



Ajuntament de Cervià de Ter

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 6 DEL POUM
ORDENACIÓ DE L'ENTORN DEL CASTELL DE CERVIÀ I DE RASET DE DALT**

Agost de 2022

I. MEMÒRIA	3
1. INTRODUCCIÓ	3
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	3
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	3
4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL.....	5
5. MARC LEGAL I NORMATIU	5
6. MARC URBANÍSTIC	5
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT	10
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	10
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	13
10. JUSTIFICACIONS	19
11. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	28
II. ANNEX A LA MEMÒRIA.....	29
1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	29
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	29
3. MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE.	31
4. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	31
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....	31
III. NORMATIVA	33
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	36
V. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA	39

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

El planejament vigent al municipi preveu la delimitació de diferents espais lliures per al gaudi de la població tot i que alguns d'aquests espais es localitzen en llocs on han de compartir l'accés de vehicles a finques immediates o en espais on es fa difícil aconseguir la finalitat que se'ls espera, ja sigui per la seva dimensió, localització o configuració formal.

D'altra banda, l'ajuntament, mercè a l'aportació parcial procedent de l'1% cultural del projecte d'ampliació de la AP2 i a la participació dels seus pressupostos, ha obtingut la propietat de la finca on s'emplaça el castell de Cervià de Ter, circumstància que permet replantejar el destí d'aquests nous espais públics fins ara considerat normativament com un espai lliure privat. Alhora, el Pla especial de protecció del patrimoni del municipi en tramitació planteja criteris que suggereixen modificacions en l'ordenació de les finques immediates a aquest element patrimonial recentment recuperat i de públic accés.

Davant aquestes circumstàncies es planteja aquesta modificació del planejament general que pretén ordenar de manera harmònica aquesta nova perspectiva que s'ha obert al municipi i oferir la millor funcionalitat als espais lliures que preveu el planejament general en els àmbits objecte de la modificació.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

Aquesta modificació puntual del POUM de planejament de Cervià de Ter es formula amb l'objecte d'ajustar la delimitació de determinats àmbits del sòl urbà a l'entorn del castell amb l'afecció parcial d'un àmbit destinat a espais lliures. en concordança amb les determinacions del Pla especial de catàleg del patrimoni de Cervià de Ter. També és objecte d'aquest document la millora de la funcionalitat de la zona verda ara previstos al nucli de Raset de Dalt i l'ajust de les determinacions per al desenvolupament del PAU-4 d'acord amb les característiques i capacitat d'aquest nucli rural.

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual del POUM és formulada i promoguda per l'ajuntament de Cervià de Ter i la redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegri Sabater, arquitecte número 18598-1 del COAC.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

Atesa l'afecció prevista en la delimitació d'espais lliures, caldrà preveure, si fos el cas, el que estableix l'article 96.b segons el qual:

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

L'article 98 esmentat estableix:

Article 98

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

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

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

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

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

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

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

El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes, un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar un informe als organismes que en resulten interessats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Atès l'abast i característiques de la modificació, pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes, sense perjudici dels que en podessin resultar en la seva tramitació:

- Departament de Cultura.

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, o per l'article 98.2, si fos el cas, d'acord amb el qual, l'aprovació correspondria a la Comissió de Territori de Catalunya, amb l'informe previ favorable de la Comissió territorial d'urbanisme competent.

4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

5. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a la data de la seva aprovació inicial (TRLU)

També ve donat pel Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent a 1 de maig de 2020 (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a la data de la seva aprovació inicial. (RPL).

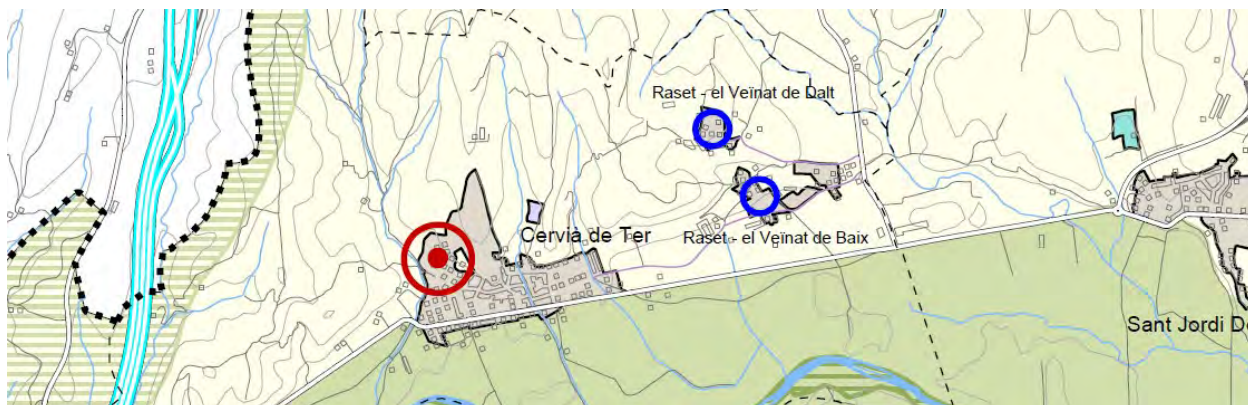
Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLS) i Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLS) i la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, d'avaluació ambiental.

6. MARC URBANÍSTIC.

6.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

A nivell territorial, el municipi es troba regulat pel Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 acord publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Els àmbit sobre els que es proposa intervenir formen part de l'àmbit qualificat com assentament històric i les seves extensions en la zona de Cervià de Ter, i com a i nucli rural en l'àmbit de Raset de Dalt, així, la modificació no suposa cap nova afectació dels espais qualificats con a oberts.



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines

6.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL

A nivell urbanístic municipal, el marc ve donat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cervià De Ter, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 d'octubre de 2011 i publicat al DOGC núm. 6092 de data 21 de març de 2012, i la seva modificació puntual núm. 4, aprovada definitivament el 15 de desembre de 2015 i publicada al DOGC de 9 de febrer de 2016.

L'àmbit de la intervenció es proposa en sòls qualificats com a sòl urbà, zona de verd privat, sistema d'espais lliures i sistema viari, fonamentalment. També resulten modificades per aquest document els paràmetres reguladors del PAU 4 a Raset de Dalt.

A continuació es detalla el contingut dels articles de la normativa que regulen aquestes zones i polígons enumerats

Article 24.- Sistemes de Espais Lliures (ZV).

Determinacions bàsiques pel sistema d'espais lliures públics i privats

1.- Els elements arbrats i arbustius que s'utilitzaran per recobrir els espais verds han d'estar adaptats a la naturalesa climàtica mediterrània, tenir baixes necessitats hídriques, i ser espècies autòctones o naturalitzades a la zona.

2.- Es prohibeixen les espècies amb demostrat comportament expansiu o invasor.

3.- S'utilitzaran sistemes de reg eficients (preferentment per degoteig soterrat o micro irrigació), i es preveurà la instal·lació de sensors de pluja.

4.- A la xarxa viària s'utilitzaran espècies caducifòlies autòctones o naturalitzades perquè funcioni com a eix verd amb valor ambiental, amb capacitats de confort ambiental a l'espai urbà, i actiu per a l'estalvi energètic a les edificacions.

5.- Es crearan espais d'utilització comunitària i de relació social.

Formen el sistema de zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic de CERVIÀ DE TER, situat en sòl urbà o urbanitzable.

Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i per tant el seu pendent mitjà serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10m.

S'especifiquen en els plànols amb la clau ZV. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb la vigent Llei del Sòl.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 20% de la superfície del parc.

Únicament s'admeten construccions que no ocupin més del 5 % de la superfície total de l'espai lliure, i estigui relacionada amb l'activitat de la zona verda, El sostre total edificable serà el que resulti d'aplicar el coeficient de 1 m2 sostre/m2 de sòl a la superfície ocupable, amb una alçada màxima de 4,50 metres.

L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.

En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsol, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsol d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers.

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal i aquells espais verds, definits en anterioritat a questa POUM, pels que s'accedeix a alguna edificació, es mantindrà com a tal agrupant al màxim els passos d'accés.

Els espais verds de nova creació no poden, en cap cas servir d'accés rodat a espais amb aprofitament privat.

En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al rec, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima de CERVIA DE TER, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

Article 25.- Sistemes d'equipaments comunitaris (Eq).

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau Eq.

Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- Eq1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.*
- Eq2. Sanitari-assistencial.: Hospitals, centres extra hospitalaris i residències de gent gran*
- Eq3. Socio-cultural-religiós: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos*
- Eq4. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos*

- Eq5. *Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública*
- Eq6. *Cementiri*

Els equipaments existents classificats a com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la unitat de zona de què es tracti, es poden destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació; no obstant l'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla Especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

En el cas que no estigui determinada, l'assignació de l'ús i condicions d'edificació es podrà destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per a aquesta qualificació. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran superar aquests paràmetres de les zones veïnes quan ho requereixi la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les construccions i usos del seu entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

Quan es tracti de sòl d'equipament no inclòs en sectors de desenvolupament (sòl no urbanitzable), o que tot i estant inclosa l'execució dels equipaments, es realitzi amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, l'ordenació de l'edificació es determinarà mitjançant un Pla Especial, que haurà de complir les següents condicions:

- 1 - *Edificabilitat neta:* 1 m2 sostre / m2 de sòl de parcel·la
- 2 - *Ocupació màxima:* 60%,
- 3 - *Altura màxima:* Quan es trobin inclosos en un sector per al qual aquestes Normes han fixat altura màxima, les àrees d'equipaments compliran aquesta condició. En la resta de casos, l'altura màxima serà de 9,50 m.

S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic.

El sòl classificat d'equipaments, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, .s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a) Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.
- b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- c) Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
- d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

Pel que fa a la descripció de les condicions de desenvolupament del PAU-4 de Raset de Dalt, l'article 41 de la normativa urbanística del POUM estableix el següent:

Article 41.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 (P.A.U. 4)

Delimitació

Comprèn dues finques de la banda de ponent del nucli de Raset de Dalt. L'àmbit inclòs en el polígon hi trobem varies edificacions agrícoles, que d'acord amb el seus propietaris es traslladen del nucli urbà. Es considera que és sòl urbà no consolidat no inclòs a les antigues Normes Subsidiàries

Objectius

L'objectiu general és l'obtenció d'uns espais lliures per al veïnat de Raset de Dalt i l'eliminació dels coberts de bestiar que hi ha al nucli urbà. Així mateix és objectiu principal la dotació dels serveis urbans a la finca per tal de permetre l'aprofitament que li confereix el Pla.

L'ordenació de l'edificació es preveu que sigui a través d'un Pla de Millora Urbana

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació es preveu segons la zona Residencial jardí Ea3

<i>Superfície total:</i>		<i>12.627,9 m²</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>25 habitatges</i>	<i>20hab/Ha</i>
<i>Edificabilitat màxima:</i>	<i>3.788,37 m²</i>	<i>0,30 m²/m²</i>
<i>Cessions zona verda</i>	<i>1.262,79 m²</i>	<i>10%</i>
<i>Cessions per a Equipaments</i>	<i>631,40 m²</i>	<i>5%</i>
<i>Cessions per a vialitat</i>	<i>2.273,80 m²</i>	<i>18%</i>

Documentació

Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Programació

L'execució d'aquest polígon es preveu en el primer quadrienni

Cessions i reserves HPP

Cessions dels terrenys destinats a sistema viari

Cessió obligatòria del 10% aprofitament urbanístic

Reserva d'habitatges de protecció pública de règim general del 20% del sostre residencial de nova implantació i del 10% d'habitatges de protecció oficial de preu concertat

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 la present unitat d'actuació, el sistema de reparcel·lació per compensació.

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació no suposen increments d'aprofitaments, ni modifiquen les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics ni tampoc suposen cap afecció sobre la mobilitat generada per la qual cosa no cal incorporar els corresponents annexes complementaris .

De la mateixa manera, tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document no incorpora cap annex sobre aquets aspecte.

El document incorpora annex un informe de sostenibilitat econòmica, amb 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 dels serveis necessaris, previst a l'article 59.3d del DL 1/2010 en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, però no pel que fa a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius atès que no és objecte d'aquesta modificació doncs només es preveu una ampliació de d'aquest sòl productiu.

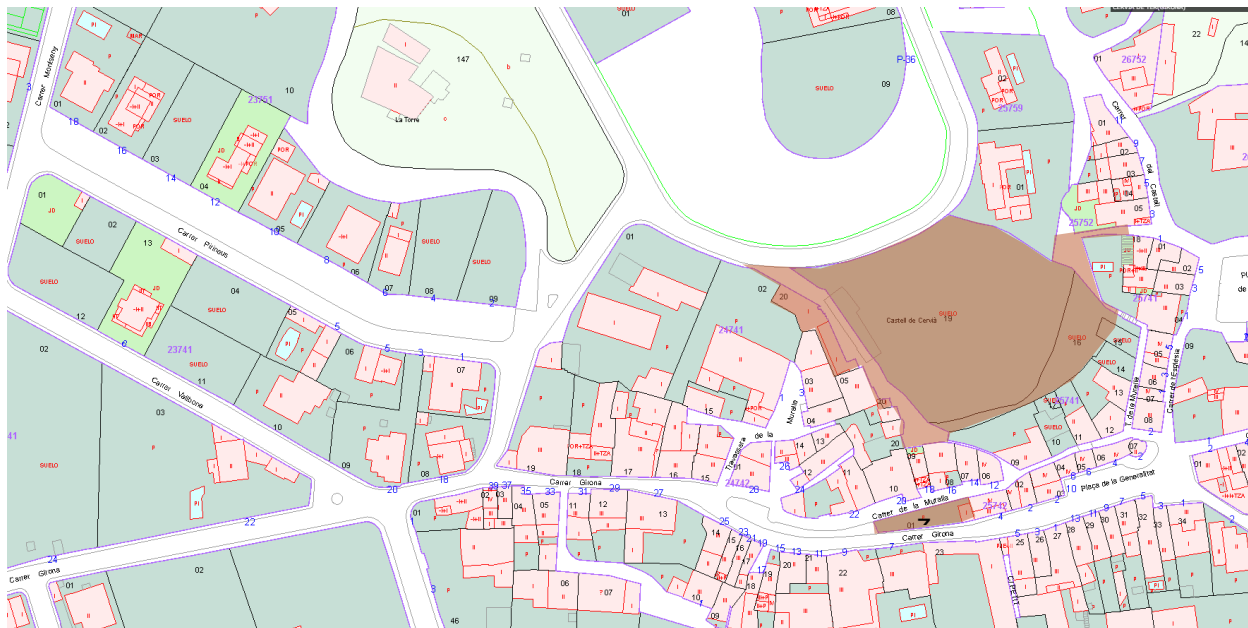
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.

8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

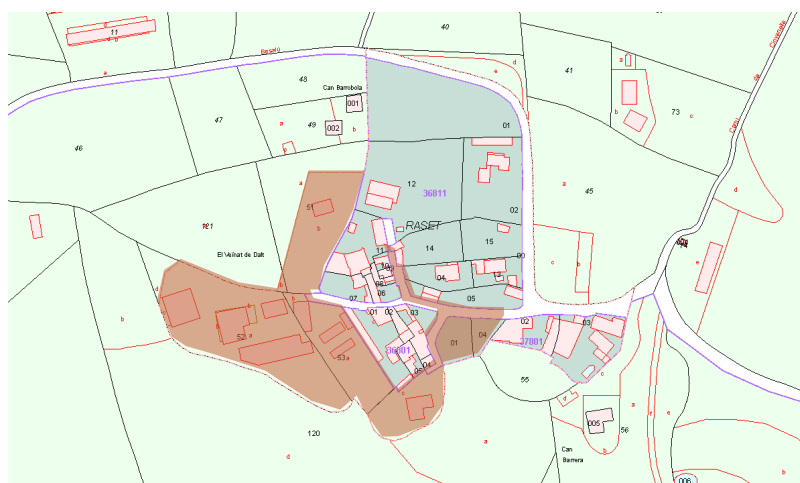
En l'àmbit de Cervià de Ter, la modificació comprèn dos finques bàsicament, la del castell ara de propietat municipal i una segona finca ara qualificada com a espai lliure que és objecte de la modificació que es promou. D'altra banda, els ajustos de les alineacions a les configuracions topogràfiques de la base de treball que es formula no tenen per objectiu afectar finques privades malgrat que la grafia de la delimitació cadastral podés fer pensar altra cosa.

De la mateixa manera, a l'àmbit de Raset de Dalt, les finques afectades corresponen a les delimitades dins el perímetre del PAU-4. Tal com s'ha explicat per al cas de Cervià de Ter, els ajustos de les alineacions a les configuracions topogràfiques de la base de treball que es formula no tenen per objectiu afectar finques privades.

L'àmbit afectat per la modificació es mostra en les figures següents:



Àmbit de la modificació al nucli de Cervià de Ter



Àmbit de la modificació al nucli de Cervià de Ter

8.2. CARACTERÍSTIQUES I USOS DEL SÒL

Tal com s'ha anat detallant, la modificació abasta dos àmbits diferenciats, el primer fa referència a l'entorn del castells de Cervià de Ter i el segons fa referència la nucli de Raset de Dalt.

Pel que fa a l'àmbit de l'entorn del castell de Cervià, es tracta d'un àmbit ocupat per l'antic castell, una edificació amb orígens al segle XI, les restes del qual han estat recuperades per a poder posar-les a la vista i gaudi de la població.

L'edificació del castell es troba envoltada per un espai lliures atalussat cobert de vegetació arbustiva que es veu delimitada per alineacions de la xarxa viària o les tanques de propietats privades. També forma part d'aquest àmbit subjecte a modificació un pati privat, confrontant a un llenç de l'antiga muralla urbana.

L'abast de la modificació en aquest àmbit també ajusta les alineacions de l'espai viari públic d'acord amb les alineacions fixades en el topogràfic escala 1/1000 de l'ICC, alineacions que presenten certes divergències sense justificació en la fixació de les alineacions del POUM elaborat l'any 2011.



Imatges extretes del Google Earth

El segon àmbit subjecte a modificació, que correspon al nucli rural de Raset de Dalt, compren part del sòl urbanitzat del veïnat format per edificacions històriques i els seus annexos agrícoles i ramaders. En concret la proposta de modificació afecta part de l'espai viari i un espai lliure erm que trobem al bell mig del veïnat.

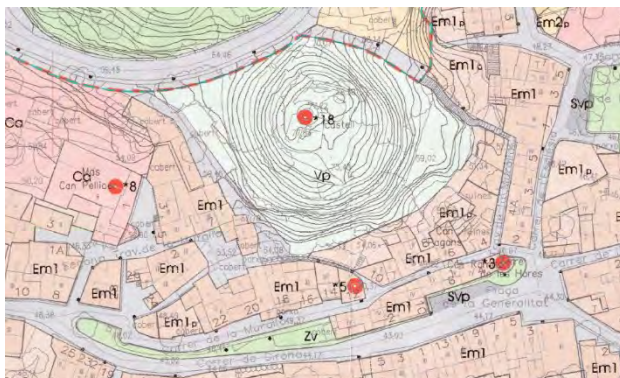


Imatges extretes del Google Earth

De la mateixa manera que en el cas de Cervià de Ter, l'abast de la modificació en aquest àmbit també ajusta les alineacions de l'espai viari públic d'acord amb les alineacions fixades en el topogràfic escala 1/1000 de l'ICC, alineacions que presenten certes divergències sense justificació en la fixació de les alineacions del POUM elaborat l'any 2011.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

9.1. MODIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS GRÀFIQUES



Ordenació del sòl urbà vigent a Cervià de Ter



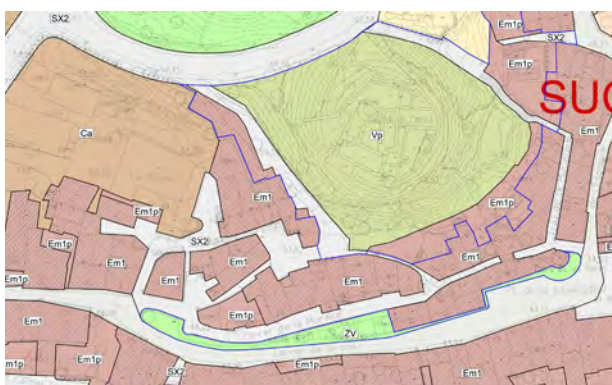
Ordenació del sòl urbà vigent a Raset de Dalt

Àmbit de Cervià de Ter

En aquest àmbit de Cervià de Ter, resulta que el planejament municipal vigent qualificava l'àmbit del castell i el seu entorn immediat com a zona verda privada atesa la seva titularitat privada. Amb l'adquisició municipal d'aquesta finca, cosa que ha permès la recuperació de les ruïnes i l'accés a la població, es justifica la modificació de les previsions normatives per tal d'establir l'àmbit segons la definició d'un sistema públic. Així, l'àmbit estricte del castell es qualifica com a sistema d'equipament, i el seu entorn com a entorn de protecció de sistemes d'acord amb les tipologies dels sistemes previstos pel planejament municipal.

L'oportunitat d'aquesta modificació també permet ajustar les alineacions de l'espai públic dels carrers i passos de la banda de llevant del castell on trobem uns camins no reconeguts en el POUM vigent. Es tracta de travessera del carrer castell que porta fins l'escala que accedeixen al carrer Silvi Llobet i l'entrada al recinte del castell.

L'ajust d'aquestes alineacions també es produeix respecte els límits dels patis posteriors de les finques que donen al carrer de la Muralla i la seva Travessera, on es reconeixen les traces de construccions antigues que encara són presents.



Ordenació detallada del sòl urbà vigent



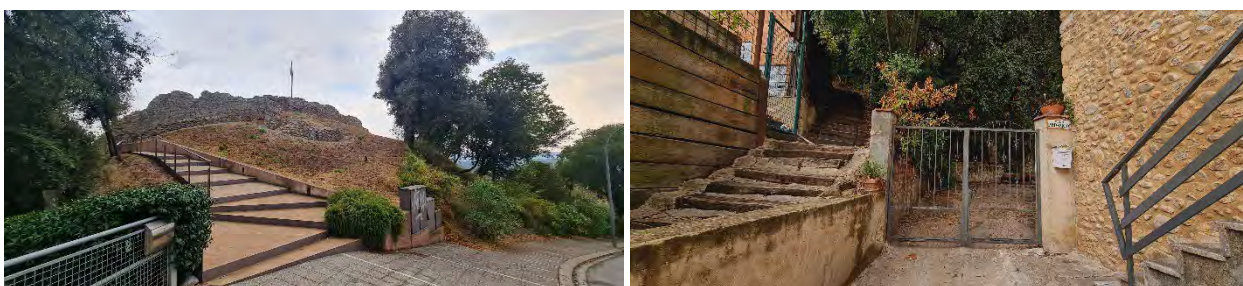
Ordenació detallada del sòl urbà modificada

Pel que fa a la vora de ponent de l'àmbit, el planejament vigent delimita un espai edificable que ara amb la titularitat municipal de la finca i l'objectiu d'interès públic de recuperar l'entorn del castell, no té sentit mantenir com a tal. Per això resulta possible la formalització d'un eixamplament de la vialitat i també la disposició d'una zona verda al seu enllaça amb el carrer Silvi Llobet.

La disposició d'aquesta nova zona verda municipal permetrà compensar les previsions que va fer el POUM qualificant com a espai lliure d'un pati privat al carrer Girona, ara inaccessible que s'hauria d'obtenir pel sistema d'expropiació.

També preveu, la modificació, la qualificació del recinte de les restes del castell de Cervià de Ter com a equipament cultural Eq3 i els terrenys del seu entorn com a sistema de protecció d'aquest sistema d'acord amb les característiques que tenen aquests espais.

Aquesta modificació i nova qualificació respon a la titularitat municipal d'aquestes finques que en la redacció del POUM es van qualificar com espai verd privat gràcies a la compravenda amb fons propis i fons procedents de l'1% cultural del projecte d'ampliació de la AP2.



El castell i el seu entorn

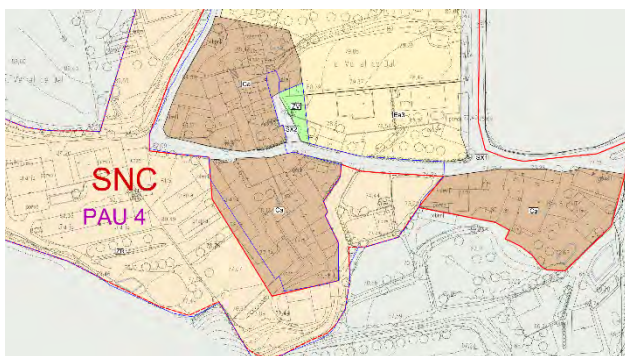
Àmbit de Raset

En l'àmbit d'aquest veïnat, la modificació ajusta les alineacions del sistema viari i els espai d'aprofitament privat de tal manera que un espai qualificat com a zona verda situat a cavall d'unes propietats privades i una edificació històrica, veu lleugerament desplaçada la seva situació de tal manera que serà més accessible per al gaudi de la població i s'evitarà l'enderroc d'una edificació tradicional històrica que forma part del paisatge urbà i del caràcter del nucli.

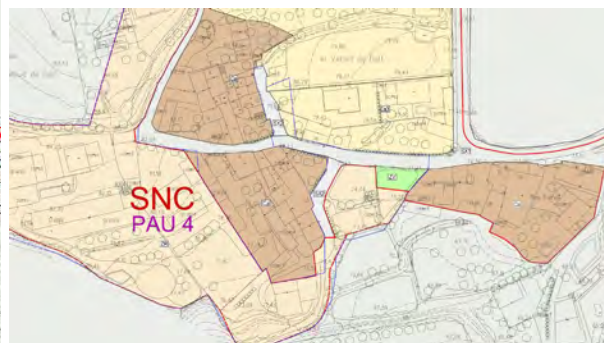


Localització zona verda

La modificació que es promou també ajusta l'àmbit del PAU4 deixant el vial existent, ja consolidat, fora del polígon d'actuació. De la mateixa manera, la seva delimitació també s'ajusta a les propietats i edificacions existents per facilitar el seu desplegament sense afeccions innecessàries i injustificades.



Ordenació detallada del sòl urbà vigent



Ordenació detallada del sòl urbà modificada

Entre les determinacions modificades en aquest àmbit cal tenir present la reducció de la densitat d'habitatges previstos en el polígon, 24, una densitat de 20 hab/ha, fins a 9 habitatges, una densitat de 7,17 hab/ha. En conseqüència, també es redueix l'edificabilitat prevista. Això es proposa ateses les característiques rurals del nucli i les seua configuració topogràfica segons la qual, l'edificació dels habitatges previstos alteraria de manera excessiva la tipologia i el paisatge rural del nucli. L'avaluació econòmica que acompanya aquest document justifica que amb la reducció proposa es manté viabilitat econòmica en el desplegament del polígon.

També s'incorpora entre les determinacions que haurà d'observar el desplegament del polígon, la situació dels nous espais lliures a continuació dels que ara es defineixen per així formar un àmbit de major amplitud adequat a la seua finalitat i objectius.



Polígon d'actuació PAU4

9.2. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA

Els aspectes que resulten modificats de la normativa del POUM vigent fan referència a l'article 41 que estableix els paràmetre que han de regular el desplegament del polígon d'actuació PAU-4 de Raset de Dalt, i de l'article 25 per a introducció de la categoria de sistema de protecció d'equipaments. Així, a continuació es detallen els paràmetres que resulten modificats d'acord amb els codis que s'expressen.

Text original

~~*Text que se suprimeix o canvia*~~

Nou text

Article 25.- Sistemes d'equipaments comunitaris (Eq).

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau Eq.

Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- *Eq1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.*
- *Eq2. Sanitari-assistencial.: Hospitals, centres extra hospitalaris i residències de gent gran*
- *Eq3. Socio-cultural-religiós: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos*
- *Eq4. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos*
- *Eq5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública*
- *Eq6. Cementiri*
- *Eq0. Protecció d'equipaments: Espais que formen part d'equipaments o el seu entorn i que garanteixen la seva percepció i protecció.*

Els equipaments existents classificats a com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la unitat de zona de què es tracti, es poden destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació; no obstant l'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla Especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

En el cas que no estigui determinada, l'assignació de l'ús i condicions d'edificació es podrà destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per a aquesta qualificació. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran superar aquests paràmetres de les zones veïnes quan ho requereixi la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les construccions i usos del seu entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

Quan es tracti de sòl d'equipament no inclòs en sectors de desenvolupament (sòl no urbanitzable), o que tot i estant inclosa l'execució dels equipaments, es realitzi amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, l'ordenació de l'edificació es determinarà mitjançant un Pla Especial, que haurà de complir les següents condicions:

- 1 - Edificabilitat neta: 1 m2 sostre / m2 de sòl de parcel·la
- 2 - Ocupació màxima: 60%,
- 3 - Altura màxima: Quan es trobin inclosos en un sector per al qual aquestes Normes han fixat altura màxima, les àrees d'equipaments compliran aquesta condició. En la resta de casos, l'altura màxima serà de 9,50 m.

S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic.

El sòl classificat d'equipaments, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a) *Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.*
- b) *Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.*
- c) *Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.*
- d) *Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.*

Els espais qualificat com Eq0. Protecció d'equipaments, són espais lliures al servei dels equipaments que protegeixen. S'han de mantenir lliures de construccions alienes a la seva finalitat i només poden ser ocupats per elements l'objecte dels quals sigui la posada en valor d'aquest equipament.

Article 41.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 (P.A.U. 4)

Delimitació

Comprèn dues finques de la banda de ponent del nucli de Raset de Dalt. L'àmbit inclòs en el polígon hi trobem varies edificacions agrícoles, que d'acord amb el seus propietaris es traslladen del nucli urbà. Es considera que és sòl urbà no consolidat no inclòs a les antigues Normes Subsidiàries

Objectius

L'objectiu general és l'obtenció d'uns espais lliures per al veïnat de Raset de Dalt i l'eliminació dels coberts de bestiar que hi ha al nucli urbà. Així mateix és objectiu principal la dotació dels serveis urbans a la finca per tal de permetre l'aprofitament que li confereix el Pla.

La disposició dels nous espais lliures que requereix el desplegament del PAU se situaran a continuació dels espais lliure delimitats en sòl urbà, en el front de l'antic camí vell d'Empúries a Besalú.

L'ordenació de l'edificació es preveu que sigui a través d'un Pla de Millora Urbana

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació es preveu segons la zona Residencial jardí Ea3

<i>Superfície total:</i>		<i>12.627,9 m²</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>25 habitatges</i>	<i>20hab/Ha</i>
<i>Edificabilitat màxima:</i>	<i>3.788,37 m²</i>	<i>0,30 m²/m²</i>
<i>Cessions zona verda</i>	<i>1.262,79 m²</i>	<i>10%</i>
<i>Cessions per a Equipaments</i>	<i>631,40 m²</i>	<i>5%</i>
<i>Cessions per a vialitat</i>	<i>2.273,80 m²</i>	<i>18%</i>

<i>Superfície total:</i>		<i>12.561 m²</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>9 habitatges</i>	<i>7,17 hab/Ha</i>
<i>Edificabilitat màxima:</i>	<i>2.250 m²</i>	<i>0,18 m²/m²</i>
<i>Cessions zona verda:</i>	<i>1.256 m²</i>	<i>10%</i>
<i>Cessions per a equipaments:</i>	<i>628 m²</i>	<i>5%</i>
<i>Cessions mínimes per a sistemes:</i>	<i>3.768 m²</i>	<i>30%</i>

Documentació

Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Programació

L'execució d'aquest polígon es preveu en el primer quadrienni

Cessions i reserves HPP

Cessions dels terrenys destinats a sistema viari

Cessió obligatòria del 10% aprofitament urbanístic

Reserva d'habitatges de protecció pública de règim general del 20% del sostre residencial de nova implantació i del 10% d'habitatges de protecció oficial de preu concertat

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 la present unitat d'actuació, el sistema de reparcel·lació per compensació.

9.3. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ

Els paràmetres que resulten alterats amb la nova delimitació de l'ordenació del sòl urbà que es formula es detallen en el següent quadre per a cadascun dels dos àmbits objecte de modificació:

		Planejament vigent	Planejament modificat	Diferència
Espai lliure privat	Vp	3.736 m ²		-3.736 m ²
Espai lliure	ZV	476 m ²	477 m ²	1 m ²
	Carrer Muralla		361	-115 m ²
	Castell		116	116 m ²
Equipament	Eq		877 m ²	877 m ²
Protecció conjunt històric	PE		2.766 m ²	2.766 m ²
Vialitat	X2	695 m ²	845 m ²	150 m ²
Aprofitament	Em1	203 m ²		-203 m ²
Aprofitament	Em1p	1.008 m ²	1.127 m ²	119 m ²
Aprofitament	Ea		26 m ²	26 m ²
Àmbit Cervià de Ter		6.118 m²	6.118 m²	
Espai lliure	ZV	180 m ²	182 m ²	2 m ²
Vialitat	X1	639 m ²	430 m ²	-209 m ²
	X2	110 m ²	370 m ²	260 m ²
	Ca	319 m ²	35 m ²	-284 m ²
	Ea33		176 m ²	176 m ²
Àmbit PAU-4		12.638 m²	12.508 m²	-130 m²
SNU Agrícola	ZA	76 m ²	89 m ²	13 m ²
SNU Forestal	VF	44 m ²	216 m ²	172 m ²
Àmbit Raset de Dalt		14.006 m²	14.006 m²	
Àmbit Cervià de Ter		6.118 m²	6.118 m²	
Àmbit Raset de Dalt		14.006 m²	14.006 m²	
Total		20.124 m²	20.124 m²	

Superfícies planejament vigent i modificat

En relació als paràmetres que defineixen les condicions de desenvolupament del PAU-4, els ajustos que es proposen amb la modificació en tramitació es comparen en el següent quadre:

PAU Raset de Dalt	Planejament vigent		Planejament modificat		Diferència
Àmbit	12.638 m ²		12.508 m ²		-130 m ²
Espai lliure	1.264 m ²	10%	1.251 m ²	10%	
Equipaments	632 m ²	5%	625 m ²	5%	
Vialitat	2.275 m ²	18%	625 m ²	5%	
Sistemes			625 m ²	5%	
Total cessions	4.171 m ²		2.502 m ²		
Total aprofitament	8.467 m ²		10.006 m ²		
Edificabilitat	3.794 m²st	0,30 m²st/m²sl	2.250 m²st	0,18 m²st/m²sl	-1.544 m²st
Densitat	25 hab	20 hab/ha	9 hab	7,20 hab/ha	-16 hab

Superfícies planejament vigent i modificat

10. JUSTIFICACIONS

10.1. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL.

La modificació que es proposa afecta exclusivament àmbits de sòl urbà qualificats pel planejament territorial com a àrees de nucli històric i les seves extensions per la qual cosa no suposa cap nova afectació dels espais qualificats com a oberts ni sobre les àrees protegides per la seva funció com a corredors naturals, i per tant, no genera afeccions que calgui valorar.

10.2. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC SENSE INCREMENT.

L'apartat 9.3 d'aquest document detalla els paràmetres que defineixen l'aprofitament urbanístic ara vigent i també els que resulten de les modificacions que es proposen.

En relació a l'edificabilitat, d'acord amb aquestes dades, i tal com es detalla en el quadre següent, amb la modificació, tant la superfície de sòl privat com la superfície de sostre edificable per a l'àmbit de Cervià de Ter es veu disminuïda.

Zona	codi	Superfície sòl	Edificabilitat	Superfície sostre
Aprofitament	Em1	-203 m ²	3	-609
Aprofitament	Em1p	119 m ²	0,2	23,8
Aprofitament	Ea	26 m ²	0,65	16,9
Total		-58 m²		-568 m²

De la mateixa manera, en l'àmbit de Raset de Dalt, les determinacions de la modificació també suposen una minoració del sostre edificable i de la superfície de sòl privada amb aprofitament tal com mostra el següent quadre:

Zona	codi	Superfície sòl	Edificabilitat	Superfície sostre
Aprofitament	Ca	-284 m ²	0,1	-28,4
Aprofitament	Ea33	176 m ²	0,35	61,6
Àmbit PAU-4		-130 m ²		-1.544 m ² st
Total		-238 m²		-1.511 m²

Per tot això, no correspon formular les reserves i previsions fixades en l'article 99 del TRLU.

En relació a la densitat d'habitatges, amb la reducció del sostre edificable que es produeix, resulta inherent la reducció de densitat implícita per als sòls qualificats com a Em1 que no es veu recuperada amb l'augment de superfície d'elements auxiliar en els patis Em1p. Per als casos de la zona Ea3 de Cervià de Ter, 26m², o la Ea33 de Raset de Dalt, 176m², per la seva escassa dimensió no poden suposar cap nova parcel·la mínima, com tampoc pot afectar la disminució de 284 m² de la zona Ca atès que la regulació de la parcel·la mínima no correspon a cap paràmetre sinó a una situació de fet.

En el cas del PAU-4, les noves determinacions estableixen una reducció tant de sostre com de densitat atès que les característiques de la zona on es troba no permeten assolir els paràmetres ara previstos sense generar fortes tensions amb el teixit rural ara consolidat, tensions que afectaries la qualitat paisatgística i ambiental del nucli així com el seu caràcter rural que tant el planejament territorial com els criteris del Catàleg de paisatges de les comarques gironines proposen.

El següent quadre mostra la comparació d'aquests paràmetre que es modifiquen:

PAU Raset de Dalt	Planejament vigent		Planejament modificat		Diferència
Àmbit	12.638 m ²		12.508 m ²		-130 m ²
Espai lliure	1.264 m ²	10%	1.251 m ²	10%	
Equipaments	632 m ²	5%	625 m ²	5%	
Vialitat	2.275 m ²	18%	625 m ²	5%	
Sistemes			625 m ²	5%	
Total cessions	4.171 m ²		2.502 m ²		
Total aprofitament	8.467 m ²		10.006 m ²		
Edificabilitat	3.794 m²st	0,30 m²st/m²sl	2.250 m²st	0,18 m²st/m²sl	-1.544 m²st
Densitat	25 hab	20 hab/ha	9 hab	7,20 hab/ha	-16 hab

D'acord amb aquest paràmetres, resulta que el nombre d'habitatges es redueix fins a deixar el balanç negatiu, i, per tant, de la mateixa manera que el cas de l'aprofitament, no correspon formular les reserves i previsions fixades en l'article 99 del TRLU.

10.3. MANTENIMENTS DELS VALORS DELS SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

La modificació que es proposa presenta afectacions sobre espais qualificats com a zona verda pel planejament general per la qual cosa, caldrà justificar el previst a l'apartat 2bis de l'article 97 segons el qual:

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

...

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

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

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

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

...

Per això, aquest apartat conté la justificació dels extrems requerits.

Tal com s'ha detallat al llarg del document, les modificacions que es plantegen suposen l'ajust de la delimitació de determinats espais lliures i una nova localització propera per la qual cosa es fa necessària l'observació de les previsions de l'article 98 del TRLU.

Segons l'apartat 98.2 d'aquest article correspondria a la Comissió de Territori de Catalunya l'aprovació definitiva de la modificació de les figures de planejament que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures i zones verdes amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, tot això amb l'excepció prevista a l'article 98.5 del TRLU segons el qual, "*la tramitació regulada per l'apartat 98.2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats [espais lliures] que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori*".

En aquest cas, cal valorar si el desplaçament dels espais lliures que es proposen suposen una localització en territori que hagi de ser objecte del previst a l'apartat 2 de l'article 95 i així acudir a l'aprovació de la Comissió de Territori de Catalunya.

Els següents apartats justifiquen aquest manteniment de la funcionalitat, la superfícies i la localització territorial tal com es requereix en l'apartat 6é de l'article 98 del TRLU.

Justificació manteniment de la funcionalitat

Els espais lliures que ara delimita el POUM en l'àmbit de Cervià de Ter que són objecte d'aquesta modificació estan formats pel llenç atalussat de la muralla del nucli antic i parcialment per un pati privat. La superfície efectivament disponible per al gaudi de la població correspondria a l'espai ara ocupat per aquest pati. De fet, dels 115 m² delimitats, 30m² corresponen al llenç atalussat de la muralla mentre els 85m² restants serien els efectivament disponibles com a espai lliure. La consolidació de l'espai lliure en aquest lloc permetria formar un eixamplament de la vorera que ressegueix la muralla per disposar un petit espai de repòs.

Cal fer esment que a 32 metres d'aquest espai hi ha la plaça de la Generalitat que forma l'autèntica plaça del nucli i que sí te capacitat per poder ser l'espai lliure de referència del centre històric de Cervià de Ter.

Contràriament, la nova localització dels espais lliures permeten destinar la totalitat del 116m² per a l'estada i gaudi de la població, amb la qual cosa ja resulta incrementada en més d'un 30% la superfície que permet atendre la funció pròpia dels espais lliures que en el cas de la superfície atalussada del llenç de la muralla no era possible.

D'altra banda, aquesta localització ocupa un espai que el planejament vigent preveia com a edificable amb planta baixa i dos pisos. Això vol dir que amb la modificació realment s'aconsegueix formar un nou espai lliure d'edificacions per al gaudi de la població.

També cal fer notar que la seva localització propera a l'antic castell de Cervià de Ter, del qual recentment s'han posat en valor les seves restes, permet contribuir a la sinèrgia pròpia de apropar sistemes complementaris com són els espais lliures i els equipaments.



Espai lliure previst pel planejament vigent



Espai lliure previst pel planejament modificat

La proposta de delimitació del nou espai destinat a zona verda al nucli de Raset, millora la funcionalitat i qualitat de la zona verda ara delimitada en el POUM. Això és així ja que la zona verda ara qualificada es disposa com l'eixamplament d'un carrer, una zona verda que haurà mantenir una servitud de pas per accedir a finques privades confrontants que no tenen accés directe al carrer si no és a través d'aquesta zona verda. També és important senyalar el pendent d'aquesta zona verda ara vigent, un pendent d'aproximadament un 10% que dificulta l'aprofitament i gaudi d'aquest espais per a la població. La seva localització en un carrer que forma un cul de sac de la xarxa interna, SX2, també limita la proximitat i l'accés de la població.

Tots aquests aspectes resulten millorats en el nou emplaçament, tant per donar front a una via prioritària, SX1, amb accés molt més fàcil de la població, com la planor de la finca que permetrà disposar espais d'estada molt més còmodes i sense haver de mantenir cap servitud de pas respecte finques immediates.

També cal afegir que gràcies a la seva nova localització en una finca immediata al PAU-4, serà possible generar sinèrgies entre aquest espai i les cessions que resultin del desplegament del

en concepte d'espais lliures i equipaments que es disposaran de manera contínua formant així un àmbit de sistemes d'interès públic de major dimensió en un lloc molt central del municipi.

Per tot això, és totalment justificable no tant sòl el manteniment sinó també la millora de la funcionalitat d'aquests espais destinats al sistema d'espais lliures.



Espai lliure previst pel planejament vigent



Espai lliure previst pel planejament modificat



Espai lliure previst pel planejament modificat

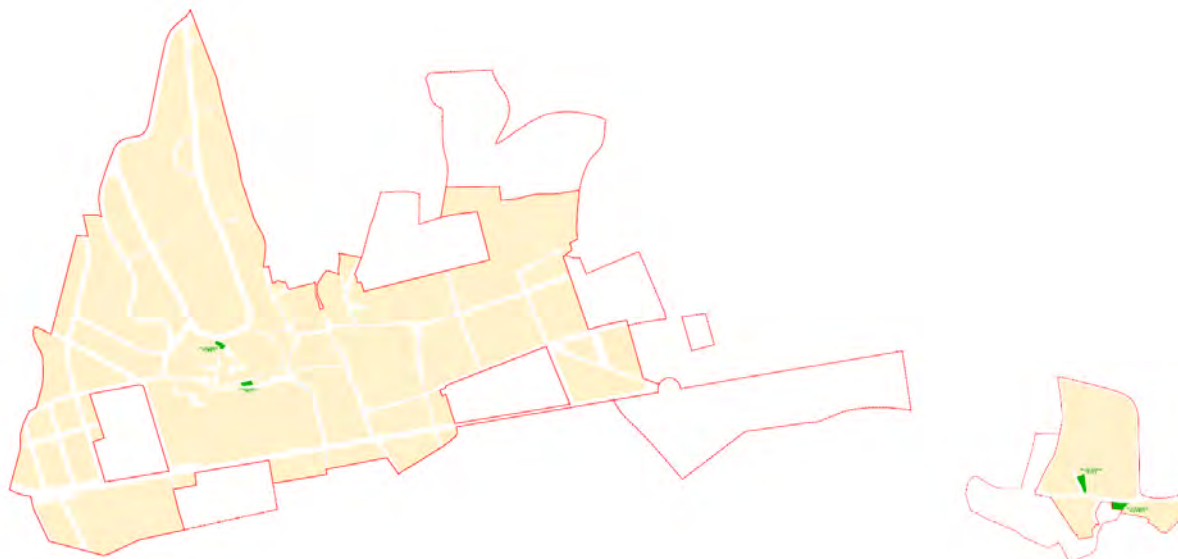
Justificació manteniment de la superfície

El quadre que detalla les superfícies afectades per la modificació que conté aquest document justifiquen que la superfície inicial es manté inalterada amb mínim augment de 3 m² i per tant, es justifica la bondat de l'ajust de l'ordenació ara proposat.

Sistema espais lliures	Planejament vigent	Planejament modificat	Diferència
Àmbit Cervià de Ter	-115 m ²	116 m ²	1 m ²
Àmbit Raset de Dalt	180 m ²	182 m ²	2 m ²
Total	65 m²	298 m²	3 m²

Justificació del manteniment de la localització en el territori.

La zona verda del nucli de Cervià de Ter que es proposa emplaçar en una nova localització es troba a 67 metres entre els seus extrems i 79 metres entre els seus centre gravitacionals. Una distància escassa, ben situada dins el context del sòl urbà de Cervià de Ter.



Localització zones verdes actuals i modificades a Cervià de Ter i a Raset de Dalt

En el cas de Raset de Dalt la nova localització que es proposa es troba a 38 metres entre els seus extrems i 58 metres entre els seus centre gravitacionals. Una distància escassa, ben situada dins el context del sòl urbà de Raset de Dalt

Titularitat dels espais

A l'àmbit de Cervià de Ter, els àmbits delimitats com a espais lliures actualment, són de domini privat i la seva obtenció s'hauria d'efectuar mitjançant el sistema d'expropiació amb la corresponent indemnització a la propietaris actuals al no trobar-se dins cap polígon d'actuació.

Pel que fa als nous àmbits que ara es delimiten com a espais lliures a l'entorn del castell de Cervià de Ter, aquests són de domini públic com resultat de la compra finançada amb fons pròpies i fons procedents de l'1% cultural corresponents als projecte d'ampliació de la AP2.

Respecte l'àmbit de Raset de Dalt, els espais que el POUM delimita com a espais lliures també són de titularitat privada per la qual cosa, la seva obtenció hauria de ser per expropiació en no trobar-se dins cap polígon d'actuació urbanística o sector. La seva expropiació hauria de valorar també l'enderroc i indemnització d'una construcció històrica existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament general.

Els terrenys on es preveu localitzar la nova àrea d'espais lliures també són de propietat privada i hauran de ser obtinguts pel sistema d'expropiació. En aquest cas no es preveu la necessitat d'enderrocar edificacions.

10.4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de promoure aquesta modificació amb els termes que es proposen resulta de la divergència i incompatibilitat d'algunes determinacions del POUM respecte les característiques i preexistències detectades en els àmbits objecte de modificació, ja sigui per l'evolució precedent de les característiques d'aquest territori, per la imprecisió de les determinacions adoptades en el

moment de l'aprovació del pla, o per les possibilitats de formalitzar una nova ordenació que justifiqui una major utilitat pública i interès general.

Totes aquestes discrepàncies dificulten la regulació del sòl i l'aplicació del dret urbanístic així com la materialització de les determinacions generals, circumstàncies que generen sobre-costos a la tresoreria municipal innecessari,. Els següents apartats detallen, per cada àmbit objecte de modificació, els factors que justifiquen la necessitat de promoure la modificació i els avantatges que suposa la modificació.

Àmbit de Cervià de Ter

L'ordenació actual de l'àmbit de Cervià de Ter planteja els següents problemes:

- El sistema viari que delimita el planejament general no reconeix passos entre propietats que s'han recuperat amb les obres d'urbanització de l'entorn del castell.
- La finca on s'emplacen les restes del castell i el seu entorn es troben qualificats com a espais lliures privats quan actualment són de titularitat pública
- En els espais de l'entorn del castell, el planejament preveu unes àrees edificables en planta baixa i dos pisos, la construcció dels quals incidiria sobre la percepció de l'element històric i patrimonial.
- Al llarg del carrer de Girona, el POUM delimita una zona verda que compren part del llenç de la muralla medieval, una vorera que la ressegueix i el pati d'una propietat privada.

La nova ordenació que es proposa amb la modificació presenta els següents aspectes a valorar:

- La proposta reconeix dins el sistema viari els passos existents entre propietats que permeabilitzen la zona i garanteixen l'accés i recorreguts d'interès paisatgístic al voltant del castell.
- La finca on s'emplacen les restes del castell i el seu entorn es qualifiquen com a equipament cultural envoltat d'un àmbit de protecció de sistemes.
- Els àmbits ara edificables a l'entorn del castell han estat substituïts per espais destinats a zona verda i sistema viari evitant-se, amb això, noves edificacions en aquesta àrea.
- L'espai lliure que afectava un pati privat al llarg del carrer de Girona, ha estat substituït per la qualificació de pati privat atès el seu escàs interès com a zona verda.
- L'espai on es proposa localitzar la zona verda va ser adquirida per compravenda per la qual cosa, no serà necessària la seva expropiació, fet a favor de la sostenibilitat econòmica municipal.

Àmbit de Raset de Dalt

La delimitació des espais lliure actuals planteja els següents problemes:

- Es formalitza com un simple eixamplament d'un carreró sense sortida.
- Aquest espai té un pendent d'aproximadament el 10% que el fa inadequat per al seu gaudi com a espai lliure
- Afecta parcialment una edificació tradicional, molt humil, però que forma part del paisatge consolidat i caràcter del veïnat.
- La seva consolidació deixa sense accés una finca privada per la qual cosa caldria generar una servitud de pas sobre aquest espai lliure contrari al principi que els sistemes d'espais lliures que ha de ser obtinguts per l'ajuntament lliures de càrregues i gravàmens.

La delimitació i regulació del PAU planteja els següents problemes:

- La quantitat de nous habitatges que preveu el planejament vigent, 24, és excessiva ateses les característiques del nucli rural on s'emplaça, on ara hi ha uns 18 habitatges.
- Incorpora dins el seu àmbit un espai viari públic, ja urbanitzat, de manera innecessària
- La delimitació de l'àmbit no s'ajusta a les edificacions i propietats existents, algunes de les quals queden parcialment dins/fora de l'àmbit.

La nova situació dels espais lliures proposats té els següents avantatges:

- L'espai on es localitza té un més fàcil accés per a tota la població al recolzar-se en una via de major importància.
- Les característiques topogràfiques de la finca, al ser molt més planeres, li permeten acollir millor les funcions de lleure i gaudi que formen part de la missió d'aquests espais.
- La consolidació d'aquests espais en aquest àmbit, juntament amb la unió dels sistemes públics que s'obtidran pel desplegament del PAU4 formaran una àrea pública de referència, cèntrica al nucli amb una major funcionalitat,
- L'alliberament de les afectacions que suposa l'àmbit vigent permetrà mantenir l'edificació tradicional existent que forma part del paisatge urbà/rural del nucli i del caràcter del veïnat.

La nova regulació del PAU que es proposa presenta els següents aspectes a valorar positivament:

- La nova densitat proposada manté la viabilitat del sector i redueix el nombre d'habitatges assolible d'acord amb la capacitat del territori corresponent al nucli rural on se situa.
- La delimitació de l'àmbit s'ha ajustat a les traces de les propietat i edificacions de tal manera que el desplegament del polígon serà possible sense afeccions innecessàries.

L'assoliment de tots aquest aspectes positius en detriment o substitució de les mancances i inconvenients que es relacionen per a cada àmbit objecte de modificació justifiquen la necessitat de tramitar la modificació del POUM que promou l'ajuntament

10.5. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

La justificació de l'oportunitat valora la idoneïtat de promoure aquesta modificació en aquets moments dins el context general on es troba.

A l'àmbit de Cervià de Ter, l'oportunitat de promoure aquesta modificació en aquest moment es justifica per la voluntat municipal de resoldre desajustos detectats durant la tramitació del *Pla especial de protecció del patrimoni del municipi* i l'execució de les obres d'urbanització i valorització de les restes del castell i el seu entorn recentment completades. Aquesta actuació ha permès recuperar les traces i alineacions dels espais públics d'aquesta zona.

L'acabament de les obres i la consolidació del nou equipament recuperat, amb el seu accés obert al públic, demana l'actualització de les determinacions del planejament general que ara qualifiquen aquest conjunt històric com un espai privat en coherència a la situació real d'aquests moments.

Amb l'estudi de les alineacions i l'ordenació urbanística d'aquest entorn, també s'ha fet notar la inconveniència de la delimitació de l'espai lliure previst al llarg del carrer de Girona d'escàs valor com a espai lliure en conjunt atès que es formalitza com una vorera i que hauria d'obtenir-se per expropiació, front l'oportunitat, ara possible, de localitzar la zona verda a la vora de l'espai públic del castell, en un lloc ara edificable, on qualsevol edificació podria afectar la percepció de les restes, i on genera interessants sinèrgies amb la resta de l'espai lliure d'aquesta zona que pren caràcter de fita d'interès històric i patrimonials dins el municipi.

La confluència d'aquestes circumstàncies justifica l'oportunitat de promoure aquesta modificació i actualitzant les determinacions i deixant resolta l'ordenació urbanística d'aquesta àrea.

D'altra banda, pel que fa al nucli de Raset de Dalt, la localització de la zona verda que afecta finques privades i el seu accés ha generat disfuncions en la gestió d'aquests àmbits que l'expropiació de l'espai no resoluria ateses les servituds que s'haurien de mantenir per garantir l'accés a la finca. Aquesta situació ha generat inquietuds i inseguretats als propietaris i ajuntament en la gestió de les seves finques.

D'altra banda, s'ha apreciat la inconveniència de la localització de l'espai lliure en aquest àmbit per les limitacions funcionals de la zona i front les millors prestacions que s'obtindrien en la nova localització ateses les sinèrgies que es generarien amb la seva agrupació amb les cessions derivades de l'execució de les determinacions del polígon PAU4.

Així, atès que l'objectiu de resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de Raset de Dalt coincideix amb l'abans indicat de millorar l'ordenació de l'entorn de la zona del castell de Cervià de Ter, es justifica l'oportunitat de promoure i tramitar el document de modificació amb el contingut conjunt dels dos àmbits.

10.6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La conveniència de promoure la modificació es troba atès l'objectiu que el planejament general del municipi presenti l'ordenació d'aquest actualitzada i ajustada als trets significatius que suposa la morfologia del terreny i l'estructura de la propietat, i reguli els espai i les zones d'acord amb els usos que es justifiquen d'acord amb aquestes característiques.

En l'àmbit delimitat de Cervià de Ter, s'han produït importants transformacions amb la urbanització i recuperació de les restes del Castell i la urbanització del seu entorn. Aquesta nova situació fa convenient actualitzar el planejament recuperant espai públic que ha aflorat amb les obres d'urbanització i que el planejament vigent no havia considerat. En aquest àmbit, també es fa convenient resoldre les afectacions innecessaris i injustificades que suposava la delimitació d'un espai lliure en una zona de poc interès i escassa adequació per a la finalitat que se li demana (una vorera i un llenç de muralla), i que augmentarà de valor i significança en el seu nou emplaçament on es trobarà vinculada al nou espai patrimonial que ara s'ha format i el seu entorn.

Per tot això resulta convenient la promoció de la modificació atès que el resultat de la nova ordenació proposada té una major utilitat pública i interès general per l'increment de l'espai públic, la millora de la seva funcionalitat, facilitat de gestió, i menor despesa econòmica que genera.

En el cas de Raset de Dalt, tal com s'ha anat justificant al llarg de l'expedient, la localització de la zona verda suposa importants inconvenients tant per la poca qualitat del lloc on es troba, com per l'afectació parcial innecessària i injustificada d'edificacions tradicionals que ocasiona, o per la necessitat de generar servituds de pas per permetre l'accés a finques privades, tot això, front les millors condicions que s'obtindran en el nou espai per aconseguir donar cabuda a les funcions d'interès públic, de gaudi i lleure, inherents que ha de possibilitar en el nou emplaçament immediat al PAU4 amb qui generarà important sinèrgies per formar un nucli de sistemes públics al veïnat.

De la mateixa manera que en el cas de Cervià de Ter, a Raset de Dalt també resulta convenient la promoció de la modificació atès que el resultat de la nova ordenació proposada té una major utilitat pública i interès general per l'increment de l'espai públic i la millora de la seva funcionalitat.

Tots aquets aspectes fan convenient la promoció d'aquesta modificació del planejament en els dos àmbits delimitats i d'acord amb la proposta que es formula.

10.7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

La justificació de l'interès públic de la modificació plantejada es concreta en els següents aspectes:

A l'àmbit de Cervià de Ter:

- Disposar d'una normativa urbanística ajustada a les característiques, usos i propietats de la zona objecte de modificació on es reforça la notorietat i qualitat de l'espai públic amb la zonificació de nous equipaments i zones verdes.
- Definir amb precisió la delimitació de l'espai viari públics front els àmbits d'aprofitament privat.
- Racionalitzar la configuració de les zones verdes del nucli fomentant la seva agrupació amb altres espais oberts i equipaments culturals de valor patrimonial per tal de generar sinèrgies positives, en llocs on ara es podrien edificar habitatges.

A l'àmbit de Raset de Dalt:

- Millorar la qualitat de la zona verda prevista en el POUM i fomentar la formació d'un centre d'interès públic que es consolidarà amb el desplegament del PAU-4
- Salvaguardar el paisatge urbà/rural del nucli evitant la necessitat d'enderrocar una edificació tradicional.
- Resoldre el conflicte generat amb la delimitació d'un espai lliure que impedeix l'accés a una propietat privada.
- Salvaguardar la configuració del nucli front els creixements desmesurats que plantejava el POUM en aquest àmbit.

D'altra banda, la concurrència de l'interès privat de l'actuació es justifica principalment en l'àmbit de Raset de Dalt, on es resol el conflicte de la zona verda que impedia l'accés a una propietat i que obligava a l'enderroc de mitja edificació afectada, i en l'àmbit del PAU4 a l'establir una delimitació del polígon ajustada a les propietats i edificacions existents. Pel que fa la zona de Cervià de Ter, la correcta delimitació dels espais públics i privats també suposa per l'interès privat una seguretat jurídica important en la gestió de les seves propietats.

Així, a la vista de les justificacions esmentades es fa palès la concurrència d'interès públic i privat en la promoció de la modificació.

11. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

La delimitació de les àrees subjectes a modificació per aquest document suposa també la definició d'àmbits objecte de suspensió de llicències als efectes del que estableix l'article 73 del TRLU. A tal efecte s'acompanya un plànol on es concreta el l'àmbit afectat.

II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una agenda i programa d'actuació urbanística que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen. En aquest punt, cal dir que les determinacions que es modifiquen no afecten a determinacions de l'agenda o programa d'actuació prevista pel POUM del municipi

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una avaluació econòmica que valori econòmicament les propostes del planejament, i un 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'*impacta de les actuacions previstes en les finances públiques* de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

2.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Tal com s'ha detallat al contingut del document, la modificació planteja la modificació de la delimitació del PAU4 i dels seus aprofitaments urbanístics d'acord amb la capacitat que té el territori de suportar les noves edificacions. Per tant, aquesta avaluació econòmica ara es formula d'acord amb els nous paràmetres que ara es proposen. El següent quadre mostra el rendiment positiu de l'actuació d'acord amb el paràmetres fixats que resumeix les dades precises contingudes en l'annex I del document.

PAU 4			
Superfície àmbit	12.508 m ²		
Sòl privat	10.006 m ²		
Sòl públic	2.502 m ²		
Total sostre edificable	2.250 m ²		
Despeses			
Concepte			Total despeses
Redacció projectes i permisos			11.356 €
Adquisició de sòl			75.048 €
Indemnitacions			
Urbanització			168.924 €
Gestió venda	3,00%		160.599 €
Total despeses			415.927 €
Ingressos			
Concepte	Superfície	Valor repercussió	Total ingressos
Sostre residencial règim general	450 m ² st	178 €/m ² st	79.875 €
Sostre residencial règim concertat	225 m ² st	296 €/m ² st	66.699 €
Sostre residencial lliure	1.575 m ² st	317 €/m ² st	498.976 €
Sostre no residencial			
Total ingressos			645.550 €
Cessió AU administració			64.555 €
Aprofitament promotor. Total ingressos nets			580.995 €
Estimació VAN mètode residual dinàmic 10 anys			
Termini execució	10 anys		
TIR mínim	11,2056%		
VAN	> 0 (Viable)		

2.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els objectius d'aquest informe són, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per una altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries. El contingut de l'informe considera, d'acord amb el que s'ha detallat en l'apartat 9 d'aquest memòria les variacions que es produeixen en relació a les modificacions que s'introdueixen respecte l'estat prèvia a la modificació, amb el benentès que no n'és objecte la revisió de les determinacions vigents.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Les determinacions de la modificació no plantegen cap variació dels usos admesos per la normativa vigent per qual cosa, no suposa cap afecció respecte el teixit productiu del municipi que s'hagi de considerar.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

La valoració de l'impacte econòmic que suposa la modificació per les actuacions en l'àmbit de Cervià de Ter cal centrar-lo en la modificació de la localització de la zona verda. Els 115 m² de zona verda delimitats pel planejament vigent havien de ser objecte d'expropiació mentre que la nova situació d'aquests espais, en una finca de propietat municipal ja adquirida per la compravenda finançada pels pressupostos municipal i l'aportació procedent del 1% cultural corresponent al projecte d'ampliació de l'autopista AP2, permeten formar d'immediat aquest espai lliure sense haver de fer front a les inherents despeses d'expropiació previstes pel planejament vigent.

En l'àmbit de Raset de Dalt, la modificació suposa una nova delimitació de la zona destinada a espai lliure en un emplaçament immediat al previst pel planejament vigent. La superfície que es delimita com a espai lliure és de 182m², quan la vigent era de 180 m². L'obtenció d'aquest sistema ha de fer-se pel sistema d'expropiació per la qual suposa un cost per a l'ajuntament.

En qualsevol cas, tant per la seva localització com la seva superfície el valor d'expropiació no difereix de l'inicialment previst pel POUM, pot considerar-se com a molt un 1,1% per l'increment de 2m² de superfície que en resulta.

Sí que cal fer notar que, amb la nova proposta, no resulta afectada una edificació tradicional que tot i estar parcialment dins l'àmbit objecte d'expropiació, hagués estat necessària valorar-la tota per la impossibilitat del seu enderroc parcial.

Pel que fa a l'àmbit del PAU4, els sistemes delimitats s'obtindran per cessió gratuïta i obligatòria en el desplegament del polígon, i s'obtindran ja urbanitzats, per la qual cosa, aquesta incorporació no suposarà cap despesa més enllà del futur manteniment dels nous sistemes delimitats ja quantificats en el planejament general vigent

Per això, cal dir que la modificació té un impacte favorable sobre les despeses de capital i no suposa alteracions respecte els ingressos que s'hagin de general pels impostos de les noves construccions previstes en l'àmbit de referència.

En relació a les possibles despeses del futur manteniment de les infraestructures que es construeixin, la modificació incrementa els espais públics un 1,1% de la superfície d'espais lliures que es correspondrà amb l'increment de les despeses de manteniment dels espais públics municipals.

Conclusió.

Per tot l'abans exposat i raonat en el present document, es pot concloure que de les actuacions urbanístiques previstes en aquest document es deriven conseqüències que afectaran positivament la sostenibilitat econòmica de l'Ajuntament de Cervià de Ter.

3. MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE.

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els documents de planejament i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

L'objecte de la modificació no suposa afectacions sobre les reserves o desenvolupament del teixit social ni les reserves d'habitatges del municipi. Aquest aspecte justifica, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es detalla en l'apartat 7 de la memòria, Contingut del document, que no incorpori determinacions específiques sobre memòria social.

Tampoc estableix determinacions que justifiqui la seva valoració en funció de la perspectiva de gènere més enllà que la disposició dels espais lliures que es proposa facilitarà el seu accés circumstància que cal valorar favorablement d'acord amb la perspectiva de gènere.

4. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 71 i 118 del RLU i, estableixen que els documents de planejament general POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document d'acord amb el que preveu el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons aquests Decret 344/2006, en el seu article 3.1.b que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar els projectes de Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. En el present cas es tracta d'una modificació de planejament general que no modifica la classificació, i per tant no ha de ser objecte d'aquesta avaluació.

D'altra banda, tal com es justifica en l'apartat que detalla els paràmetres substantius de la modificació, la nova ordenació proposada suposa una lleugera disminució dels sostre edificable i del nombre d'habitatges previstos pel POUM vigent, per la qual cosa, es justifica que la modificació no té efectes sobre la mobilitat generada del municipi que demanin una especial atenció.

Altrament, tampoc suposa aquesta modificació cap implantació singular en els termes previstos a l'article 3.3.a i 3.4 del mateix decret per la qual cosa, aquesta modificació no necessita d'estudis específics en relació a la mobilitat municipal. Així, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es justifica en l'apartat 9 de la memòria, Contingut del document, aquest no ha d'incorporar determinacions al respecte.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els documents de planejament general i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i com a mínim un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

En els nostre cas, la modificació afecta exclusivament aspectes que fan referència al sòl urbà del municipi per la qual cosa, no és justificable la necessitat d'incorporar cap informe o estudi ambiental.

III. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut modificat dels articles 25 i 41 la normativa urbanística del POUM que resulten modificades.

Article 25.- Sistemes d'equipaments comunitaris (Eq).

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau Eq.

Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- *Eq1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.*
- *Eq2. Sanitari-assistencial.: Hospitals, centres extra hospitalaris i residències de gent gran*
- *Eq3. Socio-cultural-religiós: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos*
- *Eq4. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos*
- *Eq5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública*
- *Eq6. Cementiri*
- *Eq0. Protecció d'equipaments: Espais que formen part d'equipaments o el seu entorn i que garanteixen la seva percepció i protecció .*

Els equipaments existents classificats a com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la unitat de zona de què es tracti, es poden destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació; no obstant l'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla Especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

En el cas que no estigui determinada, l'assignació de l'ús i condicions d'edificació es podrà destinar a qualsevol dels usos que s'admeten per a aquesta qualificació. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran superar aquests paràmetres de les zones veïnes quan ho requereixi la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les construccions i usos del seu entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

Quan es tracti de sòl d'equipament no inclòs en sectors de desenvolupament (sòl no urbanitzable), o que tot i estant inclosa l'execució dels equipaments, es realitzi amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, l'ordenació de l'edificació es determinarà mitjançant un Pla Especial, que haurà de complir les següents condicions:

- 1 - Edificabilitat neta: 1 m2 sostre / m2 de sòl de parcel·la
- 2 - Ocupació màxima: 60%,
- 3 - Altura màxima: Quan es trobin inclosos en un sector per al qual aquestes Normes han fixat altura màxima, les àrees d'equipaments compliran aquesta condició. En la resta de casos, l'altura màxima serà de 9,50 m.

S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic.

El sòl classificat d'equipaments, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a) Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.
- b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- c) Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
- d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

Els espais qualificat com Eq0. Protecció d'equipaments, són espais lliures al servei dels equipaments que protegeixen. S'han de mantenir lliures de construccions alienes a la seva finalitat i només poden ser ocupats per elements l'objecte dels quals sigui la posada en valor d'aquest equipament

Article 41.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 (P.A.U. 4)

Delimitació

Comprèn dues finques de la banda de ponent del nucli de Raset de Dalt. L'àmbit inclòs en el polígon hi trobem varies edificacions agrícoles, que d'acord amb el seus propietaris es traslladen del nucli urbà. Es considera que és sòl urbà no consolidat no inclòs a les antigues Normes Subsidiàries

Objectius

L'objectiu general és l'obtenció d'uns espais lliures per al veïnat de Raset de Dalt i l'eliminació dels coberts de bestiar que hi ha al nucli urbà. Així mateix és objectiu principal la dotació dels serveis urbans a la finca per tal de permetre l'aprofitament que li confereix el Pla.

La disposició dels nous espais lliures que requereix el desplegament del PAU se situaran a continuació dels espais lliure delimitats en sòl urbà, en el front de l'antic camí vell d'Empúries a Besalú.

L'ordenació de l'edificació es preveu que sigui a través d'un Pla de Millora Urbana

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació es preveu segons la zona Residencial jardí Ea3

<i>Superfície total:</i>		<i>12.561 m²</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>9 habitatges</i>	<i>7,17 hab/Ha</i>
<i>Edificabilitat màxima:</i>	<i>2.250 m²</i>	<i>0,18 m²/m²</i>
<i>Cessions zona verda:</i>	<i>1.256 m²</i>	<i>10%</i>
<i>Cessions per a equipaments:</i>	<i>628 m²</i>	<i>5%</i>
<i>Cessions mínimes per a sistemes:</i>	<i>3.768 m²</i>	<i>30%</i>

Documentació

Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Programació

L'execució d'aquest polígon es preveu en el primer quadrienni

Cessions i reserves HPP

Cessions dels terrenys destinats a sistema viari

Cessió obligatòria del 10% aprofitament urbanístic

Reserva d'habitatges de protecció pública de règim general del 20% del sostre residencial de nova implantació i del 10% d'habitatges de protecció oficial de preu concertat

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 la present unitat d'actuació, el sistema de reparcel·lació per compensació.

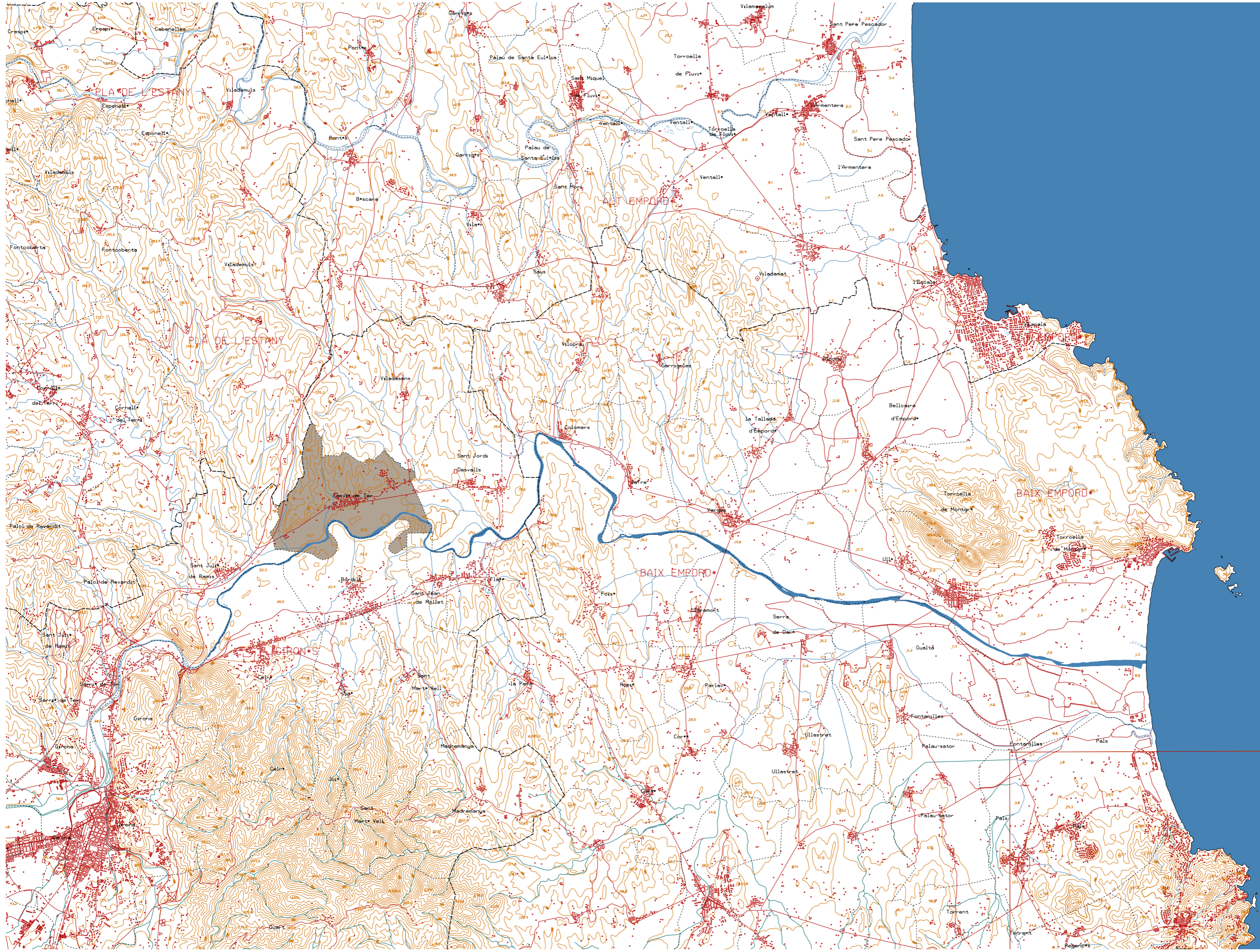
Girona, agost de 2022

Víctor Alegrí Sabater, a r q u i t e c t e

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.1_Situació territorial escala
- 1.2_Emplaçament àmbit objecte de modificació
- 2.a_Topogràficia i àmbit d'actuació Cervià de Ter
- 2.b_Topogràficia i àmbit d'actuació Raset de Dalt
- 3.a_Ortofotomapa àmbit d'actuació Cervià de Ter
- 3.b_Ortofotomapa àmbit d'actuació Raset de Dalt
- 4.a_Estructura de la propietat Cervià de Ter
- 4.b_Estructura de la propietat Raset de Dalt
- 5a_Ordenació detallada del sòl urbà vigent Cervià de Ter
- 5b_Ordenació detallada del sòl urbà vigent Raset de Dalt
- 6a_Ordenació detallada del sòl urbà modificada Cervià de Ter
- 6b_Ordenació detallada del sòl urbà modificada Raset de Dalt
- 7a_Àmbit de suspensió de llicències Cervià de Ter
- 7b_Àmbit de suspensió de llicències Raset de Dalt

- 8_Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona



MODIFICACIÓ DEL POU M PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIURES

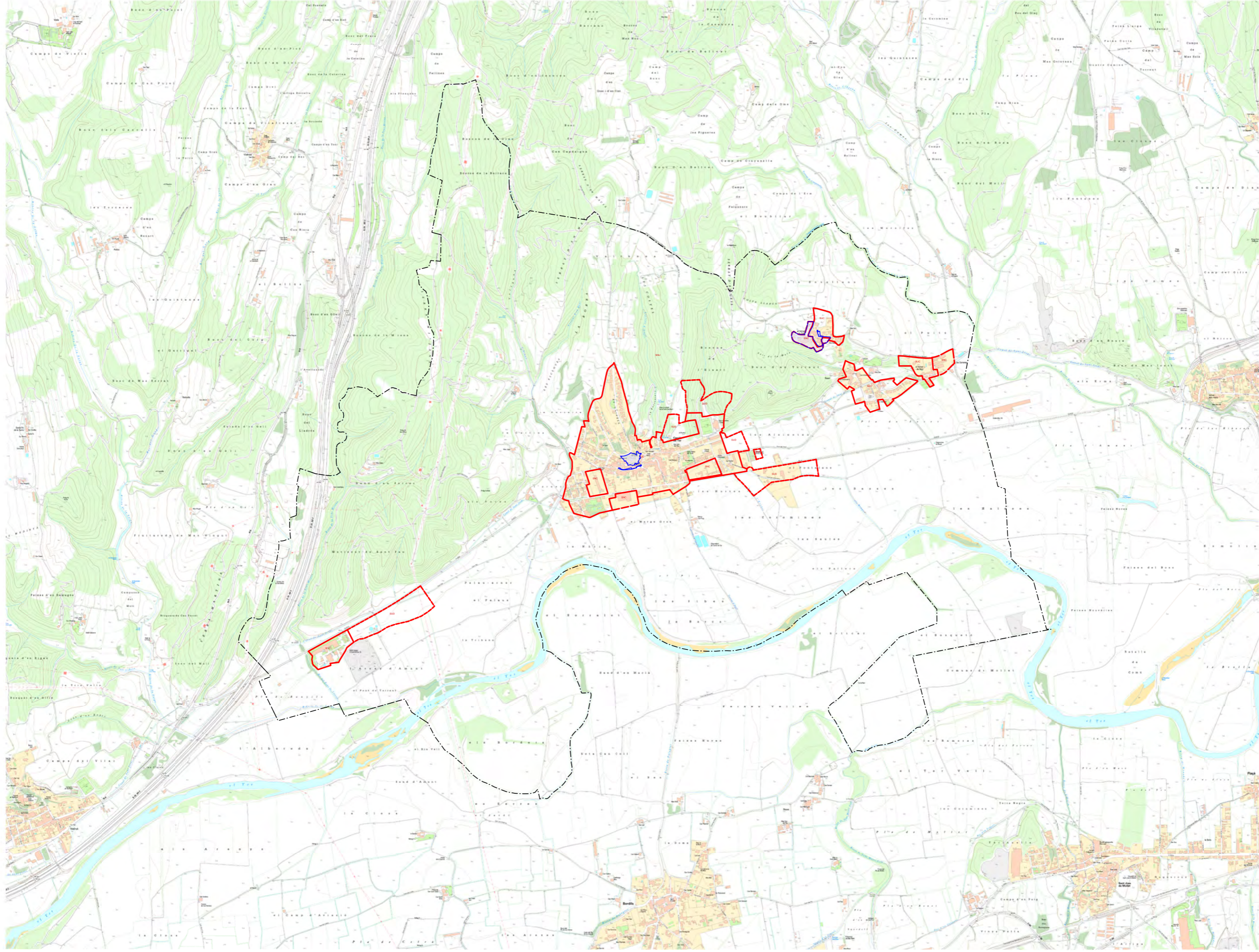
AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

1.1 SITUACIÓ TERRITORIAL

22.03 AGOST 2022

ESCALA 1/50000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL POU M PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIURES

AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

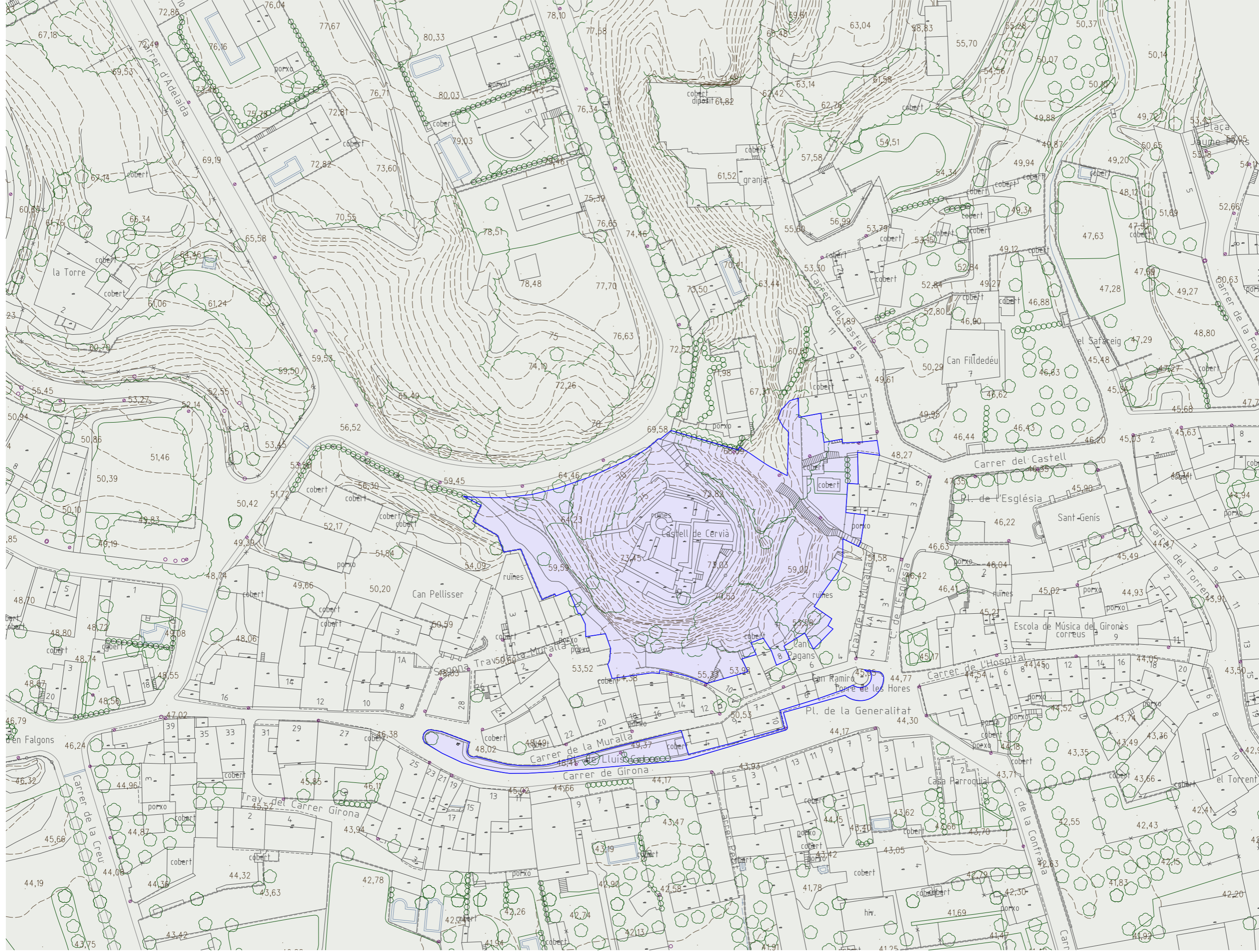
1.2

EMPLAÇAMENT DE ÀMBIT OBJECTE DE MODIFICACIÓ

22.03.AGOST.2022

ESCALA 1/5000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



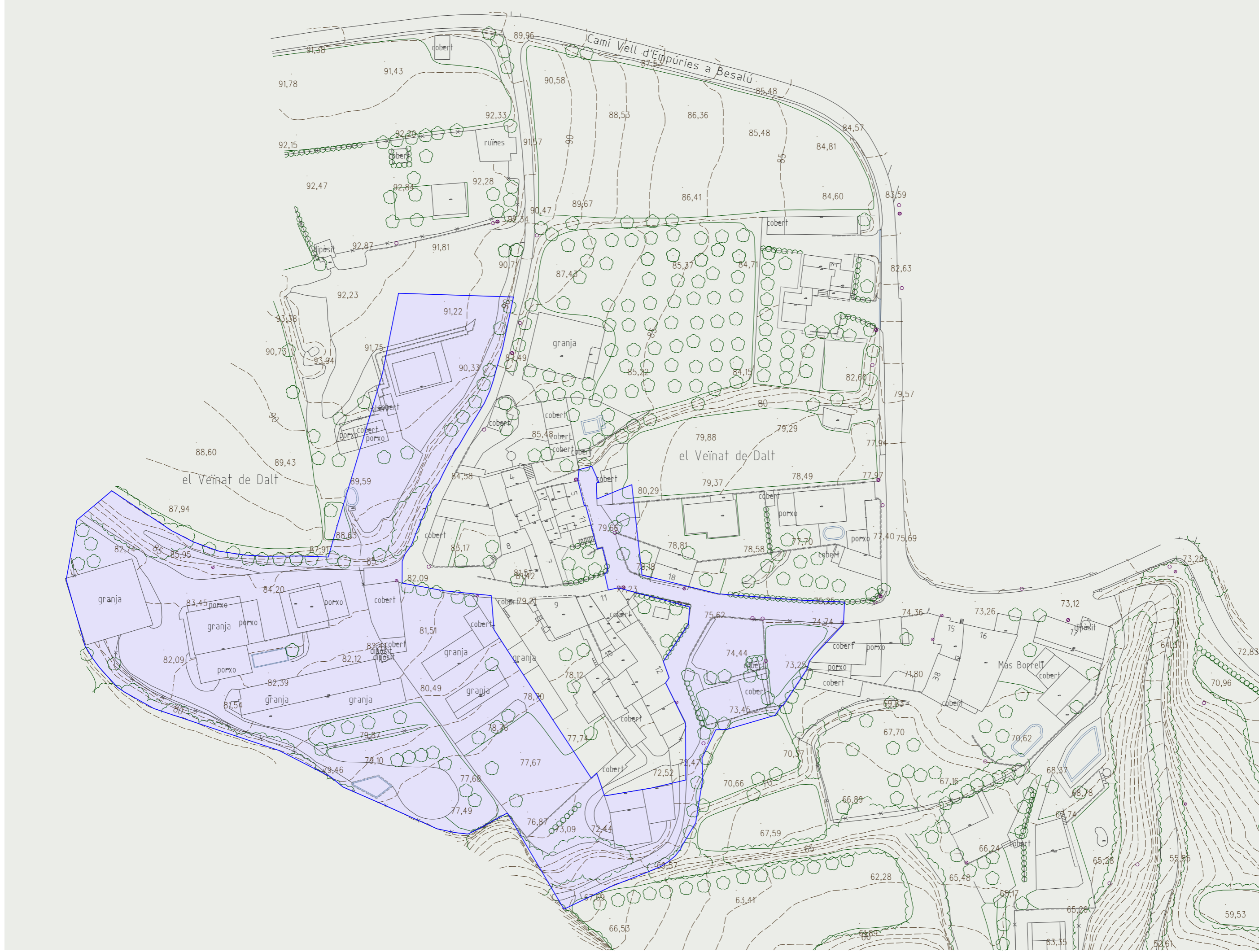
MODIFICACIÓ DEL POU M PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESP AIS LLIURES

AJUNTAMENT DE CERVIÀ DE TER

2.a TOPOGRÀFIC ÀMBIT CERVIÀ DE TER

22.03.AGOST.2022

ESCALA 1/1000
VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte





MODIFICACIÓ DEL POU M PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPAYS LLIURES

AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

3.a ORTOFOTOGRAFIA ÀMBIT CERVIA DE TER

22.03.AGOST.2022

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL POUM PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIBRES

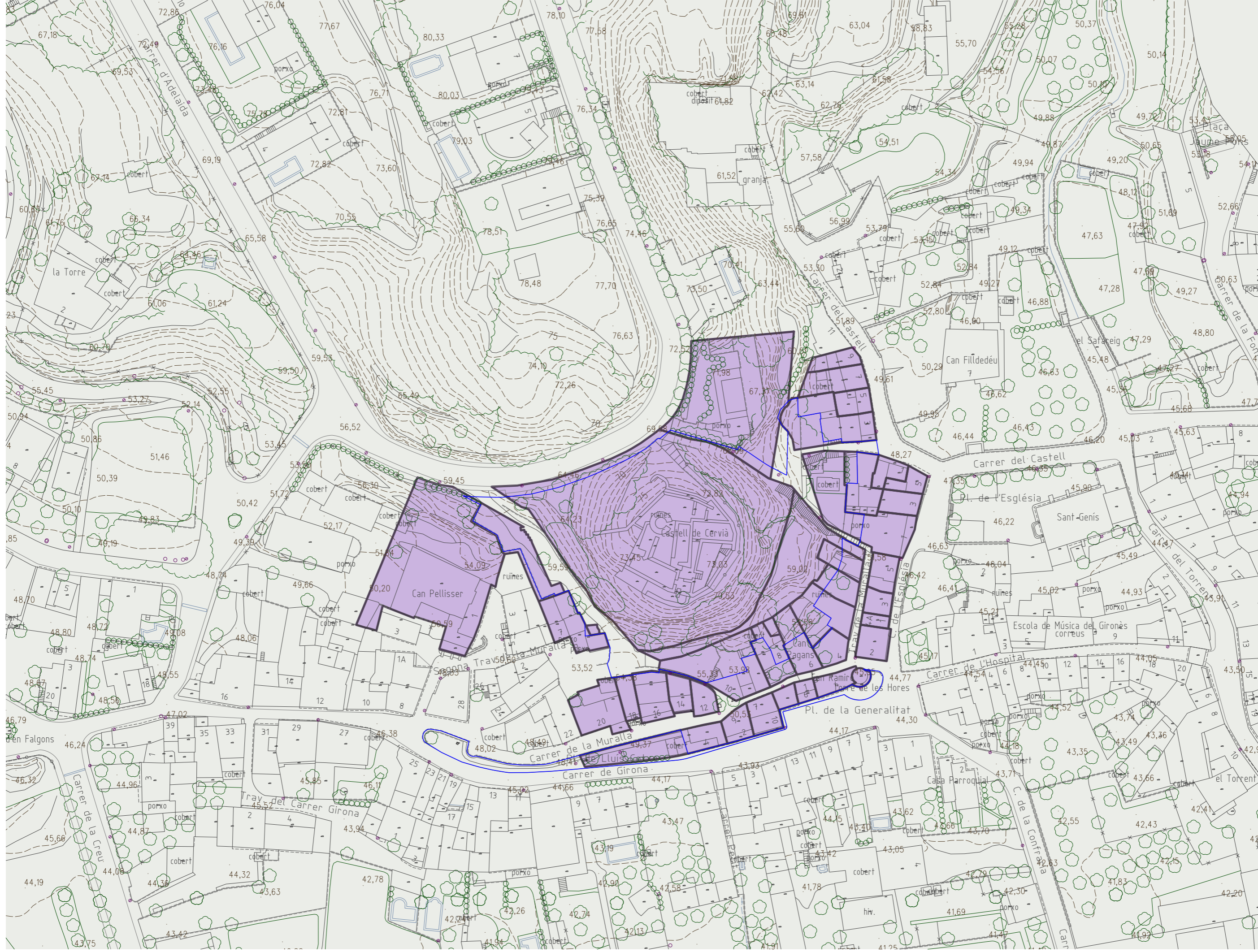
AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

3.b ORTOFOTOGRAFIA ÀMBIT DE RASET DE DALI

22.03.AGOST.2022

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL POU PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPAIS LLIBRES

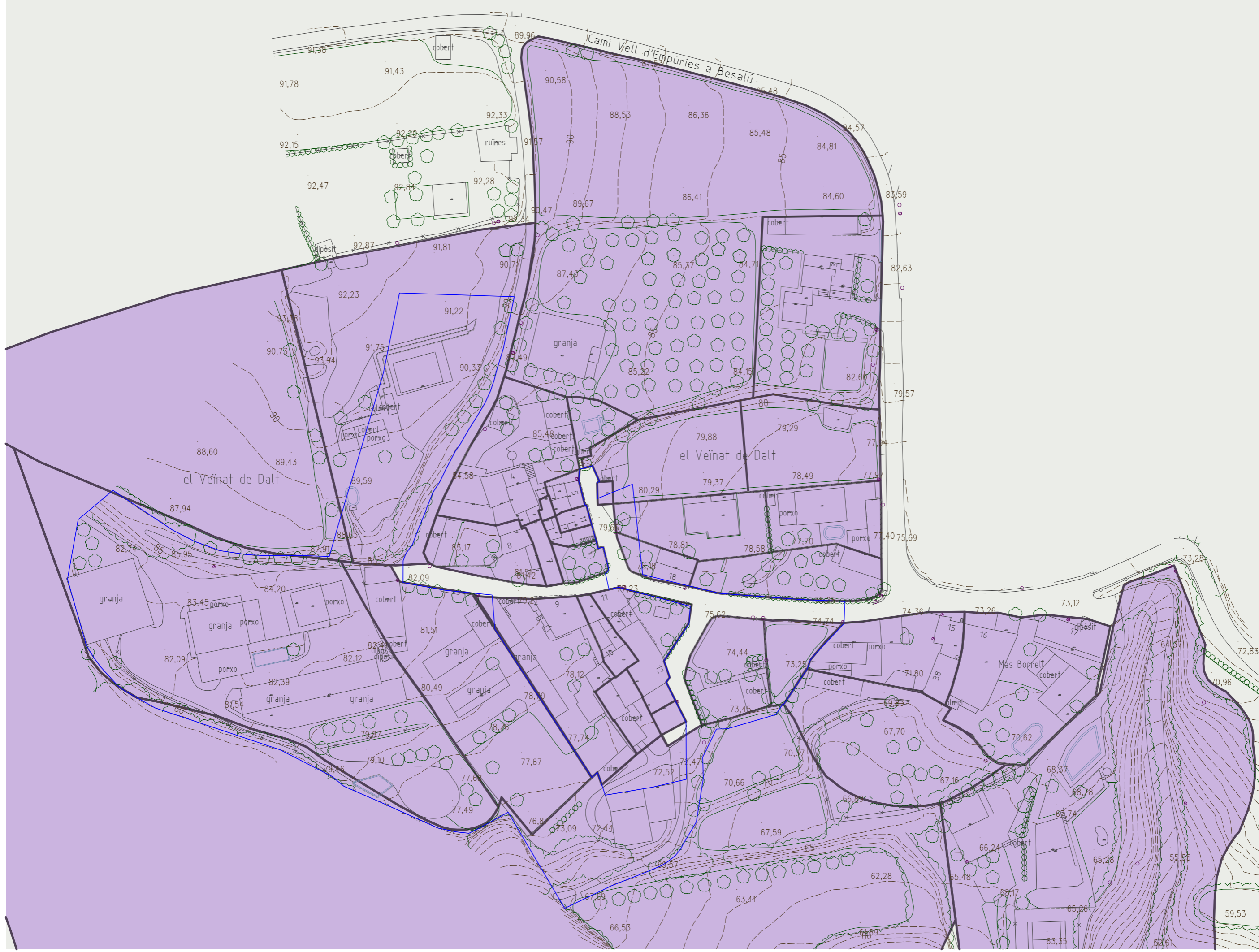
AJUNTAMENT DE CERVIÀ DE TER

4.a

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ÀMBIT CERVIÀ DE TER

225.93 AGOST 2022

ESCALA 1/1000
VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL POU PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIURES

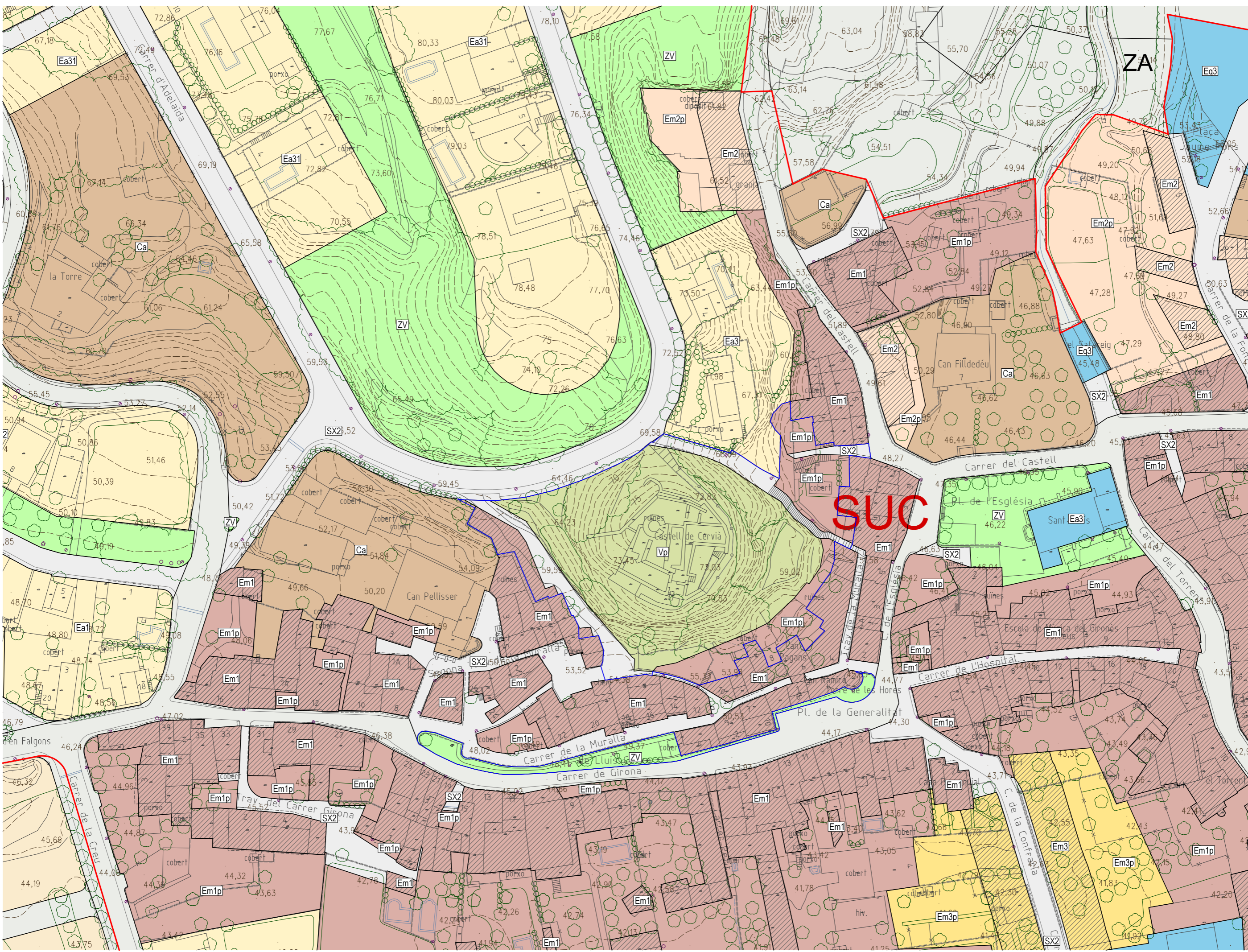
AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

4.b ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ÀMBIT DE RASET DE DALT

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

22.03 AGOST 2022

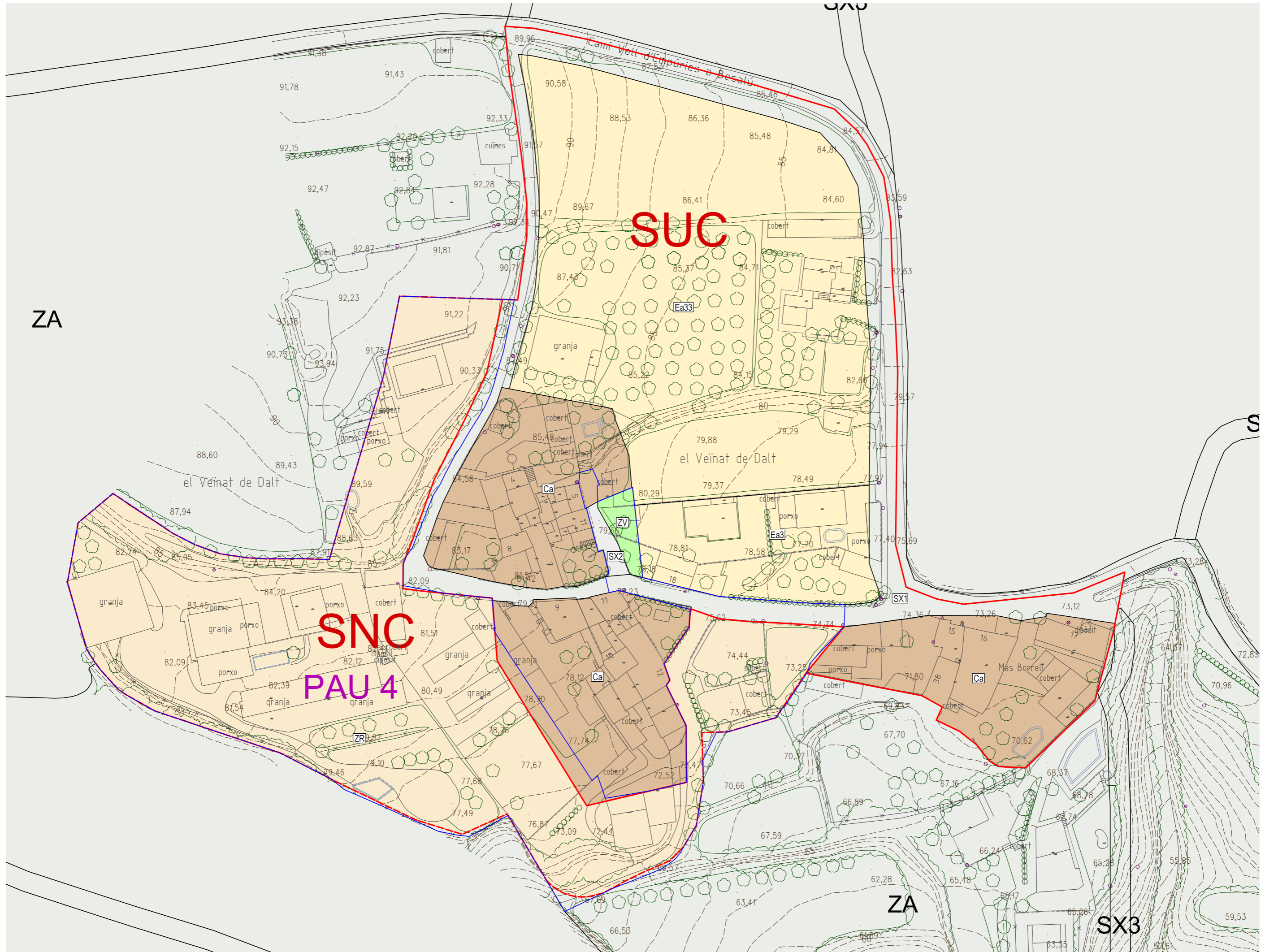


MODIFICACIÓ DEL POU M PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIBRES

AJUNTAMENT DE CERVIA DE TER

5.a PLANEJAMENT GENERAL VIGENT ÀMBIT CERVIA DE TER

ESCALA 1/1000
VICTORALEGRISABATER, arquitecte



ZA

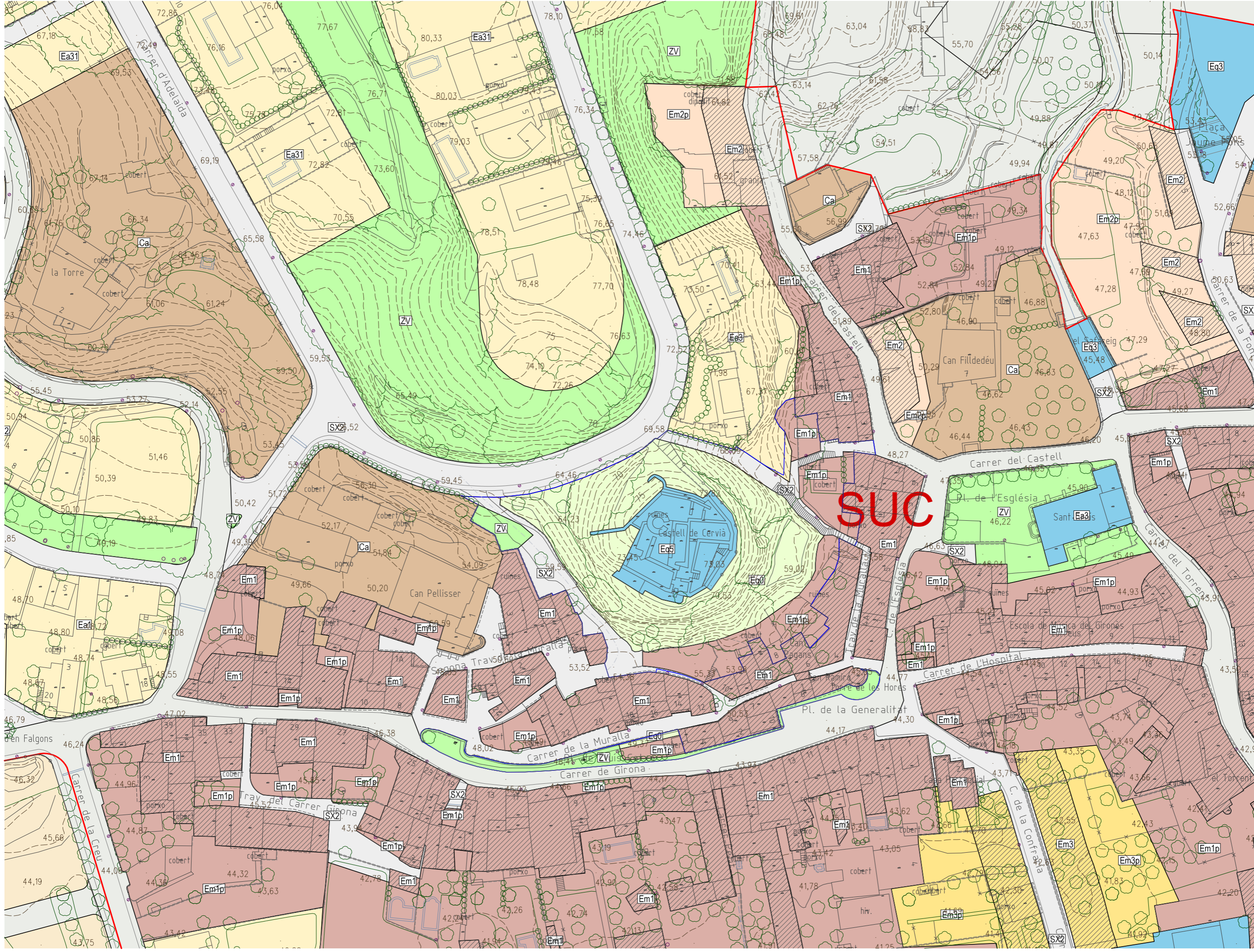
SUC

SNC

PAU 4

ZA

SX3



MODIFICACIÓ DEL POUM PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPAIS LLIBRES

AJUNTAMENT DE CERVIÀ DE TER

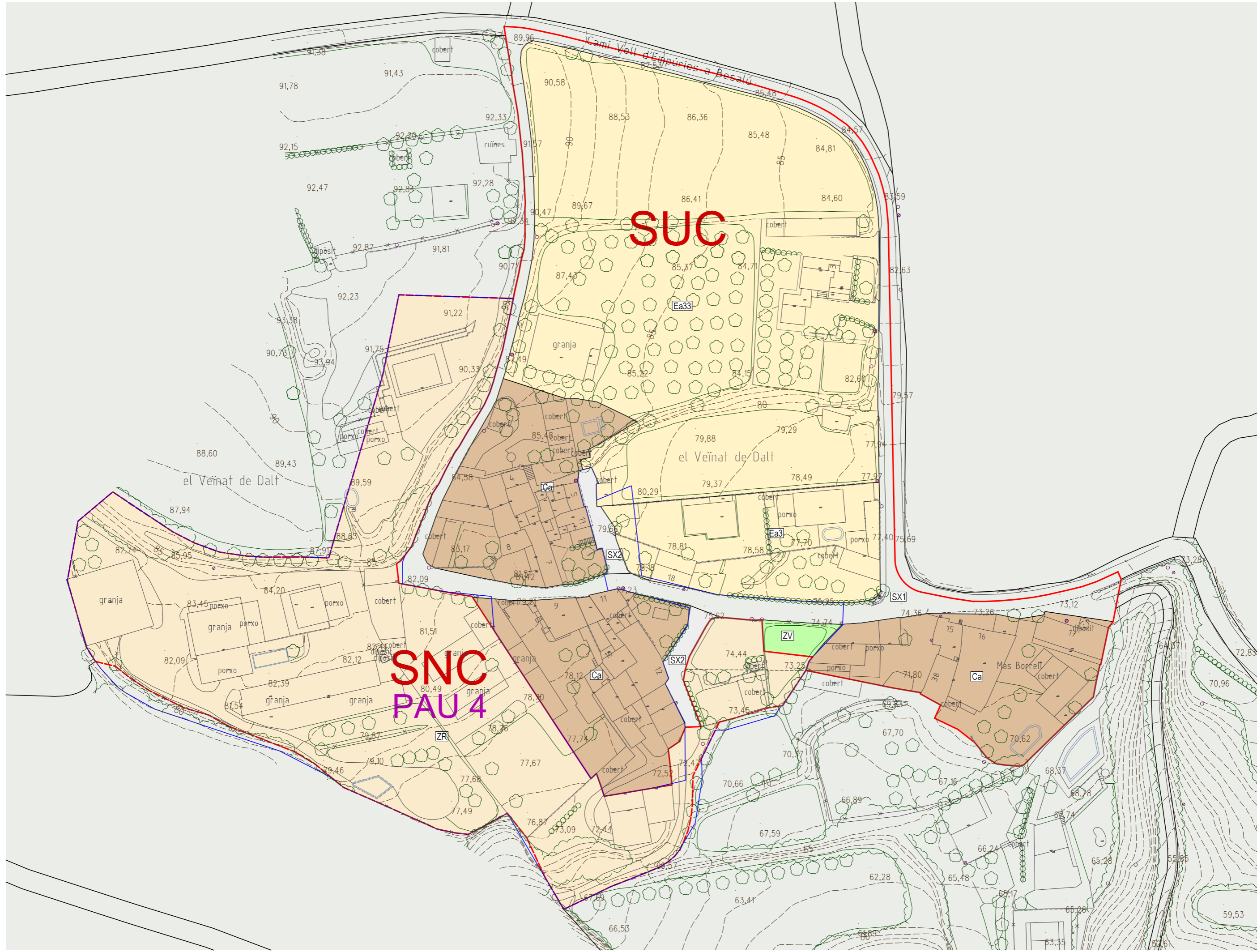
6.a

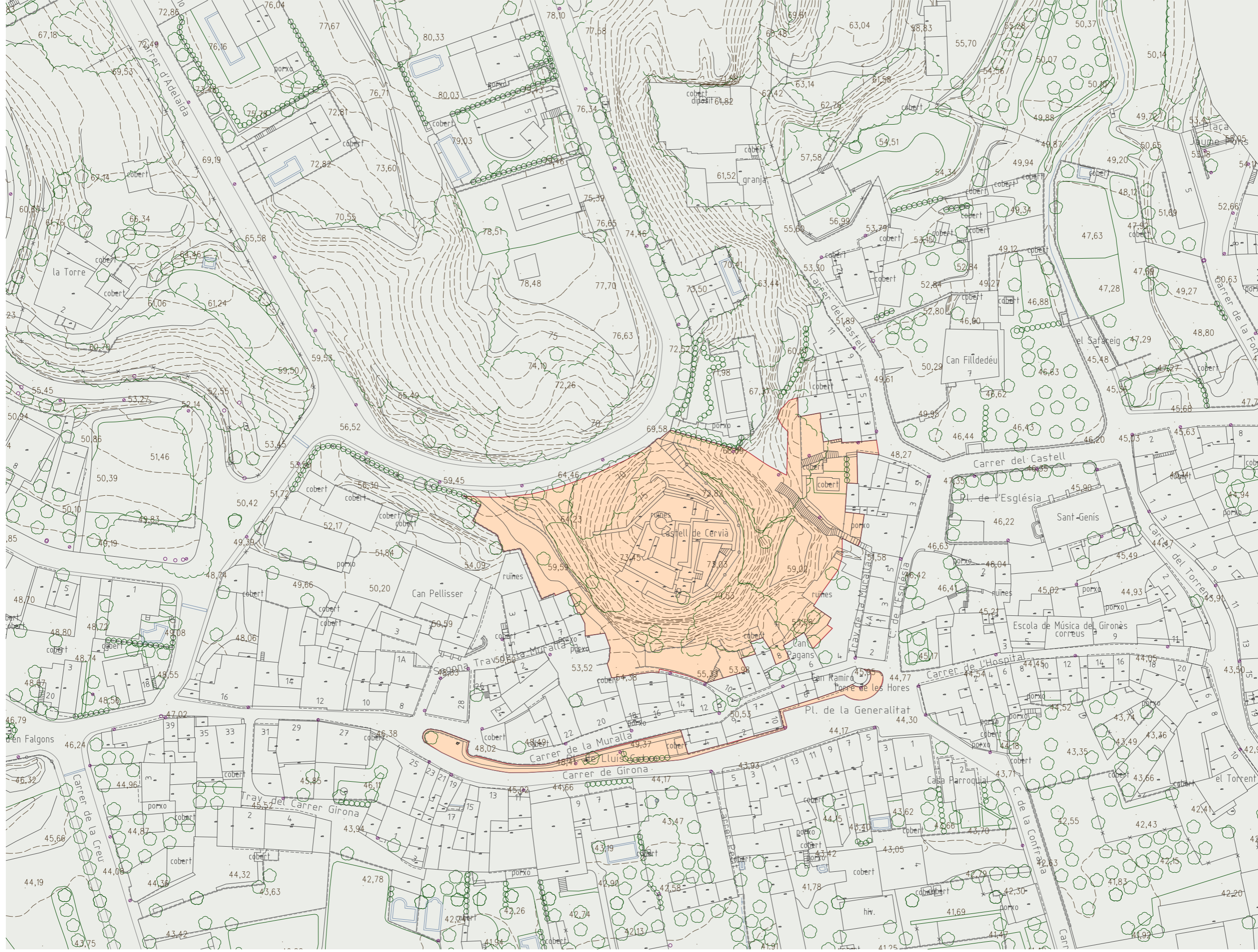
PLANEJAMENT GENERAL MODIFICAT ÀMBIT CERVIÀ DE TER

22.03.AGOST.2022

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte





MODIFICACIÓ DEL POUM PER A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ D'ESPais LLIBRES

AJUNTAMENT DE CERVIÀ DE TER

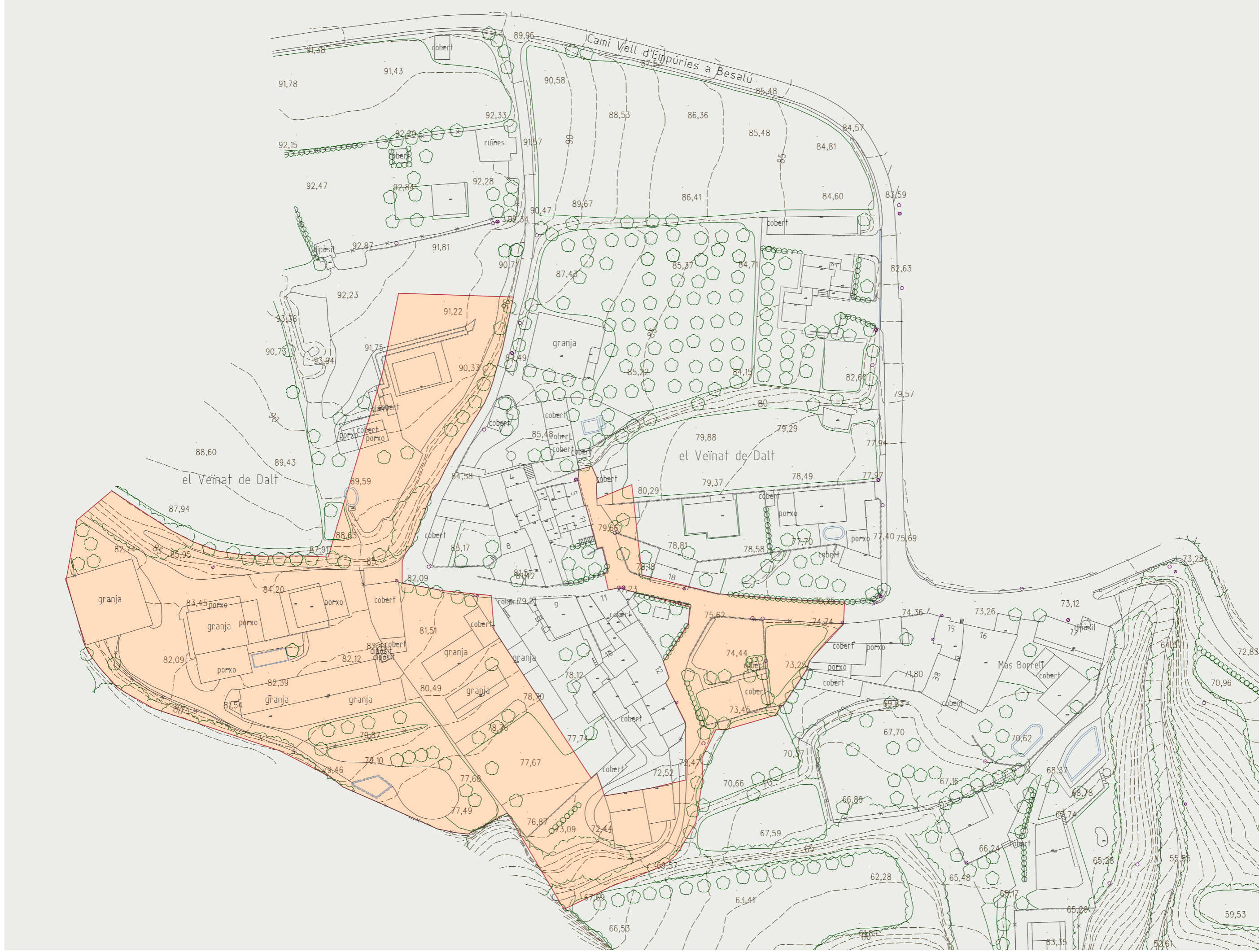
7.a

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES ÀMBIT CERVIÀ DE TER

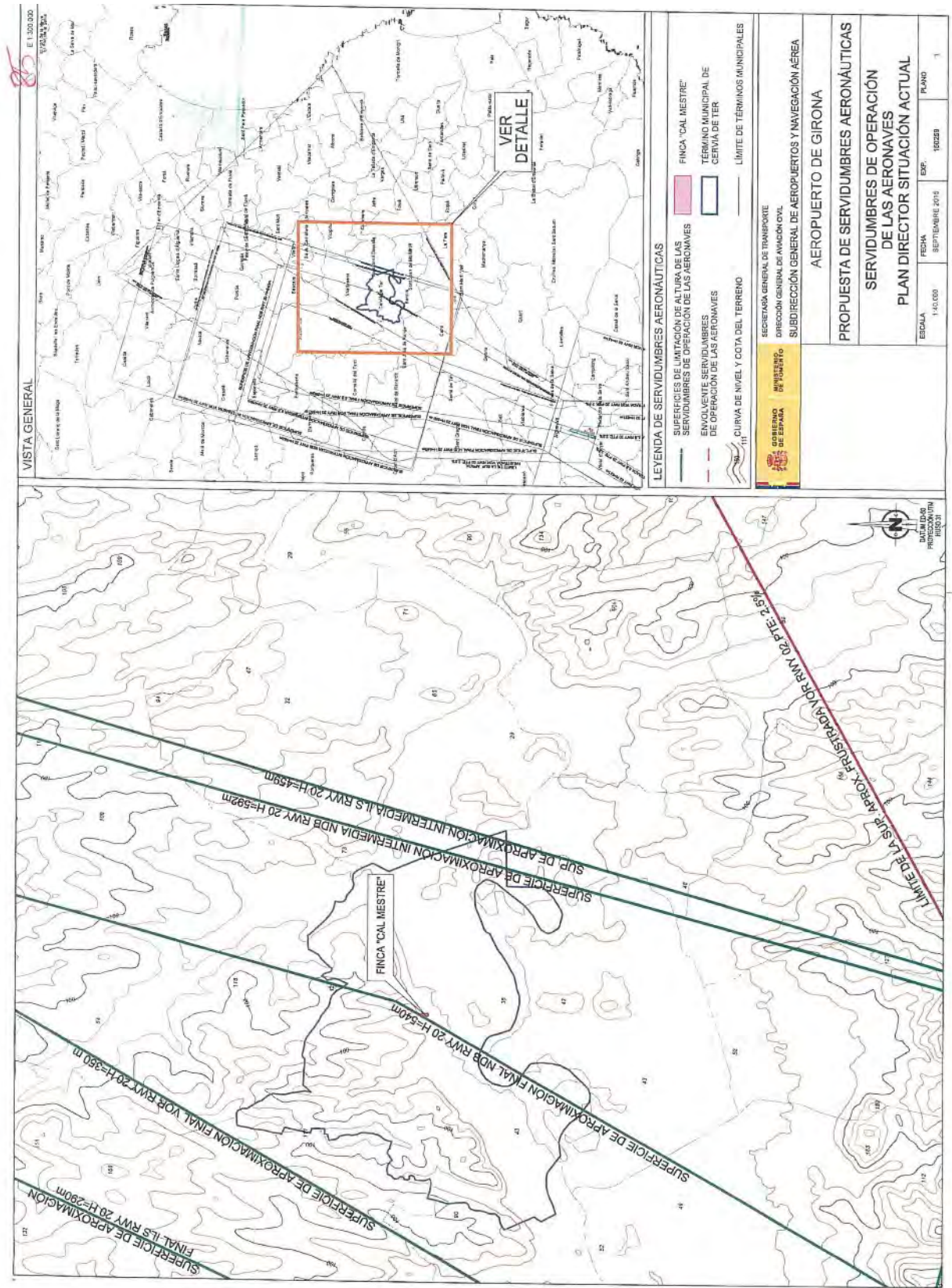
225.93 AGOST 2022

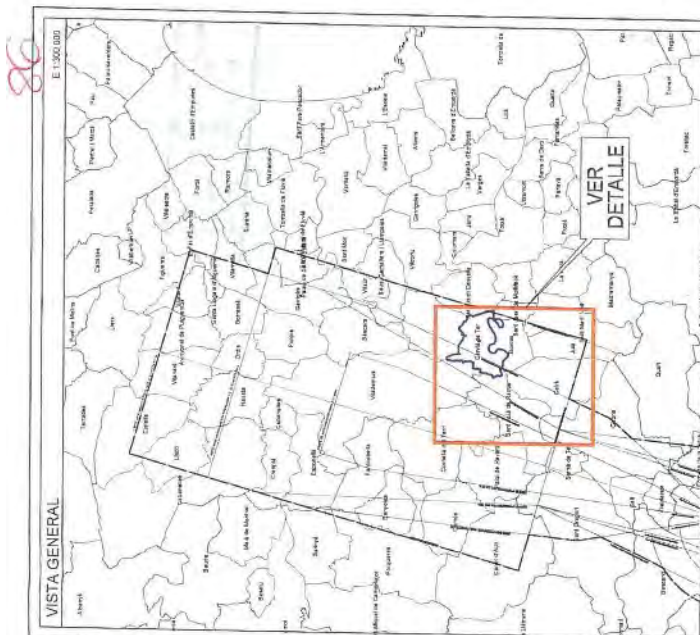
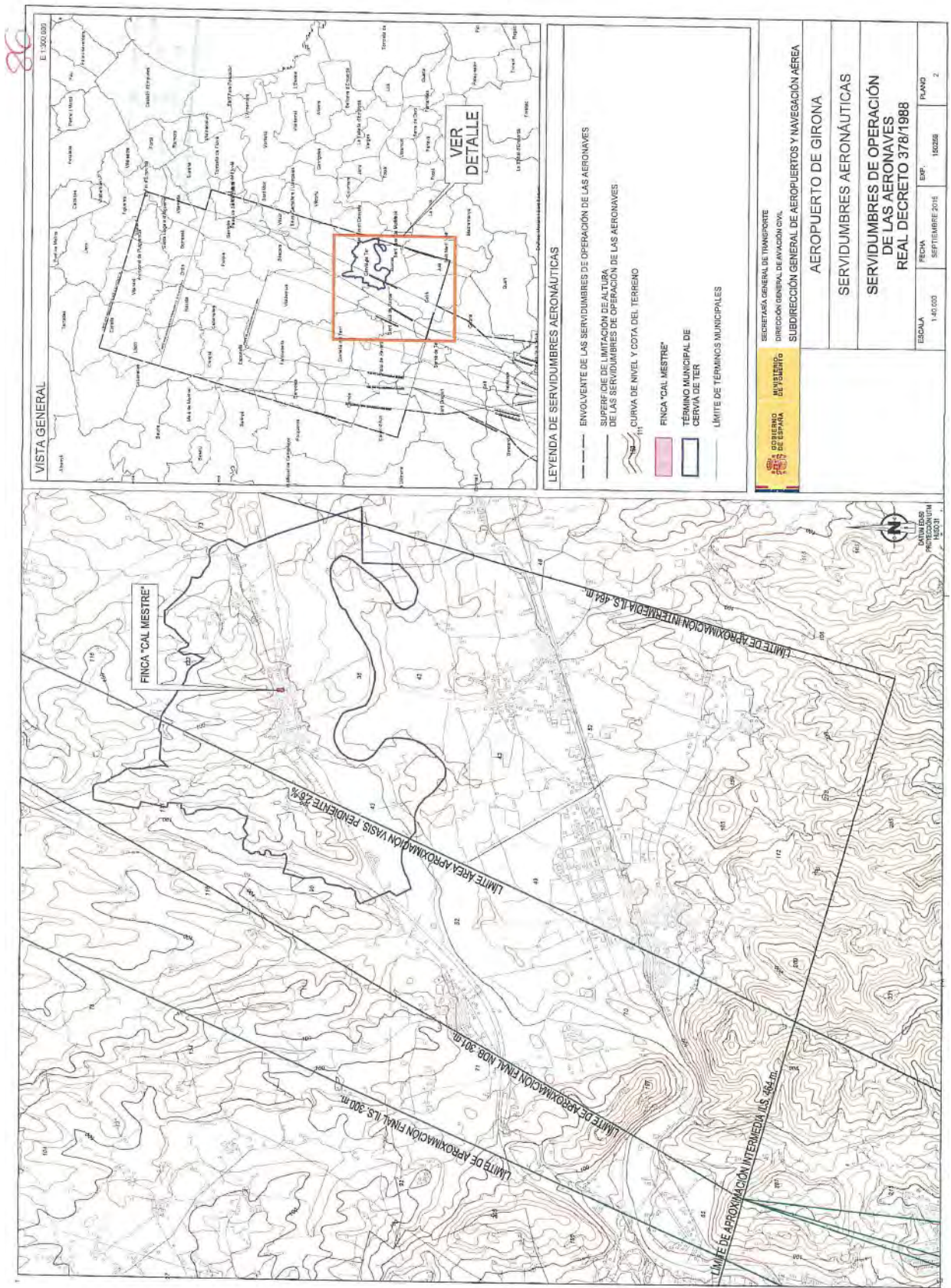
ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



8_DELIMITACIÓ SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE GIRONA





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES
- SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- FINCA "CAL MESTRE"
- TERMINO MUNICIPAL DE CERVIA DE TER
- LIMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES Y POLÍTICA AEREA	SECRETARIA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL SUBDIRECCION GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACION AEREA
	AEROPUERTO DE GIRONA SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 378/1988	
ESCALA 1:40.000 FECHA SEPTIEMBRE 2016 EXP. 140206	PLANO 2

V. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte d'aquest estudi és verificar la viabilitat econòmica de les determinacions que conté aquets expedient en compliment del que determina l'article 66.d del TRLU.

L'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

Aquest estudi se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades disponibles en el moment de la redacció de la modificació del planejament general.

Per valorar la viabilitat econòmica de les determinacions formulades, atès que es tracta de l'execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic, s'utilitza el mètode del valor residual dinàmic, que determina la taxa de retorn i/o el valor net actualitzat dins el context econòmic i social actual a l'inici del projecte amb l'observació de diferents hipòtesis de futur. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat amb una taxa de descompte que justificaria la viabilitat al projecte.

Atès que l'objectiu d'aquest estudi és el de donar compliment a l'obligació de valorar la viabilitat econòmica que estableix l'article 66.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració efectiva del sòl i elements compresos en el sector als efectes de la corresponent distribució de càrregues i beneficis es realitzarà en el marc dels documents de gestió corresponents en el moment de la seva formulació. Els valors i quantificacions que detalla aquest document es corresponen amb estimacions que tenen present conjuntura actual i les previsions establertes pels documents de modificació.

1.2. MARC LEGAL

El marc legal d'aquest estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció urbanística que es proposa està definit a nivell urbanístic pels següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 1 de gener de 2022. (TRLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, en el redactat vigent a 1 de gener de 2022
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament

Pel que fa a la regulació de les condicions i valoracions dels habitatges de règim protegit, cal considerar els següents textos legals:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

Pel que fa a la quantificació de les valoracions contingudes:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011

1.3. ESTIMACIÓ DE LES DESPESES

Per a l'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció cal atendre a les despeses que origina l'execució de les obres i actuacions previstes en desplegament de les determinacions urbanístiques que es preveuen en els àmbits delimitats.

La valoració d'aquestes despeses en l'actual moment de concreció del document ha de limitar-se a les dades actualment existents sobre les que cal considera les aplicar valors estadístics obtinguts de mostres de característiques similars tipificades en documents especialitzats o altres referències normatives

Les despeses previsibles en l'execució de les determinacions poden agrupar-se en despeses generals d'urbanització i despeses de gestió.

Tenen la consideració de despeses generals d'urbanització les corresponents a les obres d'urbanització dels vial i espais lliures i disposició d'infraestructures a executar dins de l'àmbit delimitat per a cada polígon, o altres actuacions similars exteriors als polígons o sectors quan siguin necessàries per a l'execució i correcta connexió de l'àmbit amb la resta del teixit urbanitzat, cànons, indemnitzacions, despeses derivades de la mobilitat generada, obres singulars i altres imprevistos.

Tenen la consideració de despeses de gestió els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl tals com les despeses de redacció de documents urbanístics i d'execució d'obres, de gestió per la direcció i control de l'obra, de tasques auxiliars per topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc. També es troben en aquest capítol les despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarials, despeses per registradors, i les despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes. El cost estimable d'aquestes despeses es troba entre el 8% i el 12% de les despeses generals en funció de la complexitat de l'actuació.

En aquest sector, a partir de les dades estadístiques disponible poden identificar les següents despeses necessàries per a la seva execució:

AVALUACIÓ PRÈVIA DESPESES PAU-4			
Superfície vialitat nova	625 m ² sol	175 €/m ²	109.445 €
Superfície espais lliures	1.251 m ² sol	10 €/m ²	12.508 €
Infraestructures, serveis i connexions, enderrocs			20.000 €
	PEM OBRA		141.953 €
	PEC OBRA	1,19	168.924 €
	Documents i permisos	8%	11.356 €
	Adquisició sòl	6,00 €/m ²	75.048 €
	Comercialització	3,00%	160.599 €
	TOTAL		415.927 €
	IVA	21%	71.585 €

1.4. ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS

La previsió d'ingressos generats per les actuacions urbanístiques provindrà del valor de venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats que corresponen a les edificabilitats dels diferents usos destinats a habitatge protegit en les seves diferents modalitats, habitatges lliure i altres usos comercials, o de serveis previstos en l'ordenació detallada. El valor en venda es preveu sota el concepte de major i millor disponibilitat de l'aprofitament.

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

D'acord amb l'article 27 del RVLS, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obtindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió $VS = \sum E_i \times VRS_i$

L'article 22.3 del Reglament estableix que per a les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, caldrà descomptar del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 de l'article 22 la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió $VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$.

Pel que fa a les valoracions de l'aprofitament urbanístic sobre el qual es basa el projecte de reparcel·lació, aquestes diferencien valors per a l'habitatge de renda lliure, l'habitatge de protecció i l'espai lliure sense aprofitament de sostre. La seva quantificació respon als valors obtinguts mitjançant l'observació de les mostres dels mercats immobiliari de la zona.

Els valors obtinguts en l'estudi del mercat realitzat observant els preus de compravenda de promocions assimilables en àmbits propers al dels sectors que s'analitzen són els següents:

Aplicant aquests valors al dos sectors delimitats, obtenim les previsions d'ingressos següents:

AVALUACIÓ PRÈVIA INGRESSOS VENDA SOLARS PAU-4			
HPP Règim general i especial	178 €/m ²	450 m ² st	79.875,16 €
HPP Règim concertat	296 €/m ²	225 m ² st	66.699,00 €
Habitatge lliure	317 €/m ²	1.575 m ² st	498.976,08 €
Total ingressos			645.550 €
10% Cessió aprofitament urbanístic sobre sostre de nova implantació			64.555 €
TOTAL NET			580.995 €

El valor net de l'aprofitament del sector serà el corresponent a l'aprofitament urbanístic privat que assigna el planejament urbanístic considerant que correspon cedir a l'ajuntament el 10% del sostre de nova implantació que es genera amb la modificació puntual, aprofitament que es formalitza lliure de càrregues i despeses d'urbanització.

1.5. TAXA INTERNA DE RETORN

La taxa interna de retorn, TIR, és l'interès justificat que ha de garantir l'actuació per a ser considerada viable l'execució del sector. El seu valor depèn de la prima de risc en funció del tipus d'immobles que es promouen, en aquest cas, habitatges socials i lliures com a primera residència i immobles industrials com a ús dominant al sector, i es detalla en la taula de l'annex V del RLV.

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

També depèn el valor de la taxa interna de retorn del valor l'interès de la deute pública en el mercat secundari per períodes de dos a sis assimilables als terminis d'execució del sector.

19. TIPOS DE INTERÉS

A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales															Porcentajes
Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)	
Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	11	12	13	14	Mibor a un año (f)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					15	
19	M	...	...	...	...	-0,215	...	...	...	...	1,935	1,730	-0,137	-0,029	-0,215
20	M	...	...	...	...	-0,303	...	...	...	...	1,727	1,573	-0,345	-0,164	-0,303
21	M	-0,569	-0,561	-0,549	-0,523	-0,491	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,561	1,503	1,468	-0,267	-0,491
21	Ago	-0,571	-0,560	-0,548	-0,527	-0,498	-0,568	-0,568	-0,566	-0,565	-0,560	1,529	1,450	-0,370	-0,498
	Sep	-0,570	-0,558	-0,545	-0,522	-0,492	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,562	1,489	1,470	-0,266	-0,492
	Oct	-0,570	-0,560	-0,550	-0,527	-0,477	-0,571	-0,570	-0,569	-0,566	-0,563	1,467	1,460	-0,100	-0,477
	Nov	-0,573	-0,565	-0,567	-0,534	-0,487	-0,573	-0,573	-0,571	-0,568	-0,565	1,412	1,470	-0,089	-0,487
	Dic	-0,580	-0,596	-0,582	-0,545	-0,502	-0,578	-0,577	-0,573	-0,570	-0,566	1,448	1,480	-0,092	-0,502
22	Ene	-0,576	-0,565	-0,560	-0,527	-0,477	-0,575	-0,579	-0,576	-0,572	-0,567	1,485	1,460	0,098	-0,477
	Feb	-0,571	-0,553	-0,532	-0,476	-0,335	-0,575	-0,576	-0,577	-0,573	-0,568	1,481	1,460	0,537	-0,335
	Mar	-0,569	-0,544	-0,495	-0,418	-0,237	-0,580	-0,578	-0,578	-0,575	-0,570	1,513	1,490	0,710	-0,237
	Abr	-0,569	-0,537	-0,448	-0,311	0,013	-0,583	-0,584	-0,579	-0,577	-0,571	1,540	1,530	1,239	0,013
	May	-0,568	-0,546	-0,386	-0,144	0,287	-0,586	-0,585	-0,582	-0,579	-0,573	1,624	1,720	1,429	0,395
	Jun	-0,570	-0,525	-0,239	0,162	0,852	-0,579	-0,582	-0,583	-0,580	-0,574	1,799	1,860	1,976	0,852
	Jul	-0,457	-0,306	0,037	0,466	0,992	-0,440	-0,548	-0,572	-0,575	-0,573	1,986	2,030	1,633	0,916
	Ago	-0,071	0,022	0,395	0,837	1,249	-0,081	-0,085	-0,393	-0,487	-0,529	2,198	2,260	1,721	1,091

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Con el fin de coincidir con la información difundida en el BOE, las columnas de este cuadro que contienen las series de los nuevos plazos del Euribor (una semana, un mes, tres meses, seis meses), incorporados por la Orden ETD/699/2020, muestran observaciones desde enero de 2021. Las series estadísticas completas, con datos previos, están disponibles en el cuadro 9.1 de la publicación de Indicadores Económicos y en el cuadro 1.15 del Boletín Estadístico.

(c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anexo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.

(d) Este tipo de interés oficial de referencia se define como la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre 2 y 6 años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media se toma del dato del índice RODE "Deuda Pública de 2 a 6 años (S)" que es calculado por Sociedad de Bolsas, S.A. y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

(e) Para consultar otros tipos que dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, veanse publicaciones anteriores a enero de 2021.

(f) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.

<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

El valor obtingut es corregeix amb l'índex d'inflació conegut a data de agost de 2022 del 10,5% que permet ajustar aquest valor de la TIR en l'evolució temporal previsible.

Amb totes aquestes dades resulta que la viabilitat del sector ha de justificar el manteniment d'una taxa de retorn mínima del 11,206 % anual.

1.6. FLUX DE CAIXA DEL SECTOR

Amb totes aquestes dades podem formular el mètode dinàmic de valoració observant un balanç de caixa en diferents escenaris possibles que es poden presentar en l'evolució del desplegament del sector.

Atesa la immediatesa d'execució que justifica la tramitació de la modificació de les Normes subsidiàries per la delimitació d'aquest sector es preveu una execució immediata en un escenari de cinc anys per a la seva consolidació. Malgrat tot, ateses les característiques, evolució i particularitat del mercat immobiliari del municipi, i preveient la possibilitat que no es podés consolidar el sector en aquet escenari de cinc anys, també es formula la valoració per a un segon escenari de deu anys.

Cal tenir present que si bé l'oferta industrial al municipi és inexistente i és previsible la seva consolidació més o menys immediata, en el sector també i s'hi preveuen usos residencials on l'oferta no és totalment exclusiva pel que fa als habitatges lliures. Malgrat això, també cal reconèixer que, en el cas dels habitatges amb algun règim de protecció, sí que aquesta opció podria ser més immediata.

Així, per tot això es valora la viabilitat per a l'escenari de cinc anys de desplegament atenent la immediata execució que es preveu del sector.

1.7. QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTOR

El resum de la viabilitat econòmica del sector es descriu en el següent quadre. Tal com es pot observar, el VAN dels dos escenaris de cinc i deu anys resulten positius, cosa que justifica la viabilitat de l'actuació per als TIR que corresponen al tipus d'actuació que es delimita.

PAU 4			
Superfície àmbit	12.508 m ²		
Sòl privat	10.006 m ²		
Sòl públic	2.502 m ²		
Total sostre edificable	2.250 m ²		
Despeses			
Concepte			Total despeses
Redacció projectes i permisos			11.356 €
Adquisició de sòl			75.048 €
Indemnitacions			
Urbanització			168.924 €
Gestió venda	3,00%		160.599 €
Total despeses			415.927 €
Ingressos			
Concepte	Superfície	Valor repercussió	Total ingressos
Sostre residencial règim general	450 m ² st	178 €/m ² st	79.875 €
Sostre residencial règim concertat	225 m ² st	296 €/m ² st	66.699 €
Sostre residencial lliure	1.575 m ² st	317 €/m ² st	498.976 €
Sostre no residencial			
Total ingressos		100%	645.550 €
Cessió AU administració		10%	64.555 €
Aprofitament promotor. Total ingressos nets		90%	580.995 €
Estimació VAN mètode residual dinàmic 5 anys			
Termini execució			10 anys
TIR mínim			11,2056%
VAN			> 0 (Viable)
Valor unitari sòl inicial	176.593 €		14,12 €/m²

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL	
Despeses													
Redacció projectes i permisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	415.927,27 €	
Adquisició de sol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.356,24 €	
Indemnitzacions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.048,00 €	
Urbanització	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168.924,07 €	
Gestió venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160.598,96 €	
Ingressos													
Sostre residencial règim general												580.995,22 €	
Sostre residencial règim concertat												71.887,64 €	
Sostre residencial lliure												60.029,10 €	
Sostre no residencial												449.078,48 €	
TIR													
Tassa de retorn mínima anual												11,206%	
VAN													
VAN													
Sense sol												176.593,00 €	
Temporització anys													
Redacció projectes i permisos	100%											100,00%	
Indemnitzacions	100%											100,00%	
Adquisició de sol	100%											100,00%	
Urbanització	0%	50%	10%	15%	10%	50%	10%	20%	25%	5%	5%	100,00%	
Gestió venda												100,00%	
Sostre residencial règim general	100%	100%	30%				20%	15%	5%	5%	5%	100,00%	
Sostre residencial règim concertat	20%	25%					20%	15%	5%	5%	5%	100,00%	
Sostre residencial lliure												0,00%	
Sostre no residencial													
Flux de caixa anys													
Redacció projectes i permisos	-	11.356 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.356 €
Indemnitzacions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisició de sol	-	75.048 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.048 €
Urbanització	-	-	84.462 €	-	-	84.462 €	-	-	-	-	-	-	168.924 €
Gestió venda	-	-	-	24.090 €	-	-	-	16.060 €	40.150 €	8.030 €	8.030 €	-	160.599 €
Despeses total	-	86.404 €	-	24.090 €	-	84.462 €	-	16.060 €	40.150 €	8.030 €	8.030 €	-	415.927 €
Sostre residencial règim general	-	71.888 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.888 €
Sostre residencial règim concertat	-	12.006 €	18.009 €	-	-	-	-	9.004 €	3.001 €	3.001 €	3.001 €	-	60.029 €
Sostre residencial lliure	-	112.270 €	112.270 €	-	-	-	89.816 €	67.362 €	22.454 €	22.454 €	22.454 €	-	449.078 €
Sostre no residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingressos total	-	196.163 €	130.278 €	-	-	-	101.822 €	76.366 €	25.455 €	25.455 €	25.455 €	-	580.995 €
Diferència -	86.404 €	111.701 €	114.218 €	24.090 €	16.060 €	84.462 €	85.762 €	44.246 €	14.694 €	17.425 €	17.425 €	-	165.068 €
Diferència sense sol -	11.356 €	111.701 €	114.218 €	24.090 €	16.060 €	84.462 €	85.762 €	44.246 €	14.694 €	17.425 €	17.425 €	-	240.116 €

2. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL A URBANITZAR

2.1. CRITERIS DE CàLCUL

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, segons el qual :

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxa pel valor que estableix l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades i incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les dites despeses, de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

D'acord amb l'article 27 del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obtindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Els valors de repercussió de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = [V_v / K] - V_c$$

On:

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E_i: Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v: Valor en venda del metre quadrat d'edificació d'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les financeres, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

V_c: Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar totes les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

2.2. VALORS DE VENDA

El reglament valora el sòl urbà no edificat pel mètode residual estàtic. Amb aquesta finalitat es realitza un estudi de mercat de sòl en zones properes o altres que recull mostres amb

característiques similars o assimilables a les tindran els nous establiments a construir al sector. Així, consultant les diferents ofertes publicades en la web dels principals operadors de la zona, s'han trobat les següents mostres que poden servir de referència per a formular la valoració de l'àmbit objecte de la reparcel·lació.

En el cas dels habitatges socials en règim general i en règim concertat, s'adopta com a valor el màxim fixat per la Generalitat per aquest municipi d'acord amb les taules publicades actualitzades a la data d'aquest document.

En l'adopció dels valors finals estimats per a aquesta localització resulta que l'habitatge lliure pren un valor un 40% superior al valor de l'habitatge concertat.

2.3. VALOR DEL COEFICIENT K

El reglament de valoració fixa com a caràcter general un valor de $k=1.40$, no obstant aquest coeficient pot ser augmentat o reduït en funció, entre altres, de la dinàmica immobiliària, tot i que la variació del valor K no podrà ser mai superior a 1,50 ni tampoc inferior a 1,20. A efectes de la present valoració, atesa la necessitat d'habitatges social en règim general al municipi, és previsible que la seva comercialització sigui àgil i, per tant, es pugui reduir aquest valor fins a 1,35. Per a la resta dels habitatges, no es justifica la modificació d'aquest coeficient.

2.4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ - [Vc]

Per a la valoració de les despeses de construcció prenem com a referència les dades del Boletín Económico de la Construcción, BEC 331, del tercer trimestre de 2022, corregides per a la província de Girona amb la disminució del 8% tal com preveu el propi BEC.

2.5. VALOR DE REPERCUSSIÓ PER SOSTRE [VRS]

Aplicant els paràmetres obtinguts a la fórmula del mètode residual estàtic fixat a l'article 22 del RLV

$$VRS = [Vv / k] - Vc$$

Obtenim el següents valors de repercussió que ens permeten formular l'estudi de viabilitat econòmica del polígon:

VALORS DE REPERCUSSIO SEGONS TIPOLOGIES				
	Valor venda W	Cost contrucció Vc	K	VRS
HPP Règim general i especial	1.950 €/m²	1.267 m²st	1,35	177,50 €/m²
HPP Règim concertat	2.087 €/m²	1.194 m²st	1,4	296,44 €/m²
Habitatge lliure	2.921 €/m²	1.770 m²st	1,4	316,81 €/m²