

**Modificació Puntual de
Planejament General**

Normes Subsidiàries

**Creació d'un nou aparcament públic i
vial al nucli de Pontós**

Sòl Urbà i No Urbanitzable

Ajuntament de Pontós



Document modificació

Octubre 2025

3GW

Redactors

Oleguer Prat
Arquitecte i Advocat

Isabel Granell
Arquitecte

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	5
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ	5
2.1. Localització	5
2.2. Descripció de l'àmbit	7
2.3. Informació cadastral i estructura de la propietat	7
3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.....	8
3.1. Marc urbanístic vigent	8
3.2. Règim urbanístic	8
3.3. Articles específics.....	8
3.3.1. Sòl no urbanitzable.....	8
3.3.2. Sòl urbà	9
4. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES.....	11
4.1. Identificació dels tipus de sòl	11
4.2. Determinacions del sistema d'assentaments	13
5. PROBLEMÀTICA DETECTADA.....	14
6. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	17
6.1. Objectius de la modificació	17
6.1.1. Obtenció de sistema viari (clau 1a) per a aparcament públic	18
6.1.2. Obtenció de sistema viari (clau 1a) per a vial	18
6.1.3. Requalificació de sòl com a espai lliure privat	19
6.1.4. Creació del PAU-6	19
6.2. Abast de les modificacions.....	19
6.3. Documents modificats	19
6.4. Quadre de superfícies	19
6.5. Obtenció dels sòls requalificats	20
6.6. Justificació del compliment del PTPCG	20
7. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	21
8. MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	21
8.1. Legislació vigent	21
8.2. Determinacions	22
8.3. Contingut documental	24
8.4. Formulació	25
8.5. Tramitació	25
9. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	27

MI

MEMÒRIA INFORMACIÓ

MI MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. INTRODUCCIÓ

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Pontós (en endavant, “**MNNSS**”) té per objectiu principal **l’obtenció de sòls de sistema viari (clau 1a)**, creant un gran aparcament de vehicles i un nou vial entre el tram urbà de la carretera GIV-5125 i el tram urbà del Carrer de Mas Clos, millorant així tant l’aparcament actualment escàs en el municipi, així com millorant la circulació de vehicles en el nucli urbà.

Aquest increment del sòl de sistema viari es compensa amb l’aprofitament privat consistent en la **zona d’espai lliure privat (clau a00)** que donarà servei al sòl urbà residencial de la clau a11, permetent dotar de jardí privat a aquesta franja estreta d’ús residencial que actualment estava disposada de tal manera que no admetia físicament dotar de jardí privat posterior a l’edificació admesa. En aquest sentit, el titular de la Finca Registral 366 de Pontós, que es correspon amb les finques de referència Cadastral 17145A002003430000EX, 3209001DG9730N0000IQ i 3209001DG9730N0001OW, té la necessitat de poder dotar de jardí privat posterior la promoció de cases per la que ha obtingut llicència d’obres mitjançant Decret 2025DECR0000005 de 14 de gener de 2025 (expedient X2022000015).

Per tot l’anteriorment exposat, per tal de que hi hagi un repartiment de beneficis i càrregues equilibrat i de que es garanteixi la cessió gratuïta de sòls públics i la urbanització d’aquests, es proposa la creació d’un polígon d’actuació urbanística PAU-06, a gestionar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

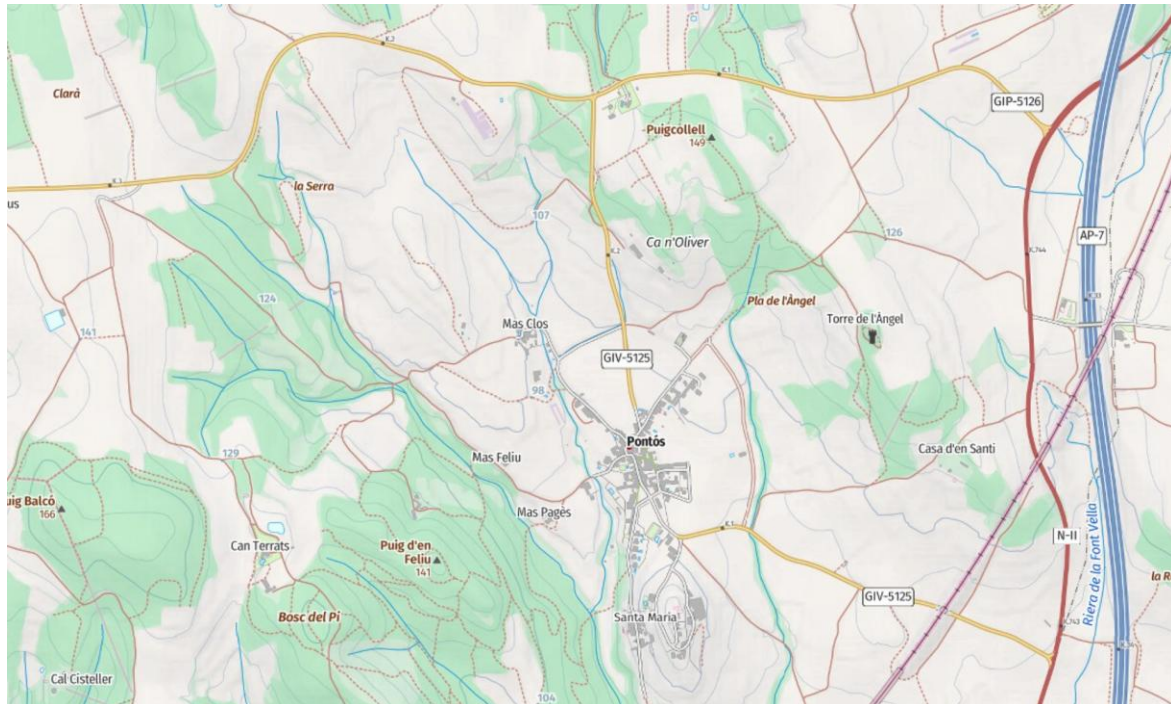
La modificació contempla el sistema de gestió de compensació bàsica, essent el propietari únic responsable de l’execució de la urbanització i de la cessió de sòls corresponents i, en virtut del Conveni de Gestió Urbanística que acompanya la modificació, en cas que el propietari únic transmeti part de la superfície de l’àmbit, el mateix seguirà essent el responsable de la gestió i execució urbanística d’aquest PAU-6.

Finalment, no es preveu que la modificació s’hagi de sotmetre a avaluació ambiental, ja que no es considera que tingui efectes significatius sobre el medi ambient.

2. ÀMBIT D’ACTUACIÓ

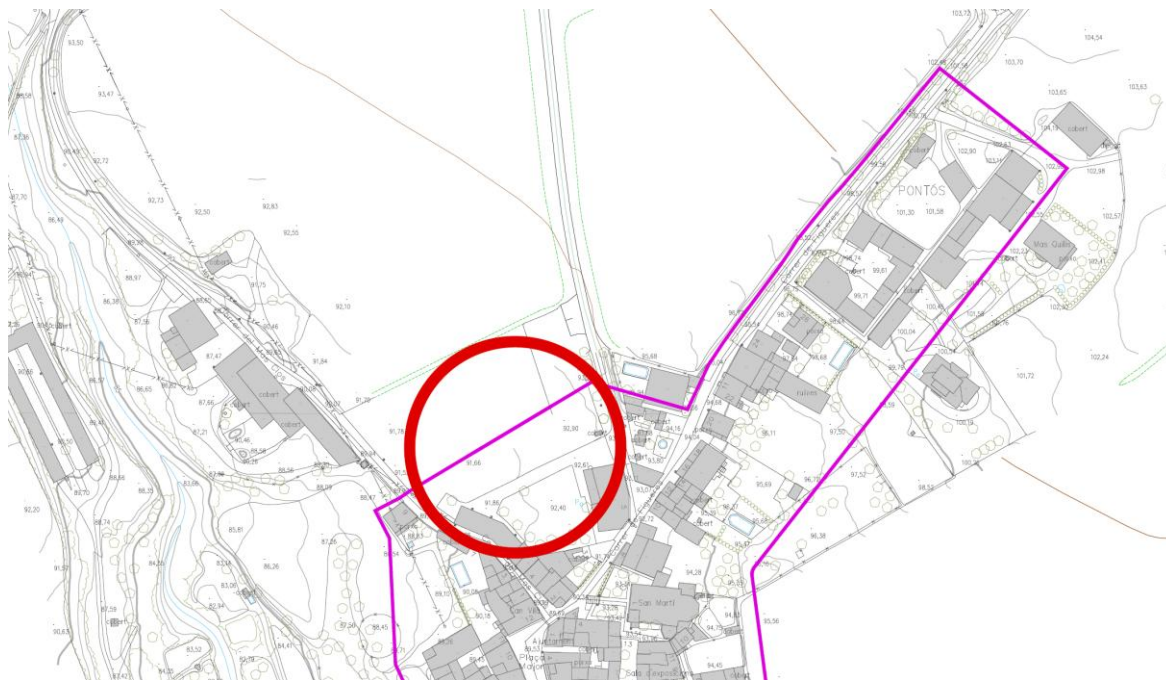
2.1. Localització

L’àmbit d’actuació d’aquesta modificació es localitza al Nord del nucli de Pontós, en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.



Extracte de localització de l'àmbit, identificat amb un cercle de color vermell. Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

En concret, la modificació afecta una part d'una illa localitzada entre el tram urbà de la carretera GIV-5125 i el tram urbà del Carrer de Mas Clos, així com en la finca rústica al Nord d'aquests terrenys.



Extracte del plànol V.01 d'aquesta modificació, amb la localització de l'àmbit, identificat amb un cercle de color vermell. Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya i pròpia

2.2. Descripció de l'àmbit

Illa

Carretera GIV-5125 i el tram urbà del Carrer de Mas Clos

Coordenades UTM 31 ETRS 89

(X) 493.103 (Y) 4.670.583

Link Google Maps

[Link](#)

La modificació es concentra en un sòl àmbit de 5.912 m² amb dues classificacions de sòl no urbanitzable i sòl urbà consolidat.

L'àmbit està a pocs metres de l'Ajuntament i actualment ja està essent utilitzat com a aparcament públic.

2.3. Informació cadastral i estructura de la propietat

La modificació afecta directament les següents finques cadastrals:

Referència Cadastral	Finca Registral	Classe	Ús	Sup finca	Edificis	
					Sup const	Any
17145A002003430000EX	366	SNU	R	2.934 m ²	0 m ²	-
3209001DG9730N0000IQ	366	U	R	2.464 m ²	186 m ²	1980
3209001DG9730N0001OW						
3209004DG9730N0001DW		U	R	754 m ²	640 m ²	1980
Classe: (SNU) Sòl No Urbanitzable, (U) Urbà						
Subclasse: (R) Residencial, (C) Comercial						

Actualment, totes les referències cadastrals anteriors són del propietari únic E&G ECOWORLD CONSTRUCTIONS, S.L., amb CIF B-67.926.485.

El sòls objecte d'aquesta modificació són de titularitat privada.

En el plànol d'informació V.04 Cadastre es poden veure les finques que estan afectades per la modificació.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

3.1. Marc urbanístic vigent

Les Normes Subsidiàries de planejament de Pontós (en endavant, “**NNSS**”), expedient d'urbanisme 1983/000653/G, van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 13 de novembre de 1984 (i publicades en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 16 de gener de 1985).

3.2. Règim urbanístic

Aquest és el règim urbanístic actual dels sòls afectats:

Classificació	Sòl No Urbanitzable i	Sòl Urbà
Qualificació	B1 zona agrícola	a00, a11 i a127
Inclusió a dintre de sectors	No	
Inclusió a dintre d'àmbits de gestió urbanística	No	
Afectació plans especials	No	
Bens Catalogats/ Protegits	No	
Afectacions	No	



Extracte de plànol “zonificació del sòl urbà” de les NNSS de Pontós en el que s’ha marcat en vermell l’àmbit objecte de la present MNSS

3.3. Articles específics

3.3.1. Sòl no urbanitzable

Els articles específics que es relacionen amb la present modificació són la clau B-1 Zona Agrícola, regulada als articles 45 a 51 de les NNSS; tot i que els que fan referència al tipus de sòl són el 46 i 47:

CAPITOL Ier.- ZONA AGRÍCOLA.

art. 46 - Definició

Compren la zona destinada a explotacions agrícoles i ramaderes, base de l'economia del municipi, i abraça les seues ondulacions destinades al conreu principalment de cereals,

blat de moro i farratges; així com petites extensions enmig de la zona forestal dedicades a la mateixa activitat agrícola-ramadera.

art. 47 - Edificacions i condicions d'us

S'admeten únicament les edificacions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estan emplaçades, i que s'ajustin, en el seu cas, als plans o normes del Ministeri d'Agricultura, i les instal·lacions o construccions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.

No obstant podran autoritzar-se obres d'edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social, les quals es tramitaran d'acord amb la circular aprovada per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 27.IX.79.

Podran autoritzar-se així mateix habitatges familiars en llocs que no hi hagi possibilitat de formar nucli de població tal com es defineix en aquestes normes (art. 44) i que es tramitaran d'acord amb l'art. 51 d'aquestes Normes.

3.3.2. Sòl urbà

Els articles específics que es relacionen amb la present modificació són els de la clau 1a “sistema viari” regulada a l'article 19 de les NNSS; els de la clau a11 i a127 “zona d'ordenació per definició volumètrica” regulades als articles 21 a 23 de les NNSS; i els de la clau a00 “zones d'espai lliure privat” regulada als articles 36 i 37 de les NNSS; i, finalment l'article 38 sobre gestió del planejament:

“II. - Normativa del sòl urbà.

Títol V – Sistemes Generals.

Art. 19 – Sistemes generals en sòl urbà.

1.a) SISTEMA VIARI.

Compren els espais destinats a la xarxa viària, ja siguin espais de recorregut peatonal o bé rodat, i constitueixen elements de cessió obligatòria i gratuïta al servei del sector corresponent.

(...)

Títol VI – Zonificació

(...)

Capítol 1 – Zona d'ordenació per definició volumètrica (a. 1).

Art. 21 – Definició.

Correspon aquest tipus d'ordenació al creixement urbà inicial, originat al llarg dels camins tradicionals i els seus intersticis, així com formant dues illes de cases prop de l'església.

Art. 22 – Usos permesos

S'admeten els usos residencials, comercials, sanitaris, socio-culturals i industrials en la categoria màxima de tallers (índexs O, 1 i 2 del Reglament d'Activitats classificades).

Art. 23 – Alineacions.

Les alineacions a les que ha d'ajustar-se l'edificació són les determinades gràficament als plànols.

L'alineació a l'espai públic tindrà el caràcter d'obligatòria, i a l'espai privat tindrà caràcter de línia que no pot ésser traspassada per l'edificació. Es podrà mitjançant la redacció i aprovació d'estudis de detall regularitzar aquestes alineacions en els carrers tradicionals de formes quebrades, amb el fi d'obtenir una major amplada del sistema viari.

Art. 24 – Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que es poden edificar a cada solar, s'indica als gràfics de les normes amb un número que acompanya a l'indicador de cada zona, segons el següent codi:

INDICADOR GRÀFICS	ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES
a.11	3,50m.	P.B.
a.12	6,25m.	P.B.+1
a.13	9,00m.	P.B.+2

Art. 25 – Ocupació

Quan no s'indiqui el contrari en els gràfics, l'ocupació màxima serà del 100% en parcel·les de superfície més petita o igual a 150 metres quadrats, i del 70% en parcel·les de més de 150 metres quadrats.

La limitació d'ocupació del sòl, amb independència de la mida de parcel·la, s'indica als gràfics amb una xifra que es posa a continuació de l'indicador de zona i alçada de l'edificació, de la següent forma:

<u>Indicador en gràfics</u>	<u>% màxim ocupació</u>
a.127	70%

Art. 26 – Cossos volants.

No es permetran cossos volats oberts, semitancats o tancats per sota de l'alçada de 3 m. de la rasant del carrer. Per damunt d'aquesta alçada es permetran cossos volats oberts amb un màxim de 50 cm. i una llargada equivalent al 50% de la façana al carrer.

Les baranes no podran esser opaques, i la llosa de balcó tindrà un màxim de 12 cm. de gruix.

Els cossos tancats i semi-tancats, estaran construïts en materials lleugers, en tota la seva alçada (de llosa a llosa) i no tindran empits ni parts construïdes en obra de fabrica.

En tot cas, els cossos volats es separaran de les mitgeres un mínim de 60 cm. i entregaran amb la façana en un pla perpendicular a aquesta.

(...)

Capítol 4 – Zones d'espai lliure privat (a.0)

Art. 36 – Definició.

Inclou aquesta classificació aquelles **zones de domini privat que no són ocupables per l'edificació** i que es determina en els gràfics la seva configuració en planta.

Art. 37 – Usos permesos

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, horts, pati de jocs o qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació.

Es diferencien dues subzones

a.00) Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació secundària i instal·lació d'elements provisionals o desmuntables.

(...)

Títol VII – Delimitació Unitats Actuació.

Art. 38 – Gestió del planejament.

Les Normes defineixen cinc unitats d'actuació que conformen la gestió del planejament urbanístic dins el sòl urbà.

Dins l'àmbit de cada unitat d'actuació es podran redactar per part de l'administració o bé per part dels particulars Estudis de Detall que abarquin la totalitat del sector, amb el fi de precisar i ajustar la traça, alineacions i rasants dels vials i espais públics.

El desenvolupament de les unitats d'actuació es podrà realitzar de forma independent, a excepció de l'unitat d'actuació UA3, que precisarà la prèvia urbanització de l'unitat d'actuació UA2 a fi de garantir la continuïtat de l'avinguda d'accés i de l'eixamplament de la carretera.

No es podran concedir llicències d'edificació dins l'àmbit de cada unitat d'actuació fins que s'hagin formalitzat la totalitat de les cessions obligatòries i gratuïtes de vials i espais públics a l'ajuntament i mentre els terrenys no adquireixin la condició de solar per comptar amb accés rodat, subministre d'aigua potable, electricitat, i xarxa de clavegueres, o bé es depositin garanties o avals suficients que assegurin la correcta execució de les obres d'urbanització necessàries per adquirir la condició de solar i es compleixin els requisits determinants a l'article 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

4. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

4.1. Identificació dels tipus de sòl



Extracte de plànol 0.5 Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector del PTPCG.

Per altra banda, d'acord amb les categoritzacions del sòl del PTPCG, s'identifica el nucli històric de Pontós, que es troba envoltat de sòl de protecció especial. A més, l'àmbit es considera d'especial valor connector.

Sòl de protecció especial

Comprèn aquell sòl que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais

oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

En aquest cas, a Pontós trobem que la major part del sòl és de protecció especial, tot i que no hi ha de tipus PEIN o Xarxa Natura.

En relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 TRLUC, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

D'acord amb l'article 2.7 del PTPCG, en el sòl de protecció especial, es poden autoritzar les edificacions i ampliacions de tipus C que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 TRLUC, quan es compleixin les següents condicions i exigències, que han de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl:

- Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8 de l'article 2.7 del PTPC.
- L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les variables llistades en l'apartat 7 de l'article 2.7, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat. En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.
- Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística– i d'altres instruments de planificació sectorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats que, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:
 - Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
 - Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.

- Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000, en especial el compliment de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres.

Àmbits d'interès especial per a la connectivitat

Els àmbits d'interès especial per a la connectivitat són aquells sectors del territori amb unes característiques morfològiques, una estructura d'hàbitats i una localització que afavoreixen la continuïtat dels fluxos biològics i ecològics, com és facilitar els moviments d'un ampli ventall d'espècies a través del territori i mantenir la continuïtat de determinats processos ecològics.

També inclouen els elements del paisatge, generalment d'estructura contínua i lineal, que, amb independència del valor dels seus hàbitats naturals, tenen un interès per permetre els desplaçaments de determinades espècies entre diferents espais naturals d'una certa dimensió.

En àmbits d'interès especial per a la connectivitat, s'ha de mantenir la classificació de no urbanitzable i evitar-hi implantacions que puguin afectar significativament a la seva funció connectora o bé, mitjançant el planejament urbanístic, incorporar aquests sòls als sistemes d'espais lliures públics per tal de garantir la seva funció connectora, tot mantenint una franja lliure amb la dimensió mínima suficient de noves construccions, i s'ha de procurar la permeabilització dels usos i les construccions existents.

4.2. Determinacions del sistema d'assentaments

Els àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions i de les àrees especialitzades assenyalats en els plànols comprenen el sòl urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent, d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del Pla. En cas de dubte o contradicció, preval l'àmbit que realment tinguin el sòl urbà i l'urbanitzable en els instruments urbanístics que estiguin aprovats definitivament en el moment de l'aprovació definitiva del Pla territorial.



Extracte de plànol O.4 Estratègies de desenvolupament del PTPCG.

Creixement mitjà

D'acord amb el plànol O.4 Estratègies de desenvolupament del PTPCG, el nucli de Pontós té assignat un creixement mitjà -cercle vermell-.

D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2.4 del PTPCG les extensions urbanes que proposi el planejament urbanístic municipal en el marc de l'estratègia de desenvolupament assignada pel Pla podran ocupar sòl de protecció especial o territorial amb les condicions que

assenyala l'article esmentat. En aquest cas, no hi ha cap condició de "límit específic de creixement urbà".

El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

$$E = 60 \cdot A / 100$$

On:

- E Superfície de l'extensió urbana admissible
- A Superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hotel·ler, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana. Altres supòsits, com el fet de tenir el projecte d'urbanització aprovat o naval dipositat no són justificació suficient per a que puguin computar com a superfície de l'àrea urbana existent. La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació.

5. PROBLEMÀTICA DETECTADA

Es detecta la següent problemàtica en el nucli de Pontós:

- **Deficiència de places d'aparcament en el nucli històric.**

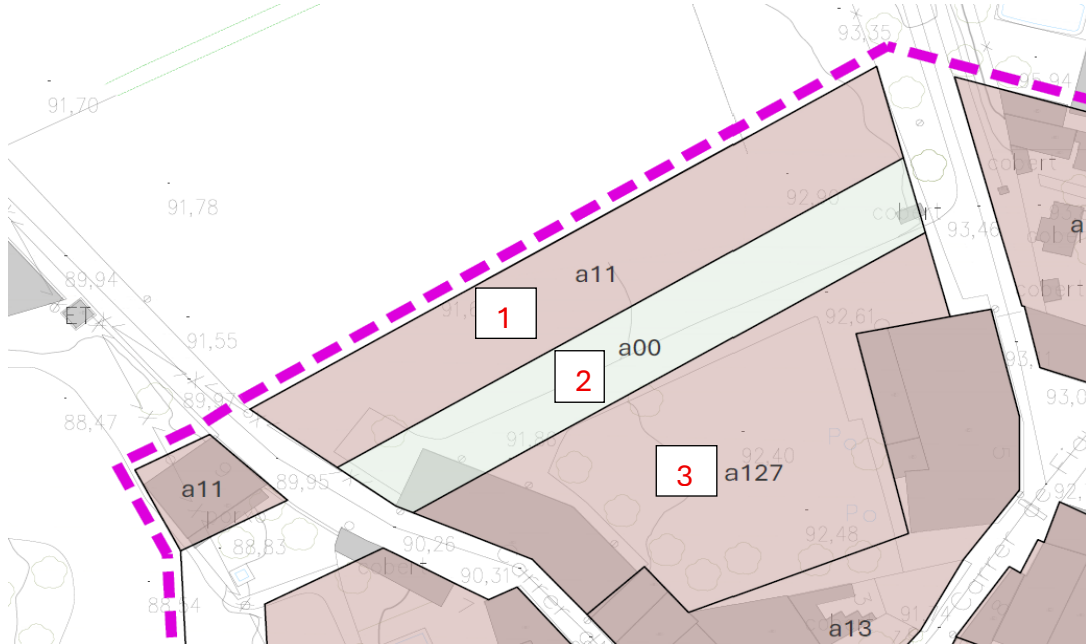
El nucli històric del poble presenta una problemàtica recurrent pel que fa a l'aparcament de vehicles. Es tracta d'un teixit urbà de gran valor patrimonial, amb una trama de carrers estrets i irregulars que responen a la seva configuració històrica. Aquestes característiques, que aporten identitat i interès al conjunt, alhora dificulten la circulació i l'estacionament de vehicles particulars.

La major part dels carrers són de secció reduïda i no permeten l'habilitació de places d'aparcament en línia sense comprometre la seguretat viària ni la fluïdesa del pas. A més, la manca d'espais lliures dins del propi nucli impedeix la creació de nous aparcaments públics o privats.

El centre és eminentment residencial, fet que incrementa la demanda d'estacionament per part dels veïns. Aquesta situació genera sovint tensions entre la necessitat d'aparcament i la

preservació de l'espai públic, així com problemes derivats de l'aparcament indegut o en zones no autoritzades.

En conjunt, la configuració urbana, la manca d'espais disponibles i l'ús residencial predominant fan que la gestió de l'aparcament al nucli històric sigui un repte complex que requereix solucions específiques i equilibrades.



- **Geometria poc eficient.** La finca existent a11 (1) té una geometria que limita el seu desenvolupament. Es tracta d'una finca molt allargada, amb una façana reduïda que dona a dos vials. A més, a davant seu compta amb una altra finca de qualificació a00 Zona d'espai lliure privat (2). La finca qualificada com a 127 adjacent (3) és de grans dimensions però al igual que l'anterior, no disposa de gaire perímetre de façana a vial. En conclusió, les finques 1 i 3 no compten amb una façana a vial que permeti un desenvolupament adequat.
- **Inexistència de transició entre sòl urbà i no urbanitzable.** La finca existent a11 (1) llinda directament amb sòl no urbanitzable. De fet, la tipologia amb la que compta disposa que pot quedar alineada completament al front amb sòl no urbanitzable. Per tant, no hi ha cap espai intermig que ajudi a la transició entre els dos tipus de sòl. Cal a dir que aquest fet pot suposar problemes de nivells en sòl urbà, ja que no es pot actuar en sòl no urbanitzable.

MO

MEMÒRIA ORDENACIÓ

MO MEMÒRIA ORDENACIÓ

6. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

6.1. Objectius de la modificació

El objectiu de la modificació és l’obtenció sòls per a qualificar com a sistema viari -vial i aparcament públic- i estendre part de sòl urbà existent -sense possibilitat d’increment de sostre-.

La següent taula és un resum dels objectius d’aquesta modificació, així com les actuacions per tal de poder-los dur a terme i les modificacions necessàries en el planejament vigent:

Objectius	Actuacions	Modificacions
1 Obtenir sòls de sistema viari (clau 1a) per crear aparcament públic.	Reclassificació d’una finca de Sòl No Urbanitzable a Urbà i aplicació de la qualificació de sistema viari X.	Plànol d’ordenació de zonificació de sòl urbà.
2 Obtenir sòls de sistema viari (clau 1a) per crear un nou vial de circulació.	Requalificació de sòl que passa de zona a127 a sistema viari.	Plànol d’ordenació de zonificació de sòl urbà.
3 Estendre el sòl lliure d’una part de zona urbana qualificada com a a11.	Reclassificació d’una finca de Sòl No Urbanitzable a Urbà i aplicació de la qualificació de zona a00 - sense possibilitat d’incrementar el sostre-.	Plànol d’ordenació de zonificació de sòl urbà.
4 Repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues: obtenció dels sòls destinats a sistemes i execució de la urbanització.	Delimitació d’un nou polígon d’actuació urbanística per obtenir el nou sistema viari pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	Creació de l’article 38bis que regula el PAU-6 Modificació del Plànol d’ordenació de zonificació de sòl urbà per delimitar el nou PAU-6.

Pel que fa al planejament vigent i proposat de l’àmbit, quedaria de la següent forma:

Planejament vigent



6.1.3.Requalificació de sòl com a espai lliure privat

Es reclassifiquen 1.225 m² de sòl no urbanitzable com a **zona d'espai lliure privat (clau a00)**, que donarà servei al sòl urbà residencial de la clau a11, permetent dotar de jardí privat a aquesta franja estreta d'ús residencial que actualment estava disposada de tal manera que no admetia físicament dotar de jardí privat posterior. En aquest sentit, el titular de la Finca Registral 366 de Pontós, que es correspon amb les finques de referència Cadastral 17145A002003430000EX, 3209001DG9730N0000IQ i 3209001DG9730N0001OW, té la necessitat de poder dotar de jardí privat posterior la promoció de cases per la que ha obtingut llicència d'obres mitjançant Decret 2025DECR000005 de 14 de gener de 2025 (expedient X2022000015).

6.1.4.Creació del PAU-6

L'increment del sòl de sistema viari que s'ha comentat en els punts 6.1.1 i 6.1.2, es compensa amb l'aprofitament privat de la zona d'espai lliure privat (clau a00) explicat en el punt 6.1.3.

En aquest sentit, i per tal de garantir un bon repartiment dels beneficis i les càrregues i garantir la cessió dels sòls públics i l'execució de les obres d'urbanització, es proposa la creació d'un polígon d'actuació urbanística, de superfície 5.912 m². Aquest polígon es gestionarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, obtenint així l'Ajuntament un aparcament públic i un nou vial que han de millorar l'escassetat d'aparcament vigent i la circulació de vehicles en el nucli urbà de Pontós, essent compensat el particular aprofitament residencial sense edificabilitat per poder dotar de jardí l'edificació per la que ha obtingut llicència municipal.

6.2. Abast de les modificacions

Aquesta modificació:

Reclassificació de sòl	Sí, de sòl no urbanitzable a urbà.	
Qualificació de sòl	Sí, a sistema viari i a zona sense possibilitat d'increment de sostre	
Modificació de sistemes	Vialitat	Sí (s'incrementa)
	Equipaments	No
	Equipaments esportius	No
	Zones verdes	No
Increment de l'aprofitament urbanístic	Sí (però sense incrementar sostre edificable)	
Avaluació ambiental	No	

D'acord amb l'anterior, no seran de compliment els articles 98, 99 i 100 del TRLUC.

6.3. Documents modificats

Es modifica:

- Plànol d'ordenació de zonificació del sòl urbà de les NNSS en l'àmbit.
- Es crea l'article 38bis de la normativa urbanística de les NNSS.

6.4. Quadre de superfícies

Qualificació	Vigent	Proposta	Diferència
	m ²	m ²	m ²
SÒL URBÀ	2.700	5.911	3.211,00
Zones	2.700	3.592	892,00

a11	845,00	845	0,00
a127	1.229,00	896	-333,00
a00	626,00	1.851	1.225,00
Sistema viari	0,00	2.319	2.319
1a vial	0,00	333	333
1a aparcament	0,00	1.986	1.986
SÒL SNU	3.211	0	-3.211
TOTAL ÀMBIT	5.911	5.911	0,00

Es constata que en l'àmbit de la modificació s'incrementa la superfície de sòl destinada a sistemes (concretament, al viari) i que s'incrementa l'aprofitament urbanístic sense edificabilitat (clau a.00).

6.5. Obtenció dels sòls requalificats

Pel que fa a l'obtenció dels terrenys de titularitat privada que es requalificaran com a sistema, s'obtindran mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El resum de superfícies requalificades a continuació:

Referencia cadastral	Vigent		Proposta	
	Qualificació	Superfície m²	Qualificació	Superfície m²
17145A00200342	snu	213,79	1a aparcament	213,79
17145A00200343	snu	2.934,01	1a aparcament	1.768,53
			a00	1.147,40
			a11	3,88
3209001DG9730N	a00, a11,	1.236,25	a00	69,10
4593510EG1749S0001SG	a127		a11	835,58
			a00	621,22
			1a vial	277,71
			a127	609,11
3209004DG9730N0001DW	a127	754,22	a00	47,40
			a127	274,95

A l'apartat "AG.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA" es justifica la viabilitat econòmica de la present modificació puntual.

6.6. Justificació del compliment del PTPCG

La modificació dona compliment al Pla Territorial de les Comarques Gironines.

Tal i com s'ha comentat al punt 4 d'aquesta memòria, d'acord amb les categoritzacions del sòl del PTPCG, s'identifica el nucli històric de Pontós, que es troba envoltat de sòl de protecció especial. A més, l'àmbit es considera d'especial valor connector.

Cal dir que tot el municipi de Pontós es troba categoritzat com a sòl de protecció especial, d'especial valor connector. Es a dir, no hi ha cap àmbit en tot el municipi que tingui unes condicions de protecció menors.

D'acord amb el plànol O.4 Estratègies de desenvolupament del PTPCG, el nucli de Pontós té assignat un creixement mitjà -cercle vermell-.

D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2.4 del PTPCG les extensions urbanes que proposi el planejament urbanístic municipal en el marc de l'estratègia de desenvolupament assignada pel Pla podran ocupar sòl de protecció especial o territorial amb les condicions que assenyalava l'article esmentat. En aquest cas, no hi ha cap condició de "límit específic de creixement urbà".

L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

$$E = 60 \cdot A / 100$$

On:

E: Superfície de l'extensió urbana admissible

A: Superfície de càlcul de l'àrea urbana existent. D'acord amb la documentació lliurada de planejament urbanístic, la trama urbana existent del nucli urbà de Pontós és de 96.710 m².

Per tant:

$$E = 60 \cdot 96.710 \text{ m}^2 / 100 = 58.026 \text{ m}^2$$

Es proposa realitzar una reclassificació de sòl de 3.211 m² < 58.026 m².

En aquest cas, a més, cal indicar que l'extensió de sòl no representa, en cap cas, un augment del nombre d'habitatges o sostre edificable.

L'extensió proposada representa l'extensió del nucli històric existent, pel que es pot admetre d'acord amb el PTPCG.

7. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

L'Ajuntament té la necessitat de dotar d'aparcament públic el municipi de Pontós. Tal i com s'ha explicat en l'apartat 5 de Problemàtica, actualment, hi ha una manca d'espais per a aparcar en el nucli, degut a les característiques pròpies d'aquest tipus de tipologies. De fet, actualment, ja s'està utilitzant l'espai proposat per a requalificar com a aparcament públic.

Per altra banda, el titular de la Finca Registral 366 de Pontós, que es correspon amb les finques de referència Cadastral 17145A002003430000EX, 3209001DG9730N0000IQ i 3209001DG9730N0001OW, té la necessitat de poder dotar de jardí privat posterior la promoció de cases per la que ha obtingut llicència d'obres mitjançant Decret 2025DECR000005 de 14 de gener de 2025 (expedient X2022000015).

Amb l'extensió de sòl s'aprofitaria per crear una transició més adequada entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà, que comptaria amb proteccions i condicions per a una millor integració paisatgística.

Per tot, sorgeix la oportunitat de crear un polígon d'actuació urbanística a gestionar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, obtenint així l'Ajuntament un aparcament públic i un nou vial que han de millorar l'escassetat d'aparcament vigent i la circulació de vehicles en el nucli urbà de Pontós, essent compensat el particular aprofitament residencial sense edificabilitat per poder dotar de jardí l'edificació per la que ha obtingut llicència municipal.

8. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

8.1. Legislació vigent

La legislació urbanística vigent és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de Febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatge per fer efectiu el dret de re allotjament (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i la Directiva 2001/42/CE, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

Per altra banda, a nivell municipal, són d'aplicació les Normes Subsidiàries de planejament de Pontós.

8.2. Determinacions

L'art 96 del TRLU "Modificació de les figures del planejament urbanístic" determina:

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

(...)

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

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

Tot i que modifica sistemes urbanístics, aquest modificació de les NNSS no modifica els espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, per tant, no és de compliment la justificació de l'art. 98 del TRLUC.

La modificació de les NNSS no proposa un increment de l'aprofitament urbanístic, entès com un increment del sostre edificable, així que no s'ha de complir amb el que es determina a l'art. 99 i 100 del TRLU.

Per tant, amb la present modificació es produeix un augment de la superfície del sistema viari.

La modificació dona compliment a l'art. 97 del TRLUC, donat que raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, al llarg de tot el document i especialment, en el punt 5. Conveniència i oportunitat.

S'ha de fer una valoració positiva sobre la proposta ja que:

- a) No comporta un increment del sostre edificable ni de la densitat de l'ús residencial.
- b) L'ordenació proposada, és molt puntual, 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.
- c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) Hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest cas, on la modificació afecta sistemes urbanístics, hi ha una projecció adequada dels interessos públics, doncs es compleixen els requisits següents:

- a) Es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 del TRLU amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals. En aquest sentit, en l'apartat 6.3.2 següent es justifica el compliment de l'art. 98 del TRLU.
- b) No es redueix, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

Per altra banda, segons l'art. 118 del DL 305/2006, "*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*", les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics exigits.

Es considera que es dona resposta a aquestes consideracions en el contingut de la modificació.

Pel que fa al planejament municipal, l'article 3" admet la modificació del planejament, sempre que no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global.

Pel que fa a la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre, relativa als serveis en el mercat interior, la modificació, **no té efectes en relació a la Directiva de serveis**, atès que el sòls que tracta passen a ser sistemes públics. No estableix doncs, condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

Per altra banda, pel que fa a la **perspectiva de gènere**, la modificació millora la situació actual, donat que l'eixamplament del vial i la recuperació de l'equipament -actualment en desús- implica una millora de la seguretat i visibilitat en l'àmbit.

Pel que fa als **riscos** que afecten a l'àmbit, pel que fa a la inundabilitat, d'acord amb el visor de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'àmbit no es troba a cap zona inundable (T10, T100 o T500), així com tampoc a la zona de flux preferent o d'altres.

Per les característiques de l'entorn, no es tenen en compte els riscos d'incendi forestal, transport ferrocarril, aeronàutic i d'altres. D'acord amb el visor de protecció civil de la Generalitat, l'àmbit no està afectat per cap risc que calgui considerar.

La present modificació de les NNSS no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; **per tant, no està sotmesa a avaluació ambiental.**

I és que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes**, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

De conformitat amb l'apartat 6.c.Segon de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general en supòsits de *“Les modificacions de planejament urbanístic no incloïen en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà”*, les quals es refereixen *“Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural”*.

Doncs bé, en aquests cas concret, la present modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica perquè està situat majoritàriament en sòl urbà i, per la part situada en sòl no urbanitzable afectada, no estableix el marc per a una futura autorització de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental, i per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

8.3. Contingut documental

D'acord amb l'art 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Al mateix temps, l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme permet la modificació de les figures de planejament urbanístic tot seguint les mateixes disposicions que en regulen la seva formulació.

Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del planejament general, sinó que únicament introdueix modificacions puntuals, segueixen essent vigents les justificacions i documents de les NNSS.

Pel que fa a l'**informe de sostenibilitat econòmica**, es redacta en compliment de l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que en relació a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d: *“L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”*

La modificació no suposa un increment de sostre edificable amb aprofitament i, en conseqüència, no genera reserves pel sistema d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Per tant, la present modificació no requereix la incorporació d'una **memòria social**, tal com es determina a l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

El **programa de participació ciutadana** queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats.

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la **mobilitat generada**.

Aquesta modificació puntual del PGOU no té efectes significatius sobre el **medi ambient** perquè no constitueix variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Per tant, d'acord amb la disposició addicional vuitena de la llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no serà necessària l'avaluació ambiental.

8.4. Formulació

Les competències per a la formulació d'aquesta modificació puntual, venen regulades per l'art. 76.2 en relació a l'art. 96 del TRLU.

D'acord amb aquestes determinacions, la promoció de la modificació correspon a l'Ajuntament de Pontós.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la Disposició Addicional Tretzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

8.5. Tramitació

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els art. 80 i 85 del TRLU, en relació a l'art. 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb unes excepcions establertes per reglament i unes particularitats segons les característiques de la modificació.

VP

PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

VP PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

9. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

El planejament vigent, en el Títol VII de l'apartat II de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Pontós regula a l'article 38 la gestió urbanística de les unitats d'actuació, preveient cinc (5) unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant estudis de detall.

Doncs bé, mitjançant la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries s'incorpora un nou article 38.bis a la normativa urbanística per tal de regular el nou Polígon d'Actuació Urbanística número 6 (PAU-6) que es crea, el qual es transcriu a continuació en color blau:

Article. 38.bis. PAU-6. Nou aparcament públic de Pontós.

1. ANTECEDENTS:

En el municipi de Pontós hi ha manca d'aparcament públic i sorgeix la oportunitat de poder crear una nova zona d'aparcament públic amb un vial que millora la circulació de vehicles pel nucli urbà.

2. OBJECTIUS:

Classificar com a sòl urbà no consolidat la finca amb referència cadastral 17145A002003430000EX situada en sòl no urbanitzable de caràcter agrícola (secà), per tal d'incorporar-la dins del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU-6) de sòl urbà no consolidat format per la Finca Registral 366 de Pontós, que es correspon amb les finques de referència Cadastral 17145A002003430000EX, 3209001DG9730N0000IQ i 3209001DG9730N0001OW, titularitat de E&G ECOWORLD CONSTRUCTIONS, SL amb CIF B-67.926.485.

La modificació té per objectiu obtenir sòls de sistema viari (clau 1a), creant un gran aparcament de vehicles i un nou vial entre el tram urbà de la carretera GIV-5125 i el tram urbà del Carrer de Mas Clos, millorant així tant l'aparcament actualment escàs en el municipi com la circulació de vehicles en el nucli urbà.

Aquest increment del sòl de sistema viari es compensa amb l'aprofitament privat consistent en la zona d'espai lliure privat (clau a00) sense edificabilitat que donarà servei al sòl urbà residencial de la clau a11, permetent dotar de jardí privat a aquesta franja estreta d'ús residencial que actualment estava disposada de tal manera que no admetia físicament dotar de jardí privat posterior.

3. ÀMBIT: delimitat als plànols d'ordenació.

4. RÈGIM DE SÒL: Sòl Urbà No Consolidat.

5. SUPERFÍCIES: 5.912 m².

6. GESTIÓ URBANÍSTICA:

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pel desenvolupament del PAU 6 es tramitarà un Projecte d'Urbanització i un Projecte de Reparcel·lació.

En virtut del Conveni de Gestió Urbanística que acompanya a aquesta modificació entre l'Ajuntament de Pontós i l'actual propietari únic de l'àmbit E&G ECOWORLD CONSTRUCTIONS, S.L., amb CIF B-67.926.485, el propietari únic farà constar en totes les finques resultants que hi hagi en el Projecte de Reparcel·lació, que E&G ECOWORLD CONSTRUCTIONS, S.L. és el responsable de la liquidació provisional i definitiva de les quotes d'urbanització, així com responsable de la gestió i execució urbanística del PAU-6 dins dels terminis establerts per l'article 38.bis de les Normes Subsidiàries de Pontós.

En tant que l'increment d'aprofitament és sense edificabilitat (clau a00 – zones d'espai lliure privat) la cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic s'haurà de substituir en el projecte de reparcel·lació pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge de l'Ajuntament de Pontós.

Finalment, s'ha de cedir a l'Ajuntament, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals (viari i d'aparcament) inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, urbanitzats.

7. OBRES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al Projecte d'Urbanització del sistema viari de l'aparcament, aquest ha d'oferir un tractament integrat amb el paisatge immediat del sòl no urbanitzable amb una proposta amb acabat de sauló sòlid compactat de gruix suficient pel trànsit rodat de vehicles, amb almenys dos punts de llum, la corresponent recollida d'aigües i amb arbrat per separar les places d'aparcament.

El projecte haurà d'incloure l'arranjament de l'accés per trànsit rodat des de la GIV5125 i una sortida al Carrer Mas Clos per trànsit rodat a l'altre extrem.

8. TRACTAMENT DE LÍMITS

En el límit entre el sòl qualificat com a00 i el sistema viari destinat a aparcament es podrà crear una tanca, amb les mateixes condicions que es determinen en l'art. 32 per a la zona 2. En aquest cas concret, la part opaca de la tanca caldrà que tingui el mateix tractament que el de les façanes que es proposin en les edificacions o bé revestides amb un acabat continu del color de les façanes o de la gamma dels terrossos.

9. TERMINI PER INICIAR LES OBRES D'URBANITZACIÓ

En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització.

En el termini de sis (6) mesos des de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries que incorpora aquest nou article 38bis, el propietari ha d'haver presentat per Registre d'Entrada de l'Ajuntament el Projecte d'Urbanització complert i el Projecte de Reparcel·lació.

I s'han d'haver iniciat les obres d'urbanització per part del promotor en el termini establert per la resolució d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, que en cap cas podrà ser posterior a transcorreguts quatre (4) mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització; i hauran de finalitzar les obres d'urbanització en el termini establert pel Projecte d'Urbanització aprovat.

La recepció de les obres es portarà a terme d'acord amb la normativa contractual i urbanística vigents, pel que l'incompliment dels terminis implicarà les penalitzacions de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (o la normativa que la substitueixi).

AG

AGENDA I AVALUACIÓ FINANCERA

AG AGENDA I AVALUACIÓ FINANCERA

1. AGENDA

La present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Pontós serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de la normativa íntegra.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquesta avaluació té caràcter justificatiu de la viabilitat econòmica i financera del polígon d'actuació. A banda dels paràmetres urbanístics que estan definits pel planejament, les bases dels càlculs de costos i valors en venda són estadístiques i per tant aproximades. El càlcul precís dels costos i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte d'urbanització i reparcel·lació.

Així, pel que fa a les despeses d'urbanització, s'ha procurat des de l'Administració que el cost sigui ajustat a l'increment de aprofitament sense edificabilitat.

Al respecte, d'acord amb la base de dades de la reconeguda revista EMEDOS, el cost de les obres d'urbanització a nou d'aquest vial de 6 metres d'amplada i 70 metres longitudinals s'estima en 77.560 €; i el cost de les obres d'urbanització de l'aparcament de 1.986m², amb els acabats establerts a l'article 38bis a raó de 51,73 €/m², 102.735 €; per tot, les despeses d'urbanització s'estimen que sumen un total de 180.295€.

I, pel que fa a l'aprofitament de la clau a00 de 1.225m² que es crea en compensació, procedit a valorar l'immoble conforme el Reial Decret 1942/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sol, i més concretament conforme la situació de sol urbanitzat no edificat de l'article 22, en tant que no consten mostres de terrenys edificables urbans a Pontós en les principals plataformes immobiliàries.

Al respecte, tal com s'ha comentat, s'ha procedit a valorar de conformitat amb l'article 22 del Reial Decret 1492/2011 sobre valoració de sòl urbà en situació de sol urbanitzat no edificat.

Això és, s'ha procedit al càlcul del valor segons la fórmula següent:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl urbanitzat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat edificable de l'ús residencial considerat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Amb caràcter general aquest coeficient és de 1,4.

Vc = Valor de la construcció de la reforma en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i la direcció de les obres i altres

despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Aquest valor s'ha obtingut de l'àmpliament acceptada publicació del *Boletín Económico de la Edificación*.

Doncs bé, per calcular el **Valor en venda (Vv)**, a falta de suficients mostres a Pontós, s'ha pres de referència el valor en venda de la mateixa promoció que passa a quedar afectada per la present MNNS, estimant que el valor és de mercat al suposar una promoció de sis (6) habitatges en les que ja constarien algunes reserves fetes: el valor de venda és de 2.929€/m².



<https://www.habitaclia.com/comprar-casa-en-pontos-i15832000002812.htm?f=&st=3,6,8,10,12,15&geo=p&from=list&lo=55>

Al valor obtingut s'ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació de 1 per estar precisament davant del mateix producte immobiliari que es valora. I, en estar davant d'un valor obtingut d'agències de la propietat immobiliària publicats a les plataformes digitals immobiliàries, s'ha previst una comissió que rebrà l'agència de la propietat immobiliària d'aproximadament el 3%, i un poder de negociació del 5% per part del comprador, per prudència i tenint en compte la situació d'oferta i demanda en aquesta zona.

Pel que fa al **Coeficient K**, que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Amb caràcter general aquest coeficient és de 1,4, i en zones de poca dinàmica immobiliària el coeficient es pot reduir fins al 1,2; doncs bé, per prudència, s'ha optat per un coeficient de 1,3 en no constar cap més promoció d'obra nova a Pontós.

Així mateix, a continuació es valora el **Valor de la Construcció (Vc)**, i en el que es tenen en compte els costos establerts per bases de dades reconegudes i actualitzades com ho és la publicació del *Boletín Económico de la Edificación* pel segon Trimestre de l'any 2025, que s'estima de 2.044,79€/m² per la construcció d'un Xalet Normal, als quals s'ha aplicat una reducció del 7% per estar a la Província de Girona (segons preveu de reduir mitjana la mateixa publicació): essent el resultat final de 1.901,65€/m² el cost de la edificació residencial considerat.

Finalment, el **valor de repercussió del sòl (VRS)** s'estima en 171 €/m², que multiplicat pels 1.225m² d'aprofitament de la clau a00 resulta un valor de **209.475€ estimat per l'aprofitament, essent per tant el valor corresponent al 10% d'aprofitament de 20.947€.**

Per tot l'anteriorment exposat, s'estima viable el PAU-6, en tant que s'han estimat unes despeses d'urbanització i d'entrega de l'equivalent en metàl·lic a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic de **201.242€** (de la suma de 180.295 € de despeses d'urbanització i 20.947€ de l'equivalent en metàl·lic del 10% d'aprofitament); i s'ha estimat un valor de **209.475€ per l'aprofitament urbanístic obtingut al passar de sòl no urbanitzable a zones d'espai lliure privat (a00)** per poder tenir la promoció de cases un jardí posterior.

PL

PLÀNOLS

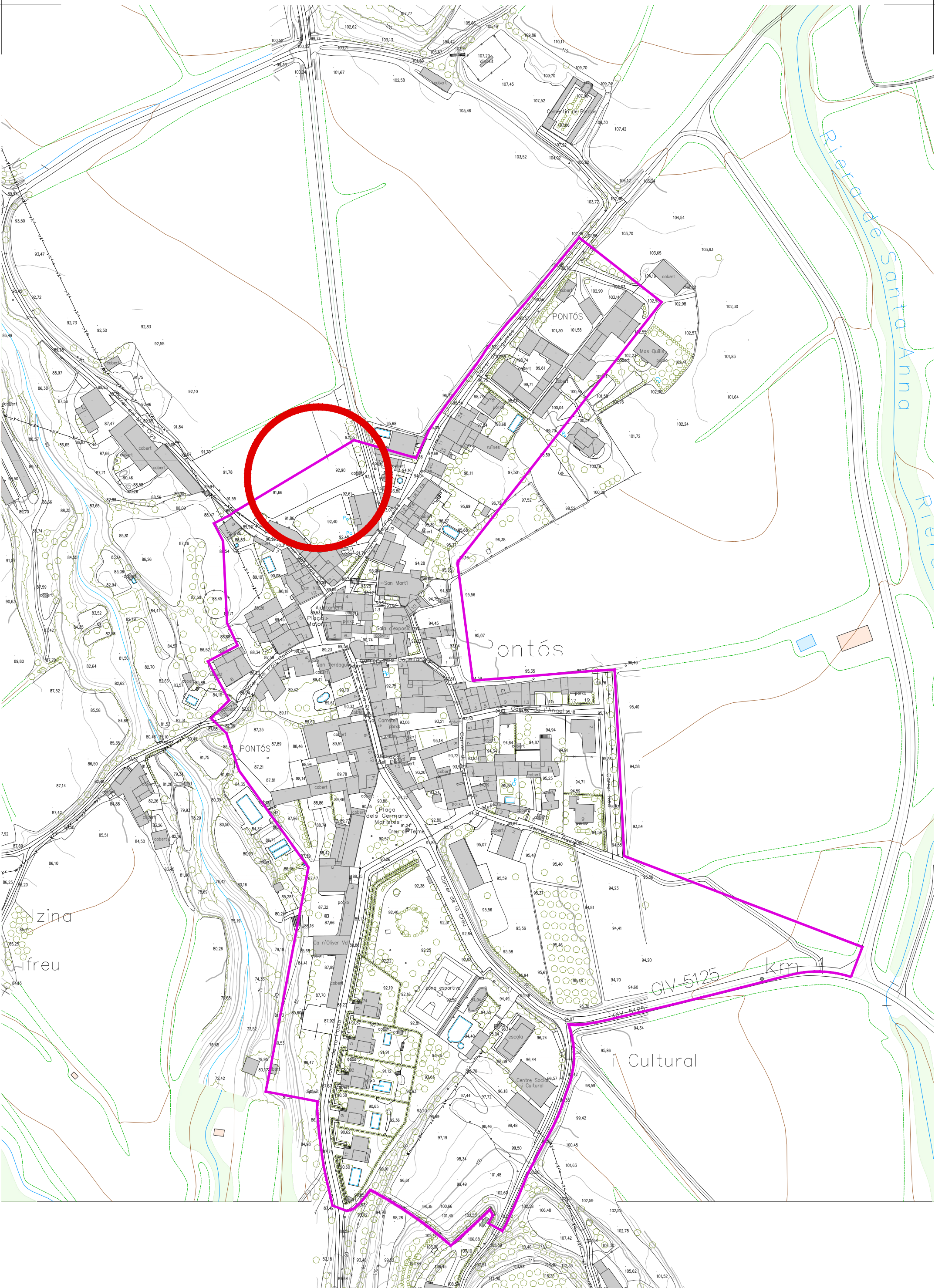
PL PLÀNOLS

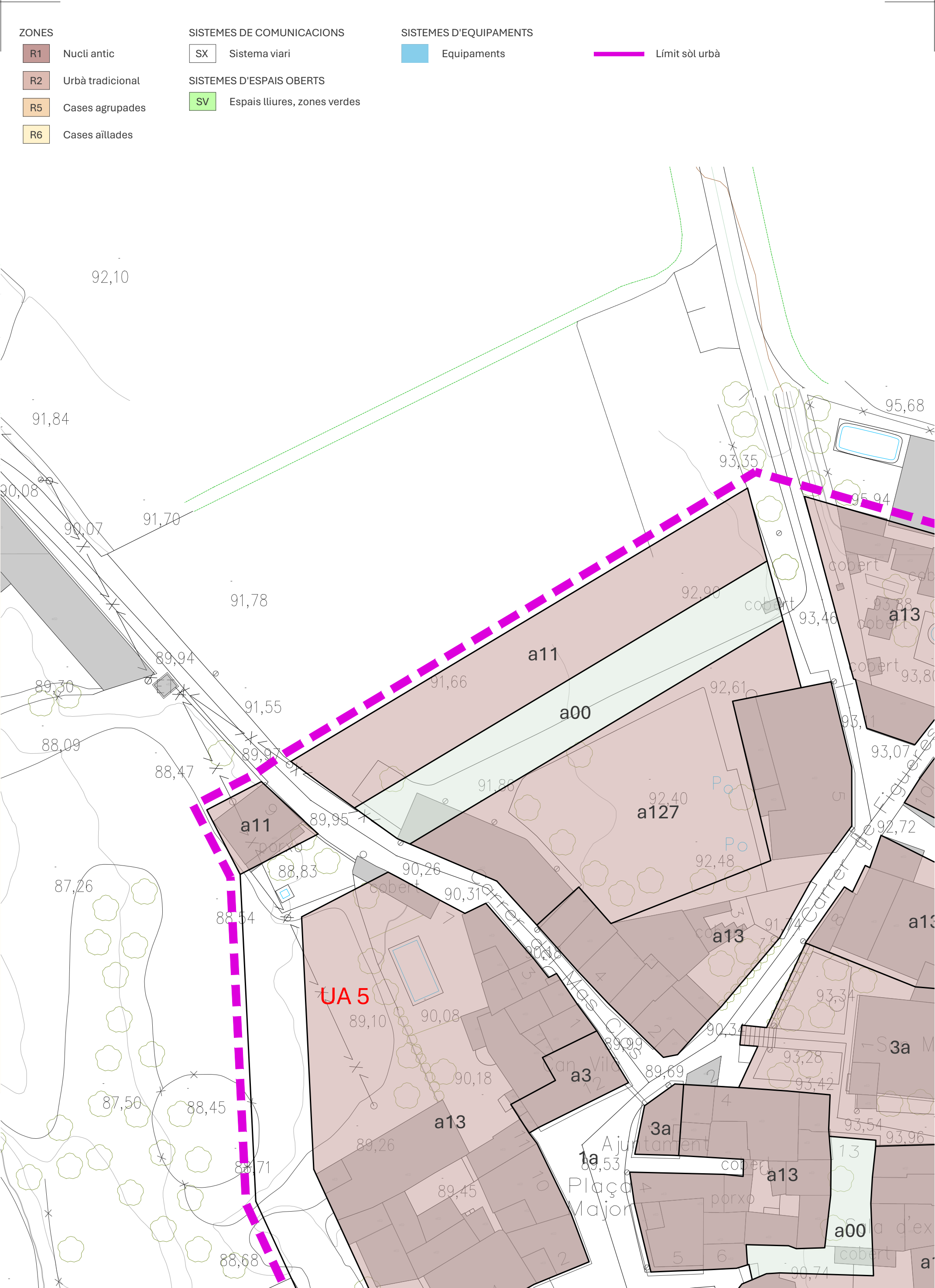
Planejament vigent

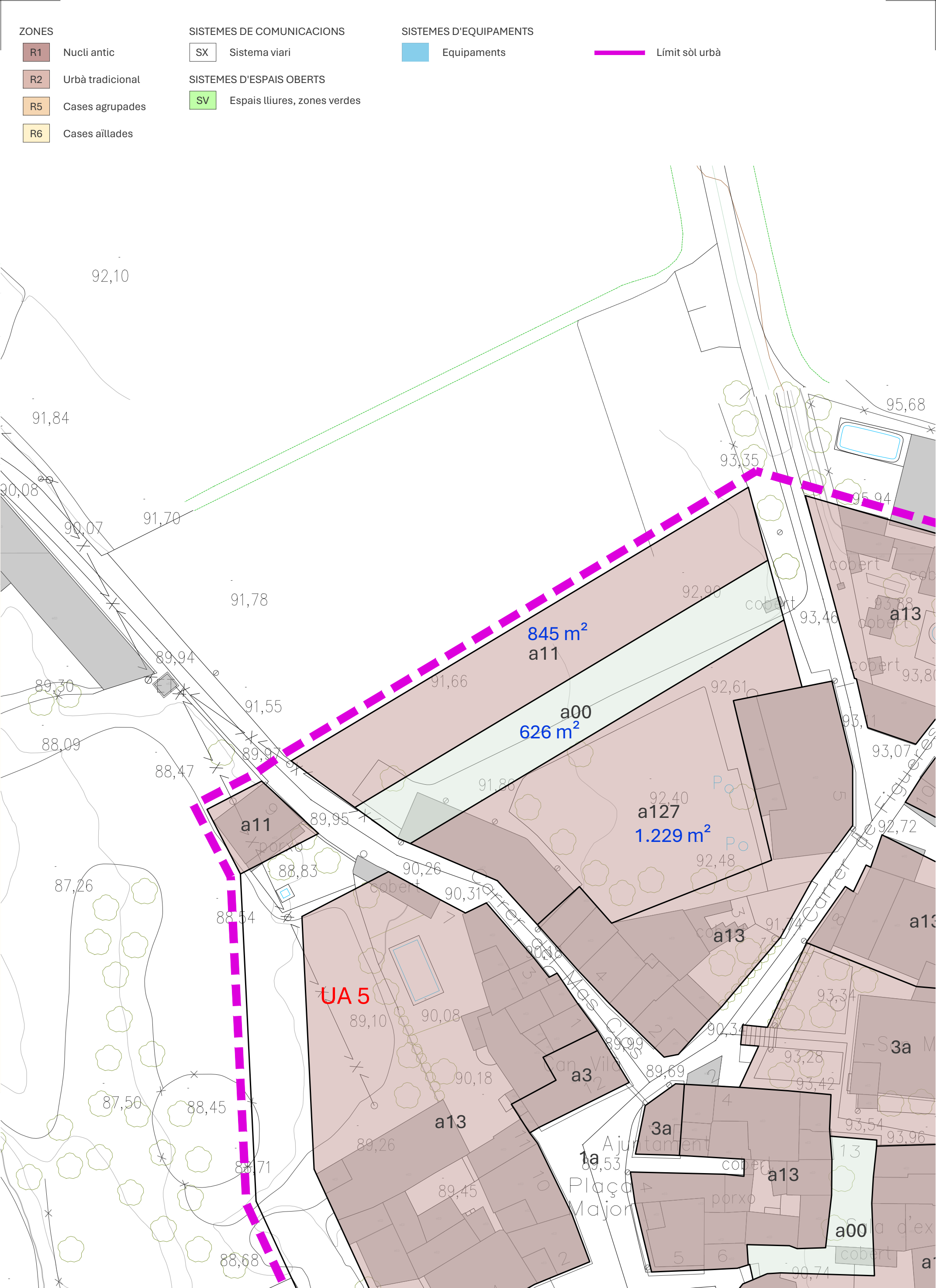
V.01	Situació	DINA3	E 1/1.500
V.02	Planejament vigent PGOU	DINA3	E 1/1.000
V.03	Planejament vigent PGOU	DINA3	E 1/500
V.04	Cadastre	DINA3	E 1/500

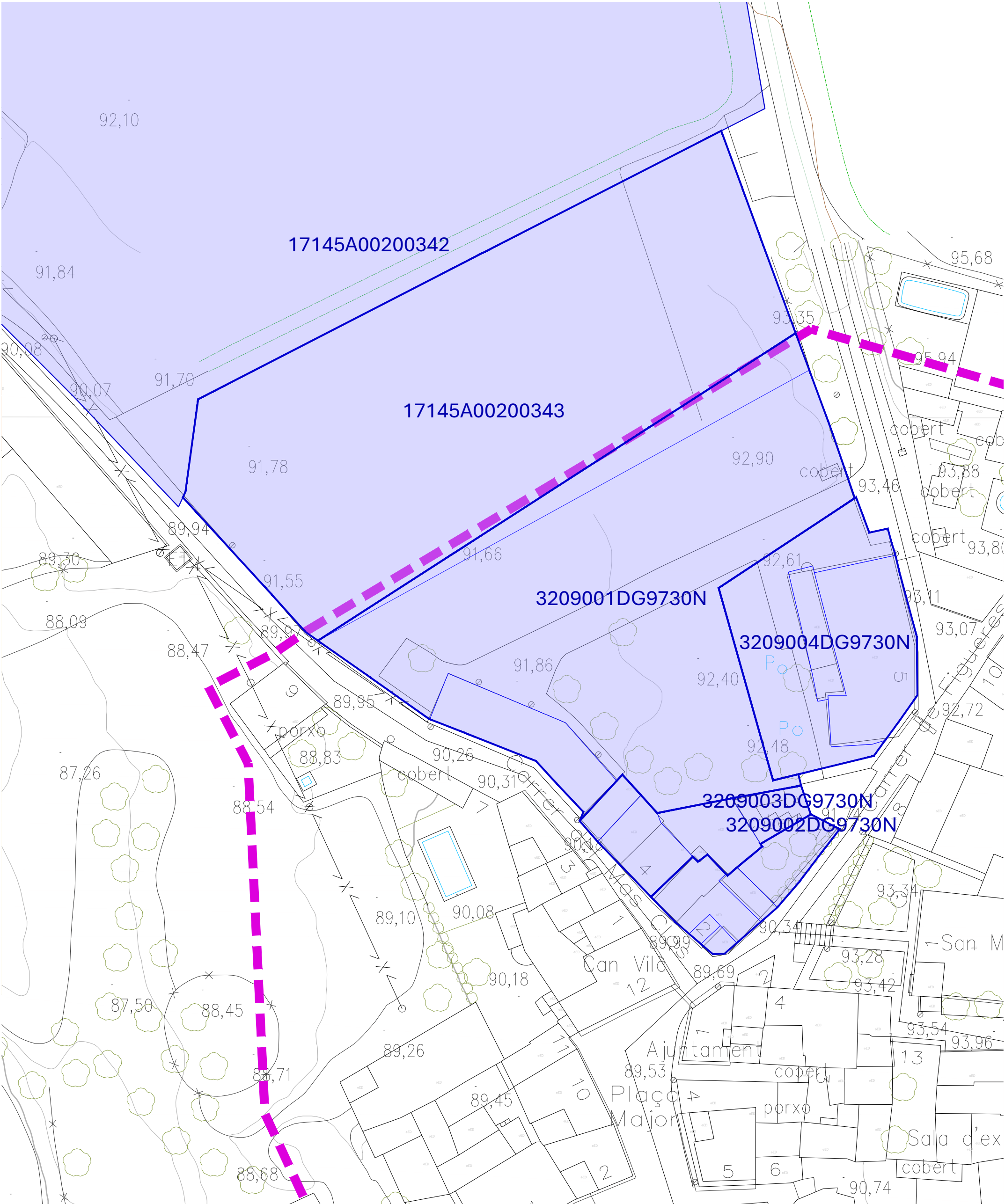
Planejament proposat

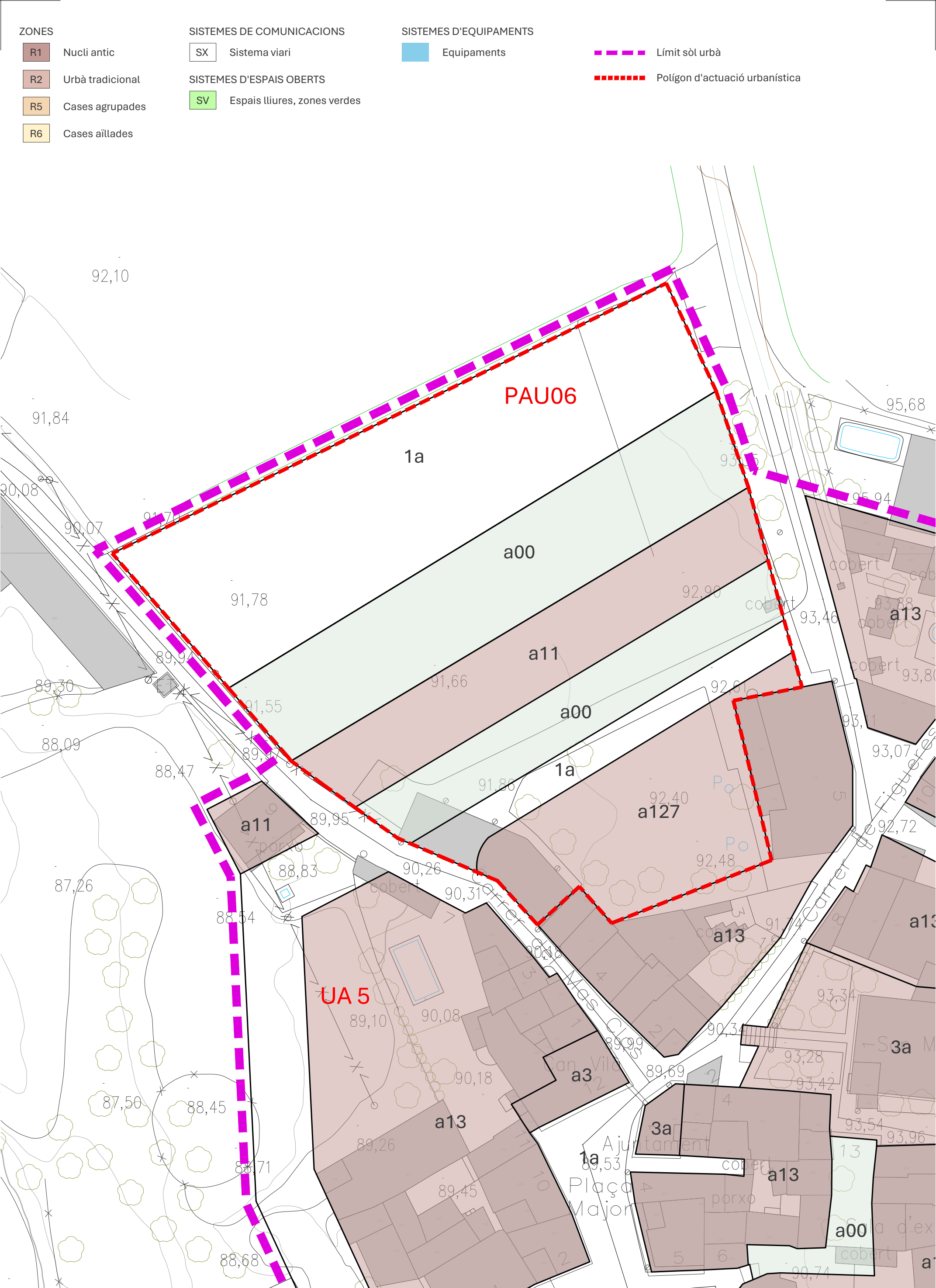
P.01	Planejament proposat PGOU	DINA3	E 1/1.000
P.02	Planejament proposat PGOU	DINA3	E 1/500











MODIFICACIÓ NNSS Reclassificació i requalificació de sòl - Nucli de Pontós

AVANÇ

REF. 3GW

Pontós

Juliol 2025

Redactors

Promotor

Isabel Granell | Oleguer Prat

Ajuntament de Pontós



P. PLANEJAMENT PROPOSAT

Normes Subsidiàries

p.01

