

**AJUNTAMENT
DE
CERVIÀ DE TER**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE
CERVIÀ DE TER PER A L'ADEQUACIÓ DEL PLA
ESPECIAL DEL CONJUNT HISTÒRIC I
DELIMITACIÓ DEL SEU ÀMBIT**

Maig de 2018

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del
Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

ÍNDEX

| | | |
|------|--|----|
| 1. | MEMÒRIA..... | 6 |
| 1.1 | Iniciativa de la proposta..... | 8 |
| 1.2 | Antecedents..... | 8 |
| 1.3 | Àmbit de la modificació puntual..... | 9 |
| 1.4 | Objecte de la modificació puntual..... | 12 |
| 1.5 | Ordenació urbanística vigent..... | 12 |
| 1.6 | Estat actual de l'àmbit afectat per la modificació..... | 31 |
| 1.7 | Marc legal..... | 31 |
| 1.8 | Justificació de la modificació puntual. Conveniència i oportunitat..... | 32 |
| 1.9 | Justificació del compliment dels articles 97,98,99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme..... | 37 |
| 1.10 | Ordenació proposada..... | 38 |
| 1.11 | Superfícies segons planejament vigent i proposta de modificació..... | 40 |
| 1.12 | Aprofitament segons planejament vigent i proposta de modificació..... | 42 |
| 1.13 | Justificació legal del procediment..... | 44 |
| 1.14 | Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible de la modificació i compliment dels articles 3 i 9 del TRLU..... | 44 |
| 1.15 | Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible..... | 44 |
| 1.16 | Documentació mediambiental..... | 45 |
| 1.17 | Suspensió de llicències..... | 45 |
| 1.18 | Document compresiu (art 8.5.a del TRLU)..... | 47 |
| 2. | NORMATIVA..... | 49 |
| | CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL..... | 51 |
| | CAPÍTOL II. ZONES SÒL URBÀ. Normes específiques..... | 52 |
| | DISPOSICIÓ ADDICIONAL..... | 60 |
| 3. | REPORTATGE FOTOGRÀFIC..... | 61 |
| 4. | PLÀNOLS..... | 84 |
| 1. | Situació i emplaçament..... | 84 |
| 2. | Emplaçament BCIN, entorn i àmbits..... | 84 |
| 3. | Planejament vigent..... | 84 |
| 4. | Ordenació proposada..... | 84 |
| 5. | Delimitació i justificació de l'àmbit del Pla Especial..... | 84 |
| 6. | Estructura de la propietat..... | 84 |
| 7. | Suspensió de llicències..... | 84 |
| 5. | ESTUDI ECONÒMIC DELS NOUS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA..... | 86 |
| | ANNEX A. INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC (DAE) DEFINITIU | |
| | ANNEX B. CONVENI URBANÍSTIC | |
| | ANNEX C. VALORACIÓ SUPERFÍCIE AMPLIACIÓ ÀMBIT NORD | |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del
Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del
Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

1. MEMÒRIA

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del
Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

1.1 Iniciativa de la proposta

Atès que es tracta d'una modificació puntual del Pla General d'Ordenació vigent, estarà subjecta a les mateixes disposicions que regulen la seva formació (art. 96 TRLU), i per tant la iniciativa correspon a l'Ajuntament de Cervià de Ter (art. 76.2 TRLU).

El present document justificarà i raonarà la necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'equip Fortià Arquitectes, essent el responsable el Sr. Josep Maria Fortià Rius – Arquitecte.

1.2 Antecedents

La normativa que regula les actuacions en matèria urbanística del terme municipal de Cervià de Ter és el 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. També s'inclou la modificació puntual núm.4 del POUM usos zona casa rural (Ca) i reordenació de la zona, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 15 de desembre de 2015 i publicat al DOGC núm. 7055 de data 9 de febrer de 2016.

Aquest document inclou la clau urbanística Em1. Entre mitgeres del centre històric i en l'article 29, en la seva definició s'esmenta que: *En tant no es redacti el Pla especial de Protecció del Patrimoni esmentat a aquesta Normativa, únicament es podran autoritzar obres de conservació, manteniment i restauració de les edificacions existents i, per fer-ho, caldrà obtenir l'informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.*

Així doncs, en el centre històric de Cervià de Ter, les condicions de parcel·lació i d'edificació no es troben definides, sinó que es condicionen a l'aprovació de la figura d'un Pla Especial.

En data 31 de maig de 2017 s'aprova la Resolució CLT/1291/2017, per la qual s'incoa expedient de *Declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional, en la categoria de Conjunt Històric, a favor del nucli antic de Cervià de Ter (Gironès)* i de delimitació del seu entorn de protecció.

Actualment, el Pla Especial urbanístic del Conjunt Històric de Cervià de Ter es troba pendent de superar el tràmit d'Aprovació Inicial atès que per tal de no contravenir les normes del POUM de Cervià de Ter, s'ha de tramitar prèviament un document d'adequació i delimitació de l'àmbit. Aquest document correspon a la present Modificació Puntual.

1.3 Àmbit de la modificació puntual

Els terrenys afectats per aquesta modificació es numeren en el plànol de situació i emplaçament i es corresponen amb els següents àmbits:

Àmbit 1. Al nord del nucli urbà, dins la illa 19, entre els carrers Priorat, de la Font i el safareig del carrer Torrent. Parcel·les 19-01, 19-02 i 19-03 del Pla Especial.

Àmbit 2. Al nord del nucli urbà, dins la illa 19, amb front al carrer de la Font, dins la parcel·la 19-03.

Àmbit 3. Al nord del nucli urbà, dins la illa 18, contigu al carrer de la Font. Inclou les parcel·les 18-01, 18-02, 18-03, 18-04.

Àmbit 4. Al nord del nucli urbà, dins la illa 20, al límit nord d'aquesta.

Àmbit 5. Al nord del nucli urbà, dins la illa 20, a la finca del Mas de Can Fill de Déu (20-03), al llarg del front al carrer del Castell.

Àmbit 6. Al nord del nucli urbà, dins la illa 20, a la finca del Mas de Can Fill de Déu (20-03), al llarg del front amb l'equipament del Safareig (carrer Torrent).

Àmbit 7. A l'extrem est del nucli urbà, dins la illa 7, part de la superfície de la parcel·la 01.

Àmbit 8. A l'extrem est del nucli urbà, dins la illa 7, part de la superfície de les parcel·les 03 i 06.

Àmbit 9. Contigu a la vessant est del turó del Castell de Cervià i a les edificacions de la illa 05, a nord.

Àmbit 10. Intersecció de plaça de les Armes amb camí que enllaça amb l'àmbit del Castell.

Àmbit 11. Interior de plaça de les Armes, contigu amb la illa 05.

Àmbit 12. Dins el recinte fortificat, contigu a la illa 05 i amb front a Segona Travessera de la Muralla.

Àmbit 13. A la Plaça de la Generalitat i primer tram del carrer Girona, contigu a la illa 09.

Àmbit 14. Al centre del nucli urbà, dins la illa 11, amb front al carrer Confraria i corresponent a part de la parcel·la 30.

Àmbit 15. Al sud del nucli urbà, dins la illa 11, amb front al carrer Confraria i corresponent a part de la parcel·la 26.

Àmbit 16. Al centre del nucli, a la plaça de l'església i contigu a la illa 13.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Àmbit 17. Al centre del nucli, dins la illa 12, amb front al carrer Confraria i corresponent a part de la parcel·la 12-03.

Àmbit 18. A sud del nucli, dins la illa 18, amb front al carrer Torroella, al carrer Torrent i a l'Avinguda Catalunya. Inclou les parcel·les 15-01, 15-04, 15-05, 15-06, 15-07, 15-08.

Àmbit 19. A sud del nucli, dins la illa 17, amb front al carrer Torrent i a l'Avinguda Catalunya. Inclou les parcel·les 17-01, 17-02, 17-03.

PAU-10. Situat dins la illa 12, amb front als carrers Confraria i Torrent.

PAU-11. Situat dins el recinte fortificat, contigu a la illa 06, en una de les placetes que comuniquen amb el carrer Segona Travessia de Muralla.

PAU-12. Situat al sud del nucli urbà, dins la illa 11, amb front al carrer de la Confraria. Inclou la parcel·la 11-28.

PAU-13. Situat al sud del nucli urbà, dins la illa 11 i part de la illa 10, amb front a l'Avinguda de Catalunya. Inclou la parcel·la 11-31 i part de les parcel·les 11-12, 11-13, 11-16 i 10-10.

| Àmbit | Superfície | Àmbit | Superfície |
|---------------------------------------|-------------------------|--------|--------------------------|
| 1 | 1.425,30 m ² | 13 | 6,17 m ² |
| 2 | 163,77 m ² | 14 | 105,42 m ² |
| 3 | 1.269,23 m ² | 15 | 189,70 m ² |
| 4 | 5,53 m ² | 16 | 289,94 m ² |
| 5 | 573,30 m ² | 17 | 10,79 m ² |
| 6 | 466,32 m ² | 18 | 238,19 m ² |
| 7 | 116,03 m ² | 19 | 2.959,98 m ² |
| 8 | 141,50 m ² | 20 | 1.620,13 m ² |
| 9 | 221,89 m ² | PAU-10 | 607,90 m ² |
| 10 | 38,83 m ² | PAU-11 | 25,89 m ² |
| 11 | 11,77 m ² | PAU-12 | 933,84 m ² |
| 12 | 9,34 m ² | PAU-13 | 10.946,89 m ² |
| Total= 22.387,15 m² | | | |

Es pot veure la referència gràfica d'aquests àmbits en el plànol 2. Emplaçament BCIN, entorn i àmbits, en el capítol 4 d'aquest document.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

1.4 Objecte de la modificació puntual

La present modificació puntual del POUM de Cervià de Ter té per objecte adequar el POUM de Cervià de Ter a les prescripcions del Pla Especial del Conjunt Històric, així com delimitar l'àmbit de Pla Especial segons les següents premisses:

- Incloure la totalitat de les finques qualificades amb la clau Em1 que, segons el POUM, han de ser objecte de regulació per part del Pla Especial.
- Incloure la totalitat de l'àmbit del BCIN-Conjunt històric de Cervià de Ter i el seu entorn de protecció.
- Incloure les edificacions d'interès patrimonial contigües a l'àmbit i que no es troben protegides per la regulació normativa del POUM.

Així doncs, el present document defineix un àmbit propi del Pla Especial que engloba els recintes del POUM municipal i del BCIN del Departament de Cultura i s'introdueixen les modificacions urbanístiques del Pla Especial en el planejament general del municipi.

1.5 Ordenació urbanística vigent

Article 29.- Entre mitgeres del centre històric (Clau Em 1)

Definició i objectius

Són les zones ordenades formant façana continua entre mitgeres a un carrer principal, ja sigui per la pròpia façana, ja sigui per la tanca del pati d'entrada. Abasta l'àrea del centre històric de Cervià de Ter i el de Raset de Baix, al voltant de la casa Santamaria.

Es pretén la conservació de l'edificació existent preferentment a la seva substitució, En tant no es redacti el Pla especial de Protecció del Patrimoni esmentat a aquesta Normativa, únicament es podran autoritzar obres de conservació, manteniment i restauració de les edificacions existents i per fer-ho caldrà obtenir l'informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.—Aquest planejament definirà els elements a preservar

Aquesta zona comprèn dues subzones:

Em1: zona edificable compresa entre la façana al carrer i la línia de profunditat màxima edificable i delimitada en els plànols

Em1p: zona de pati, compresa entre la línia edificable i el límit de la parcel·la.

Tipus d'ordenació

És el d'edificació agrupada entre mitgeres, amb façanes seguint la direcció del carrer sense separacions i amb pati posterior, respectant les situacions singulars que es presenten, com són l'existència de patis laterals donant directament a carrer, illes amb poca profunditat i, per tant sense pati, cossos de edificació en planta baixa avançats respecte a la resta de la façana, etc.

Condicions de parcel·lació

En el centre històric de Cervià de Ter, dins el límit definit en els plànols, a definir pel Pla Especial.

En el barri de Raset

| | |
|-------------------|--|
| Parcel·la mínima: | La superfície de la parcel·la edificable en cap cas serà inferior a 200 m ² , llevat de les existents anteriors a aquest POUM que podran ser menors. En els casos en què les parcel·les existents estiguin afectades per dos qualificacions diferents s'entendrà com a superfície mínima cadascuna de les parts de parcel·la afectades per cadascuna de les zones corresponents. L'amplada mínima de façana a carrer de 6m a excepció dels casos de parcel·les anteriors al POUM. En el cas de façana en cantonada, la façana mínima serà de 12 metres. |
| Toleràncies: | Les previstes a la transitòria primera d'aquestes normes. |

Condicions d'edificació

En el centre històric de Cervià de Ter, dins el límit definit en els plànols, a definir pel Pla Especial. En tant no s'aprovi, únicament s'autoritzaran les obres de conservació, manteniment i restauració dels edificis existents

En el barri de Raset

| | |
|--------------|--|
| Alineacions: | Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament als plànols. L'alineació contigua a espai públic serà obligatòria a excepció dels casos en què donen a carrer |
|--------------|--|

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|---|---|
| | representats gràficament als plànols amb la lletra P, en aquests casos s'haurà de construir un mur que tindrà el mateix tractament que la façana exterior i amb una alçada mínima de 2,50 metres. L'alineació contigua a espai privat tindrà el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació. |
| Fons màxim edificable: | La grafiada als plànols (en cap cas superior a 14m). El pati posterior tindrà un mínim de 3metres, sinó serà 100% edificable. |
| Ocupació màxima: | Subzona Em1: l'ocupació podrà arribar al 100% en zona edificable. Subzona Em1p: fins a un 20% en la zona del pati amb un màxim de 30m ² , sempre que la finca disposi de part edificable Em1. |
| Altura reguladora màxima: | Subzona Em1: 9,50m (a excepció de definició menor en el plànol d'ordenació) Subzona Em1p: 3,50m. |
| Altura planta baixa: | Mínim: 3m. Màxim: 4m. |
| Núm. Màxim de plantes: | Subzona Em1: planta baixa + 2plantes pis (a excepció de definició menor en el plànol d'ordenació) Subzona Em1p: planta baixa |
| Cossos i elements sortints i ràfecs de coberta: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats, permetent-se només als balcons. |
| Densitat | En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1habitatge per cada 90m ² d'edificació destinada a aquest ús. |
| Aparcament: | Es procurarà disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100m ² de local destinat a altres usos. |

Condicions d'ús

| | |
|----------------|--|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar, Residencial Comercial al detall només en plantes baixes. superfície de venda < 200 m ² Restauració |
|----------------|--|

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|-----------------|---|
| | Oficines i serveis personals Indústries de 1 ^a categoria en situació a) i b) Aparcaments privats o col·lectius en planta baixa. Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural |
| Tolerats: | Recreatiu. |
| Usos prohibits: | Indústries de 2 ^a categoria o superior. Magatzems de 2 ^a categoria o superior. |

Condicions estètiques

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis als que s'implanten, especialment si es tracta del nucli antic. Si en els plànols o fitxes no es defineixen altres exigències més restrictives les condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de **Em1** es determinen les que segueixen:

| | | |
|-----------|---|--|
| Cobert a: | Pendent màxima del 30%, preferentment a dues vessants Inclinada de teula àrab envellida. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. | |
| Façanes: | Composició: Materials: | La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions objecte d'aquesta normativa. Aquesta composició es regularà per eixos de simetria de la següent manera: <ul style="list-style-type: none"> - Per façana menor de 5 m. tindrà un màxim d'1 eix. - Per façana entre 5 i 7 m. tindrà un màxim de 2 eixos. - Per façana entre 7 i 9 m. tindrà un màxim de 3 eixos. |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | |
|----------|---|--|
| | | <p>- Per façana més gran de 9 m., el nombre que resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions.</p> <p>Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 30% de tot el pla de façana. És prohibida la concentració de més del 50% per planta, excepte en planta baixa i planta golfes. Igualment, es disposa un gruix compacte mínim de 100 cm. a mitgera de totes les plantes.</p> <p>Arrebossats amb morter de calç o amb estucat amb color incorporat de la gamma dels terres, pedra</p> <p>Es prohibeixen els materials brillants.</p> |
| Colors: | <p>Preferentment terrossos i integrats a l'entorn</p> <p>Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.</p> | |
| Balcons: | <p>Volada màxima:</p> <p>Amplada màxima:</p> <p>Cantell màxim:</p> <p>Altura mínima:</p> | <p>20cm. Per a carrers de menys de 6 metres i 40 cms. en carrers superiors a 6 metres. amb costats ortogonals a la façana</p> <p>1/3 de la longitud de façana</p> <p>15 cm. en tots els volats i elements sortints.</p> <p>3,50 m sobre rasant del carrer</p> <p>Baranes metàl·liques amb domini de barrots verticals.</p> <p>Es prohibeixen els balustres d'obra</p> |
| Ràfecs: | <p>del tipus tradicionals ceràmics</p> <p>Recollida de les aigües de la coberta amb canal de tortugada ceràmica o de coure. Baixants de coure o metàl·lics pintats de color fosc. . La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro o ferro fos.</p> | |

La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 5 m. de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 5 m. es comptarà només en un dels costats.

Aquesta zonificació estarà subjecte de protecció en tots els seus elements

No obstant el Pla Especial pot definir normatives més restrictives per a l'entorn afectat

Article 30.- Zona Residencial en filera alineada a vial (Clau Em2)

Definició i objectius

Comprèn les estructures urbanes existents, no consolidades i que han crescut, bàsicament al costat de la carretera de Verges, avui Avinguda Catalunya. Es pretén conformar una edificació amb caràcter urbà valorant el carrer com a element integrador bàsic. El tipus d'edificació és el d'edificació segons alineació de vial amb front de façana a carrer.

Aquesta zona comprèn dues subzones:

Em2: zona edificable compresa entre la façana al carrer i la línia de profunditat màxima edificable

Em2p: zona de pati, compresa entre la línia de profunditat màxima edificable i el límit de la parcel·la

Tipus d'ordenació

És el d'edificació agrupada entre mitgeres, amb façanes seguint la direcció del carrer sense separacions i amb pati posterior

Part d'aquesta zonificació es troba dins del límit que defineix el Pla especial urbanístic per a la protecció del Patrimoni. Les condicions urbanístiques dels solaris i edificacions afectades per aquest Pla especial estaran limitades a les que es defineixin al Pla especial i en tant no es redacti el Pla especial, únicament es podran autoritzar obres de conservació, manteniment i restauració de les edificacions existents i per fer-ho caldrà obtenir l'informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.

Condicions de parcel·lació

| | |
|-------------------|---|
| Parcel·la mínima: | La superfície de la parcel·la edificable en cap cas serà inferior a 200 m ² llevat de les existents anteriors a aquesta POUM que podran ser menors. En els casos en que les parcel·les existents estiguin afectades per dos qualificacions diferents s'entendrà com a superfície mínima cadascuna |
|-------------------|---|

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|--------------|--|
| | de les parts de parcel·la afectades per cadascuna de les zones corresponents. L'amplada mínima de façana a carrer de 6 m a excepció dels casos de parcel·les anteriors al POUM. En el cas de façana en cantonada la façana mínima serà de 12 metres |
| Toleràncies: | Les previstes a la disposició transitòria primera d'aquestes normes |

Condicions d'edificació

| | |
|---|--|
| Alineacions: | Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament als plànols. L'alineació contigua a espai públic serà obligatòria. la alineació contigua a espai privat tindrà el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació. |
| Fons màxim edificable: | La grafiada als plànols (en cap cas superior a 14 m). |
| Ocupació màxima: | Subzona Em2 : La ocupació podrà arribar al 100% en la zona edificable Subzona Em2p : fins a un 20% en la zona del pati amb un màxim de 30 m ² i sempre que la finca disposi de part edificable Em2 |
| Altura reguladora màxima: | Subzona Em2: 9'50 m Subzona Em2p: 3,50 m |
| Altura planta baixa: | Mínim: 3m. Màxim 4 m |
| Núm. màxim de plantes: | Subzona Em2: Planta baixa + 2 plantes pis, (a excepció de definició menor en el plànol d'ordenació) Subzona Em2p: Planta baixa |
| Cossos i elements sortints i ràfecs de coberta: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats, permetent-se només als balcons |
| Densitat: | En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per cada 90 m ² d'edificació destinada a aquest ús. |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|-------------|---|
| Aparcament: | En edificis de nova planta es procurarà disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m ² de local destinat a altres usos |
|-------------|---|

Condicions d'ús

| | |
|-----------------|---|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar, plurifamiliar. Al costat de l'avinguda Catalunya sols s'admet habitatges unifamiliars Comercial al detall només en plantes baixes. superfície de venda < 200 m ² Restauració Oficines i serveis personals Indústries de 1 ^a categoria en situació a) i b) Aparcaments privats o col·lectius en planta baixa. Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural |
| Tolerats: | Recreatiu. |
| Usos prohibits: | Indústries de 2 ^a categoria o superior. Magatzems de 2 ^a categoria o superior. |

Condicions estètiques

Com a condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de Zones **Em2** es determinen les que segueixen:

| | | |
|----------|--|--|
| Coberta: | Pendent màxima del 30%, preferentment a dues vessants | |
| | Inclinada de teula àrab envellida. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. | |
| Façanes: | Composició: | Obertures i forats, preferentment, seguint eixos verticals i seguint la tipologia compositiva de les edificacions contigües o pròximes. No s'admetran solucions volumètriques massa descomposades, ni tractaments poc unitaris |
| | Materials: | |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | |
|----------|--|---|
| | | Arrebossats amb morter de calç o amb estucat amb color incorporat de la gamma dels terres, pedra, ... Es prohibeixen els materials brillants. |
| Colors: | Preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars. | |
| Balcons: | Volada màxima: Amplada màxima: Cantell màxim: Altura mínima: | 20cm. Per a carrers de menys de 6 metres i 40 cms en carrers superiors a 6 metres. Amb costats ortogonals a la façana 1/3 de la longitud de façana 15 cm. En tots els volats i elements sortints. 3,50 m sobre rasant del carrer Baranes metàl·liques amb domini de barrots verticals. Es prohibeixen els balustres d'obra |
| Ràfecs: | Cantell màxim de 15 cm.(preferentment de rajola ceràmica) i amb una volada màxima de 45 cm. Recollida de les aigües de la coberta amb canal de tortugada ceràmica o de coure. Baixants de coure o metàl·lics pintats de color fosc. . La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro o ferro fos. | |

Article 31.- Zona Residencial en filera (Clau Em3)

Definició i objectius

Forma part de les estructures urbanes que han crescut, bàsicament al voltant del nucli de Cervià. Es pretén conformar un tipus d'edificació segons alineació de vial amb front de façana a carrer a través d'un pati privat

Té una variant: Per al sector "Granja Girona" (P.A.U.6)

Em3-a

Tipus d'ordenació

És el d'edificació agrupada entre mitgeres, amb façanes seguint la direcció del carrer sense separacions i amb pati anterior

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Condicions de parcel·lació

| | |
|-------------------|---|
| Parcel·la mínima: | Em3 i Em3-a La superfície de la parcel·la edificable en cap cas serà inferior a 200 m ² llevat de les existents anteriors a aquest POUM que podran ser menors. En els casos en que les parcel·les existents estiguin afectades per dos qualificacions diferents s'entendrà com a superfície mínima cadascuna de les parts de parcel·la afectades per cadascuna de les zones afectades. |
| Toleràncies: | Les previstes a la disposició transitòria primera d'aquestes normes |
| Façana mínima | Em3 6 metres d'edificació a excepció dels casos de parcel·les anteriors al POUM. En el cas de façana en cantonada la façana mínima serà de 12 metres. Em3-a 8 metres |

Condicions d'edificació

| | |
|---------------------------|---|
| Alineacions: | Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament en els plànols. |
| Fons màxim edificable: | Em3 La grafiada als plànols (en cap cas superior a 14 m). Em3-a 12m. |
| Ocupació màxima: | Em3: La ocupació podrà arribar al 100% en la zona edificable La part grafiada amb una P en els plànols no serà edificable i sols es pot destinar a jardí privat Em3-a La indicada al plànol d'ordenació, sèrie 7 |
| Altura reguladora màxima: | Em3 i Em3-a : 7m (pb+pp) |
| Altura planta baixa: | Mínim: 3m. Màxim 4 m |
| Núm. màxim de plantes: | Subzona Em3: Planta baixa + 1 planta pis |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|---|---|
| Cossos i elements sortints i ràfecs de coberta: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats, permetent-se només als balcons |
| Densitat: | En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per parcel·la. |
| Aparcament: | Es disposarà d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m ² de local destinat a altres usos en edificis de nova planta. |

Condicions d'ús

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar. |
| Tolerats: | Recreatiu. |
| Usos prohibits: | Qualsevol tipus d'indústria |

Condicions estètiques

Com a condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de Zones **Em3** es determinen les que segueixen:

| | | |
|----------|---|---|
| Coberta: | Pendent màxima del 30%, preferentment a dues vessants Inclinada de teula àrab envellida. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. | |
| Façanes: | Composició: Materials: | La longitud mínima de la façana serà de 6 metres Les Obertures i forats, preferentment, seguiran eixos verticals i seguint la tipologia compositiva de les edificacions contigües o pròximes. No s'admetran solucions volumètriques massa descomposades, ni tractaments poc unitaris Arrebossats, pedra, ... Es prohibeixen els materials brillants. |
| Colors: | Preferentment terrossos i integrats a l'entorn | |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | |
|----------|--|--|
| | Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars. | |
| Balcons: | Volada màxima: Amplada màxima: Cantell màxim: Altura mínima: | 20cm. Per a carrers de menys de 6 metres i 40 cms. en carrers superiors a 6 metres. amb costats ortogonals a la façana 1/3 de la longitud de façana 15 cm. En tots els volats i elements sortints. 3,50 m sobre rasant del carrer Baranes metàl·liques amb domini de barrots verticals. Es prohibeixen els balustres d'obra |
| Ràfecs: | Cantell màxim de 15 cm.(preferentment de rajola ceràmica) i amb una volada màxima de 45 cm. Recollida de les aigües de la coberta amb canal de tortugada ceràmica o de coure. Baixants de coure o metàl·lics pintats de color fosc. . La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro o ferro fos. | |
| Tanques | L'alineació a vial quedarà definida per un mur de tancament que tindrà una alçada , com a mínim d'1 metre i de 2,50 metres com a màxim | |

Article 35.- Zona Casal Rural (Clau Ca)

Definició i objectius

Són aquelles edificacions que, per les seves característiques singulars, mereixen una atenció especial, o per ser considerades algunes com a catalogables, o pel seu interès com a element definidor del teixit urbà del poble.

En tots els cassos es complementen amb espais quasi buits que configuren el patis i que es disposen entorn dels masos de la zona urbana i que permetran donar-hi una perspectiva més oberta i esponjada de l'entorn urbà.

Aquesta zona comprèn dues subzones:

Ca_e: zona edificable compresa per l'edificació de la masia i la zona de possibles ampliacions

Cap: zona de pati, compresa per la resta de finca així qualificada

Tipus d'ordenació

És, a excepció de casos particulars, l'edificació aïllada, amb alguna façana, o la tanca alineada a carrer, en parcel·les de dimensions grans, de caràcter rural normalment, integrades en els nuclis urbans com a conseqüència del creixement urbà al seu entorn.

Condicions de parcel·lació

| | |
|-------------------|--|
| Parcel·la mínima: | La superfície de la finca abans de l'entrada en vigor d'aquestes normes. No es permeten segregacions de les parts de finques qualificades com casal rural |
|-------------------|--|

Condicions d'edificació

| | |
|---------------------------|---|
| Alineacions: | Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les de l'edificació actual i les determinades gràficament en els plànols. |
| Ocupació màxima: | Subzona Cae : La ocupació podrà arribar al 100% en la zona edificable Subzona Cap : fins a un 10% en la zona del pati i sempre que la finca disposi de part edificable Cae . Cas de que, el desnivell entre el carrer i la construcció principal sigui superior a 2,5 metres es permetrà l'ocupació en planta soterrània de l'espai entre el carrer i la construcció, amb una superfície màxima de l'espai lliure d'un 25% i un màxim de 25 m ² per a destinar-la a serveis de l'habitatge (garatge, traster....) |
| Altura reguladora màxima: | Subzona Cae: la existent Subzona Cap: 3,50 m Predominarà l'alçada especificada en el plànol d'ordenació del sòl urbà |
| Altura planta baixa: | Mínim: 3m. Màxim 4 m |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|-----------------------------|---|
| Núm. màxim de plantes: | Subzona Cae :l'existent amb un màxim de planta Baixa i dos, prevaldrà l'especificada en el plànol d'ordenació urbana. Subzona Cap: Planta baixa |
| Cossos i elements sortints: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats, permetent-se només als balcons. |
| Densitat: | En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatges per cada 200 m ² de sostre edificat |
| Aparcament: | Es disposarà d'una plaça d'aparcament per habitatge. |

Tipus d'actuacions

Obres de conservació, restauració, dirigides a canviar elements malmesos, els quals deuran reposar-se utilitzant elements de naturalesa semblant.

Obres de millora conservant i restaurant les façanes, sostres o cobertes de l'edificació existent, millorant les condicions higièniques o sanitàries de l'interior, o adaptant la seva distribució a les necessitats actuals, sense canviar l'estructura de suport ni els nivells de forjats o cobertes.

Obres d'ampliació quan les dimensions i condicions de l'edificació es demostrin insuficients per a l'ús d'un habitatge normal. Es permetrà l'ampliació de l'edifici bàsic, sense alterar l'estructura de suport i els nivells de sostres i obertures de façana

Obres de substitució quan l'edificació es trobi en estat manifest de ruïna irreparable. En aquest cas, si no presenta interès històric- artístic podrà enderrocar-se l'edifici i substituir-lo immediatament per un de nova planta que mantingui les mateixes característiques tipològiques i arquitectòniques complint:

- a-. Que es mantingui la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, en volum i característiques de voladissos, així com la situació dels sostres.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

- b-. Que no s'alterin els materials de coberta i les qualitats i colors de la façana respecta als del conjunt.
- c-. Que es mantingui l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior, i la mateixa divisió parcel·laria.

Condicions d'ús

| | |
|-----------------|--|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar, Residencial col·lectiva amb la densitat màxima expressada en aquestes normes. Restauració Oficines i serveis personals Aparcament privat |
| Tolerats: | Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural |
| Usos prohibits: | Indústries de 1 ^a categoria o superior. Magatzems de 1 ^a categoria o superior. |

Condicions estètiques

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis en els que s'implanten, especialment si es tracta del nucli antic. Com a condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de *zona Cae* es determinen les que segueixen:

| | | |
|----------|---|--|
| Coberta: | Pendent màxima del 30% Inclinada de teula àrab envellida . | |
| Façanes: | Composició: Materials: | Obertures i forats, preferentment, seguint eixos verticals Arrebossats, pedra, ... Es prohibeixen els materials brillants. |
| Colors: | Preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars. | |
| Balcons: | Volada màxima: Amplada màxima: Cantell màxim: | 10 % de l'amplada del carrer amb una sortida màxima de 0,60 m. Amb costats ortogonals a la façana Segons construcció existent 15 cm. En tots els volats i elements sortints. |

| | | |
|---------|--|--|
| | Altura mínima: | 3,50 m sobre rasant del carrer |
| | Baranes: | Metàl·liques amb domini de barrots verticals. Es prohibeixen els balustres d'obra |
| Ràfecs: | Cantell màxim de 15 cm.(preferentment de rajola ceràmica) Recollida de les aigües de la coberta amb canal de tortugada ceràmica o de coure. Baixants de coure o metàl·lics pintats de color fosc. | |

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 microirrigació), 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 10 m. 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 subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície 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 aquesta 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 CERVIÀ DE TER, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

Article 18.- Sistema viari (SV)

Es consideren elements integrants de les vies de circulació, les calçades per a vehicles rodats, les voreres, els espais d'estacionament que formen part de les calçades, les voreres i carrers de vianants, les illetes i àrees lliures de protecció i les reserves per a ampliació de vials existents.

Les àrees de circulació de vianants i les àrees lliures de protecció es consideren en alguns casos incloses als sistemes d'Espais Lliures (ZV) per causa del seu volum i altres qualitats que fan més idònia aquesta consideració.

SVp Aparcaments

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure.
2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani.
3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.

S'estableixen les següents categories de vies:

V0 -Comprèn el sòl ocupat per l'autopista A-7 i en general el sòl ocupat per vialitat que no doni accés al sòl contigu, per tractar-se de vies amb específics punts d'entrada i sortida.

El règim de la xarxa viària segregada en allò referent a projectes, construcció, conservació, finançament, ús i explotació serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent segons el tipus de via de que es tracti.

V1- Xarxa bàsica territorial, constituïda per la carretera de Girona a Verges Gi-633, i les carreteres locals de CERVIÀ DE TER a VILADASENS GIV-6234, subjectes a la seva legislació específica (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2.009, de 25 d'Agost, Reglament General de Carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de Novembre, Llei de Carreteres de l'Estat, 25/88, de 29 de juliol i els reglaments que la desenvolupen).

En el cas en que l'accés a les zones d'extracció es dugui a terme a través d'alguna d'aquestes carreteres, aquest, si és necessari, s'haurà d'acondiconar de manera que sigui adequat a l'activitat que s'hi hagi de realitzar i a la tipologia de vehicles que hi accedeixin.

V2- Xarxa bàsica urbana, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

V3- Xarxa complementària urbana, comprèn la resta de carrers de sòl urbà no principals que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. Al sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.

V4- Xarxa complementària rural formada per les vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees.

Als plànols d'ordenació es grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en sòl urbà.

A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de CERVIÀ DE TER. Només s'admet situar indicadors a les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| Clau | | Planejament vigent |
|-------------------------|--|--------------------------------|
| Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 11.824,23 m ² |
| Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 3.292,16 m ² |
| Em3 | Zona residencial en filera | 6.385,78 m ² |
| Ca | Zona Casal Rural | 756,15 m ² |
| ZV | Sistemes d'Espais Lliures | 105,42 m ² |
| SV | Sistema viari | 13,96 m ² |
| Superfície total | | 22.377,70 m² |

Es pot veure la referència gràfica d'aquests àmbits en el plànol 3. Planejament vigent del capítol 4 d'aquest document.

1.6 Estat actual de l'àmbit afectat per la modificació.

L'estat actual dels àmbits afectats per la modificació queden reflectits en el reportatge fotogràfic que figura a l'apartat 3 d'aquest document.

La propietat del sòl es reflecteix al plànol 6. Estructura de la propietat del capítol 4 d'aquest document. En aquest plànol s'especifica la delimitació de les finques afectades per la modificació, tal i com es configura en l'actualitat.

En el Capítol 6 d'aquest document es detallen tots els propietaris i titulars d'altres drets de l'àmbit del sòl afectat i la superfície de les finques que el configuren.

1.7 Marc legal

La modificació se subjecta a les següents disposicions legals:

- Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Pla territorial parcial de les comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010 (TRPCG).
- 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.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (LPCC).

- Resolució CLT/1291/2017, per la qual s'incoa expedient de *Declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional, en la categoria de Conjunt Històric, a favor del nucli antic de Cervià de Ter (Gironès)* i de delimitació del seu entorn de protecció.

1.8 Justificació de la modificació puntual. Conveniència i oportunitat.

La present modificació puntual del POUM de Cervià de Ter té per objecte adequar el POUM de Cervià de Ter a les prescripcions del Pla Especial del Conjunt Històric, així com delimitar l'àmbit de Pla Especial atenent a tres premisses.

La primera, incloure la totalitat de les finques qualificades amb la clau Em1 que, segons el POUM, han de ser objecte de regulació per part del Pla Especial. En segon lloc, incloure la totalitat de l'àmbit del BCIN-Conjunt històric de Cervià de Ter i el seu entorn de protecció. I finalment, incloure les edificacions d'interès patrimonial contigües a l'àmbit i que no es troben protegides per la regulació normativa del POUM.

Així doncs, el present document defineix un àmbit propi del Pla Especial que engloba els recintes del POUM municipal i del BCIN del Departament de Cultura i s'introdueixen les modificacions urbanístiques del Pla Especial en el planejament general del municipi.

A continuació, es detalla la conveniència i oportunitat de les modificacions realitzades en cadascun dels àmbits delimitats en el plànol 2. Emplaçament BCIN, entorn i àmbits:

Àmbit 1. La conveniència de la modificació de l'àmbit és corregir l'impacte visual del creixement previst pel POUM en un espai d'important visibilitat des del conjunt històric (àmbit 2), traslladant-ho en un emplaçament més favorable (àmbit 1). El planejament vigent preveu la construcció d'un volum en forma trapezoidal i d'alçada planta baixa més dues plantes pis amb façana al carrer de la Font (àmbit 2). En el Pla Especial, es trasllada el creixement dins l'àmbit 1, a l'extrem nord de la parcel·la, i es canvia a clau Em3 per tal de reduir l'alçada a planta baixa i planta pis.

Àmbit 2. Com s'ha explicat en l'àmbit anterior, en aquesta zona s'elimina el creixement previst i es trasllada dins l'àmbit 1, per tal de reduir el seu impacte visual. El sostre que preveu el planejament vigent en l'àmbit 1 i l'àmbit 2 és de 521,31m² i en el planejament proposat es redueix a 387,77m², resultant-ne una diferència negativa de 133,54m².

Àmbit 3. La conveniència de la modificació de l'àmbit és corregir l'impacte visual del creixement previst pel POUM en un espai d'important visibilitat des del conjunt històric. El planejament vigent qualifica en clau Em2 la totalitat de l'àmbit 3. A partir de l'estudi arquitectònic i constructiu del Pla Especial, es considera convenient de canviar la qualificació a clau Em1 per tal de regular les alçades, adequant-les a la tipologia original. En conseqüència, el sostre queda reduït en 367,74m².

Àmbit 4. La conveniència de la modificació de l'àmbit és l'adequació del planejament a la realitat urbanística i de parcel·lari vigent. El planejament vigent qualifica com

a vialitat l'àmbit de 5,53m², tot i que forma part clarament de l'interior d'una finca privada. Així, es canvia la qualificació de Vial a clau Em1p.

Àmbit 5. La conveniència de la modificació de l'àmbit és respectar els valors històrics i paisatgístics del Mas de Can Fill de Déu i l'ordenació del creixement possible dins el recinte delimitat pel mur de tanca, de manera que preservi l'era històrica del mas, així com les visuals al mas des dels espais lliures del nucli històric. El planejament vigent preveu una franja de creixement en planta baixa i dues plantes pis que ocupen bona part del recinte històric del mas de Can Fill de Déu. La modificació de l'ordenació en l'àmbit 5 i l'àmbit 6 preveu la reorganització d'aquest creixement, així com el canvi a clau Em3 per tal de regular l'alçada a planta baixa i planta pis (enlloc de les dues plantes pis que admet la clau Em2). Així doncs, el creixement es divideix en dos espais, el primer dins el mateix àmbit 5 i el segon dins l'àmbit 6. Dins l'àmbit 5, el creixement es preveu adossat a la tanca de pedra de límit de la finca històrica. La resta d'espai lliure es manté sense edificar i es preserva l'era històrica. A l'extrem nord, es reconeix un espai de vialitat que es correspon a un corriol compartit amb dues altres propietats. Aquest reconeixement de la realitat física, deixa en fora d'ordenació una franja de 1,5m de l'edificació veïna que s'havia excedit dels límits de parcel·la.

Àmbit 6. Com s'ha explicat en l'àmbit anterior, la reorganització del creixement previst a la finca de Can Fill de Déu, inclou també l'àmbit 6. La possible edificació es col·loca a l'extrem nord, alineada amb el límit posterior del mas i sense ocultar les visuals sobre aquest des dels punts més elevats de l'entorn. El sostre que preveu el planejament vigent en l'àmbit 5 i l'àmbit 6 és de 930,31m² i en el planejament proposat es redueix a 341,42m², resultant-ne una diferència negativa de 341,42m².

Àmbit 7. La conveniència de la modificació de l'àmbit és l'adequació del planejament urbanístic a la realitat física actual i al parcel·lari privat. L'àmbit delimitat forma part de la finca 07-02 però tot i així, el planejament vigent el qualifica en clau Ca, considerant-ho un entorn del Mas Can Pellicer. Per tal d'esmenar-ho, es canvia la qualificació a clau Em1p, la clau pròpia de la parcel·la.

Àmbit 8. La conveniència de la modificació de l'àmbit és l'adequació del planejament urbanístic a la realitat física actual i al parcel·lari privat. L'ordenació de l'àmbit és errònia. D'una banda, qualifica en clau Em1 l'edificació que pertany a la propietat del mas Can Pellicer, que en la seva totalitat li correspon la clau Ca. Zona Casa Rural. D'altra banda, la superfície d'espai lliure qualificada en clau Ca, no pertany a la finca de Can Pellicer, sinó a la finca 07-03, de qualificació Em1. Entre mitgeres del centre històric. Així doncs, l'àmbit passa a qualificar-se en clau Em1p els 34,36m² de la finca 07-03 i en clau Ca els 107,14m² de la finca de Can Pellicer.

Àmbit 9. La conveniència de la modificació de l'àmbit és l'adequació del planejament urbanístic a la realitat física actual. L'administració municipal va adquirir en el seu moment la superfície delimitada per tal d'ampliar la vialitat i afavorir la connexió del nucli històric amb el turó del Castell així com permetre l'aparcament de vehicles als visitants i veïns del nucli històric. Així doncs, es canvia la qualificació de 221,89m² a clau Vialitat.

Àmbit 10. La conveniència de la modificació de l'àmbit és l'adequació del planejament urbanístic a la realitat física actual. L'administració municipal va adquirir en el seu moment la superfície delimitada per tal de recuperar el traçat de la plaça d'Armes original i afavorir la connexió d'aquest espai públic amb el turó del Castell. Així doncs, es canvia la qualificació de 28,28m² a clau Vialitat.

Àmbit 11. L'objectiu de la modificació de l'àmbit és la preservació de la identitat del recinte fortificat del nucli històric. En la realització de l'últim planejament urbanístic, es va reconèixer en clau Em1 una construcció realitzada amb materials precaris i que ocupa part del recinte original de la plaça d'Armes. Una vegada realitzat l'estudi històric, des del Pla Especial es creu necessària la consideració de volum disconforme i la integració de l'àmbit dins l'espai públic original de la Plaça d'Armes. Així, 21,23m² en clau Em1 passen a ser Vialitat.

Àmbit 12. La conveniència de la modificació de l'àmbit és la recuperació de la façana original de l'immoble i, en conseqüència, la recuperació dels valors històrics d'aquest punt del nucli fortificat. L'immoble té façana a la Segona Travessia de Muralla, en una placeta característica per l'alt valor històric de les altres construccions: el mas de Can Pellicer i la finca 05-01, tipologia característica del s. XVIII. En canvi, la finca 05-02, objecte d'aquesta modificació, presenta una façana típica del s.XX. Això és degut a què es va recreixer l'immoble aproximadament 2m, restant espai a la via pública i fins a alinear-se amb la construcció veïna de pou. En la façana lateral de l'immoble es pot apreciar clarament l'alineació original de l'immoble. Així doncs, es reverteix la façana a l'alineació original: es canvia la qualificació de 9,34m² en clau Em1 i passen a ser vialitat.

Àmbit 13. La conveniència de la modificació de l'àmbit és la recuperació de les comunicacions històriques amb la Plaça d'Armes. L'àmbit de modificació correspon al creixement d'una finca privada que s'apropia de l'espai públic i no en respecta l'alineació regulada en el planejament de les Normes Subsidiàries. En la realització de l'últim planejament urbanístic (POUM), es va reconèixer en clau Em1 aquest creixement que no respecta el traçat original de l'androna del recinte fortificat. Així doncs, en el Pla Especial es corregeix l'alineació del privat i 6,17m² passen a ser Vialitat.

Àmbit 14. La conveniència de la modificació és la correcció de l'últim planejament urbanístic aprovat, el qual qualifica com a Sistemes d'Espais Lliures la vorera davantera de la illa 09, amb front del carrer Girona i a la plaça de la Generalitat. El Pla Especial considera que és errònia aquesta diferenciació del que en definitiva és un mateix ús de vialitat i preveu el tractament uniforme de tota la plaça la Generalitat i la secció del carrer Girona. Així doncs, 105,42m² en clau Zv es canvien a clau SV. Sistema viari.

Àmbit 15. La conveniència de la modificació és la preservació d'un espai buit, d'especial importància en la illa 11, que realitza la transició entre els fronts històrics consolidats del nucli històric (BCIN) i els nous creixements previstos pel POUM. D'aquesta manera, es manté la lògica de l'estructura de les illes de l'exemple del s. XV- XVIII: un front consolidat i la resta, intercalació entre espais lliures i

edificacions. Per tant, l'ordenació en clau Em3 es canvia a espai lliure de la clau Em1 (Em1p), d'acord també amb l'ordenació de l'edificació existent a la parcel·la. El sostre es redueix en 211,63 m².

Àmbit 16. La conveniència de la modificació és la preservació d'una edificació prou interessant, de tipologia característica del s.XIX, enlloc de permetre el seu enderroc per un sostre de nova construcció, tal com preveu el planejament vigent. Així doncs, es canvia la qualificació a clau Em1 i, d'aquesta manera, també es regularitza la segona planta pis, que no seria permesa en clau Em3. En canvi, es considera volum disconforme l'edificació construïda en el pati de la parcel·la. Tot i així, la modificació realitzada, augmenta el sostre urbanístic permès en 137,79m².

Àmbit 17. L'objectiu de la modificació de l'àmbit és l'adequació d'aquest a la realitat vigent a partir de la correcció de l'últim planejament urbanístic aprovat, el qual qualifica l'àmbit en clau Em1 tot i tractar-se d'un espai de vialitat pública. Així doncs, es canvia la qualificació de 10,79m² a clau SV. Sistema Viari.

Àmbit 18. La conveniència de la modificació és la preservació d'un espai buit, d'especial importància en la illa 12, que realitza la transició entre els fronts històrics consolidats del nucli històric (BCIN) i els nous creixements previstos pel POUM. D'aquesta manera, es manté la lògica de l'estructura de les illes de l'eixample del s. XV- XVIII: un front consolidat i en la resta s'intercalen els espais lliures i edificacions. Així mateix, es preserva la franja de jardí que sempre acompanya la part posterior del teixit edificat. Per tant, l'ordenació en clau Em3 es canvia a espai lliure de la clau Em1 (Em1p), d'acord també amb l'ordenació de l'edificació existent a la parcel·la. El sostre es redueix en 233,20 m².

Àmbit 19. La conveniència de la modificació és la preservació de la tipologia d'illa característica de l'Eixample del s.XV-XVIII del municipi de Cervià així com també el valor patrimonial de les seves construccions. El planejament vigent preveu un creixement en clau Em3 a través d'una franja que completa el front al carrer Torroella i una segona franja que ocupa tot el costat longitudinal de l'illa i dóna una façana retirada a l'Avinguda Catalunya. Aquest creixement desfigura totalment l'illa 15, especialment la segona franja d'edificació a sud. L'edificació preeminent de l'illa és el mas que es correspon amb la finca 15-01, de gran valor històric com s'aprecia en la tipologia de les obertures i les inscripcions en llindes. Vinculat a l'edificació, hi ha el gran espai lliure de la part posterior. És així com la pròpia delimitació de BCIN es desvia de l'alineació del carrer per incloure l'immoble juntament amb l'espai lliure vinculat. Així doncs, si es realitza el creixement previst pel POUM, es perd el valor del conjunt. A aquest argument, cal afegir-hi, que l'estructura d'eixample del s.XV-XVIII es caracteritza per la formació d'illes amb un front consolidat i els altres tres amb la predominança d'espais lliures de gran extensió. El creixement previst pel POUM és totalment contradictori amb aquesta forma històrica. Així doncs, aquesta modificació preveu un creixement esponjat respectant edificacions històriques i alineacions existents amb un predomini clar de l'espai lliure. L'ordenació de l'illa es canvia a clau Em1 i el sostre disminueix en 501,12 m².

Àmbit 20. La conveniència de la modificació de l'ordenació es justifica per la necessitat de preservar dues edificacions de valor històric del municipi. D'una banda, el xalet a nord de la illa, que correspon a una tipologia arquitectònica modernista, de principis del s. XX. De l'altra, l'antiga sala de ball municipal, on actualment hi ha una fusteria, d'arquitectura singular del s. XIX. El planejament vigent qualifica l'àmbit en clau Em3 i deixa sense protecció aquestes edificacions, permetent el seu enderroc i la nova construcció d'edificacions en franges. Aquesta modificació canvia la qualificació en clau Em1 i protegeix les edificacions segons el seu valor històric. Com a resultat d'aquesta protecció de la realitat existent, el sostre augmenta en 48,16m².

PAU-10. L'objectiu de delimitació del present Polígon d'Actuació Urbanística és la cessió de superfície per a vial públic per tal de permetre la continuïtat del carrer Torroella i la connexió amb l'equipament a sud del nucli i l'aparcament d'arribada associat. Així doncs, es preveu l'enderroc de part de l'edificació auxiliar de la finca 12-14, així com el trasllat de l'aprofitament urbanístic previst amb front al carrer de la Confraria en el front que guanya la parcel·la al nou carrer obert. S'amplia el nou sostre previst en 157,22 m², per tal de compensar la pèrdua de superfície de parcel·la del privat. Així mateix, s'aprofita per regularitzar el límit de la clau Em3 respecte la clau Em1 dins la mateixa parcel·la.

PAU-11. L'objectiu de delimitació del present Polígon d'Actuació Urbanística és preservar l'estructura del recinte fortificat, caracteritzat per andrones i passatges que comuniquen amb la plaça d'Armes. La propietat no va respectar l'alineació del planejament urbanístic en les Normes Subsidiàries del municipi i va construir un garatge en planta baixa que fa quasi imperceptible l'androna que hi ha al seu costat ja que n'accentua l'estretor, a més d'allargar-ne la seva longitud. El POUM aprovat recentment, recull erròniament aquesta alineació. Així doncs, la present modificació preveu recuperar l'alineació prevista en les Normes Subsidiàries del municipi que preservaven la comunicació a través de l'androna. El sostre urbanístic es manté, tan sols es canvia la ubicació d'aquest, col·locant-lo alineat amb l'edificació existent.

PAU-12. L'objectiu de delimitació del present Polígon d'Actuació Urbanística és la cessió de superfície per a la obertura d'una vialitat pública per tal de connectar el vial de continuació del carrer Torroella, amb el nou pol d'ús lúdico creatiu, en l'espai lliure a sud del nucli. L'àmbit afectat es correspon amb una sola propietat de parcel·la, la finca 11-28. El planejament vigent preveu un creixement en franja alineada a vial i de 12m de profunditat. El Pla Especial proposa la obertura del vial, de 4,5m d'amplada i aproximadament 13m de llargada, això provoca que el creixement previst quedi dividit en dos. La part sud, genera una parcel·la de 7,50m de front de carrer i que es canvia la qualificació a clau Em1, per tal de complir els paràmetres per esdevenir una parcel·la independent. A la part nord de la parcel·la, es modifica la profunditat edificable, ampliant-la per tal de compensar l'edificabilitat perduda per l'obertura de vial.

PAU-13. L'objectiu de delimitació del present Polígon d'Actuació Urbanística és la definició d'un pol ludico recreatiu, de restauració, d'activitats culturals i de lleure i aparcament, ubicat en la franja d'espai lliure contigua a l'Avinguda de Catalunya.

Així mateix, també s'efectua cessió de superfície d'espais lliures a la parcel·la 11-28 per tal de compensar la pèrdua d'espai lliure provocat per l'obertura del vial, que beneficia principalment a l'activitat de l'espai ludicorecreatiu.

En definitiva, aquesta Modificació Puntual planteja la reducció de 358,83 m² del sostre residencial privat, que passa en la seva globalitat de 9.391,53m² a 9.032,70m². També es redueix el sostre públic en 105,42m², un sostre vinculat a l'error material del planejament vigent de qualificar com a sistema d'espais lliures un espai que és de vorera, de 1,5m d'amplada i ús de vialitat. En termes globals, comparant les dues operacions, es genera una reducció global de sostre de 464,25m². En relació a la superfície de sòl públic, la modificació en preveu un increment de 714,16m², es passa de 119,38m² a 833,54 m², degut a l'esmena d'errors materials del POUM, els quals reconeixien alineacions en volum disconforme.

1.9 Justificació del compliment dels articles 97,98,99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

A. Sobre la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic (art.97 del TRLUC)

- La modificació puntual que es planteja no està en el supòsit de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació que es planteja no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- En la proposta hi ha una projecció adequada dels interessos públics.
- Es dóna un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 en 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.
- En la reducció de la superfície dels sòls qualificats d'espais lliures de titularitat pública que es proposa, la reducció queda convenientment justificada, tal com es detalla més endavant en aquest mateix document.

B. Sobre la justificació de la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius (art.98 del TRLUC)

- Aquesta modificació garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats de sistemes d'espais lliures comporten l'esmena d'un error material del POUM, un ajustament de la seva superfície, una reducció de 105,42 m², que es justifica en base a la seva formalització, de 1,5m d'amplada només i ús de vorera.

- El Pla Especial considera que és errònia aquesta diferenciació del que en definitiva és un mateix ús de vialitat i preveu el tractament uniforme de tota la plaça la Generalitat i la secció del carrer Girona.

C. Sobre la justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos (art.99 del TRLUC)

Els preceptes d'aquest article no són d'aplicació tota vegada que no es donen els supòsits pertinents que preveu la Llei d'Urbanisme en aquest cas.

D. Sobre la justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic general que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics (art.100 del TRLUC)

Els preceptes d'aquest article no són d'aplicació tota vegada que no es donen els supòsits pertinents que preveu la Llei d'Urbanisme en aquest cas.

1.10 Ordenació proposada

La present modificació puntual del POUM de Cervià de Ter té per objecte adequar el POUM de Cervià de Ter a les prescripcions del Pla Especial del Conjunt Històric, així com delimitar l'àmbit de Pla Especial englobant la clau Em1 del POUM municipal, el límit del BCIN del Departament de Cultura i també s'introdueixen les modificacions urbanístiques del Pla Especial en el planejament general del municipi que vetllen per la preservació dels valors històrics i patrimonials del nucli històric.

L'àmbit 1 i 2 es complementen. El creixement previst en l'àmbit 2, d'ocupació 163,74m², es trasllada en l'àmbit 1. L'àmbit 2 passa a ser patí de la clau Em2. L'àmbit 1 es qualifica en clau Em3, per tant, el sostre es redueix en 133,54m² respecte al creixement que podia desenvolupar en clau Em2. A sud de l'àmbit 1 es qualifica una franja en clau Em1p ja que pertany a la finca parcel·lària veïna, de clau Em1.

En l'àmbit 3 es canvia la qualificació actual en clau Em2 a clau Em1 per tal de regular-ne les alçades i això provoca una reducció del sostre de 367,74m².

Els àmbits 4, 9, 10, 11, 12, 13 i 17 corregeixen errors materials del POUM en la delimitació de l'espai públic. En el primer, el POUM qualifica de vialitat 5,53m² d'una finca privada, es canvia a clau Em1p. Els següents àmbits sumen una superfície de 297,70m² en clau Em1 i es canvia a la clau SV. Sistema viari.

L'àmbit 5 i 6 es complementen. El creixement previst en l'àmbit 5, de 279,91m² d'ocupació, es reparteix a nord del mateix àmbit (136,37m²) i a nord de l'àmbit 6 (147,29m²). La qualificació en clau Em2 es canvia a clau Em3, per tant, comparant conjuntament els dos àmbits respecte el planejament vigent i el proposat, el sostre es redueix en 341,42m².

L'àmbit 7 i l'àmbit 8 canvien la qualificació a clau Em1p i clau Ca segons la correcció dels límits de propietat: 150,39m² es qualifiquen en clau Em1 i 107,14 en clau Ca. El sostre no és comparable ja que la clau Em1 del planejament vigent no defineix els paràmetres pendent de la redacció d'un Pla Especial.

L'àmbit 14 corregeix un error material del POUM i es canvia la qualificació de 105,42m² de clau Zv. Sistema d'espais lliures a clau de SV. Sistema viari.

Els àmbits 15, 18, 19 i 20 reformulen les previsions de creixement del POUM adequant-les al valor patrimonial i paisatgístic del nucli. Així, la superfície de 4.844,16m² qualificada en clau Em3, es canvia a clau Em1. El sostre es redueix en 897,79m².

En l'àmbit 16 es canvia la qualificació del creixement en clau Em3 a clau Em1, regularitzant el sostre de la segona planta pis de l'immoble. Per contra, no es reconeix l'ampliació realitzada en l'espai de pati. Contrastant les operacions, el sostre s'augmenta en 137,79m².

En la delimitació del **PAU-10**, es qualifiquen 298,44m² de sistema de vialitat que en el planejament vigent es distribueixen en 80,59m² en clau Em3, 88,43m² en clau Em3p i 129,42m² en clau Em1. S'aprofita per regularitzar el límit entre els espais lliures de les claus Em3 i Em1 i corregir els 53,29m² que estaven qualificats en clau Em3 i els corresponia la clau Eq3. La supressió de creixement urbanístic es compensa amb nou sostre en clau Em1, en resulta un augment global del sostre de 157,22m².

En la delimitació del **PAU-11**, es realitza una redistribució de les superfícies en clau Em1 i sistema de vialitat. El sostre previst es manté.

En la delimitació del **PAU-12**, es qualifiquen 63,63m² de sistema de vialitat, dels quals 55,50m² es corresponen en planejament vigent a clau Em3 i 8,13 m² a l'espai de pati d'aquesta clau. L'ordenació proposada preveu mantenir 303,63m² en clau Em3, 452,51m² en clau Em3p i també 89,89m² en clau Em1 i 24,18m² en clau Em1p. El sostre urbanístic que preveu el planejament vigent es manté en el l'ordenació proposada.

En la delimitació del **PAU-13**, es regularitzen els límits de la clau Em1 segons la delimitació del parcel·lari i també es regularitza l'espai lliure de la finca 11-28 segons el nou creixement. Així, dels 80,26m² en clau Em3, es passa a 42,72m². La clau Em1p, que en planejament vigent no tenia definides les condicions d'edificació, obté un sostre de 1.086,11m² ja que es proposa la qualificació en clau Em1pp que, dins el gàlib permès, admet una ocupació del 10% de la superfície de la parcel·la restringint-ho a un ús ludicorecreatiu.

1.11 Superfícies segons planejament vigent i proposta de modificació

La superfície total de la modificació puntual és de 22.377,70 m² i es desglossa en vint-i-quatre àmbits diferenciats:

| Àmbit | Clau | | Planejament vigent | Planejament proposat | Superfície total àmbit |
|-------|------|--|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 1.425,30 m ² | 0,00 m ² | 1.425,30 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 163,74 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 958,66 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 302,90 m ² | |
| 2 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 163,77 m ² | 0,00 m ² | 163,77 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 0,00 m ² | 163,77 m ² | |
| 3 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 534,79 m ² | 0,00 m ² | 1.269,23 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 734,44 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 513,96 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 755,27 m ² | |
| 4 | SV | Sistema viari | 5,53 m ² | 0,00 m ² | 5,53 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 5,53 m ² | |
| 5 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 279,91 m ² | 0,00 m ² | 573,30 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 153,95 m ² | 0,00 m ² | |
| | Ca | Zona casa rural | 139,44 m ² | 215,62 m ² | |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 136,37 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 205,56 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 15,75 m ² | |
| 6 | Ca | Zona casa rural | 466,32 m ² | 0,00 m ² | 466,32 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 147,29 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 319,03 m ² | |
| 7 | Ca | Zona casa rural | 116,03 m ² | 0,00 m ² | 116,03 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 116,03 m ² | |
| 8 | Ca | Zona casa rural | 34,36 m ² | 107,14 m ² | 141,50 m ² |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 107,14 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 34,36 m ² | |
| 9 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 221,89 m ² | 0,00 m ² | 221,89 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 221,89 m ² | |
| 10 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 38,87 m ² | 0,00 m ² | 38,87 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 38,87 m ² | |
| 11 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 11,77 m ² | 0,00 m ² | 11,77 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 11,77 m ² | |
| 12 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 9,34 m ² | 0,00 m ² | 9,34 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 9,34 m ² | |
| 13 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 6,17 m ² | 0,00 m ² | 6,17 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 6,17 m ² | |
| 14 | ZV | Sistemes d'Espais Lliures | 105,42 m ² | 0,00 m ² | 105,42 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 105,42 m ² | |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | | | | |
|--------|------------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 15 | Em3 | Zona residencial en filera | 115,30 m ² | 0,00 m ² | 189,70 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 74,40 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 189,70 m ² | |
| 16 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 193,68 m ² | 289,94 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 96,26 m ² | |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 226,44 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 63,50 m ² | 0,00 m ² | |
| 17 | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 10,79 m ² | 0,00 m ² | 10,79 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 10,79 m ² | |
| 18 | Em3 | Zona residencial en filera | 128,51 m ² | 0,00 m ² | 238,19 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 109,68 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 238,19 m ² | |
| 19 | Em3 | Zona residencial en filera | 1.401,09 m ² | 0,00 m ² | 2.959,98 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 1.395,05 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 1.123,02 | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 163,84 m ² | 1.836,96 | |
| 20 | Em3 | Zona residencial en filera | 724,48 m ² | 0,00 m ² | 1.620,13 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 895,65 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 702,69 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 917,44 m ² | |
| PAU-10 | Em3 | Zona residencial en filera | 80,59 m ² | 0,00 m ² | 607,90 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 156,99 m ² | 11,18 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 67,10 m ² | 197,27 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 303,22 m ² | 47,72 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 298,44 m ² | |
| | Eq3 | Equipament Socio-Cultural-Religiós | 0,00 m ² | 53,29 m ² | |
| PAU-11 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 17,46 m ² | 17,46 m ² | 25,89 m ² |
| | SV | Sistema viari | 8,43 m ² | 8,43 m ² | |
| PAU-12 | Em3 | Zona residencial en filera | 394,73 m ² | 303,63 m ² | 933,84 m ² |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 539,11 m ² | 452,51 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 89,89 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 24,18 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 63,63 m ² | |
| PAU-13 | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 10.823,60 m ² | 0,00 m ² | 10.946,89 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 80,26 m ² | 42,72 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 43,04 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1pp | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 10.861,13 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 43,04 m ² | |
| | | | 22.377,70 m² | 22.377,70 m² | |
| Total | sòl públic | | 119,38 m ² | 833,54 m ² | |
| | sòl privat | | 22.258,32 m ² | 21.544,15 m ² | |

1.12 Aprofitament segons planejament vigent i proposta de modificació

SOSTRE EDIFICABLE

| Àmbit | Clau | | Planejament vigent | Planejament proposat | Comparació sostre |
|-------|------|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1 | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 30,00 m ² | 0,00 m ² | 327,77 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 327,48 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 30,29 m ² | |
| 2 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 491,31 m ² | 0,00 m ² | -461,31 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 0,00 m ² | 30,00 m ² | |
| 3 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 1.604,37 m ² | 0,00 m ² | -367,74 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 30,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 1.191,10 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 75,53 m ² | |
| 4 | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,55 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 0,55 m ² | |
| 5 | Em2 | Zona residencial en filera alineada a vial | 839,73 m ² | 0,00 m ² | -589,37 m ² |
| | Em2p | Zona residencial en filera alineada a vial -pati | 30,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Ca | Zona casa rural | 13,94 m ² | 21,56 m ² | |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 272,74 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 6 | Ca | Zona casa rural | 46,63 m ² | 0,00 m ² | 247,95 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 294,58 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 7 | Ca | Zona casa rural | 11,60 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 11,60 m ² | |
| 8 | Ca | Zona casa rural | 3,44 m ² | 214,28 m ² | No comparable |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 3,44 m ² | |
| 9 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | No comparable |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 10 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | No comparable |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 11 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | No comparable |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 12 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | No comparable |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 13 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | No definit | 0,00 m ² | No comparable |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 14 | ZV | Sistemes d'Espais Lliures | 105,42 m ² | 0,00 m ² | -105,42 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 15 | Em3 | Zona residencial en filera | 230,60 m ² | 0,00 m ² | -211,63 m ² |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | | | | |
|---------------|-------|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 18,97 m ² | |
| 16 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 581,04 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 9,63 m ² | 137,79 m ² |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 452,88 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| 17 | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | No definit | 0,00 m ² | No |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | comparable |
| 18 | Em3 | Zona residencial en filera | 257,02 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | -233,20 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 23,82 m ² | |
| 19 | Em3 | Zona residencial en filera | 2.802,18 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | -501,12 m ² |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 2.117,36 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | No definit | 183,70 | |
| 20 | Em3 | Zona residencial en filera | 1.448,96 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 48,16 m ² |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 1.405,38 m ² | |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 91,74 m ² | |
| PAU-10 | Em3 | Zona residencial en filera | 161,18 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 134,20 m ² | 394,54 m ² | 157,22 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | No definit | 4,77 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Eq3 | Equipament Socio-Cultural-Religiós | 0,00 m ² | 53,29 m ² | |
| PAU-11 | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 17,46 m ² | 17,46 m ² | 0,00 m ² |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| PAU-12 | Em3 | Zona residencial en filera | 789,46 m ² | 607,26 m ² | |
| | Em3p | Zona residencial en filera -pati | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 179,78 m ² | 0,00 m ² |
| | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 2,42 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| PAU-13 | Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | No definit | 0,00 m ² | |
| | Em3 | Zona residencial en filera | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| | Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 1.086,11 m ² |
| | Em1pp | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 1.086,11 m ² | |
| | SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 0,00 m ² | |
| Total | | | 9.496,95 m² | 9.032,70 m² | -464,25 m² |
| | | sostre públic | 105,42 m ² | 0,00 m ² | -105,42 m ² |
| | | sostre privat | 9.391,53 m ² | 9.032,70 m ² | -358,83 m ² |

1.13 Justificació legal del procediment

La present modificació, pel contingut i abast de regulació que proposa, no altera l'estructura general i orgànica del territori i, per tant, no s'inclou en els supòsits definits als articles 95 del TRLU, que es refereix a les circumstàncies necessàries per la revisió del planejament.

Tal i com disposa l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la present modificació puntual, en tant que altera la zonificació dels espais lliures, zones verdes i dels equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics locals, l'aprova definitivament el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques (ara Territori i Sostenibilitat), amb informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

El tràmit que ens ocupa, i d'acord amb el que estableix l'article 117 del RLU, és una modificació del planejament general amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament vigent.

1.14 Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible de la modificació i compliment dels articles 3 i 9 del TRLU.

Respecte la justificació de l'observança del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9, cal esmentar que la modificació que es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 i de forma particular amb el punt 1 "preservació dels valors històrics i culturals". També ho és amb les directrius establertes a l'article 9, especialment en quant a la preservació del patrimoni cultural mitjançant l'adaptació de la distribució de les futures construccions al conjunt històric de Cervià de Ter declarat BCIN.

1.15 Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (en endavant, EAMG) s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per tant, com que la següent modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, no serà necessària la redacció del corresponent Estudi de la Mobilitat Generada.

1.16 Documentació mediambiental.

L'article 7.1.c) de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, determina que les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable, s'han de sotmetre a avaluació ambiental si bé l'article 7.2 de la mateixa Llei possibilita que aquest tipus de modificacions no estiguin subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

Per tant, com que la següent modificació no altera la classificació de sòl no urbanitzable, no serà necessari de sotmetre-la a avaluació ambiental.

1.17 Suspensió de llicències

L'article 8.5.a) del TRLU, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del TRLU, estableix la facultat que tenen els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Aquesta modificació puntual del POUM aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73.2 del TRLU, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els següents termes:

1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències:
La suspensió de llicències abasta els terrenys que es delimiten al plànol 7. Suspensió de llicències, distribuïts en tota l'extensió del nucli urbà de Cervià de Ter i amb superfície total de 22.377,70 m².
2. Concreció del termini de suspensió:
La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del PGOF. La durada de la suspensió potestativa serà d'1 any a partir de l'aprovació inicial de la modificació puntual.
3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspendran:
Se suspendran les llicències de parcel·lació i edificació, així com les d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles tant amb el planejament vigent com amb el que proposarà la modificació puntual.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

1.18 Document comprensiu (art 8.5.a del TRLU).

Els àmbits de suspensió de llicències es corresponen amb els àmbits de la Modificació Puntual, situats de forma discontinua en vint-i-quatre emplaçaments diferents que es delimiten a la documentació gràfica.

La present modificació puntual, a través de les actuacions contemplades, permet adequar el POUM de Cervià de Ter a les prescripcions del Pla Especial del Conjunt Històric, així com delimitar l'àmbit de Pla Especial atenent a tres premisses.

La primera, incloure la totalitat de les finques qualificades amb la clau Em1 que, segons el POUM, han de ser objecte de regulació per part del Pla Especial. En segon lloc, incloure la totalitat de l'àmbit del BCIN-Conjunt històric de Cervià de Ter i el seu entorn de protecció. I finalment, incloure les edificacions d'interès patrimonial contigües a l'àmbit i que no es troben protegides per la regulació normativa del POUM.

Així doncs, el present document defineix un àmbit propi del Pla Especial que engloba els recintes del POUM municipal i del BCIN del Departament de Cultura i s'introdueixen les modificacions urbanístiques del Pla Especial en el planejament general del municipi.

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del POUM. La durada de la suspensió potestativa serà d'1 any a partir de l'aprovació inicial de la modificació puntual.

Se suspendran les llicències de parcel·lació i edificació, així com les d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles tant amb el planejament vigent com amb el que proposarà la modificació puntual.

Cervià de Ter, maig de 2018

Josep Maria Fortià i Rius, Doctor Arquitecte
Adela Geli i Anticó, arquitecta
David Masbernat i , estudiant d'arquitectura.
Fortià Arquitectes

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

2. NORMATIVA

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

S'incorporen a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els nous Polígons d'Actuació Urbanística, PAU-10, PAU-11, PAU-12, PAU-13, així com les especificacions de la clau Em1 en el nucli de Cervià.

Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual número del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació d'aquest planejament general a les prescripcions del Pla Especial del Conjunt Històric, així com delimitar l'àmbit de Pla Especial atenent a tres premisses.

La primera, incloure la totalitat de les finques qualificades amb la clau Em1 que, segons el POUM, han de ser objecte de regulació per part del Pla Especial. En segon lloc, incloure la totalitat de l'àmbit del BCIN-Conjunt històric de Cervià de Ter i el seu entorn de protecció. I finalment, incloure les edificacions d'interès patrimonial contigües a l'àmbit i que no es troben protegides per la regulació normativa del POUM.

Així doncs, el present document defineix un àmbit propi del Pla Especial que engloba els recintes del POUM municipal i del BCIN del Departament de Cultura i s'introdueixen les modificacions urbanístiques del Pla Especial en el planejament general del municipi.

Article 2. Situació i àmbit

La modificació puntual del Pla General afecta diferents àmbits en el nucli de Cervià de Ter. La seva situació és discontinua i distribuïda en vint-i-quatre àmbits diferents.

Article 3. Obligatorietat

D'acord amb el que disposa l'article 90 del DL 1/90, el Pla General d'Ordenació vincula per igual a l'administració i als particulars, i obliga a la seva observança, comportant les limitacions establertes a l'article 91 de l'esmentat Decret Legislatiu. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

Article 4. Vigència

Segons l'article 2 de les NNUU del POUM de Cervià de Ter, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva normativa íntegra i, la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLeg 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies del sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria, 2. Normativa, 3. Plànols.

CAPÍTOL II. ZONES SÒL URBÀ. Normes específiques

Article 7. Modificació de l'Article 29. Entre mitgeres del centre històric (Clau Em 1) del POUM de Cervià de Ter

Definició i objectius:

Són les zones ordenades formant façana continua entre mitgeres a un carrer principal, ja sigui per la pròpia façana, ja sigui per la tanca del pati d'entrada. Abasta l'àrea del centre històric de Cervià de Ter i el de Raset de Baix, al voltant de la casa Santamaria.

Es pretén la conservació de l'edificació existent preferentment a la seva substitució

Aquesta zona comprèn tres subzones:

Em1: zona edificable compresa entre la façana al carrer i la línia de profunditat màxima edificable i delimitada en els plànols

Em1p: zona de pati, compresa entre la línia edificable i el límit de la parcel·la.

Em1pp: aquelles àrees d'ús i de domini privat que no són ocupables per l'edificació, destinades a diferents ordres d'activitat i que per les seves característiques i especial situació configuren els espais buits del paisatge urbà.

Tipus d'ordenació:

És el d'edificació agrupada entre mitgeres, amb façanes seguint la direcció del carrer sense separacions i amb pati posterior, respectant les situacions singulars que es presenten, com són l'existència de patis laterals donant directament a carrer, illes amb poca profunditat i, per tant sense pati, cossos de edificació en planta baixa avançats respecte a la resta de la façana, etc.

Condicions de parcel·lació:

En l'àmbit del Pla Especial del Conjunt Històric de Cervià de Ter:

| | |
|-------------------|---|
| Parcel·la mínima: | Es preservarà la configuració i dimensions del parcel·lari històric. Només s'admetrà la segregació o agregació de parcel·les en cas que formin part d'un àmbit d'actuació o responguin a una estructura preexistent o a qüestions d'interès públic. En cas de ser necessària la unió de parcel·les, cal mantenir la composició individual de les façanes originals. |
| Toleràncies: | Les previstes a la transitòria primera de la normativa del POUM. |

En el barri de Raset:

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|-------------------|---|
| Parcel·la mínima: | <p>La superfície de la parcel·la edificable en cap cas serà inferior a 200 m², llevat de les existents anteriors a aquest POUM que podran ser menors.</p> <p>En els casos en què les parcel·les existents estiguin afectades per dos qualificacions diferents s'entendrà com a superfície mínima cadascuna de les parts de parcel·la afectades per cadascuna de les zones corresponents.</p> <p>L'amplada mínima de façana a carrer de 6m a excepció dels casos de parcel·les anteriors al POUM. En el cas de façana en cantonada, la façana mínima serà de 12 metres.</p> |
| Toleràncies: | Les previstes a la transitòria primera d'aquestes normes. |

Condicions d'edificació:

En l'àmbit del Pla Especial del Conjunt Històric de Cervià de Ter:

| | |
|---------------------------|--|
| Alineacions: | Es mantindran les alineacions històriques particulars del nucli històric, així com els seus elements (setis, terrasses, murs, escales...). Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament als plànols d'ordenació de la sèrie 07. Ordenació sòl urbà i urbanitzable. |
| Fons màxim edificable: | La profunditat edificable seguirà les alineacions grafiades als plànols d'ordenació de la sèrie 07. Ordenació sòl urbà i urbanitzable. |
| Ocupació màxima: | <p>L'ocupació serà la que resulti de l'aplicació de les alineacions esmentades sobre la parcel·la. En els casos on sigui possible l'ampliació de l'ocupació, aquesta s'ubicarà en espais propers als actualment edificats i s'evitarà afectar a les visuals sobre elements característics del municipi com ara muralles o torres.</p> <p>Subzona Em1: l'ocupació podrà arribar al 100% en zona edificable.</p> <p>Subzona Em1p: fins a un 10% en la zona del pati i, en els casos d'un habitatge vinculat a una explotació agropecuària o a un taller artesanal, fins a un 30%.</p> <p>Subzona Em1pp: només estan permeses les obres d'urbanització destinades a millorar l'aparença exterior d'aquests espais, a facilitar el seu ús i a preservar les seves característiques ambientals.</p> <p>Excepcionalment, en els àmbits d'edificació en subzona Em1pp, amb gàlib grafiat en el plànol d'ordenació B01, es permetrà una ocupació de fins a un 10% de la superfície, sempre que es realitzi en planta baixa i es justifiqui un ús dels admesos en el següent apartat Condicions d'ús.</p> |
| Altura reguladora màxima: | Es respectaran les alçades històriques, respectant la volumetria original. En el cas de les noves construccions, respectaran les alçades concordants amb el front del carrer on es troben i realitzaran la mínima alçada que garanteixi el compliment del Decret d'Habitabilitat. |
| Núm. Màxim de plantes: | <p>Es correspondrà amb el determinat als alçats-fitxa del Pla Especial i al plànol B01. Planta d'ordenació i nivells de protecció del mateix document.</p> <p>En la subzona Em1p només s'admetrà planta baixa.</p> |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | |
|---|---|
| | En els àmbits d'edificació de subzona Em1pp, grafiats en el plànol d'ordenació B01, només s'admetrà en planta baixa. |
| Cossos i elements sortints i ràfecs de coberta: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats. Es preservaran els balcons originals i s'admetrà la creació de nous balcons només en els nivells de protecció D, E i F. |
| Densitat | En els immobles de PB+1 només s'admet l'habitatge unifamiliar, en els immobles de PB+2 s'admet l'habitatge bifamiliar tenint en compte que la superfície mínima de cadascun haurà de ser superior als 90m ² . En els immobles tipus mas, es podrà admetre justificadament l'habitatge trifamiliar sempre que la superfície de cadascun dels habitatges resultants sigui superior als 100m ² . |
| Aparcament: | No serà obligatori disposar una plaça d'aparcament per habitatge si les condicions formals de l'immoble impossibiliten l'accés del vehicle. Prevaldrà la conservació de la tipologia de l'immoble en els nivells de protecció A, B, C referenciades en el Pla Especial. |

En el barri de Raset:

| | |
|---|--|
| Alineacions: | Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament als plànols. L'alineació contigua a espai públic serà obligatòria a excepció dels casos en què donen a carrer representats gràficament als plànols amb la lletra P, en aquests casos s'haurà de construir un mur que tindrà el mateix tractament que la façana exterior i amb una alçada mínima de 2,50 metres. L'alineació contigua a espai privat tindrà el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació. |
| Fons màxim edificable: | La grafiada als plànols (en cap cas superior a 14m). El pati posterior tindrà un mínim de 3metres, sinó serà 100% edificable. |
| Ocupació màxima: | Subzona Em1: l'ocupació podrà arribar al 100% en zona edificable. Subzona Em1p: fins a un 20% en la zona del pati amb un màxim de 30m ² , sempre que la finca disposi de part edificable Em1. |
| Altura reguladora màxima: | Subzona Em1: 9,50m (a excepció de definició menor en el plànol d'ordenació) Subzona Em1p: 3,50m. |
| Altura planta baixa: | Mínim: 3m. Màxim: 4m. |
| Núm. Màxim de plantes: | Subzona Em1: planta baixa + 2plantes pis (a excepció de definició menor en el plànol d'ordenació) Subzona Em1p: planta baixa |
| Cossos i elements sortints i ràfecs de coberta: | Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats, permetent-se només als balcons. |
| Densitat | En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1habitatge per cada 90m ² d'edificació destinada a aquest ús. |
| Aparcament: | Es procurarà disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100m ² de local destinat a altres usos. |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Condicions d'ús:

| | |
|-----------------|---|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar, Residencial Comercial al detall només en plantes baixes. superfície de venda < 200 m ² Restauració Oficines i serveis personals Indústries de 1 ^a categoria en situació a) i b) Aparcaments privats o col·lectius en planta baixa. Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural |
| Tolerats: | Recreatiu. |
| Usos prohibits: | Indústries de 2 ^a categoria o superior. Magatzems de 2 ^a categoria o superior. |

En l'àmbit del Pla Especial del Conjunt Històric de Cervià de Ter:

| | |
|----------------|--|
| Usos permesos: | Habitatge unifamiliar, Residencial Comercial al detall només en plantes baixes. superfície de venda < 200 m ² Restauració Taller artesanal i oficines en planta baixa amb un superfície total màxima de 250 m ² Oficines i serveis personals Indústries de 1 ^a categoria en situació a) i b) Aparcaments privats o col·lectius en planta baixa. Usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin. Amb la mateixa condició, també s'admeten les explotacions agropecuàries vinculades a l'ús d'habitatge. |
| Condicionants: | La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins estarà subjecta a prèvia llicència municipal. Caldrà que tots els usos abans esmentats siguin respectuosos amb el patrimoni d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. En la subzona Em1pp només s'admeten els usos de jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació, excepte l'emmagatzematge o l'apilonament de materials i sobrants. En els àmbits d'edificació en subzona Em1pp, grafiats en el plànol d'ordenació B01, excepcionalment es podrà admetre l'ús ludicorecreatiu, de restauració, d'activitats culturals i de lleure i aparcament. |

Condicions estètiques:

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis als que s'implanten, especialment si es tracta del nucli antic. Si en els plànols o fitxes no es defineixen altres exigències més restrictives, les condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de **Em1** es determinen les que segueixen:

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

| | | |
|----------|--|---|
| Coberta: | Pendent màxima del 30%, preferentment a dues vessants Inclinada de teula àrab envellida. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. | |
| Façanes: | Composició: Materials: | <p>La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions objecte d'aquesta normativa. Aquesta composició es regularà per eixos de simetria de la següent manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per façana menor de 5 m. tindrà un màxim d'1 eix. - Per façana entre 5 i 7 m. tindrà un màxim de 2 eixos. - Per façana entre 7 i 9 m. tindrà un màxim de 3 eixos. - Per façana més gran de 9 m., el nombre que resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions. <p>Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 30% de tot el pla de façana. És prohibida la concentració de més del 50% per planta, excepte en planta baixa i planta golfes. Igualment, es disposa un gruix compacte mínim de 100 cm. a mitgera de totes les plantes.</p> <p>Arrebossats amb morter de calç o amb estucat amb color incorporat de la gamma dels terres, pedra Es prohibeixen els materials brillants.</p> |
| Colors: | Preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars. | |
| Balcons: | Volada màxima: Amplada màxima: Cantell màxim: Altura mínima: | <p>20cm. Per a carrers de menys de 6 metres i 40 cms. en carrers superiors a 6 metres. amb costats ortogonals a la façana</p> <p>1/3 de la longitud de façana</p> <p>15 cm. en tots els volats i elements sortints.</p> <p>3,50 m sobre rasant del carrer</p> <p>Baranes metàl·liques amb domini de barrots verticals. Es prohibeixen els balustres d'obra</p> |
| Ràfecs: | del tipus tradicionals ceràmics Recollida de les aigües de la coberta amb canal de tortugada ceràmica o de coure. Baixants de coure o metàl·lics pintats de color fosc. . La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro o ferro fos. | |

En l'àmbit del Pla Especial del Conjunt Històric de Cervià de Ter es respectaran les condicions derivades del seu nivell de protecció (A, B, C, D) que es detallen a la normativa del Pla Especial i es compliran les determinacions que es relacionen als alçats reguladors i en les fitxes de parcel·la. Així mateix, també serà d'aplicació la Carta de textures i cromatisme i les indicacions del plànol B30.

Article 8. Creació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10. (P.A.U. 10)

Delimitació

Es correspon a una finca situada a sud del nucli de Cervià de Ter, entre els carrers Torrent i Confraria que, per poder facilitar la continuació del carrer Torroella i la connexió amb l'equipament a sud del nucli, cal que cedeixi a l'administració local una part de la seva superfície per a la creació d'un nou vial.

Objectius

L'objectiu és:

- Reordenar el sostre previst a la parcel·la i ampliar-lo per tal de compensar la pèrdua de superfície de la finca i realitzar la cessió de superfície de vial per tal de poder realitzar l'enderroc de part de l'edificació existent i la urbanització del nou vial.

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació és la de tipologia de residencial **Em1 i Em3**, l'ordenació dels sistemes és la de sistema viari (**SV**) i d'equipaments comunitaris (**Eq**).

Paràmetres urbanístics

| | | |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Superfície total: | 607,90 m ² | |
| Densitat màxima: | 1 habitatge | |
| Edificabilitat màxima: | 394,54 m ² | segons delimitació Em1 |
| Cessions zona verda | 0 m ² | 0% |
| Cessions d' equipaments | 0 m ² | 0% |
| Dimensió de parcel·la | única finca original | |
| Cessions per a vialitat | 298,44 m ² | 49% |

Documentació

L'administració local haurà de realitzar el projecte d'enderroc i urbanització del vial previst. Haurà de preveure la consolidació de la resta d'edificació existent i la construcció d'un mur de tancament.

Programació

El polígon s'executarà per part de l'Ajuntament. El privat efectuarà la cessió de la superfície de vial i l'administració local s'encarregarà de l'execució de les obres (enderroc, consolidació i urbanització) i sufragarà el cost d'aquestes.

Article 9. Creació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11. (P.A.U. 11)

Delimitació

Es correspon a una finca situada dins el nucli fortificat de Cervià de Ter, en una placeta entre els carrers Muralla i Segona travessia de muralla. La delimitació inclou també part de vialitat. La delimitació respon a la necessitat de preservar l'estructura d'andrones i passatges que comuniquen amb la plaça d'Armes.

Objectius

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

L'objectiu és:

- Reordenar la volumetria construïda.

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació és la de tipologia de residencial **Em1** i l'ordenació del sistema és en clau **SV**.

Paràmetres urbanístics

| | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Superfície total: | 25,89 m ² | |
| Densitat màxima: | 1 habitatge existent | |
| Edificabilitat màxima: | 17,46 m ² | segons delimitació Em1 |
| Cessions zona verda | 0 m ² | 0% |
| Cessions d'equipaments | 0 m ² | 0% |
| Dimensió de parcel·la | única finca original | |
| Cessions per a vialitat | 0 m ² | 0% |

Documentació

Projecte bàsic i executiu de l'obra d'enderroc i nova construcció del sostre permès.

Programació

El privat executarà les obres d'enderroc. No s'admetrà cap actuació a la finca si abans no s'adequa la construcció a les alineacions previstes pel planejament.

Article 10. Creació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12. (P.A.U. 12)

Delimitació

Es correspon a una finca situada a sud del nucli de Cervià de Ter amb front al carrer de la Confraria que cal que cedeixi part de la seva superfície com a vialitat per tal d'assegurar la connexió del vial de continuació del carrer Torroella amb el nou pol d'us ludicorecreatiu a sud del nucli.

Objectius

L'objectiu és:

- Reordenar el sostre previst a la parcel·la i realitzar la cessió de superfície de vial per tal de poder la urbanització del nou vial.

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació és la de tipologia de residencial **Em1 i Em3** i l'ordenació del sistema és en clau **SV**.

Paràmetres urbanístics

| | | |
|-------------------------|---|------------------------------|
| Superfície total: | 933,84 m ² | |
| Densitat màxima: | 4 habitatges (segons paràmetres Em1, Em3) | |
| Edificabilitat màxima: | 789,46 m ² | (segons paràmetres Em1, Em3) |
| Cessions zona verda | 0,00 m ² | 0% |
| Cessions d'equipaments | 0,00 m ² | 0% |
| Dimensió de parcel·la | 200 m ² | (clau Em3) |
| Cessions per a vialitat | 63,63 m ² | 6,81% |

Documentació

Projecte de parcel·lació, execució dels plànols "as Buid" i de les obres de reforma dictades per l'Ajuntament per a la recepció de l'obra. Obertura del nou vial d'accés a la parcel·la d'equipaments.

Programació

El polígon s'executarà per part de l'Ajuntament. El privat efectuarà la cessió de la superfície de vial i l'administració local s'encarregarà de l'execució de les obres d'enderroc i urbanització i sufragarà el cost d'aquestes.

Article 11. Creació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13. (P.A.U. 13)

Delimitació

Es correspon amb les finques situades a sud del nucli de Cervià de Ter i amb front a l'Avinguda de Catalunya que definiran un nou pol lúdico recreatiu, de restauració, d'activitats culturals i de lleure i aparcament. A tal efecte, es preveu la definició de sostre a l'àmbit i la cessió

Objectius

L'objectiu és:

- Definició de sostre urbanístic condicionat a l'ús lúdico recreatiu i cessió de superfície a la propietat veïna per tal de compensar-li la pèrdua d'espai lliure provocat per l'obertura del vial, que beneficia principalment al P.A.U-13.

Qualificacions

L'ordenació de l'edificació és la de tipologia de residencial **Em1** i la clau **Em3** en la part que es cedeix a la propietat veïna.

Paràmetres urbanístics

| | | |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Superfície total: | 10.946,89 m ² | |
| Densitat màxima: | | No s'admet l'ús d'habitatges |
| Edificabilitat màxima: | 1.086,11 m ² | 10 m ² st/100m ² sòl |
| Cessions zona verda | 0,00 m ² | 0% |
| Cessions d' equipaments | 0,00 m ² | 0% |
| Dimensió de parcel·la | | Manteniment del parcel·lari existent |
| Cessions per a vialitat | 0,00 m ² | 0% |

Documentació

Projecte de parcel·lació, execució dels plànols "as Buid" i cessió de la superfície al privat del P.A.U-12.

Programació

S'executarà en el primer quadrienni per la Junta de compensació. Cas de que no es porti a terme en el primer quadrienni es procedirà a executar-ho per part de l'Ajuntament a càrrec de la Junta de Compensació.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Article 12- El plànol 4. Ordenació proposada que acompanya aquest document substitueix els plànols corresponents de la sèrie 07. Ordenació sòl urbà i urbanitzable del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cervià de Ter.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del POUM de Cervià de Ter, serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cervià de Ter.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Àmbits 1 i 2



Vista aèria dels àmbits a la illa 19, any 2017 (Font: ICGC).



Vista a l'interior de l'illa 19, des del carrer de la Font.

Àmbit 3



Alçat sud del conjunt - 1r tram.



Alçat sud del conjunt - 2n tram.



Àmbit 4



Accés a la finca i límits amb vial i veïns.

Àmbit 5



Tanca de pedra de límit de la finca del mas Can Fill de Déu.



Portal d'accés a l'espai on es preveu el nou sostre en clau Em3. La tanca de pedra coincideix amb el possible nou creixement.

Àmbit 6



Espai de pati de la finca de Can Fill de Déu, en l'àmbit on es preveu el creixement en clau Em3.



Tanca de pedra de la finca de Can Fill de Déu en l'àmbit que delimita la superfície en clau Em3. A la dreta, l'espai públic del safareig.

Àmbit 7



L'àmbit afectat es correspon amb el jardí de la finca 07-02.



Imatge de la façana de la finca 07-02. Sota la terrassa i al fons, el jardí de la finca. Superfície que es correspon amb l'àmbit.

Àmbit 8



Imatge aèria on queda clarament delimitada la finca 07-03 a partir del mur que tanca la finca a la part posterior. L'edificació a nord del mur, queda clarament fora dels límits de la finca referenciada, és propietat del mas Can Pellicer.

Àmbits 9, 10 i 11

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Imatge aèria on s'observa el mur blanc que delimita el vial (àmbit 9) respecte les finques privades. A la part baixa de la imatge hi ha la plaça de les armes, on s'ubiquen els àmbits 10 i 11.



Contigu a la façana de ciment pòrtland, s'ubica l'àmbit 10.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Al centre, ampliació de la finca 05-03 amb materials precaris en planta baixa i planta pis (porxo). Aquesta ampliació es correspon amb l'àmbit 11.



Façana de la finca 05-03. Destaca l'ampliació de planta baixa amb rajol ocupant via pública, així com el porxo a la planta superior realitzat amb materials precaris.

Àmbit 12



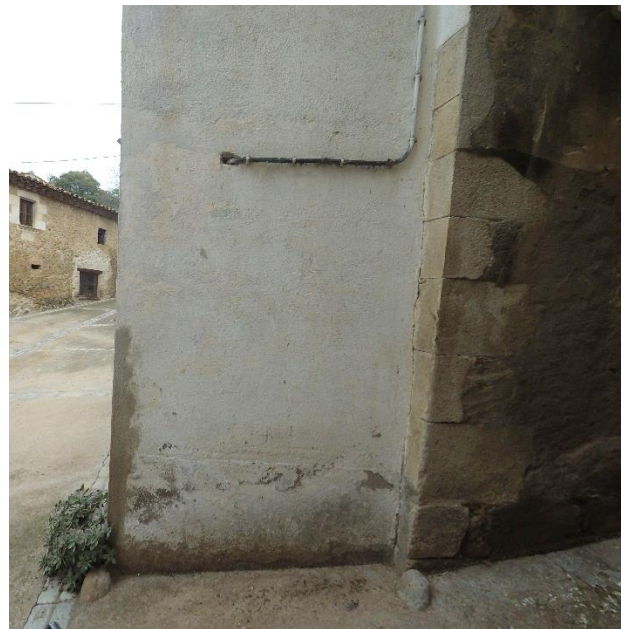
Amb façana blanca, el cos superposat a la façana original de l'immoble.



Lateral dret, on s'observa com s'adossa el cos en la façana original.



Lateral esquerre, on s'aprecia com s'ha recrescut el cos aprofitant l'existència del pou de la finca veïna.



Lateral dret, on s'observa el retorn de la façana original, amb els carreus de pedra reforçant la cantonada de façana.

Àmbit 13



Interior de l'andrònia a plaça del Castell des d'una placeta contigua al carrer Segona Travessia de Muralla. A la dreta, destaca el cos de la finca 04-01 que no respecta l'alineació original.

Àmbit 14



A la dreta, l'espai de vorera que el POUM qualifica com a Sistema d'espais lliures.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Espai de vorera que el POUM qualifica com a Sistema d'espais lliures.



Espai de vorera que el POUM qualifica com a Sistema d'espais lliures.



Espai de vorera que el POUM qualifica com a Sistema d'espais lliures.

Àmbit 15



Finca a nord del carrer Confraria. L'espai de pati es correspon amb l'àmbit 15.

Àmbit 16



Finca a sud del carrer Confraria que es correspon en la seva totalitat amb l'àmbit 16.

Àmbit 17



Espai de vialitat a sud de la plaça de l'església, davant de la façana de la finca 13-10.

Àmbit 18

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Finca a nord del carrer Confraria. L'espai de jardí es correspon amb l'àmbit 18.
Àmbit 19



Fronts oest i sud de l'illa 15. Intersecció del carrer Torrent amb l'Avinguda Catalunya.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Front de l'illa 15 a l'Avinguda Catalunya.



Intersecció del carrer Priorat amb l'Avinguda Catalunya.

Àmbit 20

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Antiga sala de ball municipal, amb façana a l'Avinguda Catalunya. A sud de l'illa 17.



Casa d'estil modernista al carrer Torroella. A nord de l'illa 17.

PAU-10

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



Façana de la finca 12-14, al carrer Torrent, en el tram on es preveu l'obertura del nou vial.



Espai lliure de la finca 12-14, amb front al carrer de la Confraria. A la imatge, el tram on es preveu l'obertura del carrer.

PAU-11



Garatge en planta baixa que forma part del PAU-11.



Al mig, androna de comunicació amb la plaça d'Armes i, a l'esquerra, el garatge en planta baixa que forma part del PAU-11.

PAU-12



Façana de la finca 11-28 al carrer Confraria. La vialitat es preveu en l'espai de jardí.

PAU-13



Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



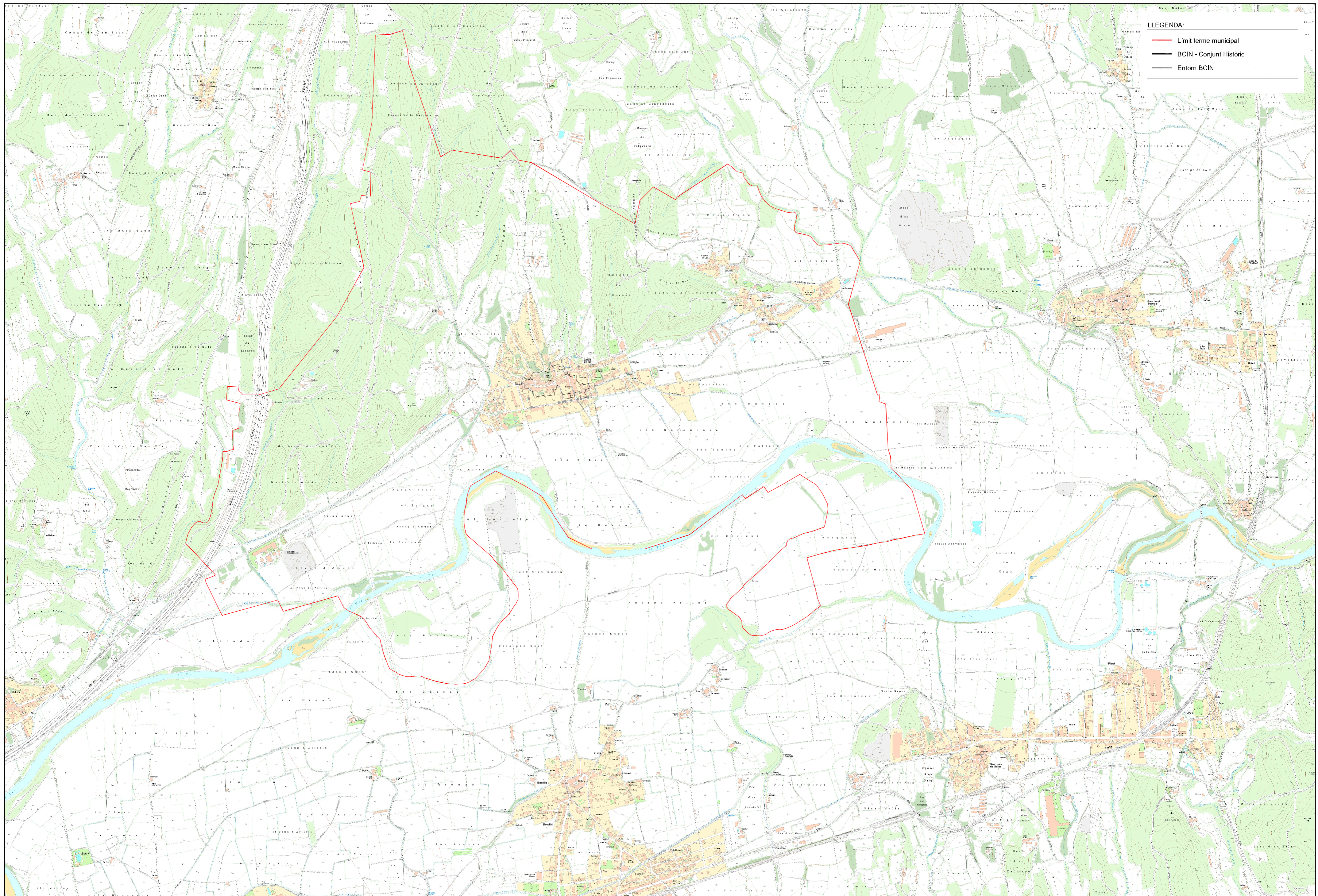
Terrenys d'espai lliure privat a sud de l'illa 11 i amb front a l'Avinguda Catalunya.

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

4. PLÀNOLS

- 1. Situació i emplaçament**
- 2. Emplaçament BCIN, entorn i àmbits**
- 3. Planejament vigent**
- 4. Ordenació proposada**
- 5. Delimitació i justificació de l'àmbit del Pla Especial**
- 6. Estructura de la propietat**
- 7. Suspensió de llicències**

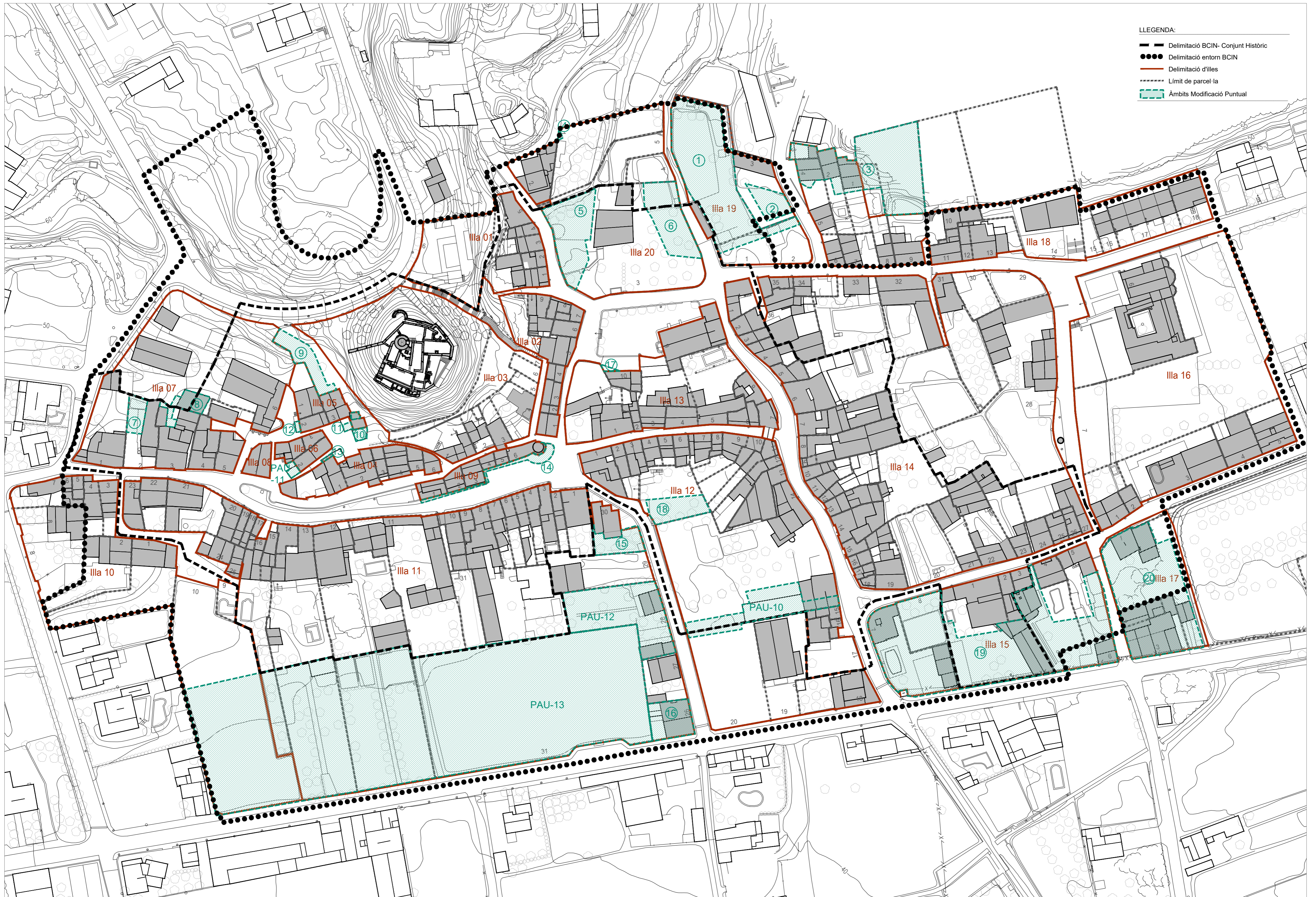
Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.



LLEGENDA:

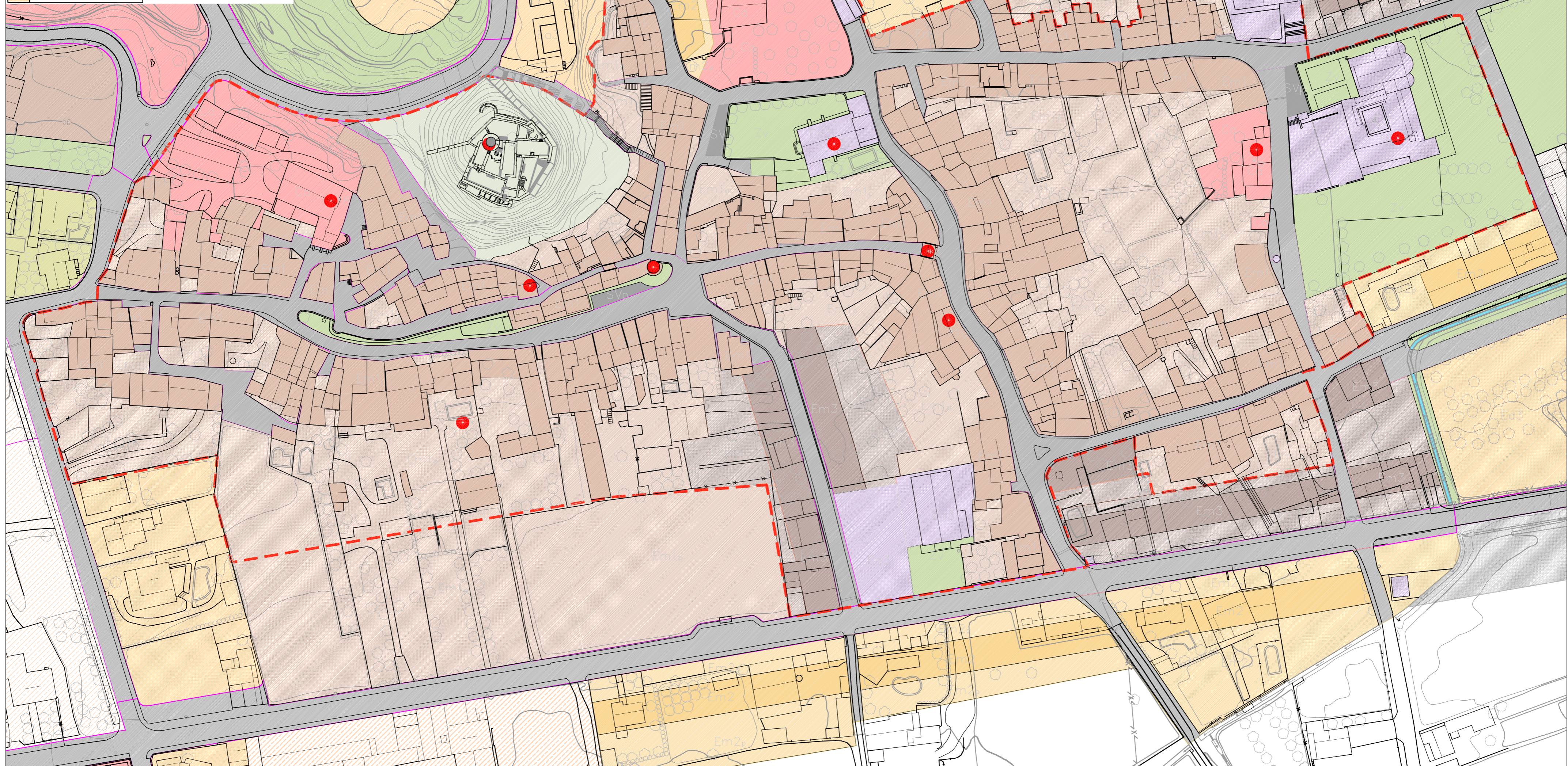
- Límit terme municipal
- BCIN - Conjunt Històric
- Entorn BCIN



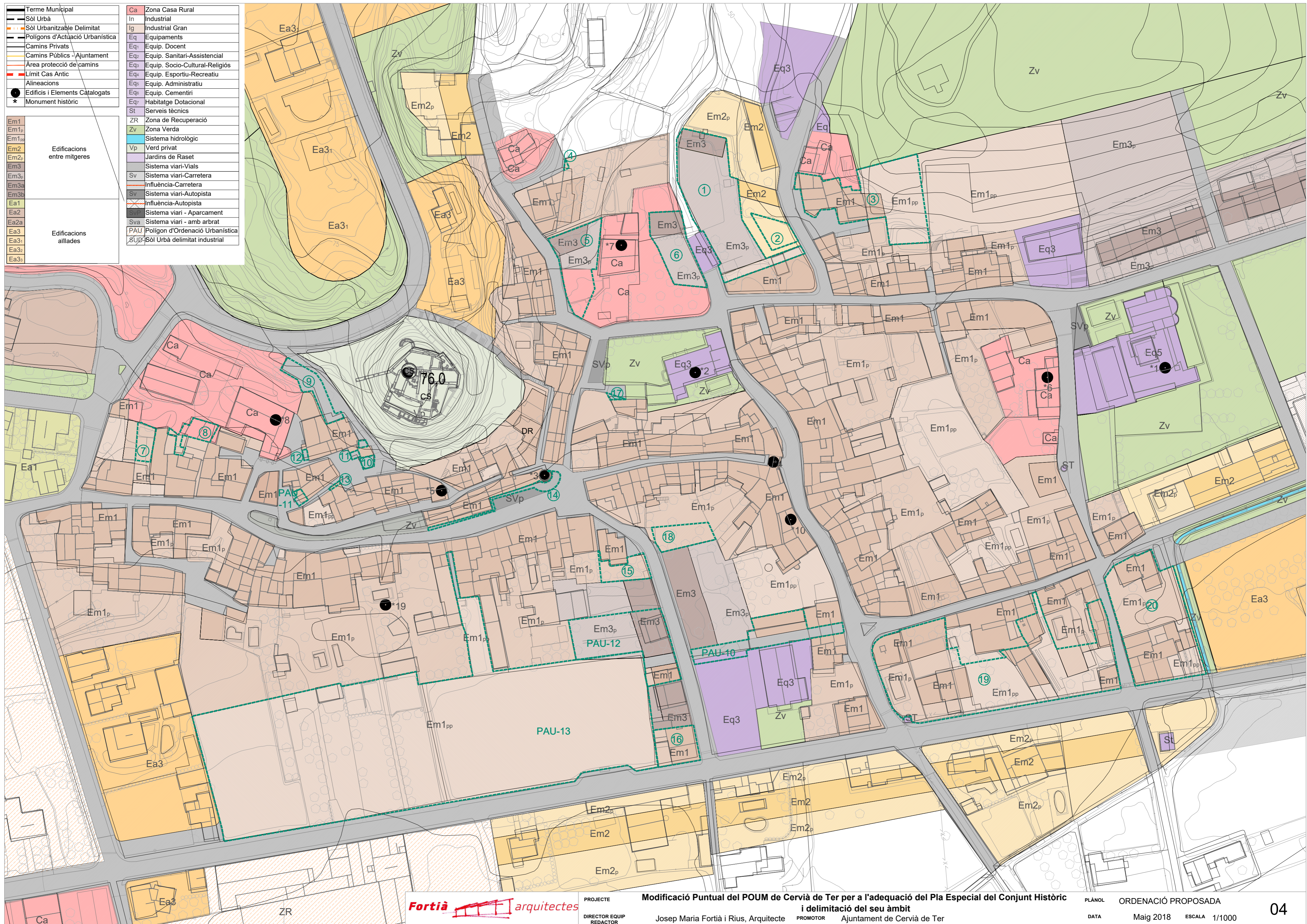


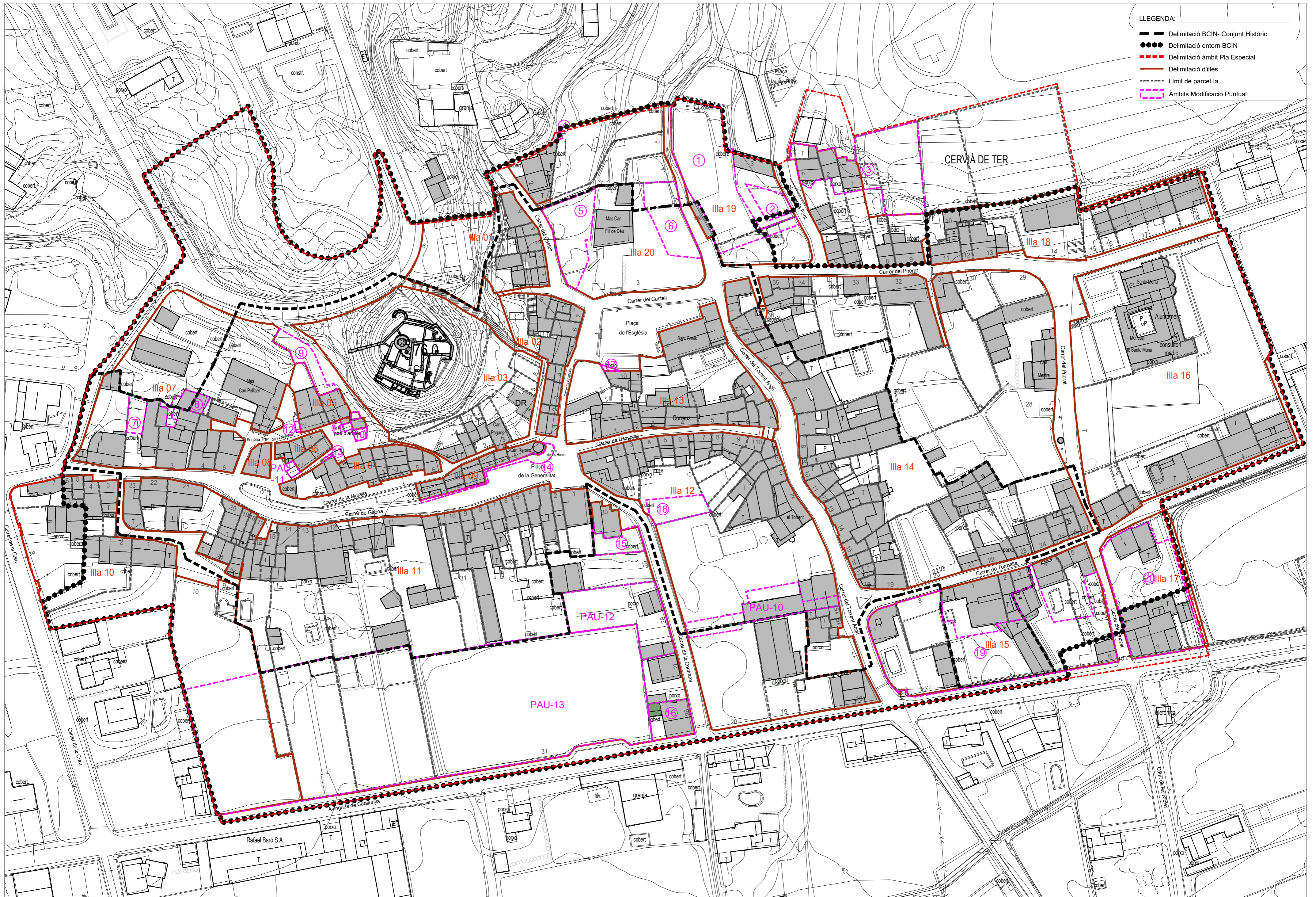
- LLEGENDA:**
- Delimitació BCIN- Conjunt Històric
 - Delimitació entorn BCIN
 - Delimitació d'illes
 - - - - - Límit de parcel·la
 - Àmbits Modificació Puntual

| | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Terme Municipal | | Zona Casa Rural |
| | Sòl Urbà | | Industrial |
| | Sòl Urbanitzable Delimitat | | Industrial Gran |
| | Polígons d'Actuació Urbanística | | Equipaments |
| | Camins Privats | | Equip. Docent |
| | Camins Públics - Ajuntament | | Equip. Sanitari-Assistencial |
| | Àrea protecció de camins | | Equip. Socio-Cultural-Religiós |
| | Límit Cas Antic | | Equip. Esportiu-Recreatiu |
| | Alineacions | | Equip. Administratiu |
| | Edificis i Elements Catalogats | | Equip. Cementiri |
| | Monument històric | | Habitatge Dotacional |
| | | | Serveis tècnics |
| | | | Zona de Recuperació |
| | | | Zona Verda |
| | | | Sistema hidrològic |
| | | | Verd privat |
| | | | Jardins de Raset |
| | | | Sistema viari-Vials |
| | | | Sistema viari-Carretera |
| | | | Influència-Carretera |
| | | | Sistema viari-Autopista |
| | | | Influència-Autopista |
| | | | Sistema viari - Aparcament |
| | | | Sistema viari - amb arbrat |
| | | | Polígon d'Ordenació Urbanística |
| | | | Sòl Urbà delimitat industrial |

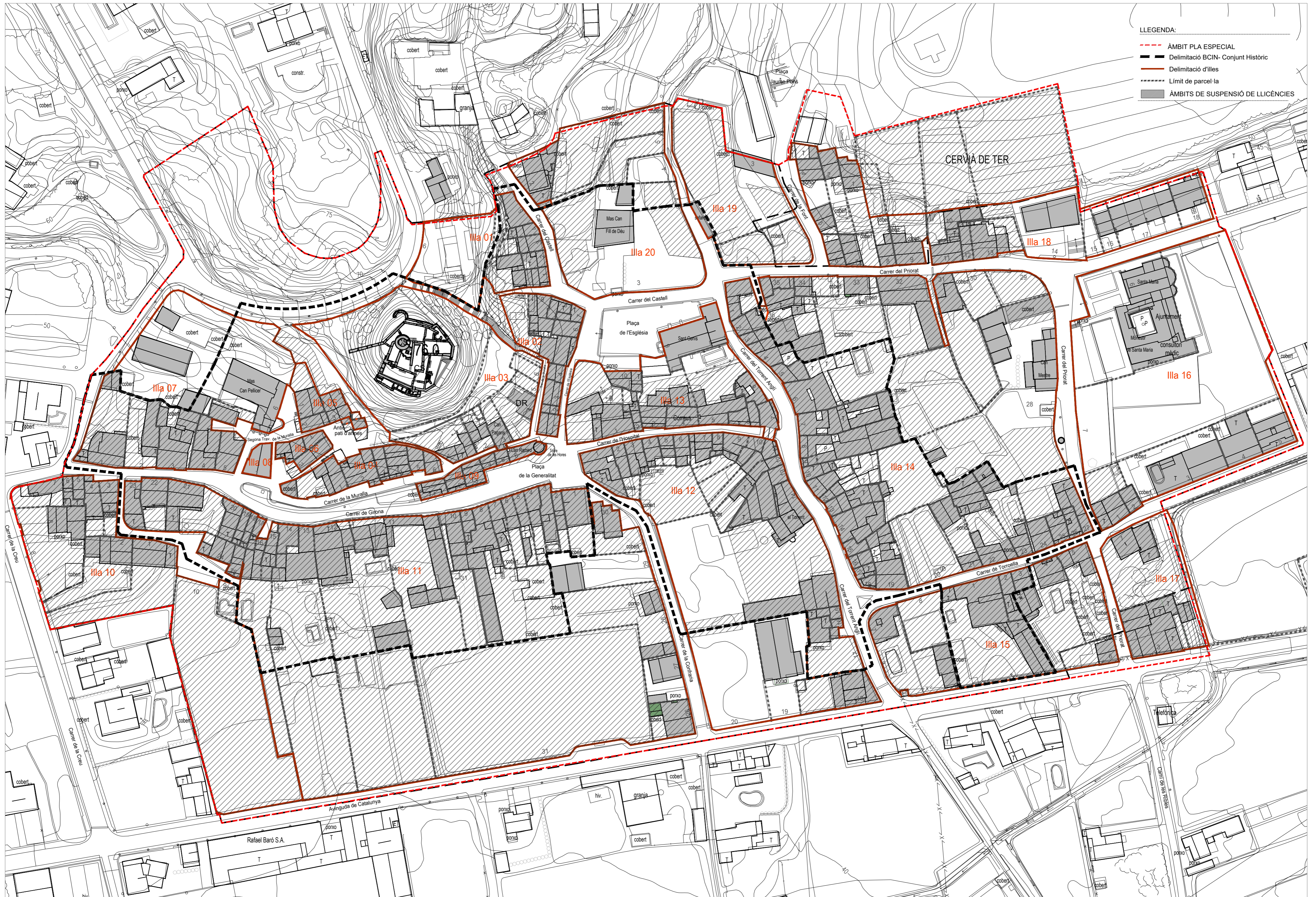


| | | | | |
|------|---------------------------------|-----|---------------------------------|----------------------------|
| — | Terme Municipal | Ca | Zona Casa Rural | |
| — | Sòl Urbà | In | Industrial | |
| — | Sòl Urbanitzable Delimitat | Ig | Industrial Gran | |
| — | Polígons d'Actuació Urbanística | Eq | Equipaments | |
| — | Camins Privats | Eq1 | Equip. Docent | |
| — | Camins Públics - Ajuntament | Eq2 | Equip. Sanitari-Assistencial | |
| — | Àrea protecció de camins | Eq3 | Equip. Socio-Cultural-Religiós | |
| — | Límit Cas Antic | Eq4 | Equip. Esportiu-Recreatiu | |
| — | Alineacions | Eq5 | Equip. Administratiu | |
| — | Edificis i Elements Catalogats | Eq6 | Equip. Cementiri | |
| — | Monument històric | Eq7 | Habitatge Dotacional | |
| — | | St | Serveis tècnics | |
| Em1 | | ZR | Zona de Recuperació | |
| Em1a | | Zv | Zona Verda | |
| Em1b | | — | Sistema hidrològic | |
| Em1c | | — | Verd privat | |
| Em2 | Edificacions entre mitgeres | — | Jardins de Raset | |
| Em2a | | — | Sistema viari-Vials | |
| Em2b | | — | Sv | Sistema viari-Carretera |
| Em2c | | — | — | Influència-Carretera |
| Em3 | | — | Sv | Sistema viari-Autopista |
| Em3a | | — | — | Influència-Autopista |
| Em3b | | — | — | Sistema viari - Aparcament |
| Ea1 | Edificacions aïllades | Sva | Sistema viari - amb arbrat | |
| Ea2 | | PAU | Polígon d'Ordenació Urbanística | |
| Ea3 | | SUD | Sòl Urbà delimitat industrial | |
| Ea3a | | | | |
| Ea3b | | | | |
| Ea3c | | | | |
| Ea3d | | | | |





- LLEGENDA:
- Delimitació BCIN- Conjunt Històric
 - Delimitació entorn BCIN
 - - - Delimitació àmbit Pla Especial
 - Delimitació d'illes
 - - - Limit de parcel·la
 - - - Àmbits Modificació Puntual



- LEGENDA:**
- - - ÀMBIT PLA ESPECIAL
 - Delimitació BCIN- Conjunt Històric
 - Delimitació d'illes
 - Límit de parcel·la
 - ÀMBITS DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

**5. ESTUDI ECONÒMIC DELS NOUS POLÍGONS D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA**

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

Les implicacions econòmiques del present document de Modificació puntual es restringeixen als Polígons d'Actuació Urbanística de nova creació: P.A.U-10, P.A.U-11, P.A.U-12, P.A.U-13.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA P.A.U-10

El polígon d'actuació urbanística P.A.U-10 s'articula a partir de superfícies i qualificacions diferents:

| Clau urbanística | | Superfície (m ²) | | Sostre edificable (m ²) | |
|---|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | | Planej. vigent | Planej. proposat | Planej. vigent | Planej. proposat |
| Em3 | Zona residencial en filera | 80,59 m ² | 0,00 m ² | 161,18 m ² | 0,00 m ² |
| Em3p | Zona residencial en filera -pati | 156,99 m ² | 11,18 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 67,10 m ² | 197,27 m ² | 134,20 m ² | 394,54 m ² |
| Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 303,22 m ² | 47,72 m ² | No definit | 4,77 m ² |
| SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 298,44 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Eq3 | Equipament Sociocultural-Religiós | 0,00 m ² | 53,29 m ² | 0,00 m ² | 53,29 m ² |
| Totals | | 607,90 m² | 607,90 m² | 295,38 m² | 452,60 m² |
| Públic (+351,73m² sup. +53,29m² sostre) | | 0,00 m ² | 351,73 m ² | 0,00 m ² | 53,29 m ² |
| Privat (-351,73m² sup. +103,93m² sostre) | | 607,90 m ² | 256,17 m ² | 295,38 m ² | 399,31 m ² |

L'edificabilitat total del sector segons planejament vigent és de 295,38 m², amb la delimitació del PAU-10 aquesta augmenta en 157,22 m² fins a un valor de 452,60m². D'aquest total, 399,31 m² són d'aprofitament privat i 53,29 m² es corresponen a equipament sociocultural-religiós i són el resultat de l'esmena d'un error material de la delimitació gràfica del plànol d'ordenació del POUM.

La superfície de sòl públic guanyada, 351,73m², es correspon bàsicament amb el nou vial que preveu el Pla Especial de 298,44 m² i que és d'obligada cessió a l'administració municipal. Els 53,29m² restants es corresponen a l'esmena de l'error material en la delimitació de l'equipament contigu.

A partir d'aquests valors es realitza una previsió de repartiment de beneficis i càrregues resultants de l'ordenació urbanística, concloent els valors següents:

Beneficis:

Per a determinar el valor econòmic del privat, es considera l'augment de sostre (129,91m²) que el privat obté de l'execució del polígon respecte al sostre que reconeixia el planejament vigent (269,40 m²).

La valoració a efectes d'expropiació s'ha d'efectuar de conformitat amb l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl. S'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

A continuació, es calcula el valor de repercussió del sòl per a un ús d'habitatge, qualitat estàndard i superfície aproximada a 350 m².

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Es prenen de referència testimonis de mercat de sostre amb ús industrial al mateix municipi de Cervià de Ter.

| Mostra | Descripció | € | m2 | €/m2 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|-----|-----------------|
| 1 | Cervià de Ter 1 | 310.000 | 236 | 1.313,56 |
| 2 | Cervià de Ter 2 | 210.000 | 200 | 1.050,00 |
| 3 | Cervià de Ter 3 | 275.000 | 480 | 572,92 |
| 4 | Cervià de Ter 4 | 510.000 | 325 | 1.569,23 |
| 5 | Cervià de Ter 5 | 310.000 | 250 | 1.240,00 |
| Valor de mercat orientatiu | | | | 1.149,14 |

Cadascun dels testimonis s'ha comparat i homogeneïtzat amb el model d'habitatge estàndard i superfície aproximada 350m². A tal efecte s'han establert uns coeficients homogeneïtzadors comparant-ne diferents característiques.

| Mostra | Descripció | Superfície m2 | Preu unit. €/m2 | Superfície | Caract. Constructives i equipament | Valor unit homog. |
|---|-----------------|------------------|-----------------------|------------|---------------------------------------|----------------------|
| 1 | Cervià de Ter 1 | 236 | 1.313,56 | P 0,90 | igual 1,00 | 1.182,20 |
| 2 | Cervià de Ter 2 | 200 | 1.050,00 | P 0,90 | P 1,10 | 1.039,50 |
| 3 | Cervià de Ter 3 | 480 | 572,92 | M 1,10 | P 1,10 | 693,23 |
| 4 | Cervià de Ter 4 | 325 | 1.569,23 | Igual 1,00 | MM 0,85 | 1.333,85 |
| 5 | Cervià de Ter 5 | 250 | 1.240,00 | P 0,90 | Igual 1,00 | 1.116,00 |
| Vv=valor en venda del metre quadrat d'edificació | | | | | | 1.072,96 |

Càlcul del valor de la construcció (Vc)

| | | | |
|--|---------|---------------|---|
| Cc: cost de contractació edifici estàndard | | 528 | Segons pressupostos empreses construcció industrial |
| Gc: despeses de la construcció | 15,30% | 80,78 | |
| Gp: despeses de la promoció construcció i despeses assoc. | 8,60% | 45,41 | |
| | 123,90% | 654,19 | |
| Gcom: despeses comercials | 5,00% | 53,65 | sobre el preu de venda |
| Gfin: despeses financeres | 2,00% | 13,08 | sobre cost construc. i despeses assoc. |
| TOTAL Vc= Cc+Gc+Gp+Gcom+Gfin | | 720,92 | |

Per al coeficient K, es considera un valor reduït de 1,20 ja que Cervià de Ter es tracta d'un municipi amb escassa dinàmica immobiliària.

Per tant, el valor de repercussió del sòl és:

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

$$VRS = \frac{1.072,96}{1,2} - 720,92 = 173,21 \text{ €/m}^2$$

En conseqüència, **el valor de l'augment de sostre, en euros per metre quadrat de sòl,** es correspon a:

| FINCA/ LLETRA | PROPIETARI NOM | SUPERFÍCIE m ² | DRETS | VALOR €/DRET | PARTICIPACIÓ % | TOTAL € |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|--------|-----------------|----------------|-----------|
| A | (Propietari 12-14) | 256,17 | 116,92 | 173,21 | 90,00 | 20.251,54 |
| K | Ajuntament de Cervià de Ter | 0,00 | 12,99 | 173,21 | 10,00 | 2.250,17 |
| TOTALS | | 256,17 | 129,91 | | | 22.501,71 |

En conclusió, el resultat de la operació urbanística generaria uns beneficis de 22.501,71€; un 10% dels quals són d'obligatòria cessió a l'Ajuntament de Cervià de Ter.

Càrregues:

La previsió de costos de les obres d'urbanització, d'enderroc de sostre existent, així com les despeses afegides en concepte d'honoraris de gestió i redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització i de direcció de la seva execució, d'honoraris notarials i de registre, es quantifiquen provisionalment en els següents conceptes i imports:

| | |
|---|--------------------|
| Execució per contracta de les obres d'urbanització | 29.844,00 € |
| Enderroc de l'edificació existent. | 10.365,97 € |
| Construcció del mur de tancament de l'edificació existent. | 15.435,00 € |
| Costos de gestió, redacció de projectes i direcció d'obres, notarials i registrals | 5.564,50 € |
| TOTAL | 55.644,97 € |

Conclusió:

Del repartiment de benefici i càrregues en els dos agents afectats, se n'extreu la següent conclusió de valors:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Privat | |
| Benefici | 22.501,71 € |
| Cessió 10%aprofitament | -2.250,17 € |
| Càrregues urb. | -55.644,97 € |
| Total | -35.393,43 € |

Una vegada efectuada les operacions urbanístiques en l'àmbit nord, l'agent privat n'obtindria una càrrega de -35.393,43 €, conclusió que demostra la inviabilitat de l'operació.

No obstant, l'Ajuntament de Cervià de Ter es compromet a fer-se càrrec de les obres d'urbanització, enderroc i construcció de tancament de mitgera. Per tant, assumeix les càrregues urbanístiques d'import -55.644,97 € i la conclusió de valors final és la següent:

| | |
|------------------------|--------------------|
| Privat | |
| Benefici | 22.501,71 € |
| Cessió 10%aprofitament | -2.250,17 € |
| Total | 20.251,54 € |

L'agent privat n'obtindria un benefici de 20.251,54 €, conclusió que demostra la viabilitat de l'operació.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA P.A.U-11

El polígon d'actuació urbanística P.A.U-11 s'articula a partir de superfícies i qualificacions diferents:

| Clau urbanística | | Superfície (m ²) | | Sostre edificable (m ²) | |
|------------------|---|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| | | Planej. vigent | Planej. proposat | Planej. vigent | Planej. proposat |
| Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 17,46 m ² | 17,46 m ² | 17,46 m ² | 17,46 m ² |
| SV | Sistema viari | 8,46 m ² | 8,46 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Totals | | 25,89 m² | 25,89 m² | 17,46 m² | 17,46 m² |
| | Públic (superfície i sostre no varien) | 17,46 m ² | 17,46 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| | Privat (superfície i sostre no varien) | 8,46 m ² | 8,46 m ² | 17,46 m ² | 17,46 m ² |

L'edificabilitat total del sector es manté equivalent al planejament vigent, tan sols es realitza una redistribució de les superfícies en clau Em1 i del sistema de viabilitat, per tal de recuperar l'estructura originària del recinte fortificat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA P.A.U-12

El polígon d'actuació urbanística P.A.U-12 s'articula a partir de superfícies i qualificacions diferents:

| Clau urbanística | | Superfície (m ²) | | Sostre edificable (m ²) | |
|------------------|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | | Planej. vigent | Planej. proposat | Planej. vigent | Planej. proposat |
| Em3 | Zona residencial en filera | 394,73 m ² | 303,63 m ² | 789,46 m ² | 607,26 m ² |
| Em3p | Zona residencial en filera -pati | 539,11 m ² | 452,51 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 0,00 m ² | 89,89 m ² | 0,00 m ² | 179,78 m ² |
| Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 24,18 m ² | 0,00 m ² | 2,42 m ² |
| SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 63,63 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Totals | | 933,84 m² | 933,84 m² | 789,46 m² | 789,46 m² |
| | Públic (+63,63m² sup. + 0m² sostre) | 0,00 m ² | 63,63 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| | Privat (-63,63m² sup. + 0m² sostre) | 933,84 m ² | 870,21 m ² | 789,46 m ² | 789,46 m ² |

Modificació puntual del POUM de Cervià de Ter per a l'adequació del Pla Especial del Conjunt Històric i delimitació del seu àmbit.

La superfície de sòl públic guanyada, 63,63m², es correspon amb el nou vial que preveu el Pla Especial i que és d'obligada cessió a l'administració municipal. Per tal de compensar el sostre perdut en clau Em3 pel canvi de qualificació, es realitza una redistribució de les superfícies en clau Em3.

L'edificabilitat total del sector es manté equivalent al planejament vigent, tan sols es realitza una redistribució de les superfícies en clau Em3 i clau Em1, per tal de mantenir el sostre urbanístic que pot executar el privat.

Beneficis:

No existeix augment de sostre urbanístic fruit de la delimitació del P.A.U-12, per tant, no existeix guany econòmic del privat.

Càrregues:

La previsió de costos de les obres d'urbanització, així com les despeses afegides en concepte d'honoraris de gestió i redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització i de direcció de la seva execució, d'honoraris notariais i de registre, es quantifiquen provisionalment en els següents conceptes i imports:

| | |
|---|-------------------|
| Execució per contracta de les obres d'urbanització | 7.653,60 € |
| Costos de gestió, redacció de projectes i direcció d'obres, notariais i registrals | 765,36 € |
| TOTAL | 8.418,96 € |

Conclusió:

Del repartiment de benefici i càrregues en els dos agents afectats, se n'extreu la següent conclusió de valors:

| | |
|----------------|--------------------|
| Privat | |
| Càrregues urb. | -8.418,96 € |
| Total | -8.418,96 € |

Una vegada efectuada les operacions urbanístiques en l'àmbit nord, l'agent privat n'obtindria una càrrega de -8.418,96€, conclusió que demostra la inviabilitat de l'operació.

No obstant, **l'Ajuntament de Cervià de Ter es compromet a fer-se càrrec de les obres d'urbanització.** Per tant, assumeix les càrregues urbanístiques d'import -8.418,96€ i la conclusió de valors final és la següent:

| | |
|-------------------|--------------------|
| Ajuntament | |
| Càrregues urb. | -8.418,96 € |
| Total | -8.418,96 € |

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA P.A.U-13

El polígon d'actuació urbanística P.A.U-13 s'articula a partir de superfícies i qualificacions diferents:

| Clau urbanística | | Superfície (m ²) | | Sostre edificable (m ²) | |
|------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| | | Planej. vigent | Planej. proposat | Planej. vigent | Planej. proposat |
| Em1p | Entre mitgeres del centre històric -pati | 10.823,60 m ² | 0,00 m ² | No definit | 0,00 m ² |
| Em1 | Entre mitgeres del centre històric | 43,04 m ² | 0,00 m ² | No definit | 0,00 m ² |
| Em3 | Zona residencial en filera | 80,26 m ² | 42,72 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| SV | Sistema viari | 0,00 m ² | 43,04 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Em1pp | Entre mitgeres del centre històric -pati | 0,00 m ² | 10.861,13 m ² | 0,00 m ² | 1.086,11 m ² |
| Totals | | 10.946,89 m² | 10.946,89 m² | 0,00 m² | 1.086,11 m² |
| | Públic (+43,04m² sup. +0m² sostre) | 0,00 m ² | 43,04 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| | Privat (-43,04m² sup. +1.086,11m² sostre) | 10.946,90 m ² | 10.903,85 m ² | 0,00 m ² | 1.086,11 m ² |

Es corregeixen errors materials del POUM en la delimitació de la clau Em3, la qual en les finques amb front al carrer Confraria, no es correspon amb els límits del parcel·lari privat. D'altra banda, en l'extrem nord-est de l'àmbit, es qualifiquen 42,72m² en clau Em3 i s'obliga la seva cessió a la finca 11-28 per tal de regularitzar la finca segons l'ampliació de la profunditat edificable que s'ha realitzat.

L'edificabilitat total del sector s'incrementa per tal d'afavorir la configuració d'un pol ludicorecreatiu al sud del nucli. Així, si es justifica l'ús esmentat, s'admet un nou sostre de fins a 1.086,11m² en un àmbit de 10.946,89m².

Beneficis:

Per a determinar el valor econòmic dels privats, es considera l'augment de sostre (1.086,11m²) que el privat obté de l'execució del polígon respecte al sostre que reconeixia el planejament vigent (0,00 m²).

| FINCA/ LLETRA | PROPIETARI NOM | SUPERFÍCIE m ² | DRETS | VALOR €/DRET | PARTICIPACIÓ % | TOTAL € |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| B | 11-31 | 4.931,53 | 443,84 | 173,21 | 40,86% | 76.877,13 |
| C | 11-12 | 1.947,67 | 175,29 | 173,21 | 16,14% | 30.362,03 |
| D | 11-13 | 1.457,85 | 131,21 | 173,21 | 12,08% | 22.726,28 |
| E | 11-16 | 245,63 | 22,11 | 173,21 | 2,04% | 3.829,10 |
| F | 10-10 | 1.968,25 | 177,14 | 173,21 | 16,31% | 30.682,85 |
| G | 11-31 | 310,20 | 27,92 | 173,21 | 2,57% | 4.835,68 |
| K | Ajuntament de Cervià de Ter | 0,00 | 108,61 | 173,21 | 10,00% | 18.812,56 |
| TOTALS | | 10.861,13 | 1.086,11 | | 100 | 188.125,63 |

Càrregues:

La previsió de costos de la cessió de 42,72m² a la finca 11-28, així com les despeses afegides en concepte d'honoraris de gestió, d'honoraris notariais i de registre, es quantifiquen provisionalment en els següents conceptes i imports:

| | |
|---|-----------------|
| Cost cessió de superfície per a espai lliure no edificable | 427,20 € |
| Costos de gestió, redacció de projectes i direcció d'obres, notariais i registrals | 100,00 € |
| TOTAL | 527,20 € |

Conclusió:

Del repartiment de benefici i càrregues en els dos agents afectats, se n'extreu la següent conclusió de valors:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Privat | |
| Benefici | 188.125,63 € |
| Cessió 10%aprofitament | - 18.812,56 € |
| Càrregues urb. | -527,20 € |
| Total | 168.785,87 € |

Una vegada efectuada les operacions urbanístiques en l'àmbit nord, l'agent privat n'obtindria un benefici de 168.785,87 €, conclusió que demostra la viabilitat de l'operació.