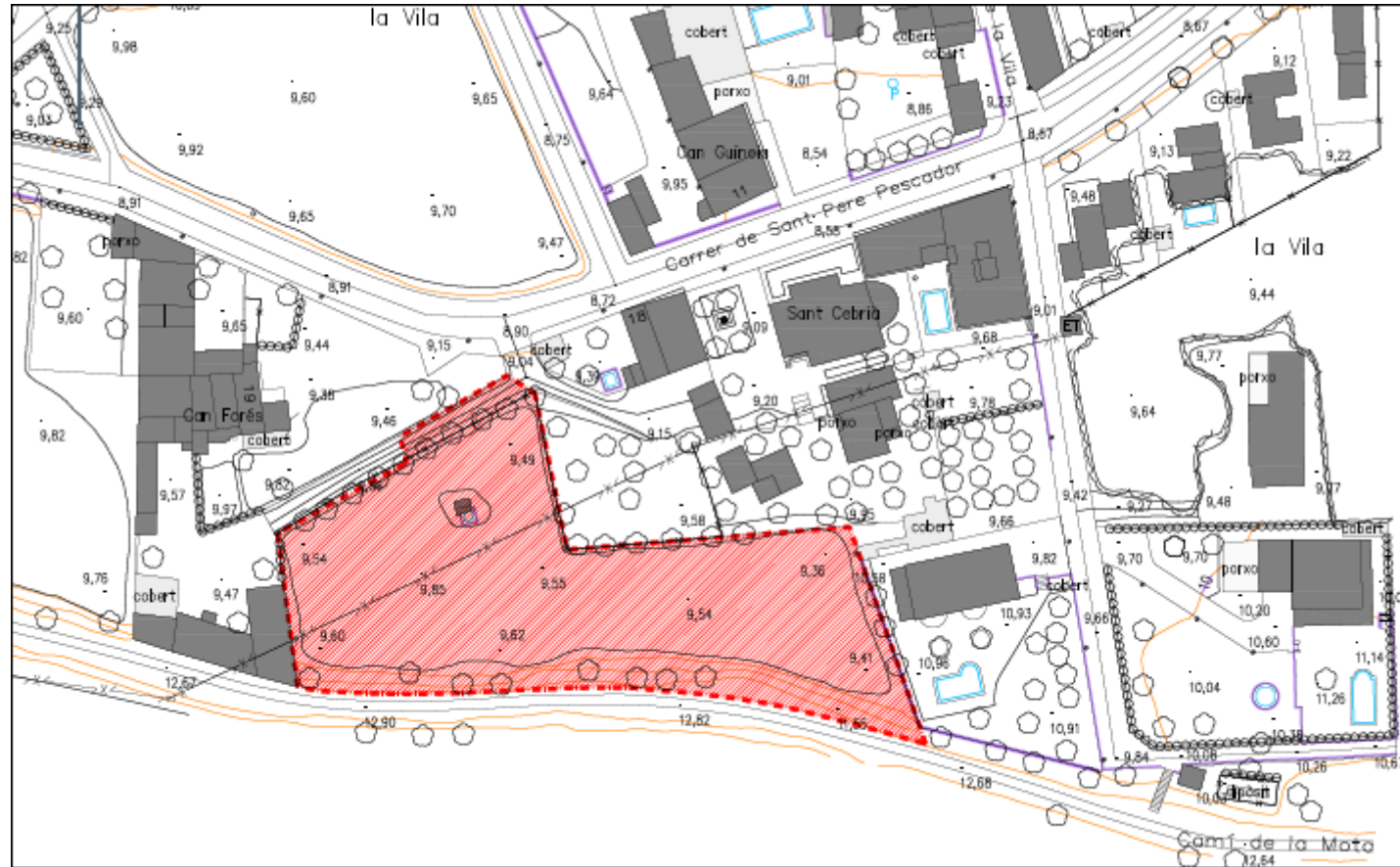


PLA de MILLORA URBANA



HORTA de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ

Febrer 2023

Promotor: JORDINA PELLICER i TEIXIDOR

0. INDEX DOCUMENTACIÓ

PLA MILLORA URBANA Horta de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ

DOCUMENTS ESCRITS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. Introducció
2. Descripció del Sector
3. Estructura de la Propietat
4. Marc Legal i Planejament Vigent

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. Proposta d'Ordenació
2. Adequació de l'Ordenació proposada
3. Obres d'Urbanització
4. Quadre de Dades
5. Gestió del Pla de Millora Urbana

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Justificació de la innecessarietat de l'EAMG
2. Justificació de la innecessarietat de l'informe ambiental
3. Justificació de la innecessarietat de l'estudi econòmic

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

1. Pla d'etapes
2. Estudi Viabilitat Econòmica
3. Informe Sostenibilitat Econòmica

ANNEX

- Fitxes cadastrals finques àmbit PMU

PLÀNOLS

Informació (I)

Plànol i01 Informació : Emmarcament Territorial

Plànol i02 Informació : Situació

Plànol i03 Informació : Planejament Vigent

Plànol i04 Informació : Ortofotomapa

Plànol i05 Informació : Topogràfic

Plànol i06 Informació : Cartografia ICGC

Plànol i07 Informació : Estructura de la propietat

Plànol i08 Informació : Estructura propietat s/Cartogràfic

Plànol i09 Informació : Reconeixement fotogràfic

Ordenació (o)

Plànol o01 Ordenació : Zonificació

Plànol o02 Ordenació : Ordenació/Parcel·lació

Serveis (s)

Plànol s01 Infraestructura: Pavimentació

Plànol s02 Infraestructura: Xarxa Sanejament

Plànol s03 Infraestructura: Xarxa Baixa Tensió

Plànol s04 Infraestructura: Xarxa Enllumenat

Plànol s05 Infraestructura: Xarxa Aigua Potable i reg

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

PLA MILLORA URBANA Horta de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ

1.1 INTRODUCCIÓ

1.1.1 Objecte

El present Pla de Millora Urbana, en concordança amb els articles 70 i 93 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, i als articles 90, 91 i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006, té per objecte el desenvolupament del planejament urbanístic derivat, establint la ordenació detallada d'una finca coneguda com l'horta de Can Cornelis dins el nucli urbà de Torroella de Fluvià. A més, i d'acord amb les seves finalitats, ha de contemplar les actuacions necessàries, que en aquest cas, son en relació a la creació de nous sistemes urbanístics, la determinació d'una parcel·lació d'acord amb el planejament vigent i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

El present PMU conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector referit, dins les NN.SS. vigents a Torroella de Fluvià, de conformitat amb la legislació vigent en consideració al règim del sòl urbà consolidat que constitueix el seu àmbit.

Aquest PMU abasta exclusivament l'àmbit que es defineix en la present memòria, i que resta detallat en els plànols d'Informació i d'Ordenació que formen part del present Pla de Millora Urbana

1.1.2 Iniciativa

Aquest Pla de Millora Urbana es promou per iniciativa privada, en concordança amb l'art 102.1 del TRLUC, que, a més ostenta la titularitat de la totalitat de la finca que constitueix l'àmbit del present PMU.

El promotor es la Sra JORDINA PELLICER i TEIXIDOR, amb Dni 40.431.382-G amb adreça al Ctra de Sant Pere Pescador, 16 de Torroella de Fluvià, comarca de l'Alt Empordà, cp 17474-GIRONA.

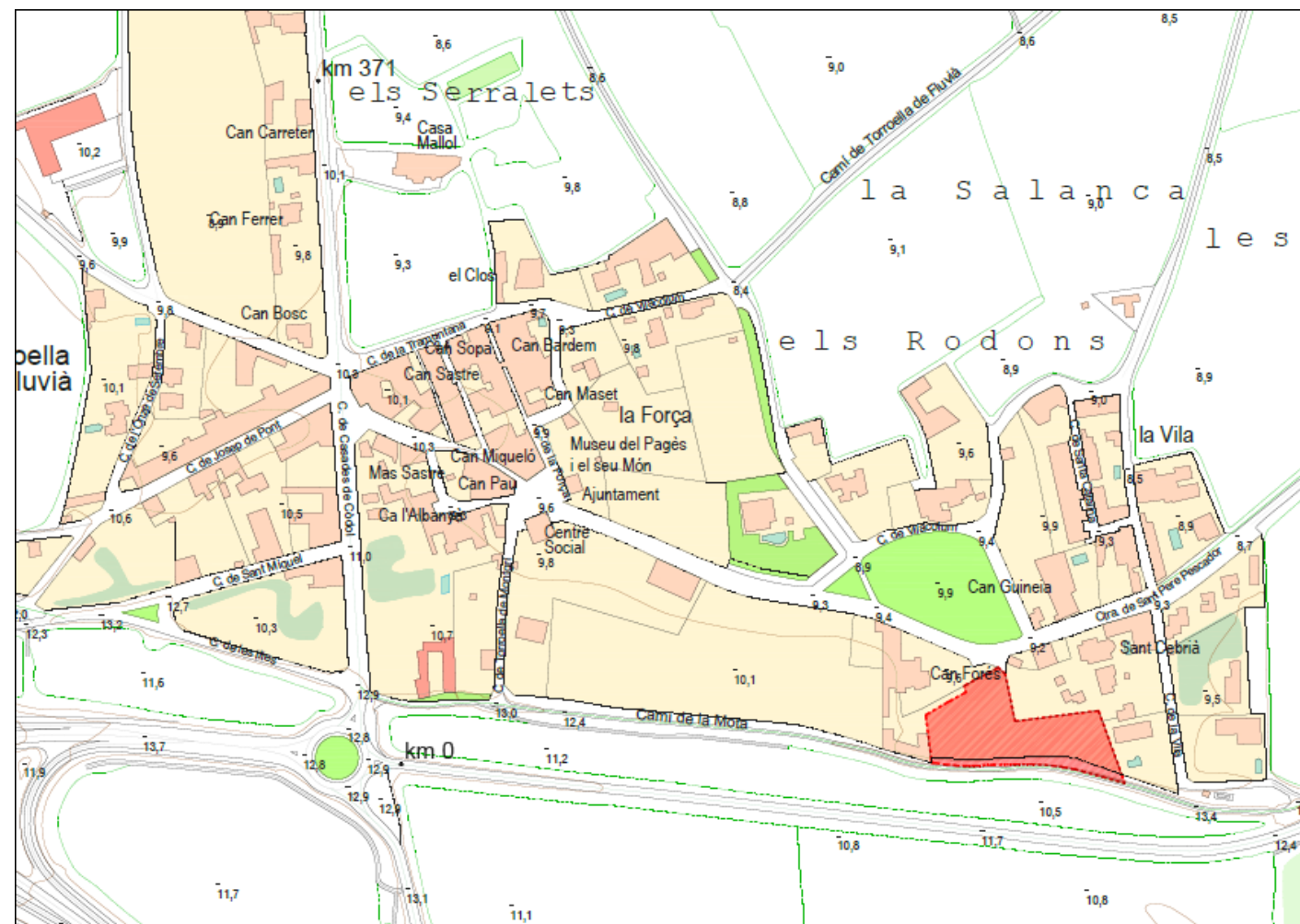
1.1.3 Redactor

El present pla ha estat elaborat per Joaquim Pla Ros arquitecte col·legiat núm. 17338-1 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb despatx professional al c/Remences. 5 bx -17005-Girona

1.2 DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

1.2.1 Situació

El sector es troba a l'extrem Sud-Est del nucli urbà de Torroella de Fluvià, o sigui, a prop la sortida del nucli en direcció a Sant Pere Pescador. Es troba en sòl urbà consolidat, en una sector envoltat per diverses edificacions existents tant l'Est com per l'Oest, i limitat pel camí de la Mota pel Sud i el c/Sant Pere Pescador pel Nord, des d'on hi té l'accés rodat.



1.2.2 Topografia

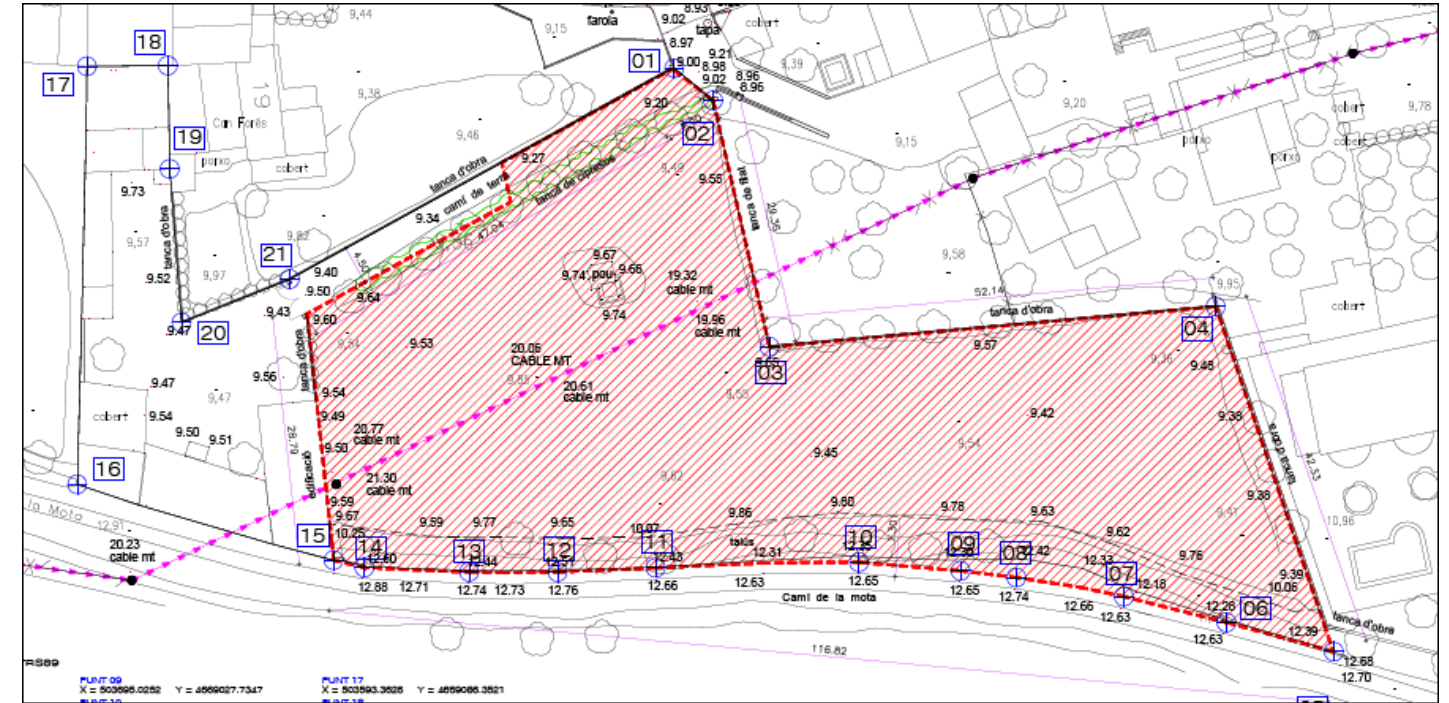
Es tracta d'un àmbit de mides relativament reduïdes, de 0,41 Ha (4.112,42 m²). Topogràficament, és sensiblement horitzontal. En sentit Est-Oest és pràcticament pla mentre que en sentit Nord-Sud presenta una pendent transversal d'uns 30 cm, amb la cota baixa en la banda Nord, a prop de l'accés amb a la Ctra de Sant Pere Pescador. L'únic element topogràfic a remarcar és la mota exterior que delimita l'àmbit pel Sud, paral·lelament al Camí de la Mota, el qual es situa a un nivell d'uns 2,5 mt pel damunt del sector en estudi, tot i que es troba a l'exterior del mateix.

1.2.3 Característiques naturals de l'àmbit

L'àmbit del PMU abasta una finca urbana, fins ara, destinada a horta (l'horta de Can Cornelis) que presenta les característiques naturals pròpies del seu ús agrícola. Es troba envoltada amb fileres de xiprers i altra arbrat, especialment per les bandes Nord i Est, a manera de paravents, tal com podem trobar abastament en el paisatge

empordanès. La proposta del present PMU, no preveu cap afectació a l'arbrat existent, llevat d'aquell interceptat per la obertura i construcció del vial l'accés a l'àmbit pel Nord.

Hidrogràficament, cal assenyalar que no s'observa la presència de canal, recs o cap element que estructuri la morfologia de l'àmbit. Cal indicar, en tot cas, la presència d'un antic pou d'aigua, pel seu regadiu, actualment en desús, situat a la part central de l'àmbit, tal i com es pot reconèixer en la ortofotomapa que segueix



Com a xarxa existent, tenim el camí de la Mota que delimita l'àmbit per tot el front Sud, però que discorre a una cota més elevada (uns 2,50 mt de mitjana) i sense possibilitat d'accés rodat, atesa la seva condició de camí per vianants i bicicletes. De fet la proposta del present PMU, preveu connexió mitjançant una rampa per vianants de 1,80 mt d'amplada i 4% de pendent que enllaci el vial projectat dins l'àmbit amb el Camí de la Mota esmentat. Per l'altra extrem (Nord) trobem un petit tram de vial de 12 mt que connecta amb c/Sant Pere Pescador, a través del qual es produeix l'accés rodat i les connexions de les infraestructures soterrades.

Així doncs, alhora de plantejar la connexió de la infraestructura urbana a implantar a l'àmbit, s'ha de tenir en compte que és, en l'entorn urbanitzat dels límits Nord i Sud, on s'hi troben les xarxes urbanes, a partir de les quals s'hauran d'establir les connexions a les següents xarxes :

Xarxa Viària

La connexió viària s'haurà de realitzar a través de la connexió amb el c/San Pere Pescador, al Nord de l'àmbit; amb un vial de 8mt d'amplada que és preveu de plataforma única, amb restricció rodada pels veïns.

Alternativament, pel Sud, es connectarà amb el camí de la Mota, a través d'una rampa al 4% de 1,80 mt d'amplada pel trànsit de vianants, patines i bicicletes

Sanejament

Atenent a la topografia del sector, la xarxa de sanejament prevista haurà de connectar amb la xarxa existent a la Ctra de Sant Pere Pescador. Atesa la petita dimensió de l'àmbit i la densitat màxima de 7 habitatges, és preveu que aquesta tram interior fins a connectar amb la xarxa pública no serà superior a un diàmetre Ø300 . La xarxa d'aigües plujanes descarregarà en mateix lloc, a menys de la existència de xarxa de plujanes on connectar, També es podrà connectar a al sistema natural d'escorrers i/o recs propers, si en el projecte d'urbanització es justifica la oportunitat d'aquesta solució

Aigua Potable

La xarxa d'aigua potable existent la forma un sol ramal de PE50mm que des de la canonada del c/Saant Pere Pescador dona servei a les edificacions properes. Dins l'àmbit del PMU, pel traçat i dimensió haurà de ser substituïda per la nova xarxa. Es preveu connectar la nova xarxa a la canonada de PE110 del c/Sant Perer Pescador

Subministrament elèctric

El sector es troba travessat per una xarxa aèria de MT, que s'haurà de desplaçar per evitar encreuaments i afectacions a les parcel·les previstes. El projecte d'urbanització haurà de contemplar el desplaçament d'aquesta línia, a través de vials públic, fins superar el límit del àmbit del mateix PMU.

Enllumenat

No existeix enllumenat públic al sector, a excepció d'una única i obsoleta lluminària amb braç sobre un pal de llum a la banda esquerra de la Rambla de Ramir Deulofeu, després del creuament amb la riera

Cal assenyalar que , no s'han detectat altres riscos naturals, hidrològics i/o geològics que puguin condicionar l'ordenació que es proposa en el present Pla de Millora Urbana

L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana és pot observar més detalladament en el plànols d'informació i01 a i10 que s'adjunten en aquest document.

1.2.4 Usos, edificacions e infraestructures existents

Usos i edificacions

L'ús actual de l'àmbit es com a camp de conreu agrícola; amb accés des del mateix camí privat a Can Cornelis, sense cap tipus d'edificació, a excepció del pou en desús amb un petit safareig antic adjacent

Infraestructures existents

Dins l'àmbit, a nivell de serveis existents, no hi consta cap infraestructura soterrada atesa la inexistència de cap vialitat o urbanització prèvia. Cal assenyalar que l'àmbit es travessat per una línia elèctrica de Mitja Tensió, que creua l'àmbit de Sud-Oest a Nord-Est; amb un pal de fusta situat al mateix límit Est, que s'haurà de desplaçar a fi d'evitar el creuament sobre les parcel·les resultants. Així mateix existeix la connexió del sanejament de Can Cornelis a la xarxa municipal, a través del camí existent, que s'haurà de retallar per la part que conforma el nou vial públic i reconnectar a la nova xarxa de sanejament pel conjunt de l'àmbit

Gas

No es preveu la implantació de la xarxa de gas, atesa la seva innecessarietat en aplicació del CTE actualització 2019

Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions és inexistent dins l'àmbit d'aquest pla de millora. La connexió de dita xarxa s'haurà de fer a través de l'arqueta de TLC situada a la vorera del c/Sant Pere Pescador.

1.2.5 Afectacions i servituds existents

No es coneix cap afectació i/o servituds privades que puguin limitar o condicionar el desenvolupament de l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana

1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit d'aquest pla de millora urbana està format per 2 finques de propietat privada i d'un únic titular. Ambdues finques formen part del cadastre d'urbana, per trobar-se en sòl urbà consolidat. Bàsicament, unes de les finques es troba incorporada íntegrament dins l'àmbit mentre que l'altra resta afectada parcialment per garantir l'amplada de la vialitat proposada en la zona d'accés al Nord, però recupera aquesta superfície afectada pel l'Oest de l'àmbit, al incorporar una parcel·la (pA) segregada al efecte en la proposta de parcel·lació del present document.

Tot i que la superfície de l'àmbit a partir de les superfícies cadastrals és de 4.263,00 m², no es considera un valor prou fiable, atesa la discrepància que presenta amb la superfície obtinguda topogràficament. Partint de que la delimitació de l'àmbit respon a l'estructura parcel·laria, la superfície de l'àmbit s'ha ajustat segons la delimitació física i real de les propietats a partir del topogràfic aixecat al efecte. Així doncs, la superfície considerada en el present PMU és de 4.112,42 m²

REF1	REF2	LOC	C1	C2	Sup Cadast sòl (m2)	Sup Cadast d'àmbit (m2)	Sup Const s/Cadast m2	IDENTIF
Cadastre Urbana								
3791410	EG0639S	0001	G	J	4.151,00	4.151,00	00,00	1
3791403	EG0639S	0001	W	J	1254,00	112,00	640,00	2
Vialitat pública								
No hi consta						0,00		
SUPERFICIE TOTAL s/CADASTRE					4.263,00			

La columna d'Identificació permet relacionar gràficament la finca, a fi de ubicar-la en els plànol de estructura de la propietat i07 que s'acompanya. S'adjunta en annex les fixes cadastrals d'ambdues finques

1.4 MARC LEGAL I PLANEJAMENT VIGENT

1.4.1 Marc legal aplicable

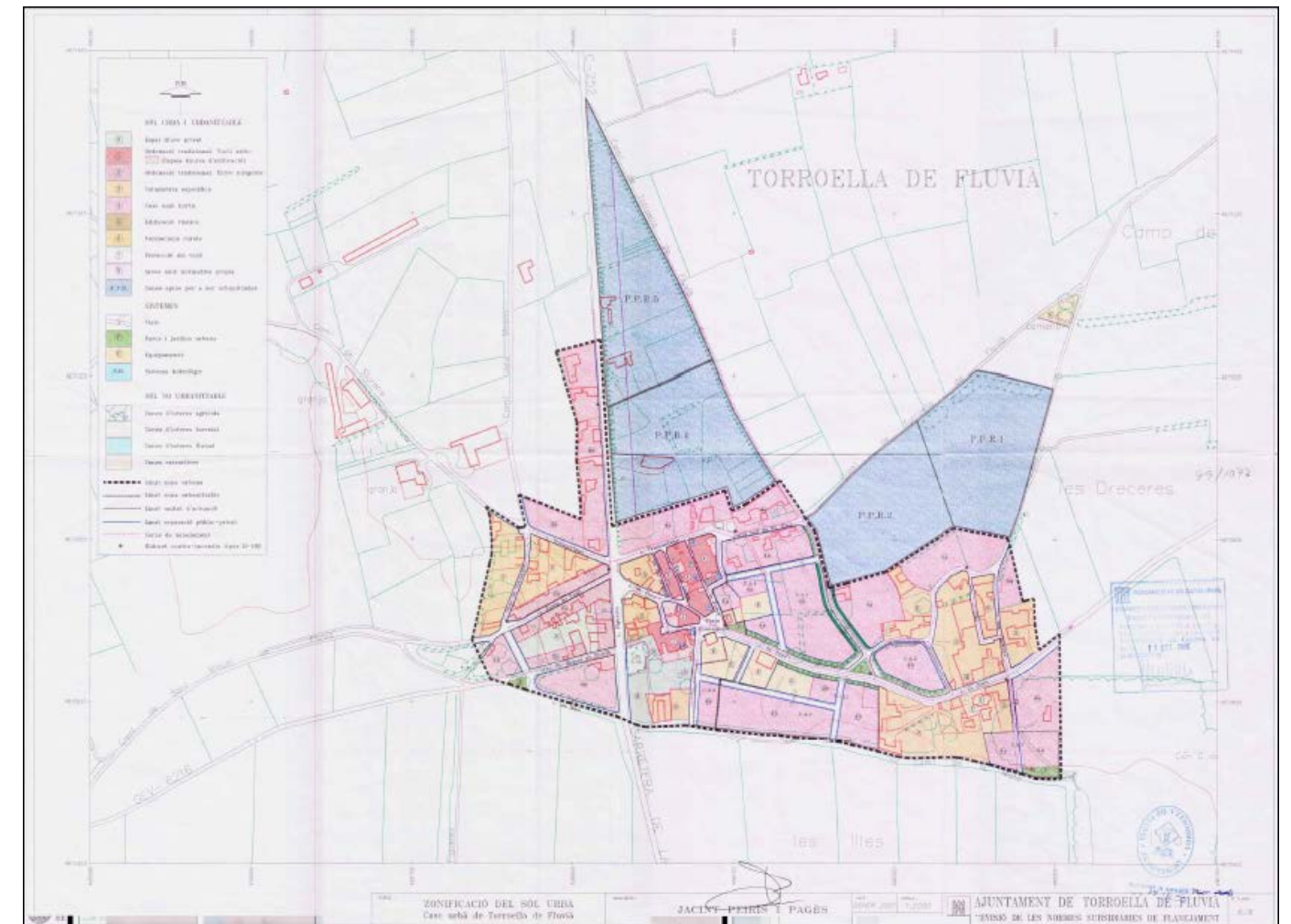
El present Pla de Millora Urbana es desenvolupa a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, que adequa la legislació urbanística catalana a la reforma del marc normatiu estatal operada per la Llei 8/2007, de 28 de maig, (text refós aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.; així com pel el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat per la CUC el 2/12/2013

En concret, resulten aplicables els articles 70, 78 i 81 del TRLUC, relatius a la redacció i documentació dels Plans de Millora Urbana, l'article 101 del mateix text legal relatiu a la iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics i l'article 85 del propi TRLUC relatiu a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats. És d'aplicació la modificació de l'article 65 del TRLUC per la Llei 3/2012. Així mateix resulten aplicables els art 90, 91 i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme segons D305-2006. Així com els art 3.10 del PDTE (Pla Director Territorial de l'Empordà)

1.4.2 Planejament urbanístic vigent

El text refós de la revisió de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià vigents, aprovades el 28 de Febrer del 2001 pe CTU i publicat al DOGC el 18/05/2001, regulen i ordenen les condicions pel desenvolupament dels sectors de Sol urbà, en concret en l'art 5.2 sobre Conjunts Rurals de Clau 3 - Volumetria específica, com s'escau en el present cas, entre altres.

El plànol núm.5 de Zonificació del Sòl Urbà del casc urbà de Torroella de Fluvià, de les NN.SS. esmentades, qualifica l'àmbit del present PMU, com a Clau 3- Volumetria específica, segons segueix :



Les condicions d'ordenació dels sectors de Clau 3- Volumetria Específica; on s'inclou l'àmbit del present PMU, es determina en l'article 5.2 de les Normes Subsidiàries, que literalment diu:

5.3. CONJUNTS RURALS (CLAU 3)

1. DEFINICIÓ

*Correspon a un conjunt de sectors urbans que, per la singularitat de les seves volumetries, no admeten el grau de generalització tipològica de la resta de zones
Es tracta de conjunts arquitectònics existents dispersos o aïllats, que es tracten de consolidar per la seva vàlua de conjunt urbà o en qualsevol cas per la seva pròpia preexistència.*

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

*-La tipologia edificatòria és la de casa agrícola-urbana, en situació de consolidació, amb superfície lliure de parcel·la.
-No es defineixen superfícies mínimes de parcel·la, però aquesta haurà de tenir una façana mínima a vial de 12,00 m
-L'ocupació màxima serà del 40 % del solar, amb una edificabilitat neta de 0,8 m²/m².
-Aquesta ocupació es podrà ampliar un 10 % en edificacions annexes sempre que l'edificabilitat total no sobrepassi en més d'un 10 % de l'edificabilitat màxima.
-Les alçades reguladores (B+1 +G), la profunditat edificable i la tipologia edificatòria s'ajustarà a les existents al sector.
-Pel que fa a les condicions estètiques es seguirà allò especificat a l'apartat 4 del punt 5.1.*

3. CONDICIONS D'ÚS

*Només s'admetran els usos següents:
-Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
-Comercial.
-Indústria artesana (1^a categoria).
-Agrícola-ramader.*

Per tant, l'àmbit del present PMU es sotmet i subordina a la regulació i les condicions d'ordenació que estableixen les Normes Subsidiàries vigents del municipi, tant pel sector privat de Clau 3- Volumetria Específica; com pel sòl destinat a sistemes de Parcs i Jardins Urbans (Clau P) com per la Vialitat (Viari)

1.4.3 Planejament territorial vigent

Els planejament Territorial que afecta al municipi és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat per la CUC el 2/12/2013. Aquest pla territorial inclou l'àmbit del present PMU dins del sistema d'assentaments del nucli urbà. Pel cas de Torroella de Fluvià, el PTPCG proposa una estratègia de millora i compleció del nucli urbà

Cal assenyalar que el Pla Director Territorial de l'Empordà, va quedar sense efecte, d'acord amb el previst a la disposició Final del PTPCG, aprovat per acord de Govern el 14/09/2010 i publicat al DOG 5735 de 15/10/2010

2. MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

PLA MILLORA URBANA Horta de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ

2.1 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.1.1 Conveniència i oportunitat

D'acord amb l'art 100.1 del TRLUC, la iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable. És interès de la propietat de les 2 finques incloses en l'àmbit del present PMU procedir a la formulació d'aquest document per al desenvolupament del sector de sòl urbà consolidat que abasta i que resta definit en la documentació que segueix.

Es preveu ordenar un petit sector urbà envoltat d'edificacions, que per manca de la implementació de la vials i serveis, no s'ha desenvolupat encara. Aquesta transformació suposarà nous espais públics amables pels veïns i veïnes de l'entorn amb la obertura d'un vial de plataforma única i molt baixa densitat, que permet connectar a través del nou parc urbà que facilita la connexió per a bicis i vianants amb el camí de la Mota, resolen el desnivell de 2,5 mt amb una suau rampa de transició

Des del punt de vista de l'interès públic l'obtenció de sòl destinat a sistemes viari i d'espais lliures, per cessió lliure i gratuïta, així com la seva urbanització a càrrec dels promotors, millora la connectivitat urbana i el seu creixement amb sol ja destinat a usos residencials, completant els buits de la trama urbana existent i millorant la seva interconnexió.

Així mateix el desenvolupament del sector permet efectuar una oferta de sòl residencial amb la infraestructura adequada per a l'assentament dels usos residencials, la qual cosa ha d'incidir positivament en l'economia local

Tanmateix, la iniciativa privada que promou la tramitació del present Pla de Millora Urbana planteja una proposta que és coherent amb les previsions del planejament general que desenvolupa.

2.1.2 Estructura general de l'ordenació

L'ordenació del sector dona resposta a objectius tant públics com privats, tot i considerant el seu limitat abast per les reduïdes dimensions de l'àmbit objecte del present PMU que té 4.112,42 m2 de superfície



Es tracta d'una proposta simple que pretén resoldre d'una manera lògica i senzilla la ordenació, d'un àmbit format bàsicament per una finca de forma singular, que constitueix un buit urbà. És preveu definir l'accés rodat des del tram de vial públic que enllaça amb la Ctra de San Pere Pescador, crear un vial interior en plataforma única i trànsit rodat restringit als veïns, de 8 mt d'amplada fins a la mota i de 5mt en paral·lel a la mateixa. Aquest vial presenta un recorregut en forma C, finalitzant en un punt que pot garantir la seva continuïtat al coincidir amb espai de titularitat pública. En aquest darrer tram de 5 mt d'accés a tres parcel·les, es preveu una franja adjacent de 3 mt d'amplada destinada a parcs i jardins urbans. Aquest espai lliure, per mida i traçat permet connectar amb el camí de la Mota, que discorre a una cota superior, a través d'una pas en pendent inferior al 5% (i per tant no considerada rampa) de recorregut per a vianants i bicicletes que facilita i millora la connectivitat interna del propi casc urbà.

Així doncs, s'acompleixen una sèrie d'objectius generals a través de l'ordenació de l'àmbit, tals com garantir la connexió dels vials existents amb els diferents espais i cotes de l'àmbit, a través de la continuïtat dels espais lliures o de vials que resolguin els desnivells de manera que el màxim d'espais públics siguin accessibles per tots els usuaris

Segons la seva qualificació, trobem :

Parcs i Jardins Urbans (Clau P)

Aquest PMU preveu situar el sistema d'espais lliures de Parcs i Jardins Urbans, en el límit Sud de l'àmbit, en una banda de 3 mt d'amplada paral·lela al camí de la Mota, intermediant amb el traçat corb del vial de 5m previst que es troba a uns 2,5 mt d'alçada per dessota, per tal de garantir una transició més natural, verda i tova entre la vialitat prevista i el camí de la Mota més amunt, de manera que permeti implementar un recorregut de connexió entre el dos nivells per a vianants i ciclistes.

Aquest sistema d'espais lliures de Parcs i Jardins Urbans d'Espais Verds ocupa un superfície de 262,65 m2 que suposa un 6,39 % del sòl de l'àmbit

Xarxa Viaria (Clau V)

La sistema viari previst estructura l'àmbit de manera que resol la necessària connectivitat amb la xarxa viaria immediata de caràcter local tant per c/ Sant Pere Pescador, com pel Camí de la Mota, com per la distribució interior per accés a les parcel·les producte l'aprofitament privat previst.

Aquest vial, plantejat com a vial de plataforma única, de distribució interior i accés restringit a vehicles té 8 mt d'amplada en el primer tram, que va des de la connexió al Nord dins al camí de la Mota; amb una longitud a eix de vial de 66 mt i 5 mt en un segon tram, que discorre paral·lel al Mota; amb una longitud en el seu eix de 69.5 mt.

Ocupa un superfície de 951,50 m2 que suposa un 23,14% del sòl de l'àmbit

Sòl Privat per a usos residencials (Clau 3)

Pels usos residencials, s'ocupen les zones que resulten del sòl alliberat pels sistemes públics (Parcs i Jardins urbans (Clau P) i Vialitat (Clau V) que es troben a banda i banda del vial interior

D'acord amb les NN.SS aquest àmbit està qualificat amb Clau 3- Volumetria específica, per la qual cosa tot el sòl privat resta sotmès a la regulació i paràmetres urbanístics de les vigents NN.SS., bàsicament contingudes en el art 5 i 5.2.

Aquest sòl privat de Clau 3, té una superfície de 2.898,27 m2 que suposa un 70,48 % del sòl de l'àmbit, i es preveu dividir en 7 parcel·les (de p1 a p7) de superfície superior als 300 m2 cadascuna.

Es reserva una parcel·la (pA) sense accés a la vialitat i que no té condició de solar, per tal d'incorporar-la a la finca edificada de la propietària de l'àmbit, coneguda com a Can Cornelis

L'edificabilitat neta determinada a les NN.SS és de 0,80 m2s/m2s

2.1.3 Xarxa viaria

El principi que determina la xarxa viaria del present PMU, és la de donar continuïtat a la trama urbana, d'acord amb les determinacions del NN.SS al respecte, i facilitar l'accés al sector de sol urbà de l'àmbit

El vial previst és un carrer de la xarxa veïnal, que té la funció de distribució interior donant accés a les finques privades definides en el PMU, de 8 mt d'amplada, amb plataforma única i ús exclusiu dels veïns i bicis.

En tot l'àmbit, atès que forma part de la xarxa veïnal, caldrà implantar-ho com a zona 30, per mitjà de la corresponent senyalització horitzontal i vertical, així com mesures per pacificar el trànsit rodat i afavorir el pas de vianants.

Atès l'estat de conservació actual, el tram de vial que connecta la urbanització de l'àmbit amb el c/Sant Pere Pescador, per on arriben la majoria de connexions als serveis municipals; s'haurà de pavimentar i adequar a les condicions que es preveu per la vialitat del PMU.

2.1.5 Índex net d'Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta dels terrenys d'aprofitament privat, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl, és el que determinen les NN.SS, per la qualificació de Clau 3- Volumetria específica, en el seu article 5.2, que és 0.8 m²/m²s

Zonificació	Qualificació	Sup sol m ²	Coef edif m ² st /m ² s	Sostre m ²
Volumetria Específica	Clau 3	2.898,27	0.8	2.318,62

2.1.6 Parcel·lació

A efectes informatius s'adjunta quadre de superfícies resultant de la parcel·lació proposada en el plànol d'ordenació

PMU Horta de Can CORNELIS		
		Sup m ²
Parcs i Jardins Urbans	Clau P	262,65
Vialitat	Clau V	951,50
Volumetria Específica	p1	349,09
Clau 3- Parcel·les	p2	353,92
	p3	348,63
	p4	397,87
	p5	428,23
	p6	404,05
	p7	463,23
	pA	153,25
		2.898,27
TOTAL ÀMBIT PM		4.112,42

2.1.7 Nombre màxim d'habitatges

Donada la parcel·lació proposada, el nombre màxim d'habitatges serà de 7, ordenats d'acord amb la clau 3 – Volumetria específica de les NN.SS vigents, ja que aquestes assoleixen la condició de parcel·la independent. Cal assenyalar que la parcel·la A no assoleix aquesta condició, atès que es preveu integrar-la amb la finca adjacent de Can Cornelis

2.2 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

2.2.1 Adequació al planejament general (NN.SS.)

D'acord amb les NN.SS vigents a Torroella de Fluvià, s'estableix com a objectiu general la necessitat de trobar un equilibri entre el creixement de la població previst, la densitat, l'edificabilitat, la capacitat de la xarxa viària i l'extensió de la ciutat, tenint present el principi de no desvirtuar l'ambient actual de la vila i de mantenir el seu caràcter i tradició.

Objectius

El planejament vigent no planteja objectius específics pel l'àmbit, però proposa, entre altres, en el seu punt 4 de la memòria, que diu

Per altra banda existeixen alguns buits urbans en el nucli de Torroella que és convenient omplir, donada la facilitat d'enllaços, d'infraestructures i de capacitat d'acollida per a una població urbano-agrícola, en adopció d'una tipologia de casa-jardí-hort, poc importada d'àrees eminentment urbanes, que afavoriran l'assentament de noves famílies que demanin més sol

Així doncs en el seu punt 3 proposa, com a criteri de desenvolupament, entre altres

3.- Creixement urbà- Es realitzarà reomplint buits urbans per a facilitar connexions, infraestructurals i de comunicació interna de la població, de tal manera que la vida urbana pugui gravitar al voltant d'un sol centre de gravetat, aconseguint així dotar-la d'equipaments.

Generar un producte de sòl residencial que cobreixi la demanda existent

- El present PMU reomple el buit urbà de l'Horta de Can Cornelis, i generant un producte de sòl residencial que afavoreixi l'assentament de noves famílies i per tant, aconsegueix amb aquest objectiu

2.2.2 Adequació a les directrius de la Llei d'urbanisme

Preservació front als riscos naturals o tecnològics

L'art 5 i 7 del Decret 305/2006 de 18 de Juny del Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Identificació de valors patrimonials afectats

Les NN.SS de Torroella de Fluvià no identifica en aquest indret valors paisatgístics d'interès especial. L'àmbit del present Pla de Millora Urbana no conté cap bé catalogat com a Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL), o altra cap Bé immoble catalogat, àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes ni elements naturals catalogats (arbres monumentals).

Orografia

El sector té una orografia pràcticament plana, amb un pendent suau descendent en sentit Nord,, amb pendent mitjanes del 1% i per tant, sense cap zona amb terrenys de pendent amb superior al 20%.

Risc d'inundació

No s'estima cap risc d'inundació atesa la seva distància a recs i rieres, així com al riu Fluvià, atenen endemés a l'existència de la mota de 2,5 mt que la protegeix a tot el casc urbà per la banda Sud

Risc front dels incendis forestals

L'entorn en el que se situa el PMU, confrontant a Oest, Nord i Est amb el sòl urbà consolidat, mentre que pel Sud limita amb camps de conreu. D'acord amb aquesta situació s'ha de considerar el sector en situació de risc d'incendi baix.

Riscos geològics i erosió del sòl

Atès que no consta l'existència de l'Estudi per a la identificació dels riscos geològics (EIRG) de les NN.SS de Torroella de Fluvià, s'ha procedit a la consulta a l'WMS pel Geindex de Riscos Geològics del MPRG25M de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, no es s'observa cap nivell de possible perillositat pel que fa a moviments de vessant, esfondraments, fluxos torrencials o inundabilitat pel casc urbà de Torroella de Fluvià

Risc sísmic

D'acord amb el mapa de zones sísmiques del ICGC, on es valora la perillositat sísmica de cada municipi de Catalunya, el terme de Torroella de Fluvià està exposat a un risc sísmic d'intensitat VI/VII segons l'escala de MSK (Figura 7) Segons aquest grau d'intensitat, es podrien produir esquerdes en sòls humits, fissures en murs de pedra, esllavissades en vessants de sorra o grava i en talussos de carreteres amb pendents acusades. El nivell de l'aigua dels pous pot canviar i el cabal de les fonts també, així en alguns casos ragen algunes deus que estaven seques i s'assequen d'altres que rajaven. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció.

Segons la norma sismorresistent d'aplicació general i d'edificació NCSE-02 de l'11 d'octubre de 2002, pel municipi de Torroella de Fluvià, l'acceleració sísmica bàsica ab/g és 0,08 i el coeficient de contribució K es 1,0

Contaminació del sòl

Al formar part dels horts de Can Cornelis, des d'anys immemorials fa suposar la inexistència de contaminació del so. En cas de que es detecti, caldrà realitzar un pla de descontaminació de l'area afectada

L'Agència de Residus de Catalunya (ARC) té pendent la realització d'un Inventari de Sòls Contaminats de Catalunya, i donar compliment al Real Decret 9/2005, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per la declaració de sòls contaminats.

No es té constància de cap altre índex de possible sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsòl a l'àmbit, tant en la àrea mes afectada per l'activitat humana de l'entorn, com a l'àrea agrícola que s'ha exercit en el mateix àmbit del marge esquerra

Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

Atès que d'acord el Reial decret 97/2014, de 14 de febrer, pel qual es regulen les operacions de transport de mercaderies perilloses per carretera i amb les recomanacions de Protecció Civil, davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important. Cap de les vies de trànsit rodat confrontant amb el sector del PMU presenta aquests llinars de perillositat.

Adequació a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El desenvolupament sostenible es defineix com la utilització racional del territori que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social i consolidin un model de territori globalment eficient.

Dins d'aquests conceptes, l'organització general de l'àmbit, amb contigüitat amb la trama urbana, amb la implantació dels usos previstos d'acord amb el planejament vigent, la destinació del 29,52 % de la seva superfície a sistemes, compleix plenament amb aquesta directriu i proposa un model que permet la minimització de la incidència del trànsit interior i la consegüent generació d'espais de vianants. Es tracta doncs d'un model eficient d'ocupació del sòl i de interacció entre usos residencials amb especial atenció a la integració i encaix amb la trama urbana adjacent.

2.2.3 Adequació sobre Accessibilitat

Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

El present Pla dona compliment, en allò que li correspon, al Decret 135/95 de 24 de Març de desplegament de la Llei 20/1991 d'Accessibilitat, supressió de barreres arquitectòniques i Codi d'accessibilitat, d'acord amb els següents principis

- Els carrers de nova urbanització tenen unes voreres de dimensió mínima 1,80 m, sense escales, amb un pendent aproximat d'un 1% a 1,5%
- El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal del 2%.
- Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats
- Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat.
- Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.

- Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre
- Els guals previstos tenen una amplada de 2,4 m. La vorera del gual s'arrodoneix als cantells.
- El pendent longitudinal dels guals de vianants és del 10% (0,15/1,50).
- La textura dels guals de vianants, de formigó llis, és diferenciada de la vorera. Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada de les voreres.
- Els passos de vianants previstos resolen els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.

Compliment de l'Ordre TMA/851/2021. Condicions bàsiques d'accessibilitat dels espais públics urbanitzats

El present Pla també dona compliment, en allò que li correspon, a l'ordre TMA-851/2021 de 23 de Juliol sobre "condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados"

- Els itineraris de vianants accessibles recorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables i tenen unes voreres de dimensió mínima 1,80 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressals, amb un pendent aproximat del 3.0%. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal del 2%.
- En tot el seu desenvolupament disposa d'un nivell d'il·luminació de 20 lux homogeni i sense enlluernament.
- S'accedirà als espais lliures públics a través de d'itineraris accessibles pavimentats.
- Es disposa de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells.
- Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera
- Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre.
- Els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres.
- La distància mínima entre reixes i guals serà de 0,50 m
- L'amplada dels guals és de 2 m.
- El paviment és de formigó llis, antilliscant. el pendent longitudinal màxim és del 10% (0,15/1,50).
- L'amplada dels passos de vianants serà de 2., com a mínim, i es situaran en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries
- Per a efectuar l'encreuament, es disposarà de senyalització vertical i horitzontal.
- Es considera rampa l'itinerari accessible inclinat de més d'un 6% de pendent. Tindran una longitud màxima de 9 mt per tram amb una pendent màxima del 8% i de 3mt amb una pendent superior i màxima de 10%

2.2.4 Mesures sobre l'impacte de l'Ordenació en funció del gènere i altres col·lectius socials

S'inclouen en el Títol VII de l'apartat 3. Normes Urbanístiques del present document, les mesures per la inclusió i la igualtat efectiva de conformitat amb l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes sobre Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, per afavorir una ordenació més adequada i respectuosa amb els diferents col·lectius afectats

2.2.5 Compliment de la normativa acústica

El RD 1367/2007, Reglamento de la Ley del Ruido, que desenvolupa la Llei 37/2003, al seu article 13 diu que tota figura de planejament inclourà de forma explícita la delimitació corresponent a la zonificació acústica de la superfície d'actuació. En l'àmbit autonòmic, la contaminació acústica ve regulada per la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i els decrets que se'n deriven.

Donat que el mapa de capacitat acústica de Torroella de Fluvià inclou la delimitació d'àrees acústiques segons 3 tipus de zones, aquest Pla de Millora Urbana s'assimila a la zonificació acústica composta per dues àrees acústiques en funció de l'ordenació proposada i els usos previstos pel que s'estableixen els objectius de qualitat acústica definits i regulats a l'annex V de l'esmentat RD 1367/2007.

Així doncs, la total part de l'àmbit és zona residencial i per tant, forma part dels sectors amb sensibilitat acústica moderada

2.3 OBRES D'URBANITZACIÓ

2.3.1 Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

Els principals criteris per a les obres d'urbanització, que s'hauran de concretar detalladament en el projecte d'urbanització a redactar, són els següents:

Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. A més, s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada, que es resumeix en un pou amb safareig annexe, el qual és cegarà i enderrocarà. No es es necessari efectuar moviments de terres, excepte els que calguin per definir la caixa de la vialitat.

Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada pel vial es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 35cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades pels conreus). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de d'excavació o de préstec prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Es preveu una explanació amb un escreix d'amplada d'un metre a cada banda de vial, que en el cas de desmunt quedarà com a cuneta. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

Seccions de ferm

Per a la determinació de la secció general a utilitzar s'ha considerat la instrucció "Seccions estructurals de fermes a nous sectors urbans" del Institut Català del Sòl. Ateses les característiques del sector a urbanitzar, tant per la categoria del trànsit que haurà de suportar, com l'ús del vial, es distingeixen diversos tipus de pavimentació:

Es preveu una categoria d'esplanada (E3), amb un índex CBR > 20. D'acord amb els usos admesos es tracta d'una via tipus V4 (entre 5 i 15 vehicles pesats diaris)

Les seccions estructurals per cadascun dels 3 tipus de vials previstos en el present Pla de Millora Urbana son les indicades a continuació:

Paviment calçada vehicles:

Capa de trànsit (rodadura):	5 cm de mescla bituminosa en calent 16 surf B50/70 D en capa de rodadura.
Reg d'adherència:	emulsió asfàltica del tipus ECR-1
Capa base:	7 cm de mescla bituminosa en calent 22 base B50/70 G en capa base.
Reg d'emprimació:	emulsió asfàltica del tipus EC1
Base:	20 cm de tot-u artificial
Subbase:	15 cm de tot-u artificial

Paviment de voreres:

Paviment:	Panot 60x40x5 cm Breinco col·locat amb morter mixt ciment pòrtland,e= 2 cm
Base:	Capa de formigó en massa de 15 cm.
Subbase:	20 cm de tot-u artificial

Paviment rampa carril bici:

Paviment:	5 cm d'asfalt sense pintar
Base:	Capa de formigó en massa de 10 cm.
Subbase:	20 cm de tot-u artificial

Guals

Al ser la vialitat prevista, un vial de 8/5 mt d'amplada de plataforma única per ús de vianants; amb accés restringit per a vehicles, no s'ha previst l'existència de cap gual, atesa la seva completa innecessarietat.

Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials és la prevista en el present PMU, d'acord amb la documentació gràfica que s'adjunta que resulta de l'aixecament topogràfic i resta definida en la geometria horitzontal dels plànols de planta i perfil longitudinal dels carrers,. En tots els casos, els canvis de rasant longitudinals s'enllacen mitjançant acords corbats tal i com es pot veure en l'annex de traçat (annex 2) i en els plànols de perfils de pavimentació

La definició de la geometria també queda ressenyada en el plànol de definició geomètrica.

A la calçada se'ls dona la corresponent concavitat dirigida al canal (o caz) central, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%

Sanejament

La xarxa projectada serà separativa, i sempre que sigui possible, atesa la topografia, funcionarà per gravetat. Les dues xarxes estan formades per col·lectors de PVC per sanejament de dimensions mínimes de Ø30cm, a justificar amb més precisió en el Projecte d'Urbanització. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de

ANEXO II

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m. terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

Es dissenyarà amb diàmetres suficients en funció del pendent i el cabal de càlcul.

Els pous de registre se situen a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

Les conduccions es realitzaran en PVC i la unió mitjançant junta de goma. S'instal·laran pous de registre cada 50 m de recorregut com a màxim. Les connexions a les escomeses particulars es realitzaran mitjançant troneta sifònica que unirà amb una canalització de PVC la xarxa i la connexió particular.

El dimensionat detallat de la xarxa és definirà en el Projecte d'Urbanització corresponent, on es calcularan els diàmetres de la xarxa de clavegueram en funció d'aquests factors:

Mínim en col·lector general: 2 ‰

Mínim en conduccions d'aigües residuals sistema separatiu: 5 ‰

Mínima escomeses a edificis: 1 ‰

Velocitat mínima : 0,60 m/s

Velocitat màxima: 6,00 m/s tubs formigó i 10 m/s en tubs plàstics

Connexió sanejament.

La xarxa de residuals preexistent té el traçat sobre l'el Carrer de Sant Pere Pescador amb tub de Ø a comprovar, a quina xarxa s'haurà de preveure la connexió, per gravetat

2.3.2 Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals són els de la "Circular sobre l'aprovació de criteris i metodologia del càlcul aplicables als convenis de sanejament relatius als nous creixements urbanístics", de l'ACA, de data 2 de novembre de 2007.

El càlcul dels habitants-equivalents del desenvolupament del sector SUD-1.19 d'acord amb les expressions següents (no es descompten els habitatges de protecció oficial):

Residencial : 3 habitants-equivalents per cada habitatge.
Terciari : 50 habitants-equivalents per cada Ha neta.

De l'aplicació dels estàndards anteriors resulta:

Residencial: 3 x 96 = 21 habitants-equivalents.
Terciari: 50 x 0,10 = 0 habitants-equivalents.
Total 21 habitants-equivalents.

Cabal d'abastament

S'estima que el consum mig per habitant és de 150 litres/dia. Atès que el nombre mitjà d'habitants per habitatge al nucli de Torroella de Fluvià és de 2,5 habitants per habitatge, tenim :

150l/persona x 21 hab-eq = 3.150 litres/dia, equivalents a 1.150 m3/any.

Cabal d'abocament d'aigües residuals

Es considera que les aigües residuals generades son d'un volum un 15% inferior al de l'abastament d'aigua potable per l'efecte del consum d'aigua que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, evaporació, neteja d'espais exteriors, etc...), es a dir, 1.150m3/any x 0,85 = 977,50m3/any.

Hidrants

Es preveu la instal·lació de 1 hidrant a l'àmbit. Pels hidrants es preveu una disponibilitat d'aigua potable per cada hidrants de 1.000 l/minut durant 2 hores, amb una pressió de sortida mínima de 102 KPa (1.019Atm):

Hidrants 60.000 l/dia

Altres

Es preveurà també el cabal que segueix, que no ha de ser simultani, ni continu amb la dels hidrants

Reg 525 l/dia (262,65 m2 x 2 l/m2/dia)
Neteja carrers 950 l/dia

2.3.3 Característiques i traçat de les xarxes de serveis:

D'acord amb el que disposa l'art 65.1 del TRLUC els PMU tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbà consolidat i poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

D'acord amb l'article 82.2 del Reglament (D305/2006) en el cas de no incloure els projectes d'urbanització, el Pla de Millora Urbana contindrà l'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i els traçats indicatius dels serveis que estableixi, la capacitat dels serveis d'acord amb les previsions de consum i les característiques principals de les noves xarxes de serveis.

A partir d'aquest esquema indicatiu bàsic, serà el Projectes d'Urbanització posterior, el que desenvoluparà i detallarà totes les noves xarxes de serveis. Es seguiran les recomanacions dels diferents departaments municipals, procurant unificar els equips i models a utilitzar en les diferents xarxes de serveis amb els de la resta del casc ciutat, per tal de facilitar les tasques de manteniment.

S'enderrocaran totes les xarxes i instal·lacions existents indicades als plànols de nous serveis.

En els plànols corresponents queden reflectides les característiques bàsiques en quan a traçat i dimensionat de les noves xarxes de serveis.

A continuació es descriuen les tipologies i solucions proposades per les xarxes de serveis:

Xarxa de Sanejament

La xarxa de clavegueram serà de caràcter separatiu seguint el traçat dels vials.

Les aigües pluvials es recolliran mitjançant els embornals situats a vialitat i es conduiran cap a les zones de cota més baixa que a on es connectaran amb les del c/Sant Pere Pescador. Prèviament a la connexió de desguàs s'instal·larà una arqueta/pou de decantació i filtratge d'olis i grasses

Les aigües residuals es conduiran per col·lectors soterrats a l'eix del vial i es connectaran a la xarxa existent al c/ c/Sant Pere Pescador. El projecte d'urbanització corresponent, haurà de detallar, atenent a la topografia, i la pendent de la xarxa, si cal la implementació o no, d'una estació de bombeig que resolgui el desnivell negatiu que pot suposar.

Les conduccions es realitzaran en PVC i la unió mitjançant junta de goma. S'instal·laran pous de registre cada 50 m de recorregut com a màxim. Les connexions a les escomeses particulars es realitzaran mitjançant troneta sifònica que unirà amb una canalització de PVC de mínim Ø200mm la xarxa i la connexió particular.

El traçat previst es troba reflectit en el plànol s02 Xarxa Sanejament

Baixa Tensió:

Seguint l'estudi de potències reflectit més avall, per part dels serveis d'assessorament d'Endesa, no es fa necessària la implantació d'un centre de Transformació elèctric (CT), podent utilitzar el que es troba al c/De la Devesa. S'haurà de connectar l'àmbit amb una línia fins a aquest CT

Es distribuirà l'energia mitjançant CGP i armaris de distribució a cada punt de consum

Les línies de distribució de BT es faran en canalització soterrada, amb cables unipolars d'alumini aïllats, d'on alimentarem les diferents parcel·les futures.

El consum de càlcul pels habitatges i pels nous edificis terciaris i d'equipaments es farà d'acord amb les previsions i els criteris de la companyia subministradora.

DESGLOS POTENCIES SOL.LICITUT PMU Horta de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ						
	TIPUS SOL	M2	Nº HABITATGES	POTENCIA UNITARIA	W/M2	POTENCIA TOTAL KW
Clau 3 - Volumetria Específica	RESIDENCIAL	300	7	5,75		40,25
				-		0
	Vehicle electric		7	2,1		14,7
						0
	TOTAL X1					54,95
Enllumenat public		1	1	17,321		6
	POTENCIA TOTAL PMU					115,90

El traçat previst es troba reflectit en el plànol s03 Baixa Tensió

Mitja Tensió:

Existeix una línia de MT aèria, que travessa l'àmbit d'aquest PMU, i que des del camí de la Mota, just al límit Sud.Oest de l'àmbit arriba al CT referit. S'haurà de modificar el recorregut de dita línia de MT, per evitar la afectació sobre les parcel·les edificables resultants

Enllumenat públic:

La xarxa d'enllumenat públic anirà soterrada per les voreres i s'alimentarà des del quadre situat al lloc indicat de la xarxa d'electricitat. El quadre elèctric es col·locarà a una distància inferior als 5 mt del quadre de BT A partir del quadre. es realitzaran circuits independents d'enllumenat públic seguint les especificacions de la ITC-BT-09 (Instal·lació d'enllumenat exterior) del vigent Reglament de Baixa Tensió (RD 842/2002).

Els criteris que han servit de base pel càlcul dels nivells d'il·luminació són:

Segons el Reglament d'Enllumenat, la classificació de vies serà la següent:

A	d'alta velocitat	v>60
B	de moderada velocitat	30<v≤60
C	carrils bici	--
D	de baixa velocitat	5<v≤30
E	vies peatonals	v≤5

Tenint en compte la identificació de vies anterior, podem establir la relació següent:

Vials perimetrals	B
Vials interiors	D
Voreres	E

En base a aquesta classificació, la norma estableix diferents classes d'enllumenat, a partir de les quals es determinen els nivells lumínics a complir.

CLASSE D'ENLLUMENAT	LUMINÀNCIA MITJA MÍNIMA	UNIFORMITAT GLOBAL MÍNIMA
M4B	15	0,30

A partir d'aquest criteris es proposen els següents nivells mínims:

A més, caldrà tenir en compte el que estableix el Decret 82/2005 de 3 de maig referent a la il·luminació mitjana en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants, i que es recull a la taula següent:

Taula 6. Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants, expressada en lux.		
I: Il·luminació en zona de vehicles; V: Il·luminació en zona de vianants		
	I	V
Trànsit elevat	35	20
Trànsit moderat	25	10
Trànsit baix	15	6
Trànsit escàs	10	5

D'aquesta manera, es proposa els següents nivells d'il·luminació:

TIPUS DE VIA	CLASSIFICACIÓ
Vial	10 – 15 lux
Rampa	5 - 10 lux

Cal indicar, però, que els valors que es recullen en aquestes taules són valors executius, és a dir, mesurats en calçada una vegada s'han col·locat els punts de llum. Per tant, caldrà tenir en compte les interferències que poden produir-se per l'arbrat o per d'altres elements de la urbanització. El disseny garantirà que la situació dels punts de llum no interfereixi amb l'arbrat. S'utilitzarà una temperatura de color 4.000 K a les calçades i de 3.000 K a les voreres.

La disposició inicial i els tipus de lluminàries previstes, s'indica al plànol Plànol s04 Infraestructura: Xarxa Enllumenat el traçat de la instal·lació, la disposició dels punt de llum, pels quals s'ha tingut en compte el nivell lumínic i el sistema d'il·luminació.

Els càlculs i models de bàculs i lluminàries definitius es definiran als Projectes d'Urbanització corresponent. Complirà amb les indicacions de la companyia distribuïdora i les prescripcions de tipus, qualitat i model de serveis municipals corresponents.

El traçat previst es troba reflectit en el plànol s03 Xarxa Enllumenat

Aigua potable

La xarxa s'ha dissenyat atenent als 3 criteris següents:

- La magnitud de la demanda, tant pel que fa a parcel·les residencials i comercial com a les zones verdes i equipaments.
- Anellat de tota la xarxa, de manera que en les operacions de reparació i/o manteniment de la mateixa s'afecti a un nombre mínim d'usuaris.
- Preveure el dimensionat i pressió mínima d'1 atm de subministrament per a les boques d'incendi.

El traçat previst, és el següent :

Des de la canonada de distribució existent de PE 150, seguint el traçat del camí de la Mota, o en tot cas des del c/Sant Pere Pescador, s'alimentarà tot el sector, amb tub PE 110 traçat per la banda dreta des de l'accés, fins al límit Est de l'àmbit en previsió de futures connexions de sectors per desenvolupar, d'acord amb l'estudi facilitat per AGBAR

La xarxa, per les seves característiques no es pot anellar. La distribució és preveu amb tub de PEØ63 per les escomeses a les parcel·les, i de PEØ90 per l'hidrant previst.

Es preveu la instal·lació d'un hidrant H-100 pels bombers, en la vorera a prop del a franja del Parc, així com 2 punts de regatge per sector enjardinat de Clau P

La xarxa serà de fosa (FD) o polietilè (PE) segons correspongui, amb diàmetres normalitzats. La valvuleria serà de comporta amb junt elàstic, muntada soterrada sota boca de carrer.

El traçat de la xarxa serà per sota de les voreres, seguint la trajectòria dels carrers i amb la previsió de que quan s'urbanitzin sectors veïns es conformin en anells tancats. Es disposaran vàlvules de seccionament en els diversos nusos, la qual cosa garantirà l'aïllament individual de les diferents canonades i assegurarà l'abastament de la resta a través de la xarxa.

El dimensionat definitiu de les canonades es definirà als Projecte d'Urbanització a redactar. Es diferenciarà una xarxa de reg per a les zones verdes públiques, parterres de separació entre vials, altra possible enjardinament i/o neteja; amb un únic comptador

El traçat previst es troba reflectit en el plànol s05 Xarxa Aigua Potable

Gas

No es preveu la implantació de xarxa de gas,

Telecomunicacions:

Es connectarà a la xarxa existent a l'arqueta situada en l'extrem Nord-Oest del Sector a l'inici del c/Sant Pere Pescador, fora de l'àmbit. Es farà amb xarxa soterrada sota la vorera dels nous carrers, que consistirà en una canalització principal des de la que partiran les secundàries per donar servei a les diferents parcel·les.

Les canalitzacions es faran amb un prisma de 4Ø110, 2Ø110 o 2Ø63, segons el tram, i pericons tipus H de formigó. Des d'aquests pericons es donarà subministrament individual a cada parcel·la amb 2 Ø 63 mitjançant pericons tipus M. Dins el mateix prisma es preveu la canalització de fibra òptica amb 2Ø110, disposant de pericons independents dels de telefònica. Els pericons es col·locaran a la vorera tocant a la línia de límit amb la propietat privada

Es detallaran les característiques definitives d'aquesta xarxa en el Projecte d'Urbanització corresponent.

Mobiliari urbà:

El mobiliari urbà s'ajustarà a les prescripcions tècniques de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, definint-se en detall en el projecte d'urbanització.

Es preveuen els models següents o els que indiqui l'Ajuntament en el moment:

- Banc tipus Neobarcano de 180-240 cm
- Font tipus Atlas
- Aparca bicicletes tipus Universal Vbu01i Inox
- Paperera tipus Argo Plus.

Jardineria:

Per l'enjardinament de l'àmbit s'utilitzaran plantes autòctones, d'acord amb la climatologia i els objectius de l'ordenació. Els criteris generals seran la facilitat de cuidat, el mínim consum d'aigua i la reducció del manteniment.

2.3.4 Pressupost Estimatiu Obres d'Urbanització

El pressupost estimatiu de les obres d'urbanització de present PMU a Torroella de Fluvià, per capítols, resulta del quadre que segueix :

Obres Urbanització			
Enderrocs		2.597,60	1,95
Moviments de Terres		11.056,43	8,30
Sanejament		25.243,30	18,95
Canalització riera		9.990,75	7,50
Baixa Tensió		20.980,58	15,75
Enllumenat Públic		8.312,30	6,24
Aigua Potable		4.595,75	3,45
Xarxa Gas		3.263,65	2,45
Xarxa Telecomunicacions		3.796,49	2,85
Paviments		34.434,79	25,85
Mobiliari Urbà		2.064,76	1,55
Jardineria		4.009,62	3,01
Senyalització		2.864,02	2,15
Suma		133.210,00	
Despeses Generals 13%		17.317,30	
Benefici Industrial 6%		7.992,60	
TOTAL Cost Urbanització		158.519,90	
Despeses associades al procés urbanitzador			
Seguretat i Salut		2.664,20	2,00
Control de Qualitat		1.332,10	1,00
Gestió Residus		1.998,15	1,50
Honoraris Tècnics 12%		15.985,20	
ICIO, taxes , llicència ambiental, aigua 4%		6.340,80	
TOTAL Despeses associades		24.324,15	
Carregues Urbanístiques			
Indemnitzacions i realotgaments		0,00	
Mesures previstes s/EAMG		0,00	
Taxa ACA connexió futura s Llei 5/2017		7.800,00	
TOTAL Càrregues urbanístiques		7.800,00	
TOTAL COSTOS PROCÉS URBANITZADOR		190.644,05	

El valor mig del cost d'urbanització per m2 és de 166,60.-€/m2, que amb juntament amb les despeses associades al procés urbanitzador arriba als 200,36.-€/m2, valor molt proper als 200,00€/m2 previstos en la taula de valors bàsics 2022 de l'Agència Tributària Catalana, pels costos mitjans d'urbanització de qualitat bona

2.3.5 Obres exteriors al sector a executar

Son aquelles obres que son necessàries executar per garantir la continuïtat viària i d'infraestructures, així com procurar la connectivitat dels serveis amb la xarxa existent de la trama urbana. A fi de mantenir la mobilitat, funcionalitat i coherència de la urbanització de l'entorn a l'àmbit, cal executar certes obres fora del límits urbanístic de PMU, quines són :

- Porció de carrer fora d'àmbit d'uns 12 mt de llargada, el qual s'urbanitzarà amb les mateixes característiques i condicions que el vial de interior de 8 mt dins del PMU. Prèviament s'haurà executat les obres necessàries per a la connexió amb xarxes existents fora de l'àmbit, com pot ser la xarxa de telefonia, la xarxa de gas, o amb l'enllaç topogràfic per mantenir la continuïtat amb els camins existents fora de l'àmbit
- Obres de trasllat de la xarxa elèctrica de Mitja Tensió des del camí de la Mota fons al CT situat al c/de la Devesa
- Part del camí pavimentat en pendent de 1.80mt d'amplada que connecta el vial de 8mt de plataforma única de dins l'àmbit del PMU amb el camí de la Mota

2.4 QUADRES de SUPERFÍCIES

En el següents quadres es poden observar les dades numèriques resultants del present PMU:

Quadre comparatiu ordenació

	PMU Horta de Can CORNELIS		
	Clau	Sup m2	%
Àmbit PPU		4.112,42	100,00%
Parcs i Jardins Urbans	Clau P	262,65	6,39%
Vialitat	Clau V	951,50	23,14%
Sistemes		1.214,15	29,52%
Aprofitament privat		2.898,27	70,48%
Volumetria Específica	Clau 3	2.898,27	

2.5 GESTIÓ DEL PLA de MILLORA

2.5.1 Sistema d'actuació

El Sector es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació d'únic propietari en la modalitat de compensació bàsica, en concordança amb que preveu les vigents NN.SS.

En aquest sistema els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i procedeixen a la reparcel·lació voluntària o es constitueixen mitjançant document públic en junta de compensació. En aquest cas, el projecte de reparcel·lació o l'escriptura pública, segons el cas; s'ha de limitar a especificar les finques resultants que s'han d'adjudicar a l'administració actuant (l'Ajuntament, en aquest cas), a títol de cessió. La resta de finques o parcel·les s'adjudiquen al propietari únic, quedant afectades al compliment de les càrregues urbanístiques

2.5.2 Gestió urbanística

La propietat podrà formular la reparcel·lació voluntària d'acord amb els art. 164 i 167 del TRLUC, en tractar-se d'un sector d'un únic propietari. No serà necessària la constitució de la Junta de Compensació. La posterior gestió urbanística consistirà en la redacció dels projectes d'urbanització, i en l'execució de les obres d'urbanització.

Atès que en el present document es determina la parcel·lació del sòl d'aprofitament privat i del sòl de cessió destinat a sistemes, el titular podrà formular mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, la proposta de reparcel·lació voluntària sense necessitat d'aprovació inicial; de manera que l'administració actuant que l'haurà de sotmetre a informació pública durant un mes, abans de l'aprovació definitiva, si s'escau.

2.5.3 Tramitació del PMU

D'acord amb els articles 70, 81.1c) i 87.1 del TRLU l'aprovació inicial i definitiva del PMU correspon a l'Ajuntament de Torroella de Fluvià. L'ajuntament pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, prescindint de l'aprovació provisional, un cop complert el tràmit d'informació pública i vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 70.4

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general

En el present PMU, no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni molt menys l'estructura fonamental del planejament urbanístic general i per tant, no requereix de modificació d'aquest

Article 81.c

Competències dels ajuntaments

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

c) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4, in fine, sempre que el municipi tingui un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal i que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Per altra banda, després de l'aprovació inicial segons l'art 87 del TRLUC, caldrà sol·licitar l'informa previ a la CTU, la qual disposa de 2 mesos per emetre'l

Art 87. Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

2. Els informes a què es refereix l'apartat 1 han d'incloure les consideracions que calguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques. En tot cas, són

vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4.

2.5.4 Especificats de procediment en al tramitació dels plans derivats d'iniciativa privada.

La tramitació i terminis se subjectarà a allò establert als art. 85, 89, 90 i 102 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La tramitació dels PMU presenta variants depenent dels següents factors:

Factors	Possibilitats	PMU Horta de Can Cornelis
Iniciativa	Pública / Privada	Privada
Planejament Vigent	Absència/No POUM/NN.SS	NN.SS
Àmbit	Municipi / Plurimunicipal	Municipal
Competència per a l'aprovació definitiva	Ajuntament/CTU/Conseller	Ajuntament
Projecte d'urbanització	Incorporat/No incorporat	No incorporat
Avaluació Ambiental	Subjecte/No Subjecte	No subjecte: no es troba a dintre dels supòsits exposats a l'art.5 de la llei 6/2009 d'avaluació ambiental.
Programa de Participació Ciutadana	Aprovat/No aprovat	Aprovat el 5 de Juliol de 2004
Avanç de Planejament	necessari/No necessari	No necessari

Procediment a seguir

1. INSTÀNCIA de l'interessat sol·licitant la tramitació i aprovació del pla de millora urbana.
2. INFORME TÈCNIC DE L'AJUNTAMENT sobre la documentació aportada, recomanant l'aprovació inicial, la suspensió o la denegació, que ha de ser motivada. Es proposa la suspensió si hi ha defectes esmenables i la denegació si no ho són (89.3 TRLU). La notificació de suspensió interromp el termini per a prendre l'acord i la paralització de l'expedient per causa imputable al promotor en produeix la caducitat, d'acord amb el procediment administratiu comú. Si hi ha esmenes, una vegada presentat el document degudament esmenat s'ha d'aprovar inicialment abans d'un mes. (art. 110.4 del RLU).
3. INFORME JURÍDIC sobre les competències, quòrums, la tramitació del document, el termini d'IP, els informes que cal sol·licitar i les especificitats de la tramitació pel supòsit d'iniciativa privada (art. 102.3.a TRLU). En aquest cas cal la citació de tots els afectats durant la informació pública i la notificació individualitzada de l'AD.
4. PROPOSTA de resolució del regidor delegat sobre l'aprovació inicial del pla de millora urbana, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública.
5. DECRET d'alcaldia disposant l'aprovació inicial del PMU, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública (és competència de l'alcaldia l'aprovació inicial, però, en la majoria d'ajuntaments està delegada a la junta de Govern Local). El termini per adoptar aquest acord és de 3 mesos des de la recepció de la documentació completa, atès que no conté les obres d'urbanització bàsiques.
6. EDICTE d'informació pública al BOP, tauler d'edictes de la corporació i en un dels diaris de major difusió. S'ha de trametre abans de 10 dies de produït l'acord (art. 83.4 TRLU) i la informació pública és d'un mes a partir de la publicació de l'acord.
7. DONAR publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública (art. 8.5.c TRLU).
8. DOCUMENTACIÓ sotmesa a informació pública. D'acord amb l'art. 8.5.a del TRLU, conjuntament amb el Pla, s'haurà d'exposar al públic un document comprensiu que contingui un resum de l'abast de llurs determinacions i els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments.
9. COMUNICACIÓ a les persones propietàries, donant un termini d'audiència d'1 mes.
10. INFORMES organismes afectats (art. 83.5 TRLU). Simultàniament a la Informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials que disposen d'un mes per a emetre'l

11. INFORME CTU (85 TRLU). Simultàniament a la informació pública s'ha de sol·licitar informe de la CTU, que l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos (85.1 TRLU), altrament, s'entén favorable. Aquest informe només és vinculant en aquells aspectes d'interès supramunicipal (l'art. 85.3 del TRLU especifica quins són).

12. CERTIFICAT de Secretaria sobre el resultat de la informació pública.

13. INFORME tècnic sobre les al·legacions, els informes dels organismes afectats per llurs competències, i l'informe de la CTU; recomanant si cal introduir modificacions. Si aquestes són substancials caldrà un nou termini d'IP (112.1 RLU).

14. DICTAMEN de la comissió informativa sobre la resolució de les al·legacions i dels informes, si és el cas, proposant l'aprovació definitiva, la suspensió total o parcial per deficiències esmenables, la denegació per defectes no esmenables, o el retorn de l'expedient si no és complet o manca algun tràmit (92.1 TRLU).

15. ACORD de Ple aprovant definitivament, li correspon a aquest òrgan d'acord amb l'art. 22 de la Llei 7/85, reguladora de les bases de règim local. S'ha de prendre abans de 2 mesos des de l'acabament de la IP.

16. COMUNICACIÓ individualitzada de l'aprovació definitiva a les persones propietàries, atès que es tracta d'un pla d'iniciativa privada.

17. TRAMESA de la documentació tècnica i administrativa completa a efectes del seu coneixement i arxiu a la CTU, abans d'un mes des de l'acord. Aquesta és una condició prèvia a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOP (86 TRLU). La documentació corresponent al text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació, en suport informàtic i les normes amb els requeriments tècnics de l'Ordre PTO/343/2005, als efectes de la seva publicitat en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (18.5 RLU).

18. PUBLICACIÓ en el BOP (107.1 TRLU), previ dipòsit per part del promotor, atès que el pla és d'iniciativa privada, de la garantia prevista a l'art. 107.3 del TRLU.

19. GARANTIR per part de l'Ajuntament l'accés telemàtic de la memòria, les Normes i els plànols d'ordenació (8.5.b TRLU i 17.2.d RLU), si el municipi té més de 10.000 habitants (art. 17.3 RLU).

20. RECURSOS. Contra l'acord d'AD, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del contenciós-administratiu en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la recepció de la notificació

2.5.5 Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

No s'escau la cessió del 10% d'aprofitament, atesa la condició de sòl urbà consolidat pel total àmbit del present Pla de Millora, d'acord amb els art 42 i 70.7 del TRLUC

2.5.6 Divisió poligonal

No es preveu la divisió poligonal del sector de l'àmbit del present PMU, que es desenvoluparà en un sector únic, a efectes de la seva gestió.

2.5.7 Pla d'etapes

Es previst que el sector es desenvolupi en una única etapa.

2.5.8 Compromisos i Garanties

En tractar-se d'un sector de propietat única, no serà necessària la constitució de la Junta de Compensació. En tractar-se d'un Pla de Millor Urbana d'iniciativa privada, els propietaris promotors, han de complir les previsions de l'article 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, que diu:

Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. *Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.

b) La viabilitat econòmica de la promoció.

c) Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

2. *Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.*

3. *Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:*

a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. *L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.*

El present Pla de Millora Urbana compleix les especificitats anteriors i incorpora tant la identificació de l'estructura de la propietat del sòl com un estudi de la viabilitat econòmica de l'actuació. Pel que fa als compromisos que adquireixen els propietaris promotors del total àmbit del PMU, s'adopten els següents compromisos:

1. Redactar el projecte el projecte d'urbanització
2. Cedir a l'ajuntament tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de l'esmentat PMU.
3. Costejar la totalitat de les obres d'urbanització contingudes en el projecte d'urbanització
4. Costejar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de l'actuació

2.5.10. Projecte d'urbanització i obres d'urbanització. Terminis.

1. Projecte d'urbanització

D'acord amb el que disposen els apartats 7 i 8 de l'art. 89 del TRLU, no es necessari tramitar el projecte d'urbanització per tal de que el present pla sigui executiu. El projecte d'urbanització es presentarà davant l'Ajuntament per la seva tramitació abans de cinc anys des de l'entrada en vigor del present pla.

2. Obres d'urbanització

S'estableix un termini màxim per a iniciar les obres d'urbanització de 12 mesos a partir de la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de la reparcel·lació, i acabar-les en el termini de 12 mesos des de l'inici, admetent-se una pròrroga de 6 mesos per a iniciar-les i de 6 mesos per acabar-les, si hi ha causes raonables que ho justifiquin.

3. Projecte de reparcel·lació. Termini

L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es presentarà davant l'Ajuntament per a la seva tramitació abans del termini d'un any de l'entrada en vigor del projecte d'urbanització.

4. Edificació. Terminis.

Atès que en el sector no hi ha habitatges de protecció pública no s'estableixen terminis d'edificació.

5. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació.

Els propietaris de les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació podran iniciar les obres d'edificació en caràcter general a partir del moment en el qual estiguin definides les alineacions i rasants de l'únic vial existent al sector. La simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació se subjectarà a les determinacions establertes a l'art. 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

6. Deure de conservació.

Una vegada finalitzada la urbanització i recepcionades les obres per l'Ajuntament, els propietaris es constituïran en junta de conservació si es reuneixen els requisits establertes a l'art. 68.7 del RLU pel que fa la desproporció entre les despeses i els tributs, i per un termini màxim de cinc anys.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NN.SS VILOBI D'ONYAR –Antic Abocador–

3.1 Justificació de l'absència de l'informe ambiental

D'acord amb el determinat a l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que literalment diu :

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari la inclusió d'un estudi ambiental

Per tant, en el present cas, tractant-se d'un PMU en sòl urbà consolidat, no resulta d'aplicació la inclusió d'un informe ambiental

Per altra banda, 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 aquest pla de millora urbana no està sotmès a avaluació ambiental estratègica, atès que:

- Aquesta figura de planejament urbanístic derivat es refereix només a sòl urbà.
- No constitueix una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència

I també, d'acord amb el regulat a l'article 7 de la Llei, 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes es determinen les modificacions de plans i programes que han de ser sotmesos a avaluació ambiental.

Art. 7. Modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan 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. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Per tant, el present Pla de Millora Urbana que ens ocupa no es troba inclosa en cap d'aquests supòsits, i per tant no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària, ni d'avaluació ambiental estratègica simplificada. al considerar que no constitueix variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla

Endemés, aquest Pla de Millora Urbana, per les seves naturalesa, característiques i mínima incidència en relació a les previsions de les NN.SS. vigents, es considera que es fa innecessari sotmetre'l a avaluació ambiental.

3.2 Justificació de l'absència de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme,

Art 118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3 estableix els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure estudis de mobilitat.

Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

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

En aquest cas; el present PMU s'escau dins del supòsit c), sense que suposi la implantació de nous usos o activitats, i considerant la baixa incidència a la trama urbana atesa la seva petita dimensió, no s'escau la inclusió de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

3.4 Justificació de l'absència de l'estudi econòmic- financer

Ateses les característiques intrínseques i entitat que la present modificació, s'entén que s'escau la incorporació de l'estudi econòmic i financer

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

PLA MILLORA URBANA Horta de Can CORNELIS a TORROELLA de FLUVIÀ

4.1 ESTUDI VIABILITAT ECONÒMICA

4.1.1 Introducció

L'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà ha de formar part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 22.5 del "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". El seu contingut ve establert per l'article 22 d'aquesta Llei estatal i per l'article 66.1 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir *"..l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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"*.

El present Pla de Millora Urbana planteja una ordenació que resol la continuïtat i connectivitat urbana, viària i d'infraestructures, atesa la posició del sector en una zona de buit dins el teixit urbà que l'envolta; en un àmbit de desenvolupament de densitat baixa, tot respectant i promovent una integració territorial efectiva i respectuosa amb el seu entorn.

Amb aquest plantejament, aquest PMU integra i ordena el sòl del sector amb els estàndards i magnituds ,segons la taula següent, sempre d'acord amb les determinacions establertes per les NN.SS vigents que desenvolupa.

PMU Horta de Can CORNELIS			
	Clau	Sup m2	%
Àmbit PPU		4.112,42	100,00%
Parcs i Jardins Urbans	Clau P	262,65	6,39%
Vialitat	Clau V	951,50	23,14%
Sistemes		1.214,15	29,52%
Aprofitament privat		2.898,27	70,48%
Volumetria Específica	Clau 3	2.898,27	

4.1.2 Criteris i metodologia

S'aplicaran les determinacions del 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, que en el seu article 37.1 determina:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Així doncs, és d'aplicació el mètode residual estàtic, que trobem definit en l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl:

Artículo 22. Valoración en situación de sòl urbanitzat no edificat.

El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència, determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On :

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

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

En què:

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

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

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les 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.

Vc = Valor de la construcció 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 direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per a fixar els preus bàsics de cada tipus de construcció s'utilitzen els preus unitaris de la publicació "Emedos, agenda de la construcció" del 4rt trimestre de 2020 i valors i coeficients definits la publicació del "Valors Bàsics dels immobles urbans, 2022" de l'Agència Tributària de Catalunya.

4.1.3 Costos d'urbanització

Els costos d'urbanització es formen a partir de tres capítols genèrics:

- Cost de les obres d'urbanització, incloses les obres exteriors vinculades i les adduccions de serveis urbanístics i taxes o canons associats
- Despeses de gestió i administració, que inclouen els honoraris tècnics, notariais, de registre i impostos o taxes relacionades
- Les indemnitzacions de béns i drets afectats pel planejament

Pel que fa als apartats referits, s'ha realitzat una aproximació del cost de les obres d'urbanització, de les despeses associades i de les carregues urbanístiques que comporta:

Obres Urbanització			
Enderrocs		2.597,60	1,95
Moviments de Terres		11.056,43	8,30
Sanejament		25.243,30	18,95
Canalització riera		9.990,75	7,50
Baixa Tensió		20.980,58	15,75
Enllumenat Públic		8.312,30	6,24
Aigua Potable		4.595,75	3,45
Xarxa Gas		3.263,65	2,45
Xarxa Telecomunicacions		3.796,49	2,85
Paviments		34.434,79	25,85
Mobiliari Urbà		2.064,76	1,55
Jardineria		4.009,62	3,01
Senyalització		2.864,02	2,15
Suma		133.210,00	
Despeses Generals 13%		17.317,30	
Benefici Industrial 6%		7.992,60	
TOTAL Cost Urbanització		158.519,90	
Despeses associades al procés urbanitzador			
Seguretat i Salut		2.664,20	2,00
Control de Qualitat		1.332,10	1,00
Gestió Residus		1.998,15	1,50
Honoraris Tècnics 12%		15.985,20	
ICIO, taxes , llicència ambiental, aigua 4%		6.340,80	
TOTAL Despeses associades		24.324,15	
Carregues Urbanístiques			
Indemnitzacions i realotgaments		0,00	
Mesures previstes s/EAMG		0,00	
Taxa ACA connexió futura s Llei 5/2017		7.800,00	
TOTAL Càrregues urbanístiques		7.800,00	
TOTAL COSTOS PROCÉS URBANITZADOR		190.644,05	

Es a dir, el total de les despeses del procés urbanitzador de l'àmbit sumen un total de 190.644,05.-€.

4.1.4 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió sobre el 100% del sostre edificable és de 190.644,05.-€/2.898,27m²x 0,8 que resulta de 82,22.- €/m²

Si es considera la totalitat de despeses respecte a la totalitat del sostre edificable podem avaluar aquesta repercussió de 82,22.-€/m²sostre a l'entorn del 4.70% del valor mitjà de venda.

Atès que es pot considerar com a un escenari de càrrega urbanística baixa una repercussió del 6% del valor de venda, de càrrega urbanística mitja, del 8% del valor de venda i de càrrega alta, del 10%, es tracta d'una actuació de càrrega urbanística baixa respecte als valors de venda esmentats.

4.1.5 Valoració de l'aprofitament

Per poder avaluar el valor de l'aprofitament del sector amb vista de poder-ne avaluar la viabilitat en comparar aquest valor amb els costos de la transformació, cal determinar els valors de cada tipologia de producte immobiliari previst pel pla parcial. Aquest aprofitament a valorar són els metres quadrats de sostre de cadascuna de les tipologies següents:

RESUM SOSTRE	Sector	Aprofitament privat
Residencial Plurifamiliar HPO	2.318,62	2.318,62
Residencial Plurifamiliar HPC	0,00	
Residencial agrupat lliure	0,00	
Residencial aïllat lliure	0,00	
Comercial	0,00	
TOTAL	2.318,62	2.318,62

4.1.6 Valor residual del sòl urbanitzat.

La viabilitat econòmica del sector es determina en funció de que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar sigui, en el seu conjunt, de valor positiu.

El valor residual total del sòl urbanitzat que resulta del PMU del sector és el de la suma dels diferents productes immobiliaris que s'hi poden realitzar:

- Habitatge lliure

Per a obtenir el valor residual del sòl urbanitzat s'ha consultat la publicació "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors 2022", editada per l'Agència Tributària de Catalunya. D'acord amb aquesta publicació, al municipi de Torroella de Fluvià li correspon el quadre de valors C3.

Pels valors de repercussió que resulten dels quadres consultats i de la seva comparació amb els consultats en un municipi com és Torroella de Fluvià, d'entorn urbà agrari, es considera que s'escau adoptar els corresponents a la categoria d'ubicació mitjana

Per tant, cal ara establir la taula de valors de cada tipologia de sostre. Per això, s'ha extret una mostra de valors de mercat actual, a Torroella de Fluvià i altres poblacions de la comarca, per a habitatges unifamiliars aïllats.

El valor obtingut del tractament estadístic i d'actualització de mostres de mercat és de 2.340 €/m² útil, que corregit a metres quadrats construïts resulta ser de 1.872 €/m² construït. Els valors de la mostra i el tractament s'inclouen en l'apèndix.

Amb aquests ratis, el valor del sostre del sector és de 4.340.456,40.- €

Ara pertoca aplicar la metodologia de l'apartat 2on per tal d'obtenir el valor del sòl, pel que cal determinar els costos de construcció de cada tipologia, el que es fa a partir dels valors publicats en l'informe pel 2021 dels Valors Bàsics d'Immobles Urbans de l'Agència Tributària de Catalunya; aplicats a cada tipologia un coeficient corrector a partir del mòdul corresponent al residencial plurifamiliar, que és segons la publicació de 840 €/m².

A partir dels valors obtinguts es calcula el VRS per a cada tipologia i per a la totalitat del sostre, aplicant un coeficient de realització K de 1,40:

TIPOLOGIA	Valor	K	Cc	VRSi	Sostre m2	Valor Residual Sòl
Residencial aïllat lliure	1.872,00	1,4	1.103	217,14	2.318,62	503.465,15
				217.14	□	504.465,15
				VRSi mitg		Total VRS

El valor del sòl urbanitzat sense edificar és doncs de 504.465,15.-€. Ara cal calcular el mateix valor sense urbanitzar, pel que és necessari detreure d'aquest valor el cost de la urbanització, és a dir:

TIPOLOGIA	Coef	Coef Localit	CC (€/m2)
Residencial Plurifamiliar HPO	1,00	1	840
Residencial Plurifamiliar HPC	1,10	1	924
Residencial aïllat lliure	1,25	1,05	1.103
Comercial	0,93	1	785

TIPOLOGIA	PREU UNITARI
Habitatge plurifamiliar lliure	1.872,00 €/m ²
Habitatge protegit règim general	1.550,66 €/m ²
Habitatge concertat	1.746,43 €/m ²
Comercial PB	1.123,00 €/m ²

Conceptes	Import (€)	
Valor del sòl urbanitzat	504.645,15	€
Despeses d'urbanització	158.519,90	€
Càrregues urbanístiques	32.124,15	€
Despeses totals	190.644,15	€
Diferència	314.001,00	€
valor per m2 sòl brut (2898,27m2)	108,34	€/m2
Valor per m2 sòl urbanitzat d'aprofitament privat (90%)	56,77	€/m2
Valor del sòl segons art 22 RVLS RD 1492/2011		
Taxa lliure de risc i prima de risc	8,1359%	
Valor del sòl a l'estat actual	288.454,19	€
valor per m2 sòl brut	70,4	€/m2
valor per m2 sòl aprofitament privat (90%)	124,40	€/m2

En dividir aquest darrer valor de 314.0001,00.-€ pels metres quadrats de sòl d'aprofitament privat del sector, que és de 2.318,62 m2, obtenim el valor de unitari de sòl net sense urbanitzar de 124,40 €/m2. Aquest valor és de 70,40 €/m2 pel sòl total del sector (4.112,42m2), el que s'entén com a repercussió sobre el sòl brut abans d'urbanitzar.

4.1.7 Conclusions

La viabilitat econòmica del sector resta justificada, atès que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar en el seu conjunt, és de valor positiu, essent de 70,40.-€/m2 pel sòl brut, i de 124,40.-€/m2 per sol d'aprofitament privat

La materialització de la xarxa viària i les infraestructures previstes en aquest sector suposa la viabilitat de l'àmbit des del punt de vista de la iniciativa privada per la seva gestió urbanística. Des del punt de vista públic, la transformació ofereix millores en la xarxa viària a nivell de connexió i mobilitat que justifiquen la seva viabilitat.

Des del punt de vista econòmic i financer, el valor unitari positiu del sòl sense urbanitzar obtingut garanteix la viabilitat del pla. Es conclou doncs, que es garanteix la viabilitat econòmica del Pla de Millora urbana de l'Horta de Can Cornelis de Torroella de Fluvià amb l'ordenació i paràmetres definits en el present document.

1.7 Valor de les construccions, segons la tipologia i la qualitat, en €/m² construït

Aquests valors s'obtenen multiplicant 840 € per dos coeficients: el de la tipologia i el de qualitat de l'edificació, els quals s'especifiquen en els anteriors apartats 5 i 6, respectivament.

Tipologies	Qualitats	Factors
Habitatges plurifamiliars	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672
	Molt modesta	504
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	Molt bona	1.386
	Bona	1.109
	Mitjana	924
	Modesta	739
	Molt modesta	554
Habitatges unifamiliars aïllats	Molt bona	1.575
	Bona	1.260
	Mitjana	1.050
	Modesta	840
	Molt modesta	630
Habitatges rurals	Molt bona	1.247
	Bona	945
	Mitjana	756
	Modesta	605
	Molt modesta	454
Edificis comercials	Molt bona	1.747
	Bona	1.310
	Mitjana	1.092
	Modesta	874
	Molt modesta	655
Edificis d'oficines	Molt bona	1.512
	Bona	1.210
	Mitjana	1.008
	Modesta	806

Tipologies	Qualitats	Factors
Hotels	Molt modesta	605
	Categoria 5* (molt bona)	2.098
	Categoria 4* (bona)	1.588
	Categoria 3* (mitjana)	1.361
	Categoria 2* (modesta)	1.134
Edificis d'ús sanitari	Categoria 1* (molt modesta)	964
	Molt bona	1.638
	Bona	1.310
	Mitjana	1.092
	Modesta	874
Edificis d'ús cultural	Molt modesta	655
	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672
Edificis d'ús docent	Molt modesta	504
	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672
Locals comercials	Molt modesta	504
	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672
Locals industrials	Molt modesta	504
	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672
Naus-magatzem	Molt modesta	504
	Molt bona	1.260
	Bona	1.008
	Mitjana	840
	Modesta	672

4.3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina a l'article 66 el contingut i documentació dels Plans de Millora Urbana. En el punt 1, apartat d), determina que el PMU es compona de, entre altres, l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

Atenent al contingut que la Llei d'urbanisme estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de tractar sobre la ponderació del 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.

El valor de les obres d'urbanització, o el que és el mateix, la inversió en el procés urbanitzador s'estima en de 190.664,05.-€ (IVA no inclòs). Aquest import serà sufragat pels propietaris dels terrenys, d'acord amb que assenyalen els articles 44, 120 i 122 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC). En conseqüència, la gestió i les obres d'urbanització per la transformació de l'àmbit del sector, **no suposarà cap cost a les finances públiques.**

Pel que fa al manteniment de la vialitat i els espais lliures, utilitzant els valors unitaris habituals en gestió del manteniment d'espai públic municipal, que són els següents:

- Vialitat : 2,35 €/m²
- Espais Verds : 4,50 €/m²
- Enllumenat públic : 1.65 €/m² s/sup vialitat

Tipus de sòl	Superfície	Ratio €/m ²	Import €/any
Vials	951,50	2,35	2.236,02
Zones verdes/parcs	262,65	4,50	1.181,92
Consum Enllumenat	951,50	1.65	1.569,98
			4.987,92

Aplicant aquests ratis, obtenim l'import anual del manteniment del viari de 4.987,92 €/any.

Aquest import es justifica, entre altres pels motius següents:

- Elements d'urbanització de qualitat mitjana
- Paviments de nova construcció amb gruixos i qualitats adients al seu ús
- Optimització de la xarxa d'enllumenat públic en quant a nivells d'il·luminació i de consum
- Optimització dels elements de captació d'aigua d'escorrentiu de la xarxa de drenatge
- Qualitat dels elements de senyalització

En contrapartida a aquest increment de despeses de manteniment per l'augment de la superfície de vialitat pública, s'ha de considerar l'augment d'ingressos a les finances públiques que representaran a materialització de l'aprofitament del sector, amb els 2.318.62 m² de sostre, amb un total de 7 habitatges lliures.

Aquests ingressos es concreten en:

- l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (4% sobre el pressupost de les obres).
- l'impost sobre els béns immobles.
- L'impost sobre els vehicles de tracció mecànica.
- l'impost d'activitats econòmiques

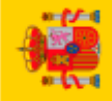
Suposant que el finançament surt de la recaptació de l'IBI, cal cotitzar l'increment que representa respecte dels ingressos actuals aquest desenvolupament. Els ingressos per llicències d'obres poden servir per suportar en part el major cost de manteniment a l'inici de l'explotació, però cal en general, demostrar la sostenibilitat atenent a l'ingrés de l'IBI.

La valoració dels ingressos per IBI es fa segons la taula següent:

COTITZACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES			
Valor del sòl privat	2.898,27 m ²	221.12 €/m ²	640.965,46
Valor de les edificacions (*)	2.318,62 m ²	1.872,00 €/m ²	4.340.456,64
Valor bàsic			4.981.422,10
Base liquidable		0,70	3.486.995,47
IBI anual		1,054%	36.752,93

(*) valor mig ponderat del valor de les construccions d'acord amb la valoració de l'aprofitament del sector fet a l'annex d'avaluació econòmica del pla parcial.

Per tant, els ingressos per IBI serien de 36.752,93-€ anuals, import sensiblement superior al del manteniment anual previst de 4.987,92.-€, pel que es pot concloure que **la proposta és econòmicament sostenible pels ingressos anuals obtinguts.**



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3791403EG0639S0001WJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

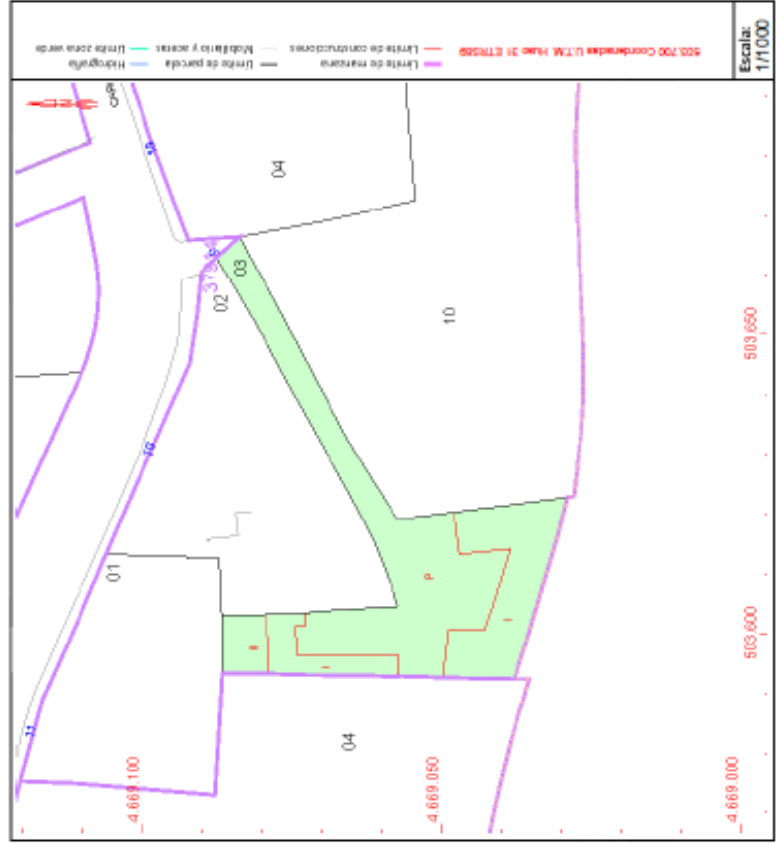
Localización:
CR ST PERE PESCADOR 9
17474 TORROELLA DE FLUVIA (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 640 m2
Año construcción: 1930

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/000A	397
ALMACEN	1/000A	135
VIVIENDA	1/000A	108

PARCELA


Superficie gráfica: 1.254 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal



503.700 Coordenada UTM Plano 31 ETRS89
Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 14 de Febrero de 2023



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3791410EG0639S0001GJ

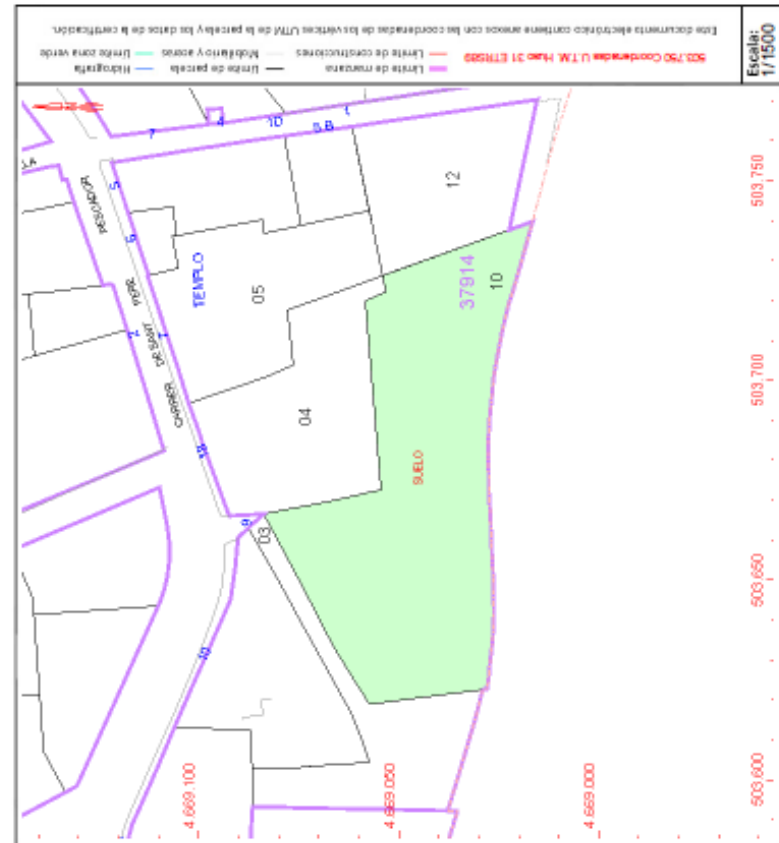
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL TORROELLA URBANITZABLE Suelo
17474 TORROELLA DE FLUVIA (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

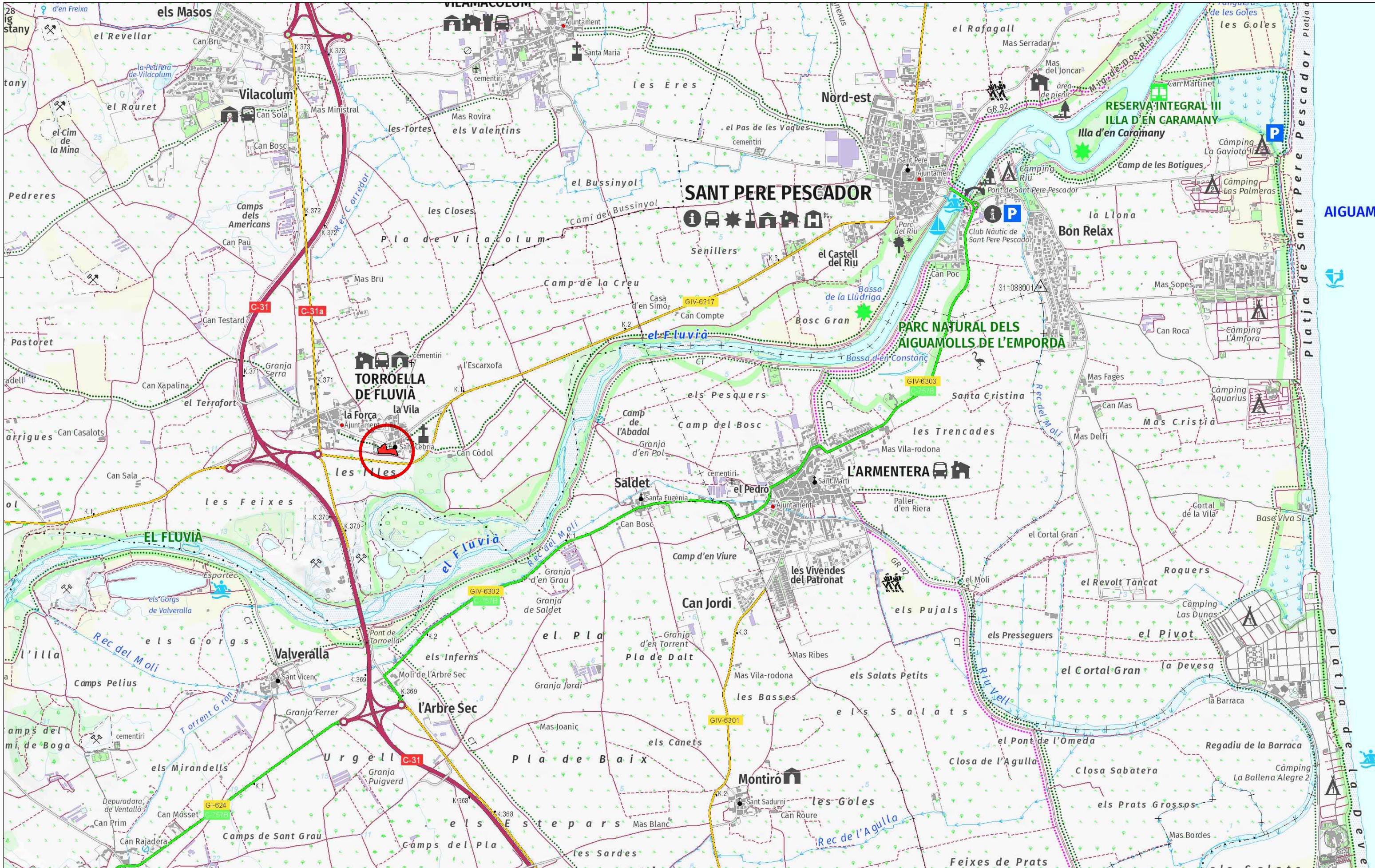
Superficie gráfica: 4.151 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



503.700 Coordenada UTM Plano 31 ETRS89
Escala: 1/1500


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

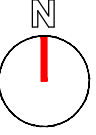
Martes , 14 de Febrero de 2023



PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

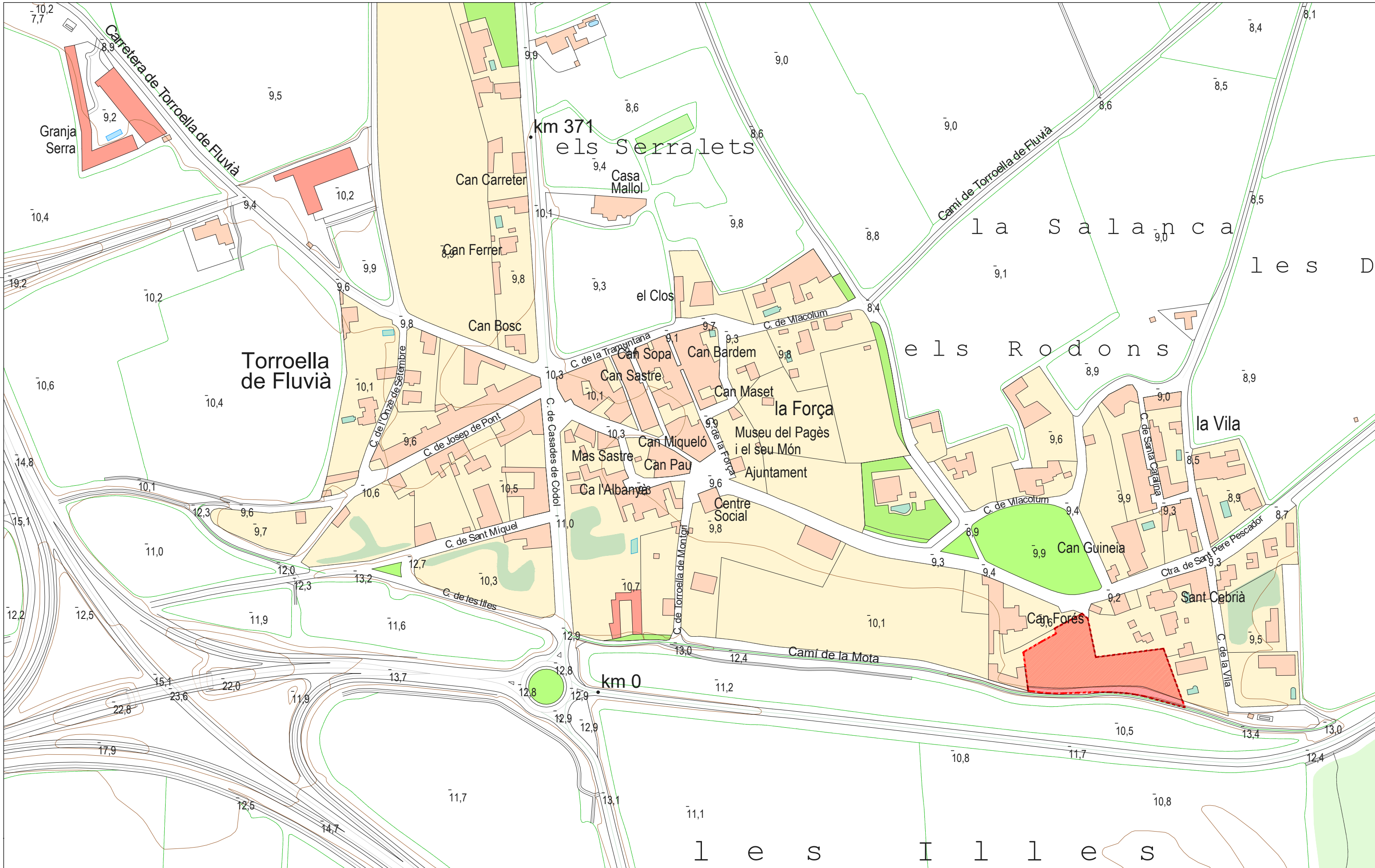
Legenda

 ÀMBIT PMU




Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm
EMMARCAMENT TERRITORIAL				
Escales	1:20.000	Format fulla	Din A3	Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Gener 2023
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR			JOAQUIM PLA i ROS	
Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gplars@gmail.com			Col·legiat 17.338/1	

i.01



N

Legenda

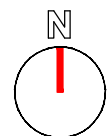
 ÀMBIT PMU

PLA de MILLORA URBANA

Horta de CAN CORNELIS

al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

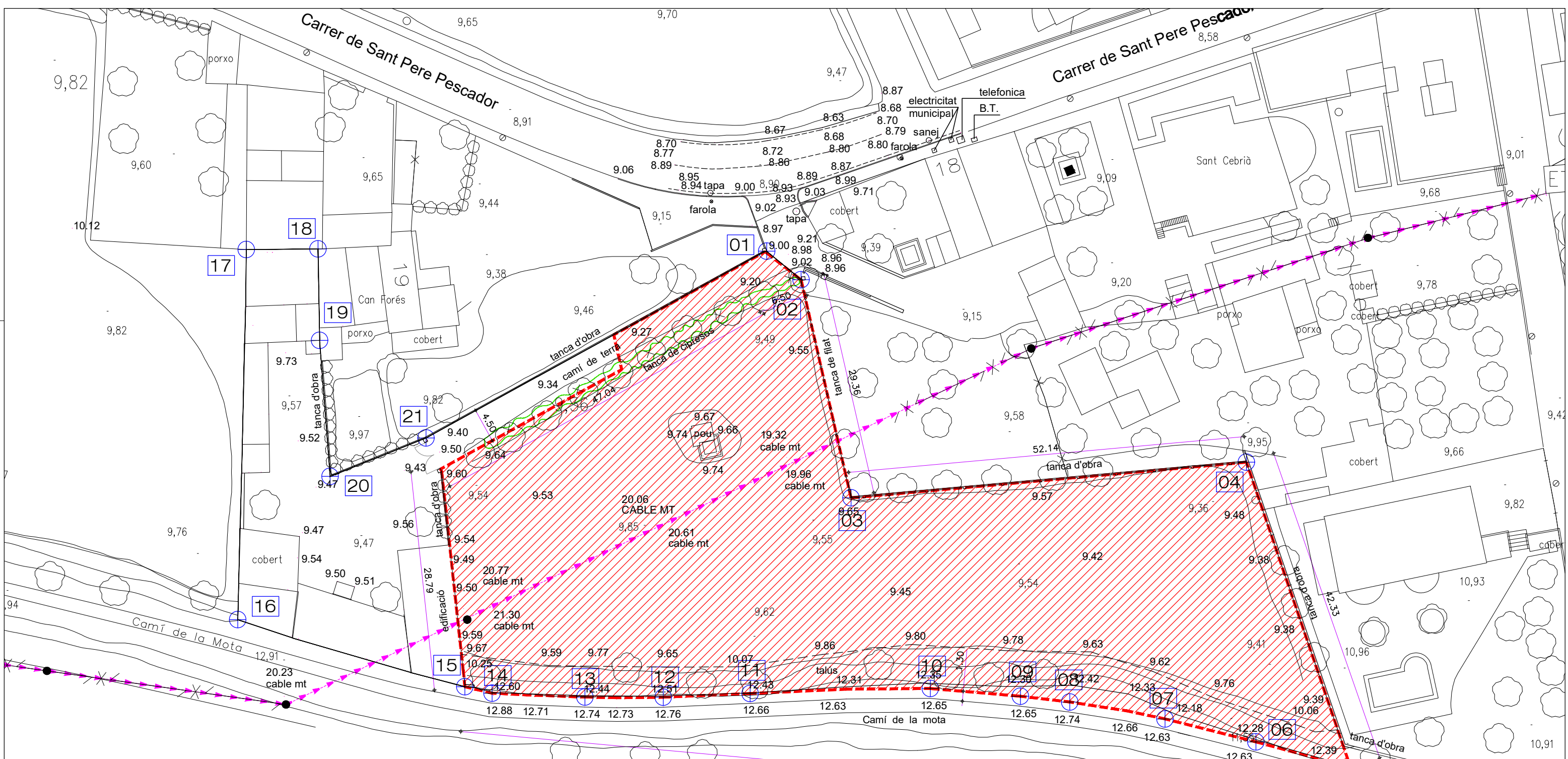
Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm
SITUACIÓ				i.02
Escala	1:1000	Format fulla	Din A3	
Promotor		Arquitecte		Gener 2023
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com		Col·legiat 17.338/1



Legenda	
	AMBIT PMU

PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

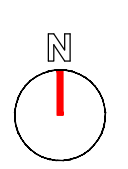
Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm	
ORTOFOTOMAPA				i.04	
Escala	1:2000	Format fulla	Din A3		Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte		
		JOAQUIM PLA i ROS		Col·legiat 17.338/1	
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA qplars@gmail.com			



COORDENADES UTM31N-ETRS89

PUNT 01 X = 503661.7010 Y = 4669086.1390	PUNT 09 X = 503695.0252 Y = 4669027.7347	PUNT 17 X = 503593.3626 Y = 4669086.3521
PUNT 02 X = 503666.2173 Y = 4669082.3874	PUNT 10 X = 503683.1891 Y = 4669028.7606	PUNT 18 X = 503602.7868 Y = 4669086.4289
PUNT 03 X = 503672.7680 Y = 4669053.7660	PUNT 11 X = 503659.5171 Y = 4669028.0979	PUNT 19 X = 503602.9908 Y = 4669074.4345
PUNT 04 X = 503724.7004 Y = 4669058.4483	PUNT 12 X = 503648.1087 Y = 4669027.6029	PUNT 20 X = 503604.3678 Y = 4669056.5871
PUNT 05 X = 503738.4343 Y = 4669018.3671	PUNT 13 X = 503637.8337 Y = 4669027.6227	PUNT 21 X = 503616.9593 Y = 4669061.6267
PUNT 06 X = 503725.9598 Y = 4669021.7528	PUNT 14 X = 503625.6320 Y = 4669028.1410	
PUNT 07 X = 503714.0108 Y = 4669024.7619	PUNT 15 X = 503622.0667 Y = 4669028.9772	
PUNT 08 X = 503701.4938 Y = 4669026.9857	PUNT 16 X = 503592.2383 Y = 4669037.7929	

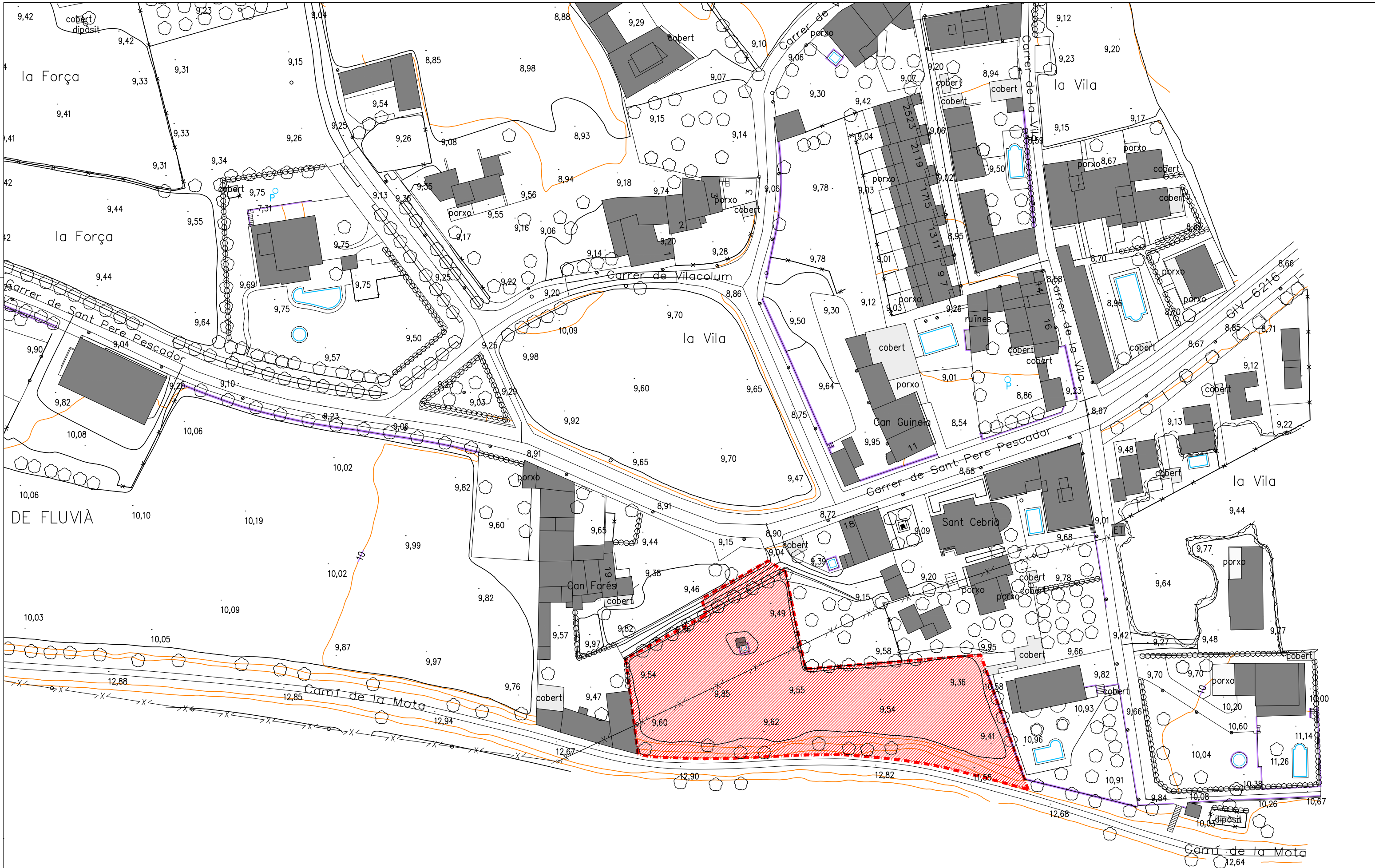
coordenades utm



Legenda
 AMBIT PMU

PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC				i.05
Escala	1:500	Format fulla	Din A3	Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Gener 2023
		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA qplars@gmail.com		Col·legiat 17.338/1

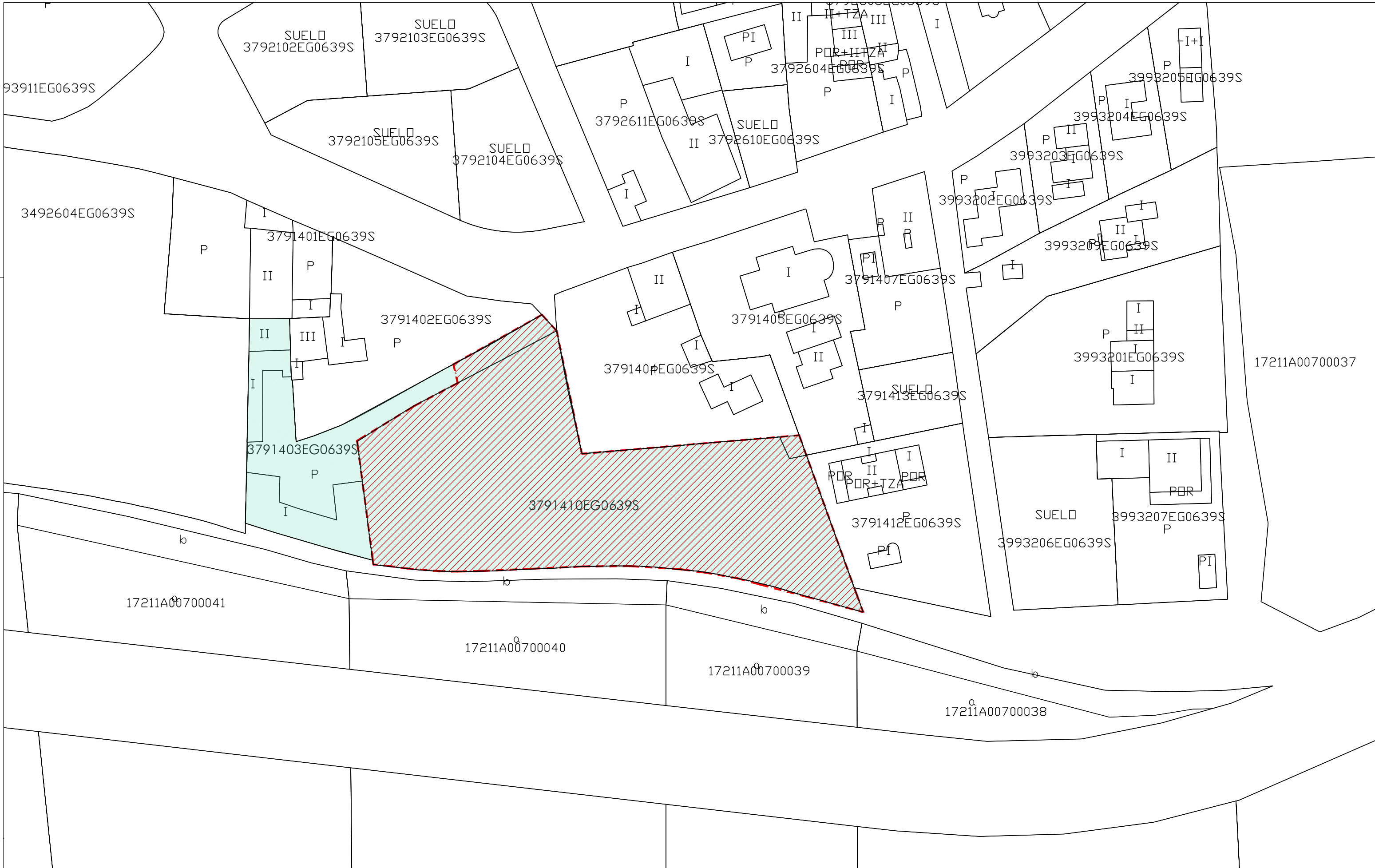


Legenda


AMBIT PMU


PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm
CARTOGRÀFIC ICGC				i.06
Escala	1:1000	Format fulla	Din A3	Data
Promotor				Gener 2023
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA qplaros@gmail.com		Col·legiat 17.338/1



Legenda

 AMBIT PMU propietat única

 FINQUES CADASTRALS AFECTADES
 Finca cadastral núm 3791410EG0639S
 Finca cadastral núm 3791403EG0639S

PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Informació		PROPOSTA A-I		Núm
ESTRUCTURA PROPIETAT				i.07
Escala	1:400	Format fulla	Din A3	
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Col·legiat 17.338/1
		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gplars@gmail.com		



PMU Horta de Can CORNELIS			
	Clau	Sup m2	%
Àmbit PPU		4.112,42	100,00%
Parcs i Jardins Urbans	Clau P	262,65	6,39%
Vialitat	Clau V	951,50	23,14%
Sistemes		1.214,15	29,52%
Aprofitament privat		2.898,27	70,48%
Volumetria Específica	Clau 3	2.898,27	

Legenda

ÀMBIT PMU

S - Sistemes

Clau P
Parcs i Jardins Urbans

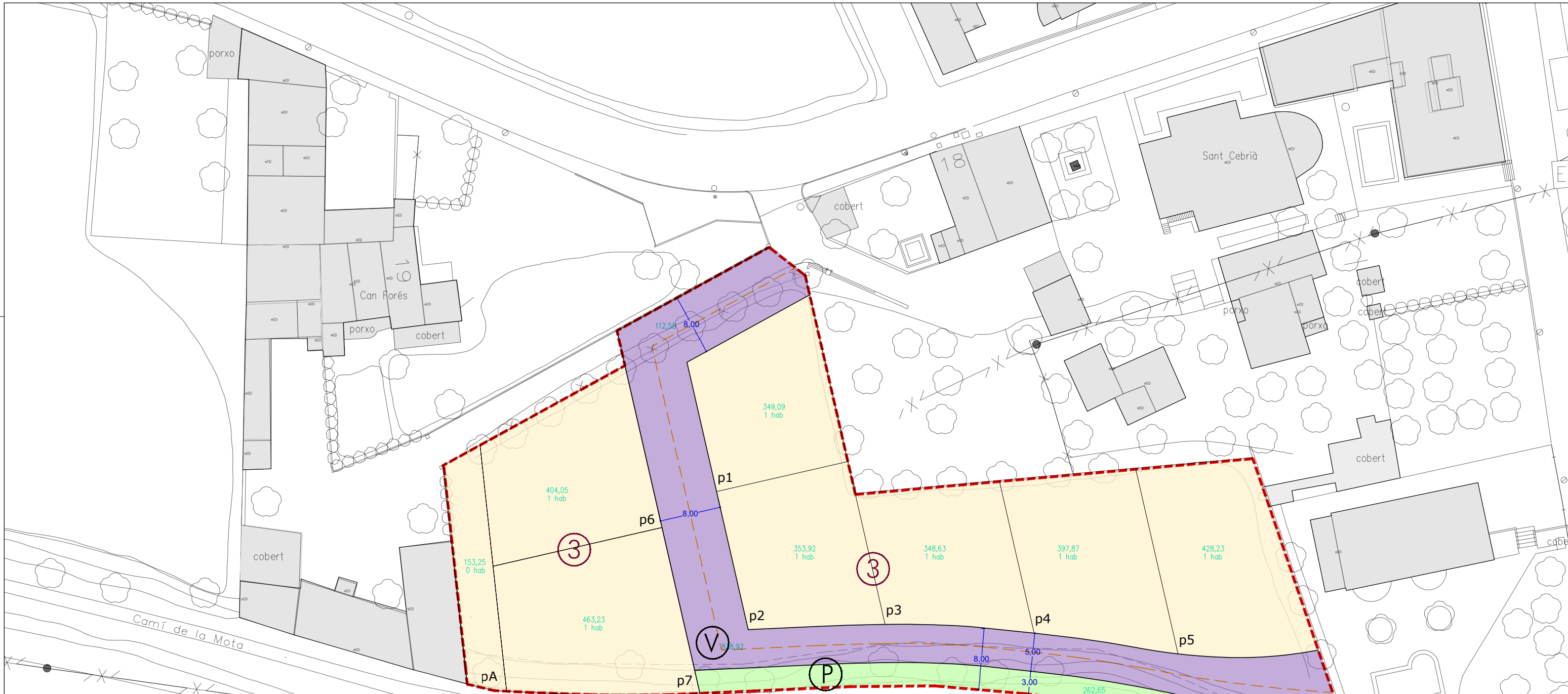
Clau V
Vialitat

R - Residencial

Clau 3
Volumetria Específica

PLA de MILLORA URBANA
 Horta de CAN CORNELIS
 al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Ordenació		PROPOSTA A-I		Núm
ZONIFICACIÓ				0.01
Escala	1:500	Format fulla	Din A3	Data
Promotor			Arquitecte	
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR			JOAQUIM PLA i ROS	
Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GIRONA aplaros@gmail.com			Col·legiat 17.338/1	



PMU Horta de Can CORNELIS		
		Sup m2
Parcs i Jardins Urbans	Clau P	262,65
Vialitat	Clau V	951,50
Volumetria Específica	p1	349,09
Clau 3- Parcel·les	p2	353,92
	p3	348,63
	p4	397,87
	p5	428,23
	p6	404,05
	p7	463,23
	pA	153,25
		2.898,27
TOTAL ÀMBIT PM		4.112,42

Llegenda

ÀMBIT PMU

S - Sistemes

Clau P
Parcs i Jardins Urbans

Clau V
Viaris

R - Residencial

Clau 3
Volumetria Específica



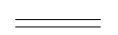
PLA de MILLORA URBANA

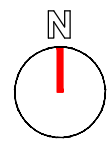
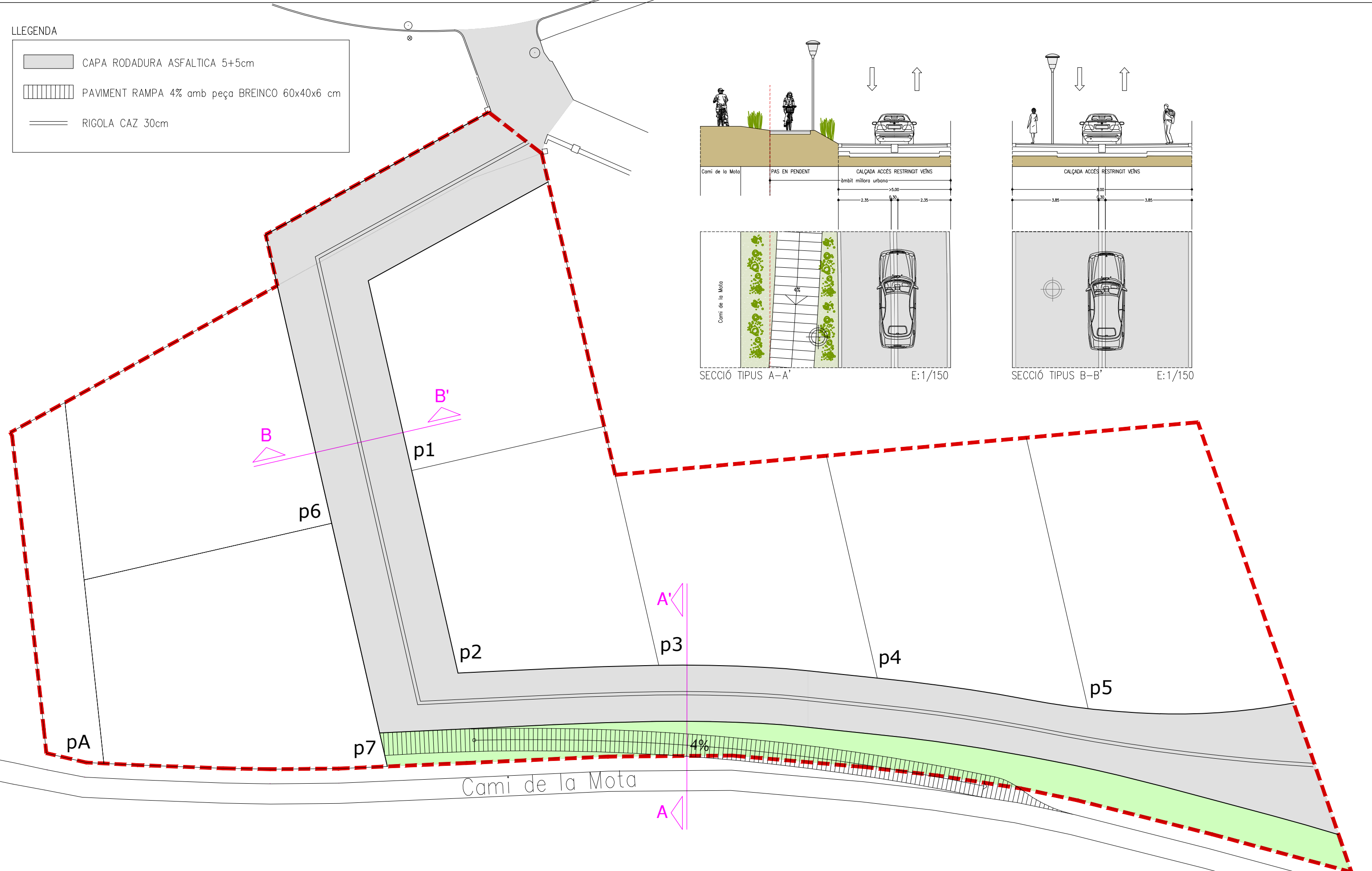
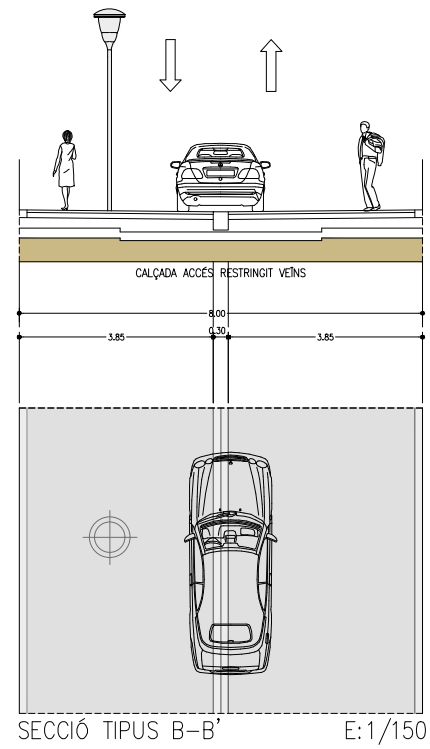
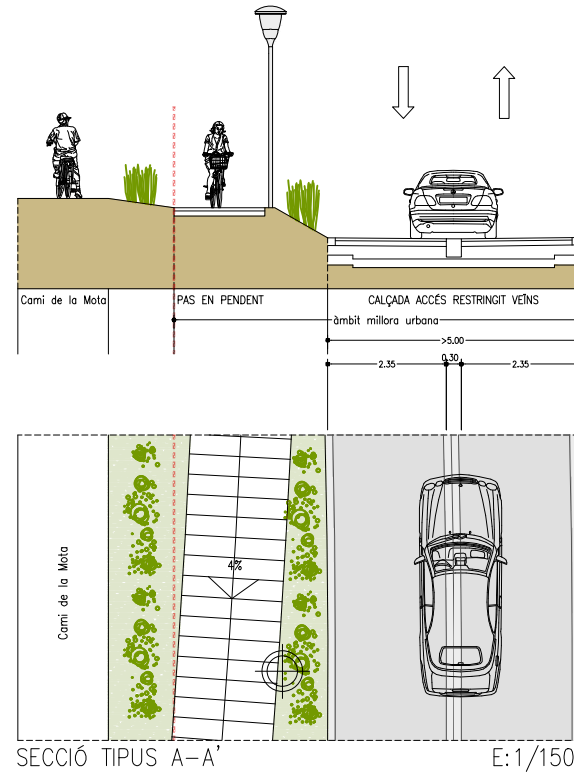
Horta de CAN CORNELIS


al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Ordenació		PROPOSTA A-I		Núm
ORDENACIÓ-PARCEL·LACIÓ		0.02		
Escala	1:500	Format fulla	Din A3	Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Gener 2023
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR <small>Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com</small>		JOAQUIM PLA i ROS <small>Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com</small>		Col·legiat 17.338/1

LLEGENDA

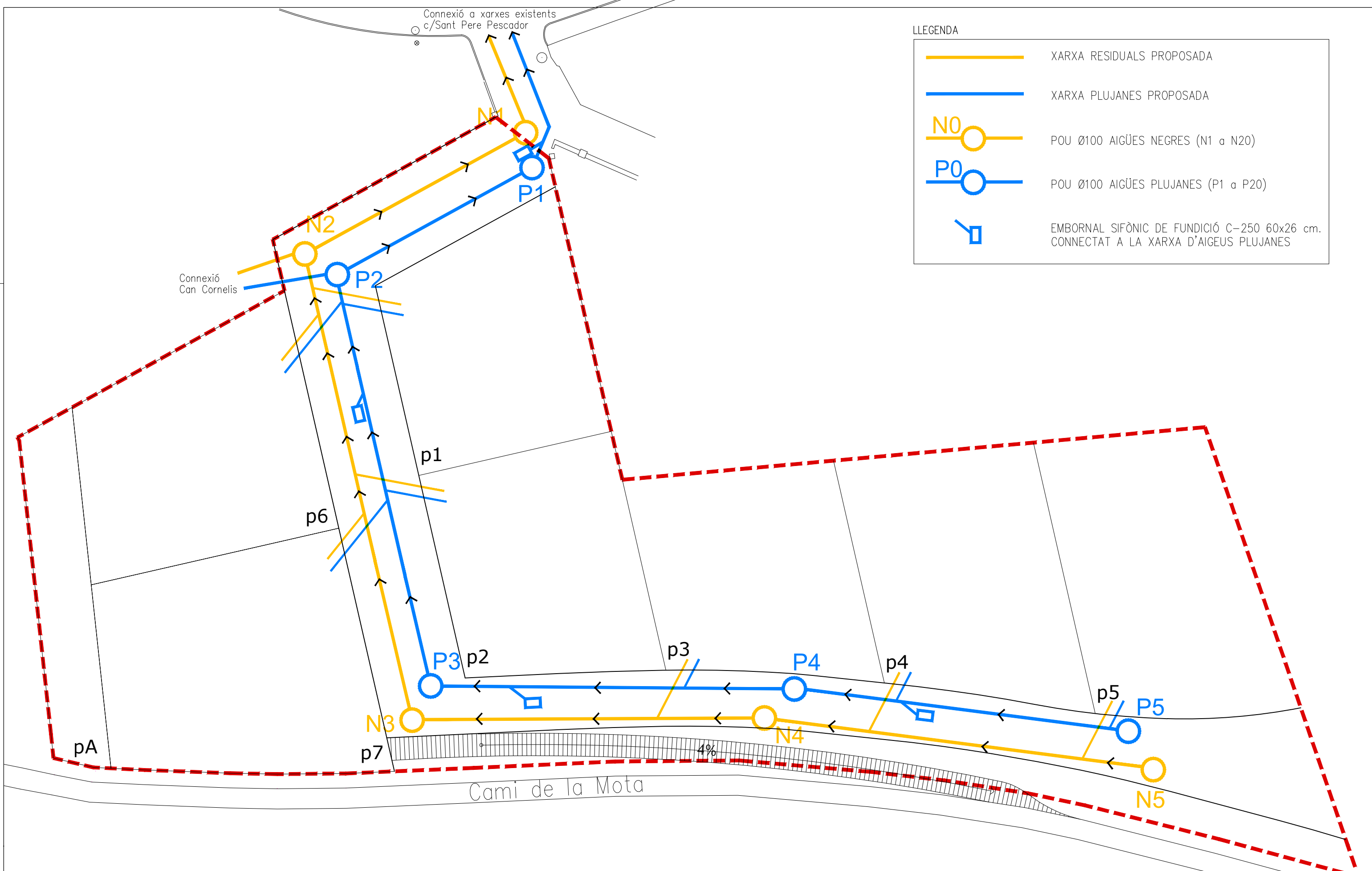
-  CAPA RODADURA ASFALTICA 5+5cm
-  PAVIMENT RAMPA 4% amb peça BREINCO 60x40x6 cm
-  RIGOLA CAZ 30cm



Llegenda	
	ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA

PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Urbanització		PROPOSTA A-I		Núm
PAVIMENTACIÓ				s.01
Escala	1:300	Format fulla	Din A3	
Promotor			Arquitecte	
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		JOAQUIM PLA i ROS		
Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com				Col·legiat 17.338/1



LLEGGENDA

- XARXA RESIDUALS PROPOSADA
- XARXA PLUJANES PROPOSADA
- N0 POU Ø100 AIGÜES NEGRES (N1 a N20)
- P0 POU Ø100 AIGÜES PLUJANES (P1 a P20)
- ◻ EMBORNAL SIFÒNIC DE FUNDICIÓ C-250 60x26 cm. CONNECTAT A LA XARXA D'AIGEUS PLUJANES

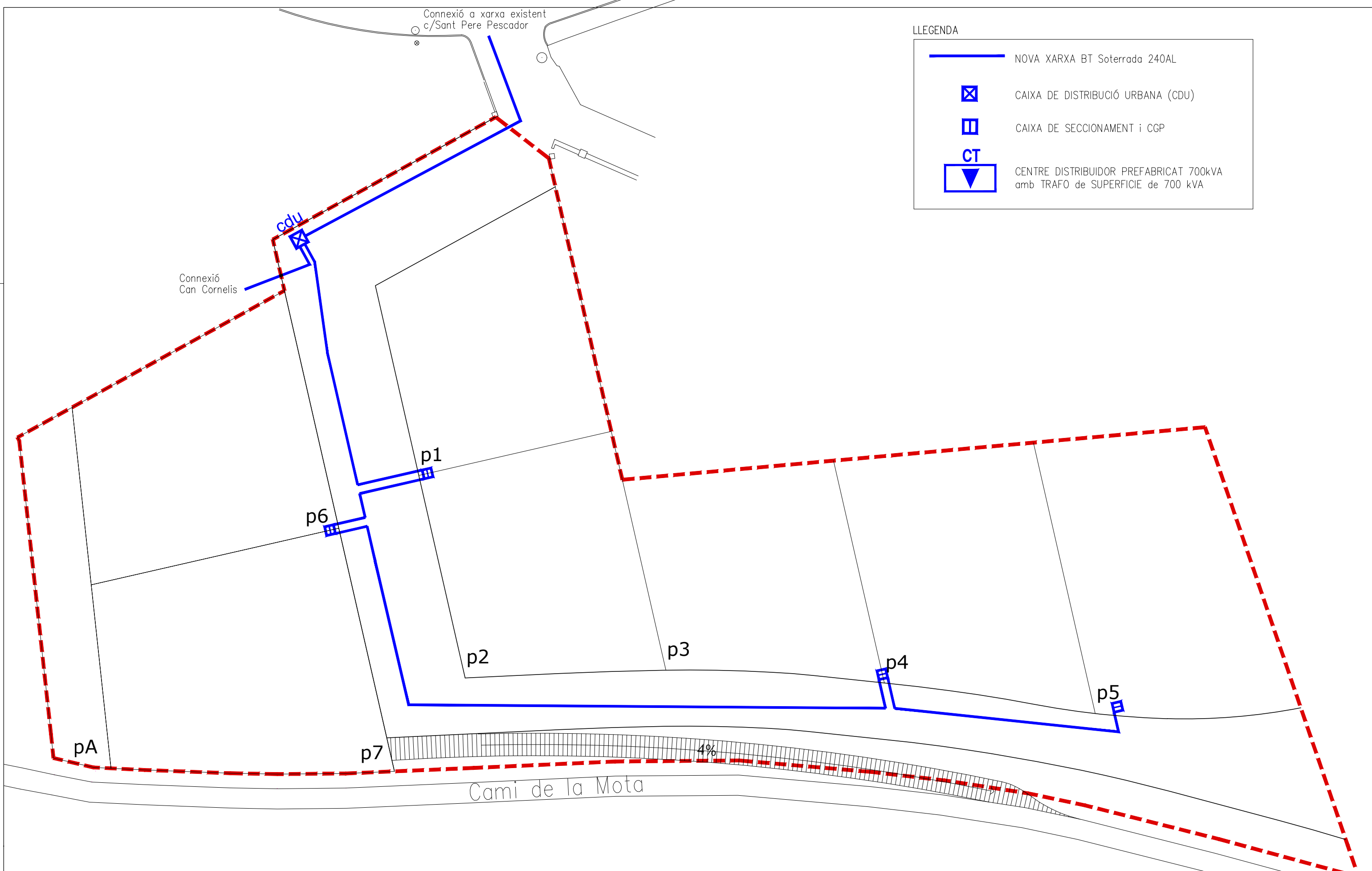
Llegenda

- - - ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA





N

PLA de MILLORA URBANA
Horta de CAN CORNELIS
al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Urbanització		PROPOSTA A-I		Núm
XARXA SANEJAMENT				s.02
Escala	1:300	Format fulla	Din A3	
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Gener 2023
		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com		Col·legiat 17.338/1




LLEGENDA

-  NOVA XARXA BT Soterrada 240AL
-  CAIXA DE DISTRIBUCIÓ URBANA (CDU)
-  CAIXA DE SECCIONAMENT i CGP
-  CENTRE DISTRIBUIDOR PREFABRICAT 700kVA amb TRAFÒ de SUPERFÍCIE de 700 kVA

N

Llegenda

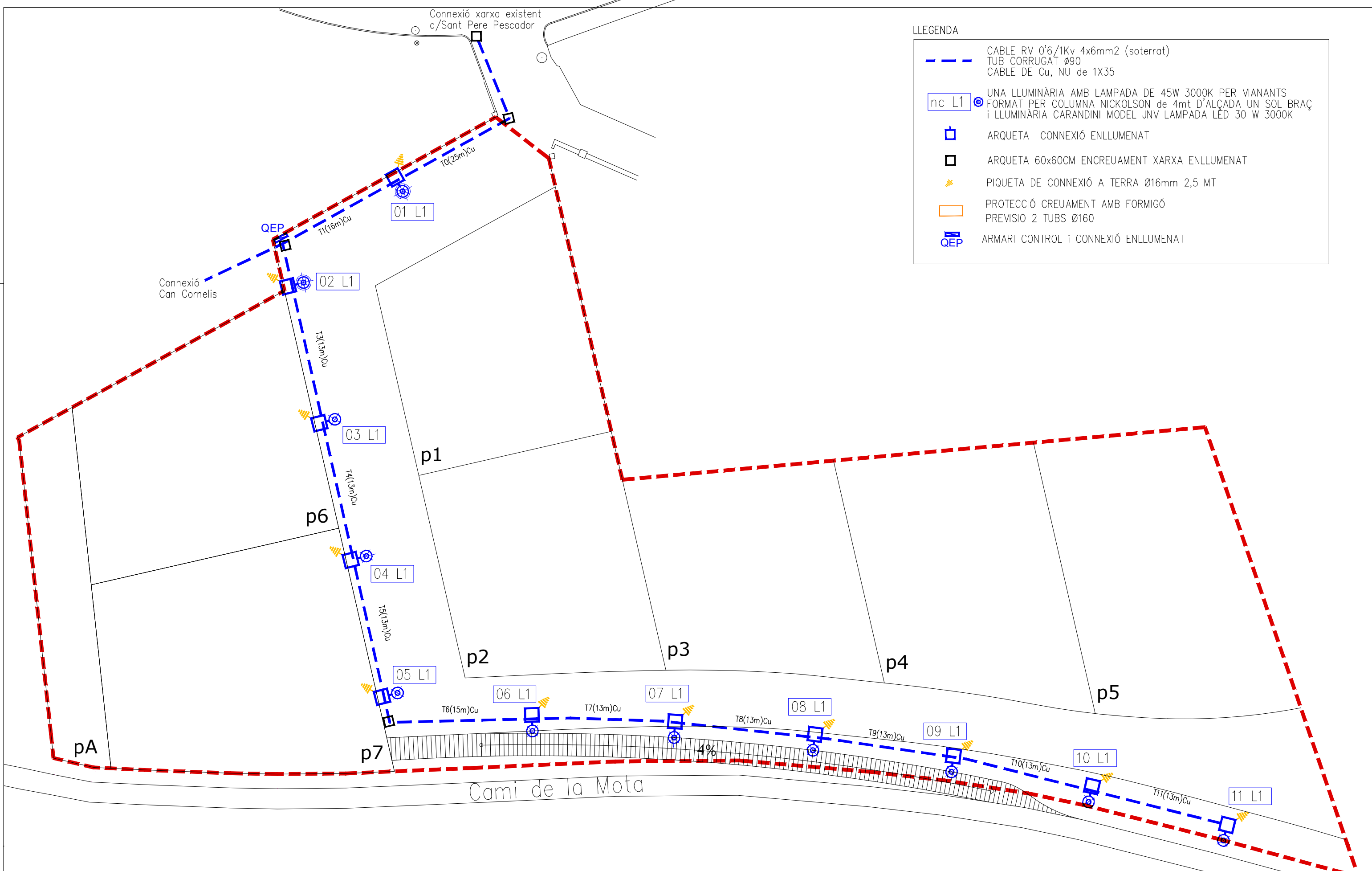
 ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA

PLA de MILLORA URBANA

Horta de CAN CORNELIS

al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Urbanització		PROPOSTA A-I		Núm
XARXA BAIXA TENSÍÓ				s.03
Escala	1:300	Format fulla	Din A3	
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	
		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com		Col·legiat 17.338/1



LLEGENDA

	CABLE RV 0'6/1Kv 4x6mm2 (soterrat) TUB CORRUGAT Ø90 CABLE DE Cu, NU de 1X35
	UNA LLUMINÀRIA AMB LAMPADA DE 45W 3000K PER VIANANTS FORMAT PER COLUMNA NICKOLSON de 4mt D'ALÇADA UN SOL BRAÇ I LLUMINÀRIA CARANDINI MODEL JNV LAMPADA LED 30 W 3000K
	ARQUETA CONNEXIÓ ENLLUMENAT
	ARQUETA 60x60CM ENCREUAMENT XARXA ENLLUMENAT
	PIQUETA DE CONNEXIÓ A TERRA Ø16mm 2,5 MT
	PROTECCIÓ CREUAMENT AMB FORMIGÓ PREVISIO 2 TUBS Ø160
	ARMARI CONTROL I CONNEXIÓ ENLLUMENAT

N

Llegenda

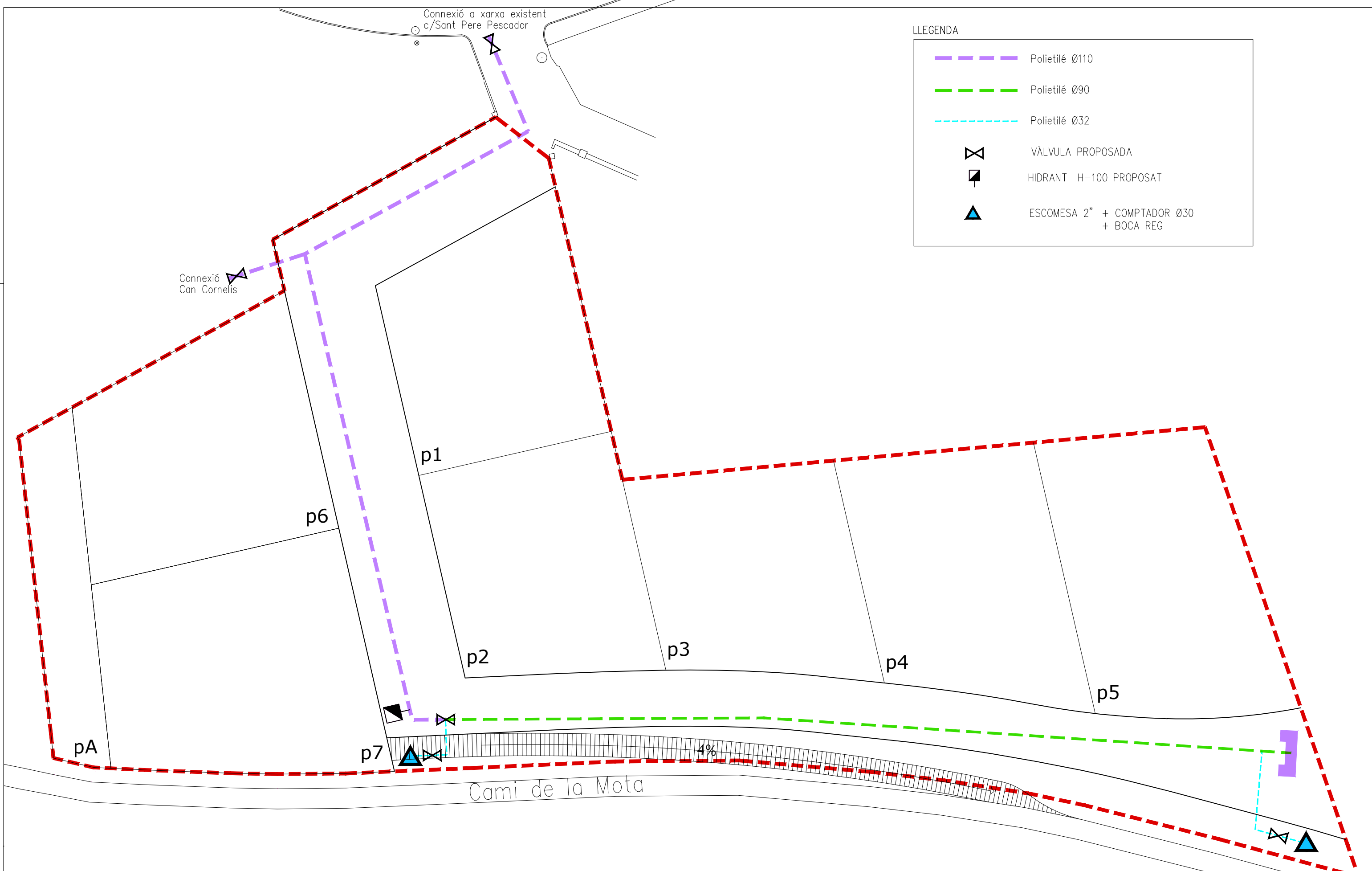
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA

PLA de MILLORA URBANA

Horta de CAN CORNELIS

al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Urbanització		PROPOSTA A-I		Núm
XARXA ENLLUMENAT				s.04
Escala	1:300	Format fulla	Din A3	Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Febrer 2023
JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		JOAQUIM PLA i ROS		Col·legiat 17.338/1
Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gploras@gmail.com				



LLEGENDA

	Polietilè Ø110
	Polietilè Ø90
	Polietilè Ø32
	VÀLVULA PROPOSADA
	HIDRANT H-100 PROPOSAT
	ESCOMESA 2" + COMPTADOR Ø30 + BOCA REG

N

Llegenda

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA

PLA de MILLORA URBANA

Horta de CAN CORNELIS

al nucli de TORROELLA DE FLUVIÀ

Plànol Urbanització		PROPOSTA A-I		Núm
XARXA AIGUA POTABLE				s.05
Escala	1:300	Format fulla	Din A3	Data
Promotor	JORDINA PELLICER i TEIXIDOR		Arquitecte	Gener 2023
		JOAQUIM PLA i ROS		
		Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GRONA gplaros@gmail.com		Col·legiat 17.338/1