD												
5	Carrer Llerca	Finques Baraut - Habitació	AÏLLADA/APARELLADA	495,00	380,00	140.000,00 €	283 €/m ² s	0,95	0,9	1,00	1,0	241,82 €/m ² s
HOSTALETS DE LLERS												
6	Carrer Moreres	Gerard Comamala - Habitació	AÏLLADA	526,00	315,60	94.680,00 €	180 €/m ² s	0,95	1,0	1,00	1,0	171,00 €/m ² s
7	Carrer Moreres 28	Finques Company - Habitació	AÏLLADA	756,96	454,18	114.500,00 €	151 €/m ² s	0,95	1,0	1,20	1,0	172,44 €/m ² s
8	Carrer Puig de les Forques 19	Particular - Habitació	AÏLLADA	914,00	365,60	135.000,00 €	148 €/m ² s	0,95	1,0	1,20	1,0	168,38 €/m ² s
						106.603 €	206 €/m ² s					194,33 €/m ² s

Operació 1



Operació 2



Operació 3



Operació 4



Operació 5



Operació 6



Operació 7



Operació 8



S'obté un valor unitari de sòl homogeneïtzat de les parcel·les residencials de la tipologia residencial aïllada proposada en els àmbits de l'ordre de 190 €/m²s.

Valor unitari de sòl unifamiliar en tipologia aïllada = 190 €/m² de sòl

**per les característiques d'aquesta tipologia en el mercat residencial i el planejament de Vilabertran considerem que s'ha de treballar amb valors unitaris de sòl a efectes d'establir el valor.*

6.5.2 Càlcul dels costos de transformació

La transformació urbanística dels àmbits de planejament que s'analitzen comporten unes despeses que ha de costejar el propi sector. Aquestes despeses són:

- Despeses d'urbanització. S'estima un mòdul de 150 €/m² per a la urbanització del viari rodat amb serveis, i de 120 €/m² per a una urbanització parcial o superficial. Pels Espais lliures s'estima un mòdul de 200 €/m². Aquests mòduls de despesa es consideren ajustats a les característiques dels sistemes proposats.
- Altres despeses de la urbanització interna (SUD): En els àmbits de Sòl Urbanitzable Delimitat serà necessari el soterrament d'un rec que actualment travessa els sòls delimitats. D'acord amb l'anàlisi de casuístiques similars s'estableix un cost de 700 € per

metre lineal de rec a soterrar. D'altre banda, per prudència valorativa s'estima en tots els casos una partida genèrica d'altres despeses de serveis i subministres que pot requerir l'àmbit, a concretar amb el corresponent Pla Parcial.

- Incompatibilitats: El PAU 3.1 i el SUD "Nord-Est" afecten parcialment construccions existents. A efectes del present estudi econòmic i per prudència valorativa s'ha estimat una partida d'indemnització de les incompatibilitats. Pel càlcul de les construccions incompatibles s'ha utilitzat la metodologia cadastral (Real Decreto 1020/1993), i s'ha utilitzat el BEC nº331 3r trimestre 2022 per estimar el valor a nou de les construccions i depreciar posteriorment el seu valor amb coeficients correctors d'antiguitat i conservació de les normes cadastrals.
- Enderrocs: en aquells casos en què hi ha incompatibilitats s'estimen unes despeses d'enderroc de les construccions de l'ordre de 30 €/m².
- Gestió, comercialització i imprevistos: A més a més de les despeses d'urbanització la propietat ha de costejar la gestió del procediment urbanístic. Prenent en consideració les dimensions i característiques dels àmbits analitzats s'estimen unes despeses de gestió de l'ordre del 8% dels costos d'urbanització. A aquest cost s'ha afegit (per prudència valorativa) un percentatge en concepte d'imprevistos que poden sortir en el procés urbanístic, i de l'ordre d'un 1% del valor de venda de les parcel·les en concepte de comercialització.

6.5.3. Definició del calendari de transformació urbanística

A efectes de l'anàlisi de l'estudi econòmic i financer s'estableix un calendari estimat de transformació urbanística ajustat a les característiques de cadascun dels àmbits de planejament:

PAU 3.1: Calendari de 3 anys. En els dos primers anys es concentra la inversió, i les parcel·les urbanitzades es considera que podran comercialitzar-se entre els anys segon i tercer.

SUD "Nord-est": Calendari de 4 anys. El primer any es concentra la gestió urbanística. En els anys 2 i 3 s'urbanitzen els sistemes alhora que es poden comercialitzar la majoria de les parcel·les. El quart any es comercialitzen les últimes parcel·les.

SUD "Llevant – Rossinyol": Calendari de 6 anys. El primer any es concentra la gestió urbanística, els anys 2 i 3 es realitza la major part de la urbanització. Entre els anys 2 i 4 es comercialitzen la major part de les parcel·les residencials urbanitzades, i els anys 5 i 6 s'acaben de comercialitzar les parcel·les restants.

6.5.6. Càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar (VAN) (Mètode residual dinàmic)

Un cop definits, els ingressos, despeses i el calendari de promoció, es fixa una Taxa interna de rendibilitat (TIR) de promoció del 10%. Aquest percentatge es considera ajustat per les característiques dels desenvolupaments urbanístics que s'analitzen.

Seguidament s'utilitza el mètode residual dinàmic per a calcular el valor del sòl abans d'urbanitzar que deriva del planejament proposat. Per a l'anàlisi de les promocions de sòl urbanitzat s'han utilitzat els valors i paràmetres descrits en els capítols anteriors:

PAU 3.1

Ingressos

	Ingressos 100%	Ingressos 90%	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
Hab. unif. Aïllat (a31) (vu=190 €/m²s)	236.360 €	212.724 €	- €	159.543 €	53.181 €	- €	- €	- €
Hab. unif. en filera (a12s) (vr=200 €/m²st)	316.800 €	285.120 €	- €	213.840 €	71.280 €	- €	- €	- €
TOTAL	553.160 €	497.844 €	- €	373.383 €	124.461 €	- €	- €	- €

Despeses de transformació

	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
URBANITZACIÓ INTERNA								
Vialitat	150 €/m²s	89.850 €	22.463 €	67.388 €	- €	- €	- €	- €
INCOMPATIBILITATS								
Indemnitzacions construccions i activitats		144.096 €	144.096 €	- €	- €	- €	- €	- €
ENDERROCS								
Enderrocs	30 €/m²st	18.240 €	18.240 €	- €	- €	- €	- €	- €
IMPREVISTOS								
GESTIÓ	2%	5.044 €	1.513 €	3.026 €	- €	- €	- €	- €
GESTIÓ	8%	20.175 €	12.105 €	8.070 €	- €	- €	- €	- €
COMERCIALITZACIÓ	1%	4.978 €	1.991 €	2.987 €	- €	- €	- €	- €
TOTAL		282.383 €	200.408 €	81.471 €	- €	- €	- €	- €

Fluxos de projecte i càlcul del VAN (TIR 10%)

			any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	215.965 €	-200.408 €	291.912 €	124.461 €	- €	- €	- €
TIR fixada promoció:		10,0%						
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :		152.570 €	-182.189 €	241.250 €	93.509 €	- €	- €	- €

Superfície computable del sector: 3.279 m²s

VAN (Valor del sòl abans d'urbanitzar del PAU 3.1) = 47 €/m²s

SUD "Nord-est"

Ingressos

	Ingressos 100%	Ingressos 85%	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
Hab. unif. Aïllat (a32) (vu=190 €/m²s)	717.140 €	609.569 €	- €	304.785 €	243.828 €	60.957 €	- €	- €
Hab. unif. en filera (a13) (vr=200 €/m²st)	724.852 €	616.124 €	- €	308.062 €	246.450 €	61.612 €	- €	- €
TOTAL	1.441.992 €	1.225.693 €	- €	612.847 €	490.278 €	122.569 €	- €	- €

Despeses de transformació

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 21 DEL P.G.O.U. VILABERTRAN

	Despesa €/m ²		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
URBANITZACIÓ INTERNA								
Vialitat	150 €/m ² s	460.800 €	- €	460.800 €	- €	- €	- €	- €
Vialitat reurbanització*	120 €/m ² s	16.800 €	- €	8.400 €	8.400 €	- €	- €	- €
Espais lliures	200 €/m ² s	277.000 €	- €	277.000 €	- €	- €	- €	- €
Soterrament Rec	700 €/ml	51.800 €	- €	36.260 €	15.540 €	- €	- €	- €
Altres (ACA, serveis...)		15.000 €	- €	10.500 €	4.500 €	- €	- €	- €
INCOMPATIBILITATS								
Indemnitzacions construccions i activitats		29.648 €	29.648 €	- €	- €	- €	- €	- €
ENDERROCS								
Enderrocs	30 €/m ² st	3.270 €	- €	3.270 €	- €	- €	- €	- €
IMPREVISTOS								
GESTIÓ	2%	17.086 €	5.126 €	3.417 €	6.834 €	1.709 €	- €	- €
COMERCIALITZACIÓ	8%	68.345 €	41.007 €	6.835 €	17.086 €	3.417 €	- €	- €
	1%	12.257 €	3.677 €	5.516 €	2.451 €	613 €	- €	- €
TOTAL		952.006 €	79.458 €	811.998 €	54.811 €	5.739 €	- €	- €

Fluxos de projecte i càlcul del VAN (TIR 10%)

			any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	273.688 €	- 79.458 €	- 199.151 €	435.467 €	116.830 €	- €	- €
TIR fixada promoció:		10,0%						
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :		170.146 €	- 72.235 €	- 164.588 €	327.173 €	79.796 €	- €	- €

Superfície computable del sector: 10.637 m²s

VAN (Valor del sòl abans d'urbanitzar del SUD "Nord-est") = 16 €/m²s

SUD "Llevant-Rossinyol"

Ingressos

	Ingressos 100%	Ingressos 85%	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
Hab. unif. Aïllat (a31) (vu=190 €/m ² s)	203.870 €	173.290 €	- €	86.645 €	60.652 €	25.994 €	- €	- €
Hab. unif. Aïllat (a32) (vu=190 €/m ² s)	791.160 €	672.486 €	- €	336.243 €	235.370 €	100.873 €	- €	- €
Hab. unif. en filera (a13t) (vr=200 €/m ² st)	2.087.400 €	1.774.290 €	- €	354.858 €	532.287 €	443.573 €	266.144 €	177.429 €
TOTAL	3.082.430 €	2.620.066 €	- €	777.746 €	828.309 €	570.440 €	266.144 €	177.429 €

Despeses de transformació

	Despesa €/m ²		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
URBANITZACIÓ INTERNA								
Vialitat	150 €/m ² s	793.650 €	- €	396.825 €	396.825 €	- €	- €	- €
Espais lliures	200 €/m ² s	564.000 €	- €	141.000 €	282.000 €	141.000 €	- €	- €
Soterrament Rec	700 €/ml	57.400 €	- €	28.700 €	28.700 €	- €	- €	- €
Altres (ACA, serveis...)		25.000 €	- €	17.500 €	7.500 €	- €	- €	- €
CÀRREGUES EXTERNES								
Vials de connexió	120 €/m ² s	193.200 €	- €	96.600 €	96.600 €	- €	- €	- €
INCOMPATIBILITATS								
Indemnitzacions construccions i activitats		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ENDERROCS								
Enderrocs	30 €/m ² st	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IMPREVISTOS								
GESTIÓ	2%	32.665 €	9.800 €	6.533 €	6.533 €	3.267 €	6.533 €	- €
COMERCIALITZACIÓ	8%	130.660 €	65.330 €	13.066 €	13.066 €	19.599 €	13.066 €	6.533 €
	1%	26.201 €	7.860 €	7.860 €	5.240 €	2.620 €	1.310 €	1.310 €
TOTAL		1.822.776 €	82.990 €	708.084 €	836.464 €	166.486 €	20.909 €	7.843 €

Fluxos de projecte i càlcul del VAN (TIR 10%)

		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6	
FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	797.292 €	- 82.990 €	69.662 €	- 8.155 €	403.954 €	245.235 €	169.586
TIR fixada promoció:		10,0%						
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :		499.905 €	- 75.445 €	57.572 €	- 6.127 €	275.906 €	152.272 €	95.727

Superfície computable del sector: 26.956 m²s

VAN (Valor del sòl abans d'urbanitzar del SUD "Llevant-Rossinyol")= 19 €/m²s

6.6 VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ

6.6.1. Criteris de Viabilitat econòmica

Per a que els àmbits de planejament proposats resultin viables econòmicament han de complir les condicions següents:

1. Que un cop analitzats els components econòmics del planejament (Ingressos – Despeses), descomptat el benefici de promoció i tenint en compte el factor temps en la transformació urbanística; el VAN obtingut mitjançant el mètode residual dinàmic sigui positiu.
2. Que s'obtingui un valor superior al valor actual de sòl..

En l'apartat anterior hem calculat el valor de sòl abans d'urbanitzar (VAN) dels àmbits de planejament que proposa la present modificació puntual:

Valor del sòl abans d'urbanitzar del PAU 3.1 =	47 €/m ² s
Valor del sòl abans d'urbanitzar del SUD "Nord-est" =	16 €/m ² s
Valor del sòl abans d'urbanitzar del SUD "Llevant-Rossinyol"=	19 €/m ² s

Tots els planejaments resulten en VANS positius i per tant, reuneixen la primera condició de viabilitat.

Per a complir el segon criteri de viabilitat econòmica és necessari analitzar el valor actual dels sòls afectats pel nou planejament derivat.

6.6.2. Definició del valor actual del sòl

En el present apartat es calcula l'equilibri econòmic del planejament vigent d'acord amb els mateixos criteris econòmics d'ingressos i costos de transformació que s'han utilitzat en el planejament proposat:

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 21 DEL P.G.O.U. VILABERTRAN



Ingressos

	Ingressos 100%	Ingressos 90%	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
Hab. unif. Aïllat (a31) (vu=190 €/m²s)	503.880 €	453.492 €	- €	226.746 €	158.722 €	68.024 €	- €	- €
Hab. unif. en filera (a12s+a02)(vr=200 €/m²st)	266.400 €	239.760 €	- €	119.880 €	83.916 €	35.964 €	- €	- €
TOTAL	770.280 €	693.252 €	- €	346.626 €	242.638 €	103.988 €	- €	- €

Despeses de transformació

	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
URBANITZACIÓ INTERNA								
Vialitat	150 €/m²s	223.350 €	- €	223.350 €	- €	- €	- €	- €
Espais lliures	200 €/m²s	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INCOMPATIBILITATS								
Indemnitzacions construccions i activitats		144.096 €	144.096 €	- €	- €	- €	- €	- €
ENDERROCS								
Enderrocs	30 €/m²st	18.240 €	18.240 €	- €	- €	- €	- €	- €
IMPREVISTOS	2%	7.714 €	2.314 €	2.314 €	3.085 €	- €	- €	- €
GESTIÓ	8%	30.855 €	18.513 €	6.171 €	6.171 €	- €	- €	- €
COMERCIALITZACIÓ	1%	6.933 €	2.773 €	3.120 €	1.040 €	- €	- €	- €
TOTAL		431.188 €	185.936 €	234.955 €	10.296 €	- €	- €	- €

Fluxos de projecte i càlcul del VAN (TIR 10%)

			any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	262.065 €	-185.936 €	111.671 €	232.342 €	103.988 €	- €	- €
TIR fixada promoció:		10,0%						
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :		168.844 €	-169.033 €	92.290 €	174.562 €	71.025 €	- €	- €

Superfície computable del sector: 5.731 m²s

Valor del sòl abans d'urbanitzar del PAU 3.1 vigent = 29 €/m²s

SUD "Camí del Rossinyol" vigent

Ingressos

	Ingressos 100%	Ingressos 85%	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
Hab. unif. Aïllat (a32) (vu=190 €/m²s)	378.480 €	321.708 €	- €	160.854 €	112.598 €	48.256 €	- €	- €
Hab. unif. en filera (a12s) (vr=200 €/m²st)	1.004.000 €	853.400 €	- €	170.680 €	256.020 €	213.350 €	128.010 €	85.340 €
TOTAL	1.382.480 €	1.175.108 €	- €	331.534 €	368.618 €	261.606 €	128.010 €	85.340 €

Despeses de transformació

	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
URBANITZACIÓ INTERNA								
Vialitat	150 €/m²s	1.286.550 €	- €	643.275 €	643.275 €	- €	- €	- €
Espais lliures	200 €/m²s	2.458.000 €	- €	614.500 €	1.229.000 €	614.500 €	- €	- €
Soterrament Rec	700 €/ml	57.400 €	- €	28.700 €	28.700 €	- €	- €	- €
Altres (ACA, serveis...)		20.000 €	- €	14.000 €	6.000 €	- €	- €	- €
IMPREVISTOS	2%	76.439 €	38.220 €	38.220 €	- €	- €	- €	- €
GESTIÓ	8%	305.756 €	183.454 €	122.302 €	- €	- €	- €	- €
COMERCIALITZACIÓ	1%	11.751 €	4.700 €	7.051 €	- €	- €	- €	- €
TOTAL		4.215.896 €	226.374 €	1.468.048 €	1.906.975 €	614.500 €	- €	- €

Fluxos de projecte

NEGATIUS: Els ingressos són de 1.175.108 € un cop descomptada la cessió obligatòria de l'aprofitament i les despeses són de 4.215.896 €, àmpliament superiors als ingressos.

EL PLANEJAMENT ERA INVIABLE ECONÒMICAMENT.

Sols compresos en el SUD "Nord-est" que es proposa

De l'ordre d'1/3 del sòl del nou planejament prové del PAU 3.1 vigent, de l'ordre de 2/3 del sòl del nou planejament es corresponen actualment a terrenys agraris del municipi.

Valor del sòl provinent del PAU 3.1. vigent = $29 \text{ €/m}^2 \text{ s} \cdot 1/3 = 9,67 \text{ €/m}^2$

Valor del sòl agrari = $3,33 \text{ €/m}^2 \text{ s} \cdot 2/3 = 3,33 \text{ €/m}^2$

Valor actual del sòl del SUD "Nord-est" d'acord amb el planejament vigent: 13 €/m^2

Tal i com es pot comprovar en la següent taula resum, el planejament proposat resulta en un valor de sòl abans d'urbanitzar superior al que deriva del planejament vigent i, per tant, queda justificada la viabilitat dels àmbits de planejament proposats en la present modificació puntual del PGOU:

Planejament proposat			Planejament vigent	
VAN PAU 3.1 =	47 €/m ² s	>	VAN PAU 3.1 vigent =	29 €/m ² s
VAN SUD "Nord-est" =	16 €/m ² s	>	Valor sòl SUD "Nord-est" =	13 €/m ² s
VAN SUD "Llevant-Rossinyol" =	19 €/m ² s	>	SUD "Camí del Rossinyol" vigent =	0 €/m ² s

6.6.3. Conclusions de la viabilitat econòmica del planejament.

En els capítols anteriors s'ha comprovat que els àmbits de planejament derivat que modifica la present MPPGOU compleixen les condicions de viabilitat econòmica següents:

- L'equilibri econòmic és positiu tenint en consideració tant els beneficis com les inversions, les cessions obligatòries, el calendari estimat de transformació i el benefici mínim de promoció.
- El valor de sòl que resulta del planejament que es proposa és superior al valor actual de sol que resulta del planejament vigent, amb marge suficient per a fer atractiva la transformació.
- El valor de sòl abans d'urbanitzar obtingut per a cadascun dels àmbits és coherent amb la tipologia de sòl analitzada i el desenvolupament urbanístic que es proposa.

Per tant, es pot concloure dels anàlisis realitzats en el present Estudi Econòmic i Financer que la Modificació Puntual número 21 del PGOU de Vilabertran és Viable econòmicament.

LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÉS: VIABLE ECONÒMICAMENT.

6.7. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT

En els capítols anteriors s'ha comprovat que el planejament proposat és rendible econòmicament. En aquest capítol s'analitza si l'impacte econòmic generat per aquest planejament en el municipi és positiu i sostenible al llarg del temps.

Els articles 22.4 del Real Decret Legislatiu 7/2015 del 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, i l'article 59.3.d el Text Refós de la Llei d'Urbanisme especifiquen que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de:

- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.
- La ponderació de l'impacte del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris.

En els apartats següents s'analitzen aquests tres components de la sostenibilitat econòmica del planejament.

6.7.1 Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquest apartat fa referència al manteniment d'un desenvolupament territorial equilibrat que promogui actuacions urbanístiques connexes i integrades i una mobilitat urbana sostenible.

L'Alt Empordà és una de les comarques gironines amb una situació geogràfica més privilegiada per la seva connectivitat territorial amb Catalunya, la península Ibèrica i França. Vilabertran forma part del Sistema urbà de la ciutat de Figueres, el municipi més poblat de l'Alt Empordà i on viu una tercera part de la població de la comarca. La població de Figueres i els polígons d'activitat econòmica del seu entorn reuneixen la major part de l'activitat econòmica del sistema urbà i exerceix una forta influència econòmica sobre els municipis de l'entorn. Vilabertran es localitza a 10 minuts del centre del municipi o els polígons d'activitat econòmica i de l'estació d'AVE Figueres-Vilafant.

D'altre banda, aquests últims anys s'ha establert el projecte estratègic de futur Logis Empordà a les poblacions properes del Far d'Empordà i Vilamalla (on actualment hi ha una estació intermodal amb capacitat per gestionar mercaderia ferroviària conteneritzada, frigorífics, granel i automòbils). Aquest 2022 l'empresa internacional Amazon hi ha establert un centre logístic en un terreny de 85.000 m²s, amb la previsió de generar 200 nous llocs de treball.

6.7.2. Impacte de les actuacions en les finances públiques.

L'objectiu de la transformació per a l'administració pública és aconseguir l'ordenació del sector d'acord a les directrius de la present modificació de planejament, aconseguint que el sector financi els costos interns de transformació urbanística. És a dir, que l'impacte econòmic per a l'administració responsable sigui nul, pel fet de que el sector sigui autosuficient econòmicament, i assumeixi tant els costos interns com les càrregues externes assignades.

En el capítol anterior s'ha comprovat aquesta autosuficiència del planejament. Els ingressos generats pel desenvolupament són superiors als costos de l'operació amb un marge suficient per a fer atractiva la promoció. Per tant, la propietat podrà assumir les càrregues de la transformació urbanística i no es generarà impacte en les finances públiques municipals.

6.7.3. Impacte del planejament al llarg del temps.

Un cop es desenvolupa un sector de planejament i s'integra al teixit urbà, comporta per a l'administració un flux d'ingressos i despeses. Un planejament és sostenible al llarg del temps quan el balanç entre els ingressos i les despeses generades és positiu, i per tant, no es generen pèrdues econòmiques a les finances públiques al llarg del temps.

La implantació del planejament proposat genera:

- Ingressos corrents que s'obtenen de forma periòdica al llarg dels anys i provenen de la recaptació d'impostos i taxes com poden ser: Impost de bens Immobles (IBI), Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, taxes de llicències d'obra, Impost de plusvalia, impost de circulació de vehicles de motor, taxes de gualls, escombraries, clavegueram, aigua...
- Costos de manteniment dels nous sistemes públics, que inclouen despeses de manteniment dels vials i espais lliures cedits gratuïtament a l'Ajuntament.

A efectes del càlcul de l'impacte econòmic al llarg del temps es valora en aquest apartat l'equilibri que s'estableix entre la recaptació generada per l'IBI* dels nous immobles i les despeses de manteniments que generen els nous sols de sistemes.

**Addicionalment es generen altres ingressos municipals provinents d'impostos i taxes que derivaran de la implantació de nous habitatges al municipi. No s'han tingut en compte, en aquest primer càlcul de l'equilibri econòmic, per considerar que l'IBI és el més rellevant a efectes econòmics i que, si aquest arriba a compensar els costos de manteniment, ja s'assoleix l'equilibri econòmic. Les altres taxes, impostos... que generen ingressos addicionals es sumaran al balanç positiu de l'IBI.*

D'acord amb el cadastre urbà de l'any 2021 la quota líquida de de l'Impost de béns immobles urbans de Vilabertran era de 185.571 € i es comptabilitzaren 564 rebuts. Per tant, la recaptació mitjana al municipi fou de l'ordre de 329 € per rebut. Tenint en consideració que les finques resultants del nou planejament són obra nova i per tant tenen una recaptació d'IBI superior a la mitjana municipal, estimem uns ingressos provinents de l'IBI prudents de l'ordre de 380-400 € per nou habitatge residencial. D'altra banda, s'estima una despesa de manteniment dels sistemes urbanístics de l'ordre de 1,5 €/m² anuals pel sistema viari i d'1 €/m² anuals pel sistema d'espais lliures.

<u>INGRESSOS GENERATS PER L'IBI</u>		<u>DESPESES DE MANTENIMENT</u>	
PAU 3.1	+3.420 € anuals	PAU 3.1	-898 € anuals
<i>9 habitatges* x 380 € per rebut = 3.420 €</i>		<i>Vialitat: 598,53 m²s x 1,5 €/m² = 897,80 €</i>	
<i>*estimats d'acord amb la ordenació analitzada a efectes del present Estudi Econòmic i Financer.</i>			
SUD "Nord-Est"	+6.840 € anuals	SUD "Nord-Est"	-6.413 € anuals
<i>18 habitatges x 380 € per rebut = 6.840 €</i>		<i>Vialitat: 3.351,65 m²s x 1,5 €/m² = 5.027,46 €</i>	
		<i>Espais lliures: 1.385,39 m²s x 1 €/m²s = 1.385,39 €</i>	
SUD "Llevant-Rossinyol"	+17.100 € anuals	SUD "Llevant-Rossinyol"	-10.756 € anuals

$45 \text{ habitatges} \times 380 \text{ € per rebut} = 17.100 \text{ €}$	$Vialitat : 5.291,21 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 7.936,82 \text{ €}$
	$Espais lliures: 2.819,63 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 = 2.819,63 \text{ €}$

Per tant, tal i com s'ha pogut comprovar, els ingressos anuals generats pel nou planejament en concepte d'Impost de Béns Immobles superen els costos anuals de manteniment dels nous sistemes públics. Considerem que l'impacte és econòmic és positiu, atès que les despeses generades pel planejament es cobreixen íntegrament amb els ingressos generats per l'IBI i que posteriorment també s'hi han de sumar els altres ingressos addicionals (licències, impost vehicles...) que el desenvolupament aporta a les finances públiques.

Es conclou de l'anàlisi realitzat que el planejament analitzat **ÉS SOSTENIBLE ECONÒMICAMENT**.

6.8. SEPARATA ARTICLE 99

El Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que aquelles modificacions que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99.

L'article 99 estableix que les modificacions de planejament que reuneixin les condicions anteriorment relacionades han d'incloure:

99.c "Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata".

En el capítol d'anàlisi de la viabilitat econòmica de l'Estudi Econòmic i Financer s'ha valorat el planejament vigent a efectes de poder establir un criteri de viabilitat, i s'han comparat en aquell moment els dos planejaments. S'han utilitzat els mateixos criteris d'ingressos i despeses i la metodologia residual dinàmica per a determinar l'equilibri entre beneficis i càrregues que deriva tant del planejament vigent com del proposat, fet que permet una comparativa directa entre ambdós planejaments. Els resultats obtinguts es relacionen a continuació:

Planejament proposat			Planejament vigent	
VAN PAU 3.1 =	47 €/m ² s	>	VAN PAU 3.1 vigent =	29 €/m ² s
VAN SUD "Nord-est" =	16 €/m ² s	>	Valor sòl SUD "Nord-est" =	13 €/m ² s
VAN SUD "Llevant-Rossinyol" =	19 €/m ² s	>	SUD "Camí del Rossinyol" vigent =	0 €/m ² s

Tal i com es pot observar en la taula anterior el **planejament proposat** en la present modificació del PGOU de Vilabertran:

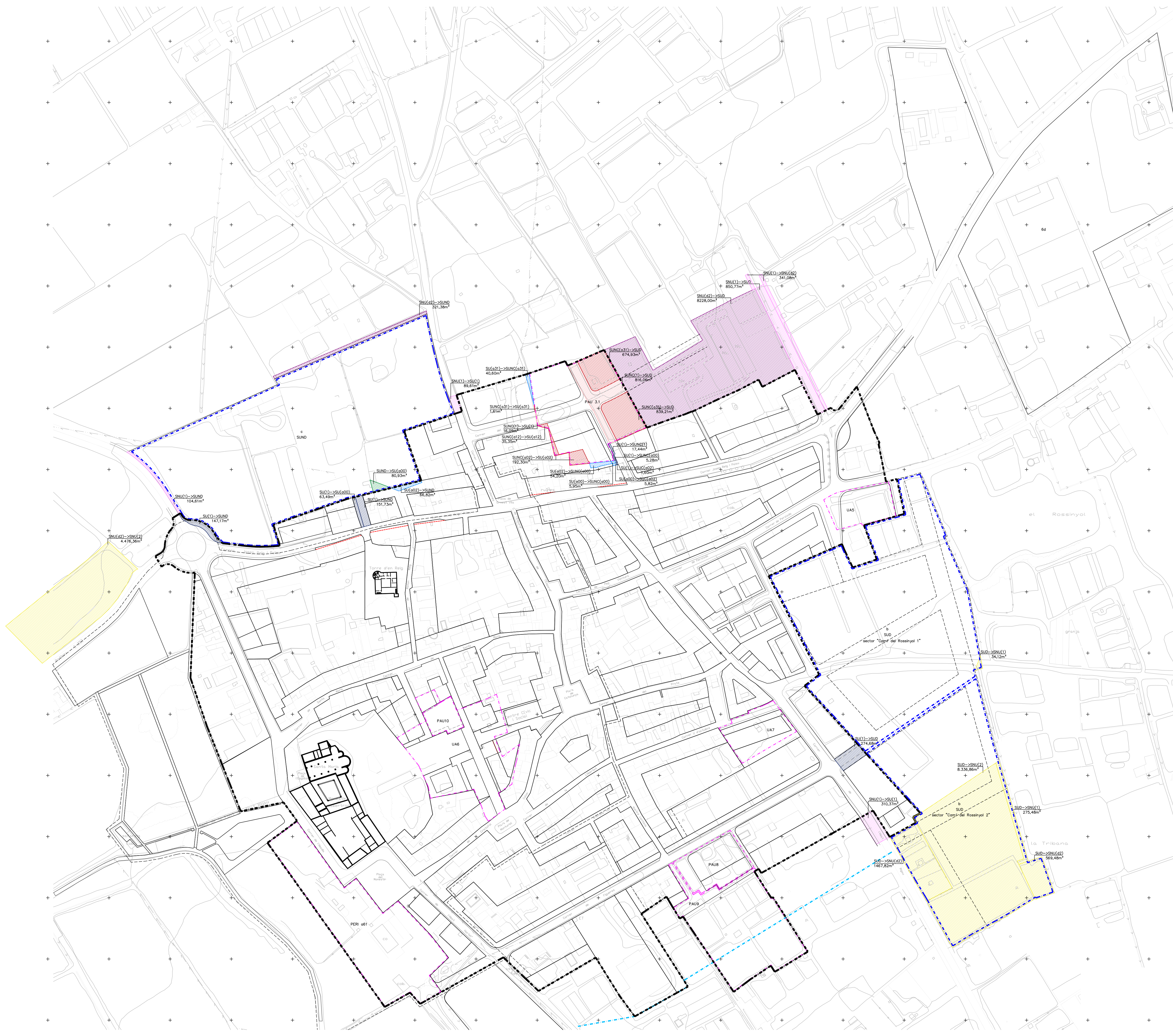
- És viable econòmicament.
- Resol la inviabilitat econòmica del SUD "Camí del Rossinyol" del planejament vigent.

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 21 DEL P.G.O.U. VILABERTRAN

- Millora la gestió del PAU 3.1.
- **És superior al valor de l'àmbit en el planejament vigent amb un escreix coherent i suficient per a fer atractiu el seu desenvolupament.**

I a tals efectes queda justificat en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

II. PLÀNOLS



- LLEGENDA**
- Límit de qualificació / Límit d'ocupació
 - Límit d'Unitat o Polígon d'actuació urbanística
 - Límit de Sòl Urbà
 - Límit de Sòl Urbanitzable
 - ▲ Bens culturals d'interès
 - - - - Àmbit d'informe previ de Patrimoni
 - - - - Alineació edificació sotmesa -Disp.Trans.4a PGO-
 - Límit de la zona de Sistema Hídric (Q100)
Aplicable exclusivament a l'àmbit del sistema educatiu a.6.(A)

- ÀMBITS OBJECTE DE MODIFICACIÓ**
- SUD
 - SUND
 - SNU sistema viari (1)
 - SNU zona (d2)
 - SU sistema viari (1)
 - SU zona (a00,a02,a12,a31)
 - SUNC sistema viari (1)
 - SUNC zona (a00,a02,a12,a31)

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

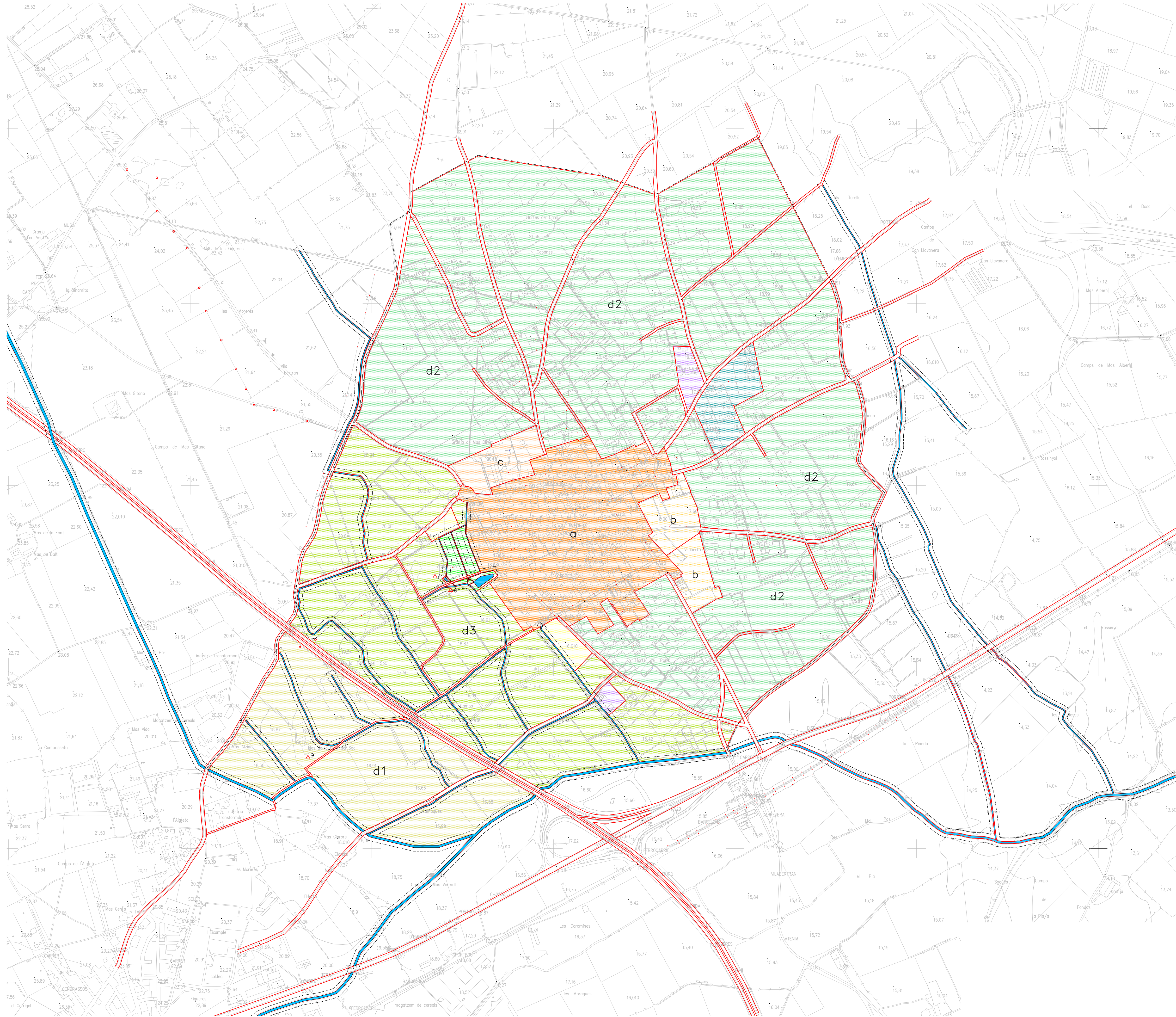
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. DESEMBRE 2022

coordenades ETRS89 - huso 31
escala 1:3000 (full A3) · escala 1:1500 (full A1)

**PLÀNOL 1.0.
ÀMBITS OBJECTE DE MODIFICACIÓ**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-



- LLEENDA**
- SISTEMES GENERALS TERRITORIALS**
- (V) S.G.T. DE VIABILITAT SEGREGADA
 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PreCATòleg en S.N.U
- SISTEMES GENERALS LOCALS**
- 1. SISTEMA GENERAL VIARI
 - 2. SISTEMA GENERAL D'APARCAMENT
 - 3. SISTEMA GENERAL D'ÀREES DE PROTECCIÓ
 - 4. SISTEMA GENERAL DE SERVEIS URBANS
 - 5. SISTEMA GENERAL DE PARCS, PLACES I JARDINS
 - 6. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS
 - 7. SISTEMA GENERAL HIDROGRÀFIC
- SOL URBA I URBANITZABLE**
- SOL URBA
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SOL NO URBANITZABLE**
- INADECUAT PER AL DESENVOLUPAMENT URBA
 - PROTEGIT D'INTERÉS AGRÍCOLA
 - PROTEGIT D'INTERÉS PAISATGÍSTIC I MONUMENTAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. DESEMBRE 2022

coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:10.000 (fulla A3) · escala 1:5.000 (fulla A1) ·

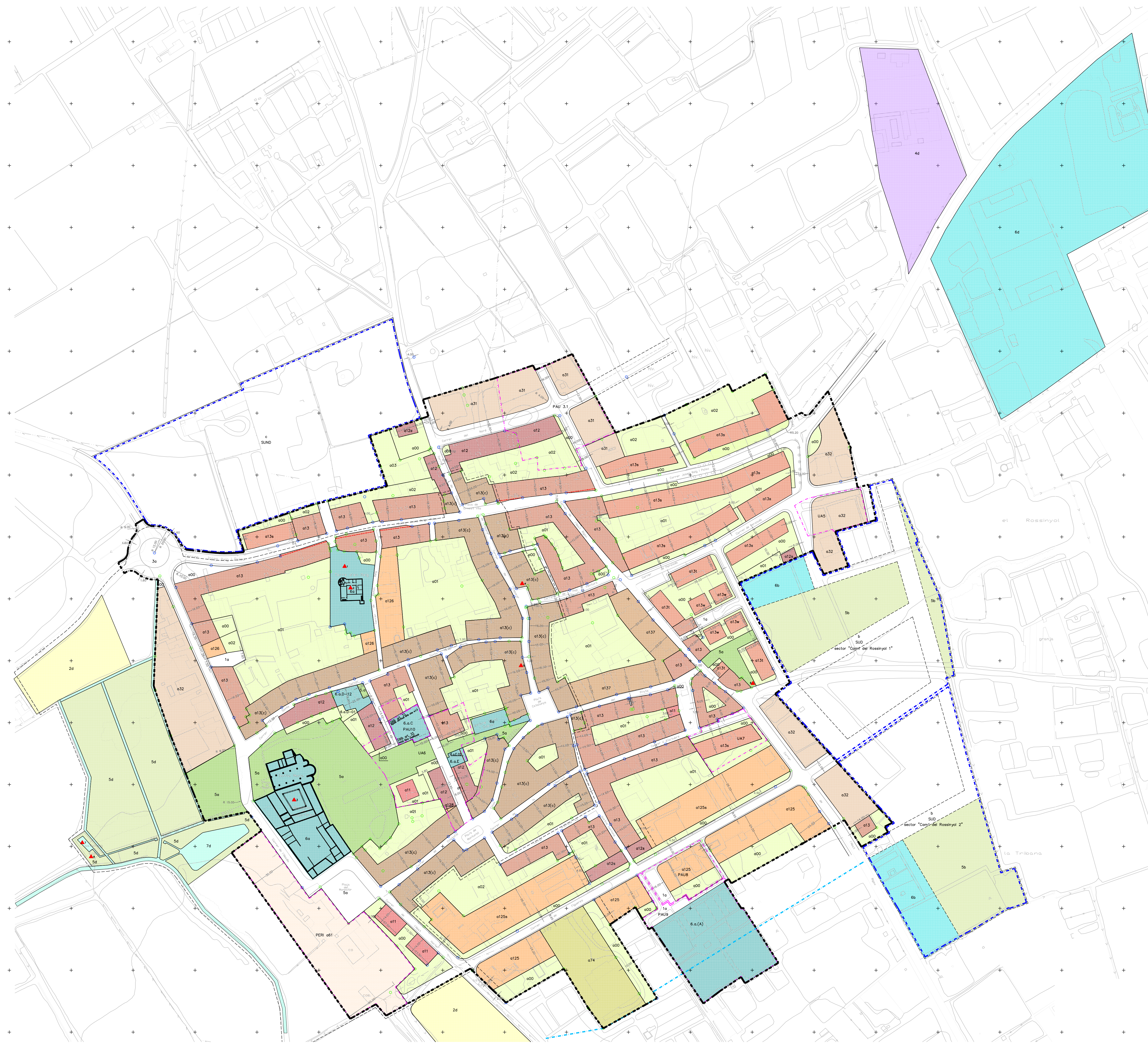
**PLÀNOL 2.1. PLANEJAMENT VIGENT
ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-

signatura

full:
2 de 5



- LLEENDA**
- Límit de qualificació / Límit d'ocupació
 - Límit d'Unitat o Polígon d'actuació urbanística
 - Límit de Sòl Urbà
 - Límit de Sòl Urbanitzable
 - ▲ Bens culturals d'interès
 - - - Àmbit d'informe previ de Patrimoni
 - - - Alineació edificació sotmesa -Disp.Trans.4a PGO-
 - Límit de la zona de Sistema Hídric (Q100)
Aplicable exclusivament a l'àmbit del sistema educatiu a.6.(A)
- SISTEMES EN SÒL URBA**
- 1.a. Sistema Viari
 - 2.a. Sistema d'Aparcament
 - 3.a. Sistema D'àrees de protecció
 - 4.a. Sistema de Serveis Urbans
 - 5.a. Sistema de Places, Parcs i Jardins
 - 6.a. Sistema d'Equipaments i Dotacions
 - 6.a.(A) Sistema d'Equip. i Dotacions d'ús Educatiu
- ZONES EN SÒL URBA**
- Zona d'espai lliure privat
 - a.0.0, a.0.1, a.0.2
 - Zona ordenació edificació aïllada. dominància unif.
 - a.3.1, a.3.2
 - Zona ordenació edificació per definició volumètrica
 - a.1.1
 - a.1.2, a.1.2.s
 - a.1.2.5, a.1.2.5.s, a.1.2.6
 - a.1.3
 - a.1.3.(c)
 - a.1.3.s, a.1.3.t, a.1.3.w
 - a.1.3.7
 - Zona industrial opcionalment remodelable
 - a.7.4
 - Zona de renovació urbana
 - a.6.1 -PERI-
- SISTEMES EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**
- 1.b. Sistema Viari
 - 5.b. Sistema de Places, Parcs i Jardins
 - 6.b. Sistema d'Equipaments i Dotacions
- SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE**
- 1.d. Sistema General Viari
 - 2.d. Sistema General d'aparcaments
 - 4.d. Sistema General de Serveis Urbans
 - 5.d. Sistema General de Places, Parcs i Jardins
 - 6.d. Sistema General d'Equipaments i Dotacions

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

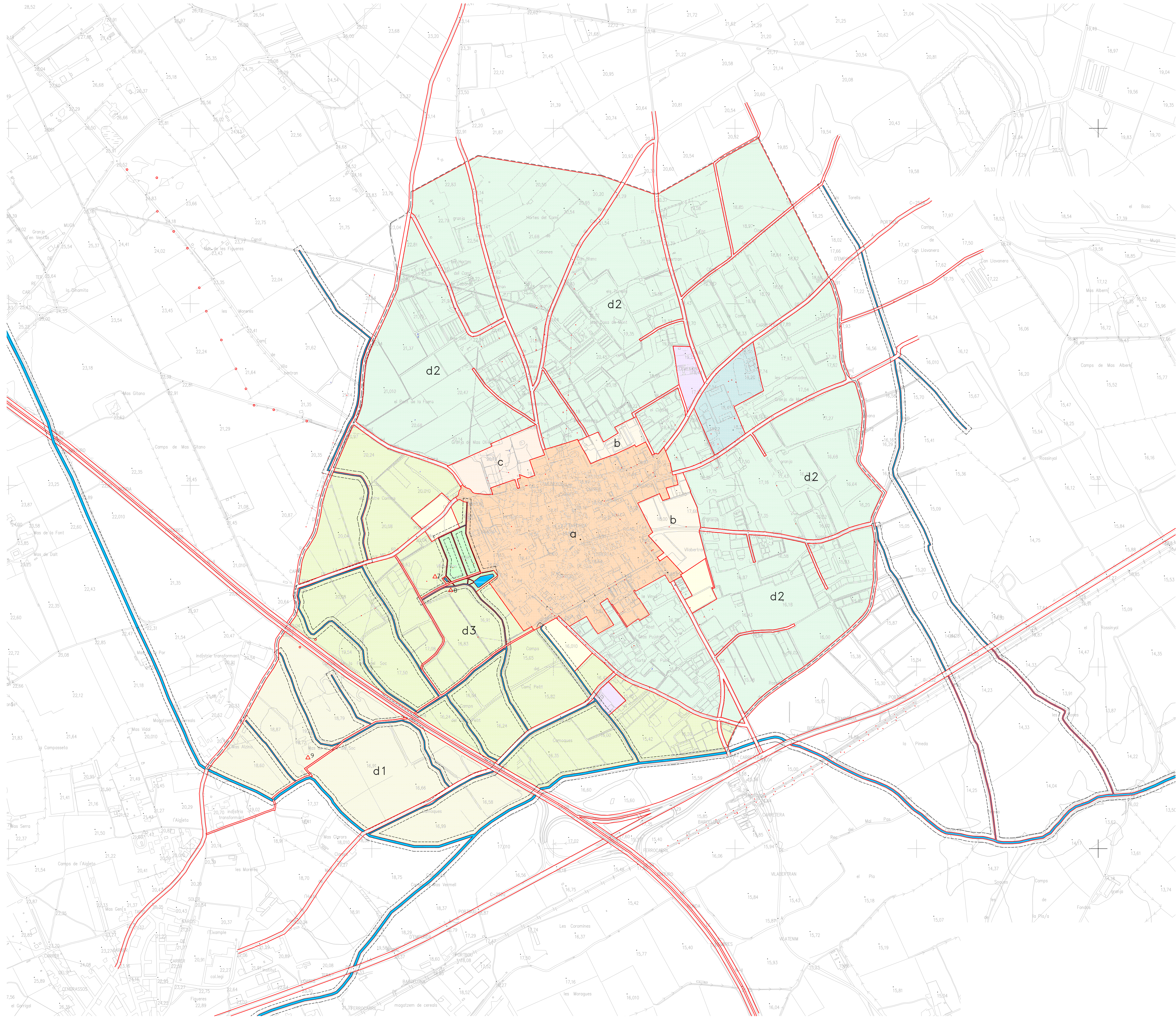
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. DESEMBRE 2022

coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:3000 (full A3) · escala 1:1500 (full A1) ·

**PLÀNOL 2.2. PLANEJAMENT VIGENT
ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBA**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-



- LLEENDA**
- SISTEMES GENERALS TERRITORIALS**
- (V) S.G.T. DE VIALITAT SEGREGADA
 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PreCATòleg en S.N.U
- SISTEMES GENERALS LOCALS**
- 1. SISTEMA GENERAL VIARI
 - 2. SISTEMA GENERAL D'APARCAMENT
 - 3. SISTEMA GENERAL D'AREES DE PROTECCIÓ
 - 4. SISTEMA GENERAL DE SERVEIS URBANS
 - 5. SISTEMA GENERAL DE PARCS, PLACES I JARDINS
 - 6. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS
 - 7. SISTEMA GENERAL HIDROGRAFIC
- SOL URBA I URBANITZABLE**
- SOL URBA
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SOL NO URBANITZABLE**
- INADECUAT PER AL DESENVOLUPAMENT URBA
 - PROTEGIT D'INTERES AGRICOLA
 - PROTEGIT D'INTERES PAISATGISTIC I MONUMENTAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. DESEMBRE 2022

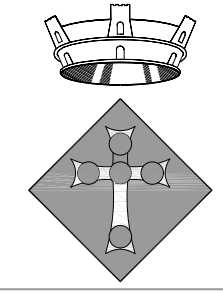
coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:10.000 (fulla A3) · escala 1:5.000 (fulla A1) ·

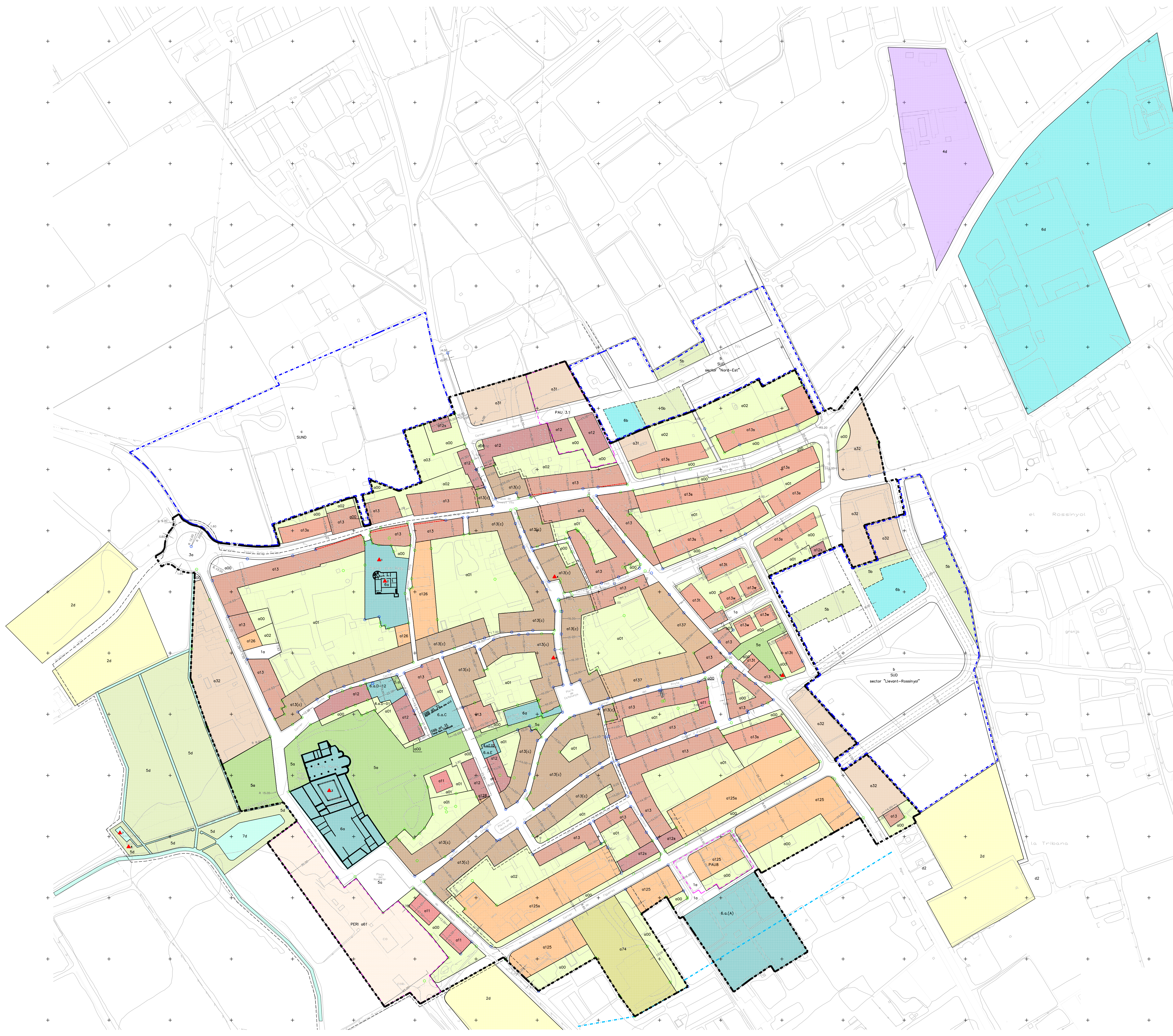
**PLÀNOL 3.1. PLANEJAMENT MODIFICAT
ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-

signatura





- LLEENDA**
- Límit de qualificació / Límit d'ocupació
 - Límit d'Unitat o Polígon d'actuació urbanística
 - Límit de Sòl Urbà
 - Límit de Sòl Urbanitzable
 - ▲ Bens culturals d'interès
 - - - Àmbit d'informe previ de Patrimoni
 - - - Alineació edificació sotmesa -Disp.Trans.4a PGO-
 - Límit de la zona de Sistema Hídric (Q100)
Aplicable exclusivament a l'àmbit del sistema educatiu a.6.(A)
- SISTEMES EN SÒL URBA**
- 1.a. Sistema Viari
 - 2.a. Sistema d'Aparcament
 - 3.a. Sistema D'àrees de protecció
 - 4.a. Sistema de Serveis Urbans
 - 5.a. Sistema de Places, Parcs i Jardins
 - 6.a. Sistema d'Equipaments i Dotacions
 - 6.a.(A) Sistema d'Equip. i Dotacions d'ús Educatiu
- ZONES EN SÒL URBA**
- Zona d'espai lliure privat
 - a.0.0, a.0.1, a.0.2
 - Zona ordenació edificació aïllada. dominància unif.
 - a.3.1, a.3.2
 - Zona ordenació edificació per definició volumètrica
 - a.1.1
 - a.1.2, a.1.2.s
 - a.1.2.5, a.1.2.5.s, a.1.2.6
 - a.1.3
 - a.1.3.(c)
 - a.1.3.s, a.1.3.t, a.1.3.w
 - a.1.3.7
 - Zona industrial opcionalment remodelable
 - a.7.4
 - Zona de renovació urbana
 - a.6.1 -PERI-
- SISTEMES EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**
- 1.b. Sistema Viari
 - 5.b. Sistema de Places, Parcs i Jardins
 - 6.b. Sistema d'Equipaments i Dotacions
- SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE**
- 1.d. Sistema General Viari
 - 2.d. Sistema General d'aparcaments
 - 4.d. Sistema General de Serveis Urbans
 - 5.d. Sistema General de Places, Parcs i Jardins
 - 6.d. Sistema General d'Equipaments i Dotacions

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. DESEMBRE 2022

coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:3000 (full A3) · escala 1:1500 (full A1) ·

**PLÀNOL 3.2. PLANEJAMENT MODIFICAT
ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBA**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic
signatura

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-

