



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### **EXPEDIENT: X2020000251**

SOL·LICITUD REF. RE: E2022000629

DE DATA: 21.4.2022

**ASSUMPTE: Aprovació inicial MPOUM PAU-6 Camp del Roser** (Gimnàs Tettsui)

### INFORME TÈCNIC

En relació a la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ullà, en l'àmbit del sector de planejament del "Camp del Roser", l'arquitecta municipal que subscriu **informa que:**

D'acord amb la instància presentada amb registre d'entrada E2022000629 de data 21.4.2022, el redactor Ramon Bosc ha presentat una proposta de "Modificació puntual de planejament general del PAU-6 Camp del Roser", tot donant resposta a un requeriment anterior.

### ANTECEDENTS

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM proposada, està situat a l'est del municipi, concretament i majoritàriament en sòl no urbanitzable, a tocar del casc urbà del barri de la Roqueta, al camí vell de Torroella, llindant amb el Torrent d'Ullà i a tocar del terme municipal de Torroella de Montgrí, a la falda del massís del Montgrí.

La característica més rellevant és que es tracta d'una **única finca cadastral**, proposada per a usos esportius i d'equipament, d'ús privatiu, en tot cas pendent dels deures de cessió i urbanització corresponent, així com del deure de cessió del percentatge d'aprofitament del sector.

Els accessos es realitzen des del camí Vell de Torroella i per un accés llindant amb el Torrent d'Ullà.

La parcel·la llinda majoritàriament amb sòl urbà, amb usos industrials i també d'equipament, amb sistemes de vial, de zones verdes, de sistema hidràulic i resta de sòl classificat de no urbanitzable.

El redactor proposa anomenar el sector com a "**Polígon d'actuació PAU-6 Camp del Roser**".

La present proposta de modificació puntual es planteja en el moment en què es vol regularitzar una situació disfuncional i unes contradiccions urbanístiques entre els usos existents, la classificació i qualificació del sòl i, unes llicències existents, tot en un sòl



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

majoritàriament no urbanitzable, i per tant en contradicció amb la normativa que proposa el POUM del 2008, que no es va adequar a la realitat i usos existents.

### NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el TRLUC Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i RLUC Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es tracta d'una modificació puntual del planejament general del municipi d'Ullà, que suposa majoritàriament una transformació de sòl no urbanitzable de protecció agrícola en sòl urbà amb usos de serveis i dotacions privades, per a una activitat esportiva i d'esbarjo.

El Pla d'ordenació urbanística municipal va ser aprovat definitivament pel Ple de la corporació en data 18/06/2008 i publicat en data 05/08/2008.

La present proposta de modificació puntual de planejament general es redacta i es proposa la seva tramitació d'acord amb els articles 3, 9, 43.C, 59.3, 85, 86, 96, 97, 99, 100 del TRLUC i 118.4 del TRLUC entre d'altres.

Es tracta per tant d'una proposta de tramitació d'iniciativa municipal, a instàncies dels propietaris de la finca cadastral de l'àmbit, en Llorenç Gironès Bonanova i la Núria Roig Masferrer, i redactada per l'arquitecte i advocat Ramon Bosc.

El redactor ha presentat un document complet i refós de tota la documentació necessària d'acord amb la normativa sectorial i planejament vigent, per a la procedir si s'escau a l'aprovació inicial del document per part de la corporació.

### DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El document presentat proposa una modificació de planejament general, concretament del POUM d'Ullà, del sector del Camp del Roser, també anomenat per redactor "Polígon d'actuació PAU-6 Camp del Roser".

Es tracta d'una **única parcel·la cadastral, situada majoritàriament en sòl classificat de no urbanitzable de protecció especial, concretament qualificat de clau Pa de Protecció agrícola, que en una petita part també es troba en sòl urbà consolidat i una altra part en sòl urbà no consolidat que pertany al sector del PAU-1 La Roqueta.**

Així mateix, trobem uns usos existents a la parcel·la que no s'adiuen amb la clau Pa de Protecció agrícola sinó amb els usos de la clau 8 – Zona de serveis i dotacions privades de l'article 100 de la Normativa del POUM, en tant que s'ha localitzat una llicència



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

d'obres (Exp. 42\_03 de data 12 de març de 2004) i una llicència ambiental per exercir l'activitat de centre esportiu i d'esbarjo (exp. Aa.20/2004 de data 26 de juny de 2010).

A petició de la propietat, els diferents secretaris de la corporació juntament amb l'alcalde han mantingut diferents reunions amb el redactor Ramon Bosc, per tal que es redactés la present proposta d'instrument de planejament, concretament d'una modificació puntual del POUM d'Ullà, al PAU-6 Camp del Roser.

D'acord amb la preexistència de l'activitat i construcció existent, atenent a les visites prèvies entre els diferents secretaris i l'alcalde de la corporació amb el redactor Ramon Bosc, s'ha arribat finalment a la redacció de la present proposta, que té per finalitat mirar de resoldre la situació urbanística de la parcel·la.

Durant la redacció del document, el redactor ha mantingut converses amb el departament d'urbanisme i de la Generalitat, així com amb l'ACA, per tal de solucionar previsibles entrebancs en la futura tramitació.

Per aquest motiu, s'incorpora al document un Estudi d'inundabilitat signat per l'enginyer tècnic agrícola Joan Font, en tant que calia detallar els sistema hidrològic i la possible inundabilitat en períodes de retorn de 100 i 500 anys de les zones contigües al Torrent d'Ullà, i assegurar la viabilitat de l'accés a la parcel·la pel camí Vell de Torroella, a tocar del límit de terme amb aquest municipi.

Vistes les conclusions de l'estudi d'inundabilitat que indica que ni les instal·lacions ni la tanca ni l'estació transformadora s'ha de veure afectada per les avingudes de 100 i 500 anys, pel que fa al fluxe preferent (T100) i la zona inundable (T500), el redactor ha procedit amb el lliurament del present document per a la seva consegüent tramitació administrativa.

### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



1 - 17217A00200214



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

La propietat de tot l'àmbit correspon a una única propietat registral a nom del Sr. Llorenç Geronés Bonanova i Sra. Núria Roig Masferrer en proindivís, i es correspon amb les cadastrals i registrals següents:

PROPIETARI	Nº CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE
Llorenç Geronés Bonanova	17217A002002140000IX	1.847, volum 3119	10.516 m <sup>2</sup>
Núria Roig Masferrer	002100100EG05E0001HL	Llibre 48, Foli 157	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	17217A002002140000IX
Localización	Polígono 2 Parcela 214 S.ESTEVE. ULLA (GIRONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CADASTRAL	
	Localización Polígono 2 Parcela 214 S.ESTEVE. ULLA (GIRONA)
Superficie gráfica	9,033 m <sup>2</sup>

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E- Pastos	00	9,033

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	002100100EG05E0001HL
Localización	CL DESPOBLAT 17140 ULLA (GIRONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Deportivo
Superficie construida	1.401 m <sup>2</sup>
Año construcción	1979

PARCELA CADASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL DESPOBLAT ULLA (GIRONA)
Superficie gráfica	1.504 m <sup>2</sup>

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO	1	00	01	875	O Reforma total	2.004
DEPORTIVO	1	00	02	526		



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

22/06/2007 – Concessió llicència ambiental per exercir l'activitat de Centre Esportiu i d'Esbarjo condicionada a l'acreditació de l'adequació de l'activitat i de les instal·lacions a la presentació de certificat tècnic tant del director del projecte com d'una entitat col·laboradora de l'administració.

El Pla d'ordenació urbanística municipal va ser aprovat definitivament pel Ple de la corporació en data 18/06/2008 i publicat en data 05/08/2008.

22/06/2007 - S'atorga la llicència ambiental per exercir l'activitat de Centre Esportiu i d'Esbarjo, condicionada al compliment de les mesures correctores que figuren en el projecte, i a la Resolució de la Ponència Comarcal d'Avaluació Ambiental del dia 14 de setembre de 2006.

26/1/2010 – Atorgament de la llicència ambiental definitiva del Centre Esportiu i d'Esbarjo ubicat al paratge "Camp del Roser".

16/01/2019 – Signatura del Conveni urbanístic de cessió anticipada de terrenys destinats a vialitat, zones verdes i espais lliures. (avui sense executar)

15/04/2021 – Primer requeriment de documentació previ a l'aprovació inicial del MPOUM Pau-6 Camp del Roser

El present POUM delimita diferents polígons d'actuació, i per això es proposa **el PAU 6 – Camp del Roser** com a següent numeració i de cara a detallar la normativa específica del polígon d'actuació, també en quan a cessions obligatòries i gratuïtes, de zones verdes, espais lliures, equipaments i vialitat.

### OBJECTIU DE LA PROPOSTA

Els següents objectius defineixen la proposta,

Resoldre les disfuncions urbanístiques en quan a usos, classificació i qualificació del sòl, per tal d'adequar-les a la realitat existent, prèvia al POUM vigent:



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

Ajustar la realitat física actual, al règim urbanístic escaient, tant pel que fa als usos com a les edificacions.

Establir l'àmbit de gestió pel seu desenvolupament urbanístic a on es concretin les cessions de sòl públic i en tot cas les infraestructures urbanístiques a implantar mitjançant la incorporació d'un Polígon d'Actuació Urbanística PAU-6 "Camp del Roser".

Els objectius donen resposta a les necessitats del municipi i del polígon d'actuació, en tant que és pretesa la coherència amb la resta del POUM i els usos existents d'equipament esportiu, en una zona de proximitat entre l'àmbit rural i l'àmbit urbà, com a espai frontissa entre ambdós sòls i en coherència amb l'entorn del municipi d'Ullà, a tocar del límit lindant amb Torroella de Montgrí.

### DADES URBANÍSTIQUES DE LA PROPOSTA

La **superfície total de l'àmbit d'actuació** del proposat "Polígon d'actuació urbanística PAU-6 Camp del Roser", en tant que inclou **zones i sistemes, és de 10.516m2 segons dades registrals de la propietat.**

Les qualificacions urbanístiques proposades són:

#### SISTEMES:

	Sup. m <sup>2</sup>	%
Espais Lliures – Zones Verdes (Clau A)	1.092	10,39
Aparcaments (Clau VA)	486	4,62
Serveis tècnics – Estació Transformadora (Clau T)	39	0,37
Viari (Clau V)	1.047	9,95
TOTAL SISTEMES	2.664	25,33

#### ZONES

Serveis i Dotacions privades (clau 8)		
Subzona 8.3	1.207	11,48
Subzona 8.4	6.645	63,19
TOTAL ZONES	7.852	74,67

TOTAL SISTEMES I ZONES 10.516 100,00

Cessions de sòl públic (sistemes + subzona 8.3) 3.871 36,81

La taula resum de cessions de sistemes i aprofitament proposat és la següent:



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### - Resum total de cessions:

Cessions de sòl per zona verda (clau A) i aparcaments (clau VA)	1.578 m <sup>2</sup>
Cessions de sòl per vialitat	1.047 m <sup>2</sup>
Cessió de sòl per Serveis Tècnics	39 m <sup>2</sup>
Cessió de sòl 15% aprofitament urbanístic (1.207 m <sup>2</sup> )	Subzona 8.3

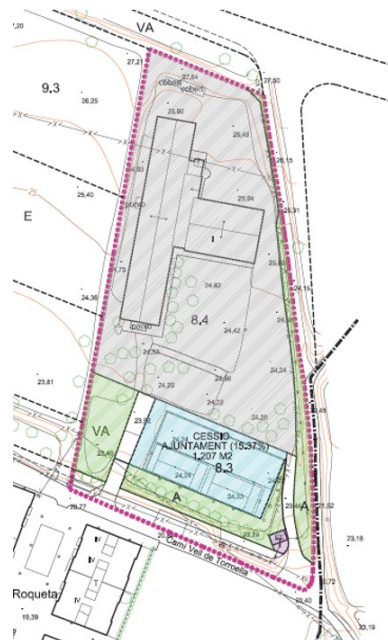
### ORDENACIÓ PROPOSADA

En l'àmbit del Polígon d'actuació PAU-6 Camp del Roser, es proposa transformar el sòl avui classificat com a no urbanitzable, per tal que tot aportant cessions obligatòries i gratuïtes de vials, espais lliures i equipaments, es pugui regularitzar la situació urbanística, tot d'acord amb la llei d'urbanisme vigent.

D'acord amb el POUM, la parcel·la té pendent el deure de cessió del vial situat just davant la finca, al carrer del Camí Vell de Torroella, el qual pertany una part al desenvolupament del barri de la Roqueta el qual va quedar com a cessió de vial obligatòria i gratuïta del mateix POUM, i una altra part que pertany al polígon d'actuació del PAU1 – La Roqueta, just al costat de l'anterior i fins a tocar el límit amb el municipi de Torroella de Montgrí, polígon avui encara pendent de desenvolupar.



POUM vigent



Proposta MPOUM PAU6

A més de les cessions de vial, la proposta planteja les cessions d'equipaments i espais lliures, dins els límits de la finca actual, per tal d'assegurar la viabilitat de la proposta.

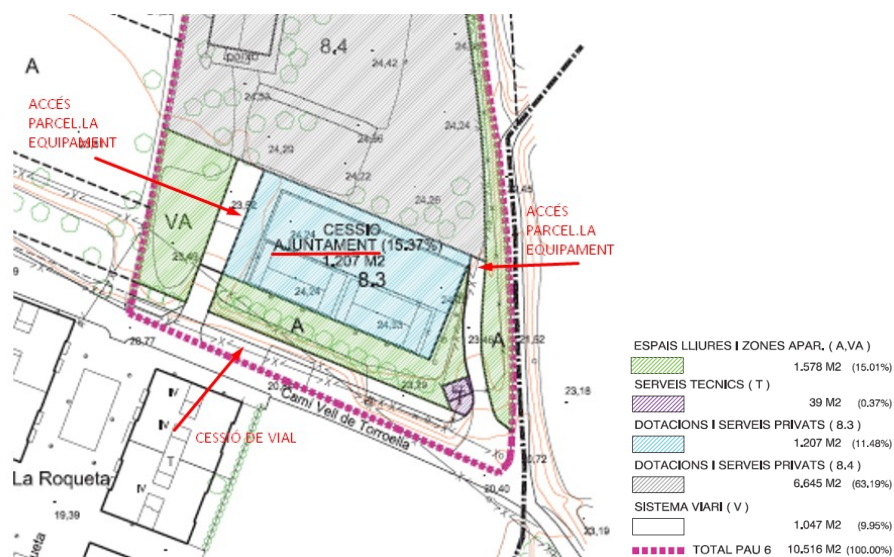


## AJUNTAMENT D'ULLÀ

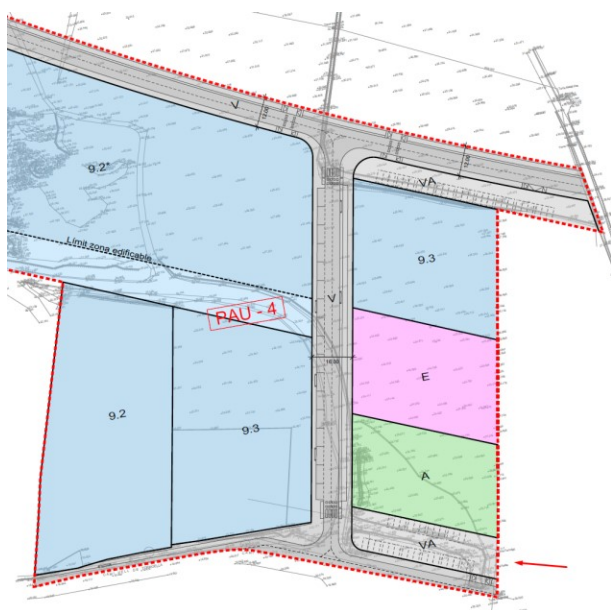
C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

És per això, que es dona accés rodat a la nova peça d'equipament municipal així com es manté els mateixos accessos existents, a la parcel·la resultant d'aprofitament privat.

L'accés natural a la parcel·la d'equipament municipal, és per la part superior d'aquesta, degut al pendent i al talús existent al cantó sud, a tocar de la peça d'espais lliures indicada com a lletra "A".



En la cessió d'espais lliures, es qualifica també una zona de "VA" per a reserva d'aparcament, tot seguint la traça del planejament en tràmit del PAU-4:







## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

El redactor justifica l'adequació al PTPCG,

Pel que fa a la qualificació del sòl privat passaria a "zona de serveis i dotacions privades (Clau 8)" que el POUM ja te prevista per aquells sòl (com el present) destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat propis del sistema d'equipaments (Art. 100 del POUM), creant dos noves subzones 8.3 i 8.4 per adaptar-les a la present ordenació.

Pel que fa a la precisió i rectificació dels límits del sòl de protecció especial del PTPCG s'està al que disposa l'article 2.4 i també 2.9.5 de les "normes d'ordenació territorial" del propi PTPCG, atès:

- a) Els instruments de planejament urbanístic de la present proposta, defineixen l'ordenació a escala mes detallada (a escala 1/1000 mentre que la del PTPCG és a escala 1/50.000).
- b) No hi han augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici dels de major protecció (es tracte d'una superfície de 8.623 m<sup>2</sup> en un àmbit de 100 Ha).
- c) La delimitació entre el sòl de protecció especial i les àrees urbanes varien com a resultat del planejament urbanístic en que es determina una extensió d'abast limitat amb traçat detallat.
- d) Es tracte d'una àrea de protecció especial contiguous a la ciutat ocupada per edificacions per usos derivats de la proximitat de la ciutat els quals cal ordenar, per tal d'augmentar la qualitat dels espais, així com la necessitat del procés urbanístic d'ordenació i millora.
- e) Es tracte de l'extensió d'un àrea urbana de creixement moderat a on la xarxa viària bàsica (ronda nord) del sistema general de circumval·lació del sòl urbà s'ha de completar i tancar.
- f) Es continua mantenint la falca de l'àmbit d'especial valor connector, al llarg del còrrec hídric que separa el terme municipal d'Ullà del de Torroella de Montgrí.

La proposta de modificació puntual, d'acord amb l'article 100-3 de la LUC, comportarà la cessió per a zones verdes i espais lliures públics a raó de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable total destinat a usos no residencials, així com la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (art. 43.1.c, 99.3 de la LUC).

### DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

D'acord amb la justificació del redactor, en quan al compliment dels art. 3 i 9 del TRLUC,



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

- a) El model d'ocupació del sòl no és dispers, sinó que queda integrat en la malla urbana envoltat de sòl urbà.
- b) Es destina a una activitat d'equipaments i dotacions privades d'ús esportiu, que garanteix una millor qualitat de vida tant pel municipi d'Ullà com de les demès poblacions de la comarca afavorint la cohesió social.
- c) Es preserva el Torrent d'Ullà garantint el seu valor de connector biològic, així com la seva protecció i valor paisatgístic d'identitat del municipi.
- d) Els àmbits destinats a espais lliures, zones d'aparcaments i sòl públic s'ajusten als criteris d'utilització racional del territori donant continuïtat a la resta de sòl públic del PAU-4 garantint i potenciant la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

### PROPOSTA DE NORMATIVA

La taula resum de normativa proposada per la proposta de Polígon d'actuació urbanística PAU-6, i possible modificació de l'article 100 i nou article 107 bis de les NNUU del POUM d'Ullà, és la següent:

Es proposa crear dos noves subzones de la clau 8, subzona 8.3 i subzona 8.4, així com incorporar un nou polígon d'actuació urbanística PAU-6, per dit motiu es modifica l'article 100 de les normes urbanístiques del POUM 2008 i s'incorpora un nou article 107bis.

La normativa urbanística de les noves subzones 8.3 i subzona 8.4, formen part de la "Zona de Serveis i dotacions privades – Clau 8", de l'article 100, quin article 100 de la normativa del POUM, que és la zona destinada a acollir usos i activitats de caràcter no residencials en tant que són activitats destinades a serveis i dotacions privades, quin article 100 quedarà ampliat amb aquestes noves subzones 8.3 i 8.4 amb el següent redactat:

#### *"Article 100 - Zona de serveis i dotacions privades (clau 8)*

##### *1. Definició*

*Comprèn els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat i que se situen preferentment en front de la carretera.*

##### *2. Ordenació*

*El tipus d'ordenació correspon al d'edificació alineada a vial per la subzona 8.1 i 8.3 i d'edificació aïllada per la subzona 8.2. i subzona 8.4*

##### *3. Paràmetres reguladors*

*Es distingeixen, en funció de la intensitat edificatòria, les següents subzones, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors.*



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

<i>Subzona</i>	<i>Parcel·la mínima</i>	<i>Ocupació màxima</i>	<i>Edificabilitat Neta</i>	<i>Nombre plantes</i>	<i>Alçada reguladora màxima</i>
8.1	450 m <sup>2</sup>	70%	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	8 m.
8.2	1000 m <sup>2</sup>	60%	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	7 m.
8.3	1200 m <sup>2</sup>	70%	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	7 m.
8.4	6000 m <sup>2</sup>	40%	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB + 1	7 m.

### 4. Condicions d'ús

*Per les subzones 8.1 i 8.2 les condicions d'ús seran:*

*Comercial limitat a menys de 400 m<sup>2</sup> de superfície de venda, oficines, hoteler, restauració, recreatiu, magatzem, industrial limitat a activitats que siguin compatibles amb l'habitatge, als usos propis del sistema d'equipaments. S'admet l'ús d'estació de servei només en la subzona 8.2.*

*Per les subzones 8.3 i 8.4 les condicions d'ús seran:*

*Subzona 8.3 Usos admesos: esportiu, esbarjo, usos propis del sistema d'equipaments, restauració i magatzem de baix risc i compatible amb l'ús d'habitatge (no s'admet l'industrial).*

*Subzona 8.4 Usos admesos: esportiu, esbarjo, usos propis del sistema d'equipaments, restauració (no s'admet recreatiu, magatzem, industrial, oficines, ni comercial).*

### 5. Condicions formals

*La composició serà lliure. No obstant, s'utilitzaran acabats, materials i colors que assegurin una correcta integració a l'entorn."*

#### Nou article:

*"Art. 107-bis – Polígon d'Actuació Urbanística número 6 (PAU-6 – Camp del Roser)*

#### *1 – Situació*

*El polígon es troba situat front a l'extrem nord-est del barri de La Roqueta, en el camí vell de Torroella, colindant amb el municipi de Torroella de Montgrí.*

#### *2 – Objecte*

*Ordenació dels terrenys, com un polígon d'actuació urbanística destinats a equipaments privats (Centre Esportiu i d'esbarjo), que permetin culminar la urbanització del C/ Camí Vell de Torroella i marge del camí de terme i la*



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

*gestió urbanística d'adquisició de les superfícies de cessió públiques destinades a vials, aparcaments i espais lliures i el 15% d'aprofitament urbanístic previstes en el POUM.*

### *3 – Superfície i aprofitaments*

*La superfície total del polígon és de 10.516 m<sup>2</sup>*

*La superfície neta és de 1.207 m<sup>2</sup> subzona 8.3; i 6.645 m<sup>2</sup> subzona 8.4*

*Paràmetres d'aplicació:*

#### *Subzona 8.3*

*Parcel·la mínima: 1.200 m<sup>2</sup>*

*Front façana mínim de parcel·la a espai públic: 20 m.*

*Separacions mínimes a vials: 0 m. (alineació a vial) i partions 3 m.*

*Edificabilitat neta: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (màxim 845 m<sup>2</sup>)*

*Ocupació màxima: 70%*

*Alçada màxima: PB+1P correspon a 7 metres*

*Ordenació: Zona de serveis i dotacions privades (clau 8.3)*

*Usos: esportiu, esbarjo, usos propis del sistema d'equipaments, restauració i magatzem de baix risc i compatible amb l'ús d'habitatge (no s'admet l'industrial).*

*Cessions mínimes de sòl: les grafiades en el plànol d'ordenació.*

#### *Subzona 8.4*

*Parcel·la mínima: 6.000 m<sup>2</sup>*

*Front façana mínim de parcel·la a espai públic: 30 m.*

*Separacions mínimes: a vials 3 m. i a partions 3 m.*

*Edificabilitat neta: 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s*

*Ocupació màxima: 40%*

*Alçada màxima: PB+1P correspon a 7 metres*

*Ordenació: Zona de serveis i dotacions privades (clau 8.4)*

*Usos: Esportiu, esbarjo, usos propis del sistema d'equipaments, restauració (no s'admet recreatiu, magatzem, industrial, oficines, ni comercial).*

*Cessions mínimes de sòl: les grafiades en el plànol d'ordenació.*



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### 4 – Condicions de desenvolupament – Sistema d'actuació

*El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà la redacció dels corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.*

### 5- Aprofitament urbanístic

*El polígon es troba subjecte a la cessió a favor de l'Ajuntament d'Ullà del 15% de l'aprofitament urbanístic"*

## **2.6 Quadre comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de modificació**

QUADRE COMPARATIU							
VIGENT POUM 2008				MODIFICACIÓ PUNTUALPOUM "CAMP DEL ROSER" PAU-6			
SOL PÚBLIC SISTEMES	CLAU	M2	RÈGIM	SOL PÚBLIC SISTEMES	CLAU	M2	RÈGIM
Sistema Viàri	V	54,20	Sòl urbà	Sistema viàri	V	1.047,00	SUnc
		416,35	PAU 1	Sistema d'Aparcaments	VA	486,00	SUnc
Sistema Espais Lliures	A	443,00	Sòl no urbanitzable	Sistema Espais Lliures	A	1.092,00	SUnc
				Sistema Serveis Tècnics	ST	39,00	SUnc
Total sòl Públic		913,55		Total Sòl Públic		2.664,00	
SÒL PRIVAT ZONES	CLAU	M2	RÈGIM	SÒL PRIVAT ZONES	CLAU	M2	RÈGIM
Zona de Protecció Agrícola	Pa	9.602,45	SNU	Zona de serveis i dotacions priv.	8.3	1.207,00	Cessió 15%
				Zona de serveis i dotacions priv.	8.4	6.645,00	SUnc
Total sòl privat		9.602,45		Total sòl privat inclòs 15% A.U.		7.852,00	
Total àmbit		10.516		Total àmbit		10.516	

Així en l'àmbit del PAU-6 les cessions totals del sòl de cessió pública, inclosa la cessió del 15% de l'aprofitament privat serà de 3.871 m<sup>2</sup> (36,81%).

Les cessions de sòl per sistemes són les següents:

Espais Lliures – Zones Verdes (Clau A) i aparcaments (clau VA)..... 1.578 m<sup>2</sup>  
 Viari (Clau V)..... 1.047 m<sup>2</sup>  
 Serveis Tècnics (clau T)..... 39 m<sup>2</sup>

La cessió de sòl en concepte del 15% de l'aprofitament urbanístic:

Aprofitament urbanístic total PAU – 6  
 15% Aprofitament urbanístic..... 1.207 m<sup>2</sup> de subzona "8.3"



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### SISTEMA D'ACTUACIÓ I OBRES D'URBANITZACIÓ

El **cost estimat d'urbanització** de les cessions de vials i zones verdes, tot i no trobar-se detallat en el document, s'estima segons proposta de preus de l'Institut Català del sòl en:

Els costos estimats d'urbanització dels vials, aparcaments i zones verdes pel PAU-6, són d'uns 198.954 euros.

El sistema d'actuació urbanística proposat és el següent:

-Sistema d'actuació urbanística per **reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica**.

Pel que fa a la tramitació ambiental, el redactor no estima la presentació de l'informe de sostenibilitat ambiental corresponent, i aporta l'informe de l'enginyer Joan Font de l'estudi d'inundabilitat com a justificació, tot atenent a què no s'actua en zona de protecció especial, Xarxa Natura 2000 o Espai PEIN.

### ANALISI DE LA PROPOSTA

La documentació presentada compleix bàsicament la documentació requerida a l'article 94 i 95.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2005 i l'art. 69 a 76 i 117 a 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006, i Llei d'acompanyament 2/2021 de 29 de desembre, en quan a les mesures en matèria d'urbanisme.

#### **Documentació de la modificació puntual de planejament general**

La documentació aportada a efectes de la tramitació de la present modificació puntual de planejament general, comprèn:



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### I MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Antecedents – Naturalesa de la Modificació
- 1.2 Àmbit d'actuació
- 1.3 Estructura de la propietat
- 1.4 Informació registral del domini de càrregues
- 1.5 Promoció i formulació
- 1.6 Planejament vigent i normativa de referència
- 1.7 Marc Legal

#### 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Objecte – Delimitació PAU 6
- 2.2 Procedència –Conveniència i oportunitat
- 2.3 Proposta
- 2.4 Ordenació, solució adoptada – Quadre numèric
- 2.5 Proposta Normativa urbanística PAU-6 "Camp del Roser"
- 2.6 Quadro comparatiu entre planejament vigent i la proposta de modificació

#### 3. INFORME MEDIAMBIENTAL

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL

#### 5. MEMÒRIA DEL PROGRAMA D'EXECUCIÓ

- 5.1 Sistema d'actuació
- 5.2 Pla d'etapes
- 5.3 Cessions de sòl
- 5.4 Costos estimats d'urbanització

#### 6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

#### 7. PROCEDIMENT, FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

#### 8. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

#### 9. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

#### 10. MESURES PER FACILITAR UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

#### 11. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### 12. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

- 12.1 Agenda de l'actuació
- 12.2 Avaluació econòmica-financera – Estudi de viabilitat econòmica.

### 13. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

### 14. LLEI DE PAISATGE – INNECESSARIETAT ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

- 14.1 Criteris d'integració i impactes paisatgístic
- 14.2 Preservar l'àmbit existent

### II. PROPOSTA NORMATIVA URBANÍSTICA – PAU 6 MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 100 (NOVES SUBZONES 8.3 i 8.4) INCORPORACIÓ DE L'ARTICLE 107-bis (DELIMITACIÓ NOU PAU-6)

- Art. 100 – zona de serveis i dotacions privades (clau 8)
- Art. 107-bis – Polígon d'actuació urbanística número 6 (PAU-6 "Camp del Roser").

### ANNEX I - DOCUMENTACIÓ REQUERIDA PER L'ARTICLE 99 D.L. 1/2010

#### INCREMENT DE CESSIONS DE SÒL PER SISTEMES URBANÍSTICS – ARTICLE 100-3 D.L. 1/2010

### ANNEX II - ESTUDI D'INUNDABILITAT

### ANNEX III - SERVEIS IMPLANTATS – AFECTACIONS

### ANNEX IV – DOCUMENT COMPRESIU MODIFICACIÓ PUNTAL DEL POUM D'ULLÀ EN L'ÀMBIT DE "CAMP DEL ROSER"

- 1 Compliment de les determinacions de l'article 8 TRLUC
- 2 Introducció, antecedents i motivació
- 3 Àmbit de l'actuació
- 4 Planejament vigent
- 5 Descripció de la Modificació proposada
- 6 Normativa subzones 8.3 i 8.4–Modificació dels articles 100 i 107-bis POUM 2008
- 7 Quadres resum comparatiu
- 8 Sistema d'Actuació Urbanística
- 9 Suspensió de Llicències
- 10 Plànols de la Proposta d'Ordenació

### ANNEX V – ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA





## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### 1 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I-1 – Situació E 1/5.000
- I-2 – Cadastral E 1/1000
- I-3 – Topogràfic i Propietaris E 1/1000
- I-4 – Situació en Ortofotomapa E 1/1000
- I-5 – Plànol Ordenació detallada del sòl urbà del POUM E 1/1000
- I-5bis – Modificació Puntual POUM àmbit PAU 4
- I-6 – Finca registral 1.814 dins àmbits del sòl urbà E 1/1000
- I-7 – Plànol Estructura General i Règim del sòl del POUM E 1/7000
- I-8.1 – Estat Actual Implantació E 1/600
- I-8.2 – Estat Actual Edifici Principal E 1/300
- I-8.3 – Edifici Principal Sector Sud E 1/200
- I-8.4 – Edifici Principal Sector Central E 1/200
- I-8.5 – Edifici Principal Sector Nord E 1/200
- I-8.6 – Edifici Principal Sector Est E 1/200
- I-8.7 – Edifici Principal Façanes E 1/300
- I-8.8 – Estat Actual Edifici Annex E 1/200
- I-8.9 – Edifici Annex Façanes E 1/200

#### 2 – PLÀNOLS ORDENACIÓ DE LA PROPOSTA

- O-9 – Proposta d'Ordenació Delimitació PAU 6 - E 1/1000

### JUSTIFICACIÓ DE TRAMITACIÓ SECTORIAL

#### AVALUACIÓ AMBIENTAL

El redactor justifica la innecessarietat d'informe ambiental en tant que no es suposa cap alteració que pugui tenir afectes sobre el medi ambient o natural:

La present Modificació Puntual del POUM d'Ullà, s'ajusta i no afecta a les determinacions incloses en la Memòria Ambiental del POUM que va servir com a base per la tramitació del vigent POUM i per tant no suposa cap alteració de les determinacions que tingui implicacions o efectes significatius sobre el medi ambient, atès que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directius i propostes o llur cronologia, ni produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, als que fa referència la Disposició Addicional 8ª apartat 6-e de la Llei 16/2015 "Llei de simplificació de l'activitat administrativa" de 21 de juliol pel que no escau la tramitació ambiental, tal i com ja va ser consultat en el seu dia en el Serveis Mediambientals de la Generalitat.

Així mateix s'aporta en l'Annex II de la memòria de la present MPOUM, **un informe de la OTAA en relació a la innecessarietat de tramitació d'avaluació ambiental** en tant que no es tracta de sòl de protecció especial, ni espai PEIN o de Xarxa Natura 2000, el qual es detalla en un dels documents de l'estudi d'inundabilitat.



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'art. 2.1, "Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu."

En aquest cas no s'estima cap dels supòsits, en tant que l'activitat ja existia abans de l'aprovació del POUM del 2008, el qual ja duia com a document annex un Estudi de mobilitat generada el qual es troba com Annex V de la present memoria del POUM.

Tampoc es tracta de cap centre esportiu amb un aforament superior a 2.000 persones, d'acord amb l'art 2.3.3c

El redactor justifica la innecessarietat de la tramitació:

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat previst en el POUM atès que aquesta instal·lació esportiva ja era preexistent al vigent POUM de 2008. S'adjunta d'Annexa V, l'Estudi de Mobilitat Generada.

En tot cas es donarà compliment al decret 344/2006 de regulació d'estudis de la mobilitat generada, especialment a l'annex 2 del decret:

#### *Places mínimes d'aparcament per a bicicletes*

Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m <sup>2</sup> sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m <sup>2</sup> sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

S'estimen també les mesures a donar compliment d'acord amb el POUM i l'art. 4.1 del decret 344/2006:

a) *L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sol urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.*



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

- b) L'amplada mínima dels carrers planificats coma xarxa bàsica en sol urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11metres.*
- c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sol urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.*
- d) Els carrers que es planifiquin en sol urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.*
- e) El pendent màxim dels nous carrers en sol urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%.*
- f) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%*
- g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret respectivament.*

### ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

El redactor justifica que en cap cas s'alteren les condicions de paisatge en tant que les edificacions i usos ja són preexistents.

Així mateix, proposa la conservació de l'arbrat i vegetació existent, per tal de fomentar les condicions de biodiversitat de l'entorn i integració amb els llandars collindants amb la finca.

### ESTUDI D'INUNDABILITAT

S'aporta com annex l'estudi d'inundabilitat, en tant que l'àmbit es troba llandant amb el Torrent d'Ullà, el qual determina els límits de terme amb Torroella de Montgrí.

D'acord amb les conclusions de l'estudi, no s'estimen riscos derivats de la inundació que puguin quedar dins de la zona de fluxe preferent, i en tot cas les zones afectades per avingudes extraordinàries de 100 i 500 anys, es situen en zona verda o vial d'accés, i per tant, segons comenta el redactor de l'estudi, s'ajusta a les exigències de la normativa urbanística i del domini públic hidràulic.

### MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació Puntual del POUM, no te efectes en la Memòria Social del POUM, atès que els usos no són residencials i per tant no hi ha presència d'habitatges en l'àmbit del PAU "Camp del Roser".



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### AGENDA D'ACTUACIONS

El desenvolupament urbanístic del PAU-6 es preveu en quatre anys.

Pel desenvolupament del PAU-6 caldrà:

- Redactar i tramitar el projecte d'urbanització (dins els 15 mesos de la publicació de l'aprovació Definitiva de la Modificació Puntual).
- Redactar i tramitar el projecte de reparcel·lació (dins els 24 mesos de la publicació de l'aprovació Definitiva de la Modificació Puntual) que comportarà la cessió del sòl públic (vials, aparcaments, zones verdes i 15% Aprofitament urbanístic – zona 8.3).
- Executar les obres d'urbanització (dins els 24 mesos després de l'aprovació Projecte de reparcel·lació).
- Entregar les obres d'urbanització a l'ajuntament.

### AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

S'ha presentat l'avaluació de l'activitat econòmica financera, incloent un **estudi de viabilitat econòmica**, tot incloent costos estimats de **gestió i d'urbanització**.

Segons indica el redactor:

Pel sector municipal, representa incrementar el patrimoni municipal amb l'adquisició de la zona 8.3 (1.207 m<sup>2</sup> en concepte del 15% de l'aprofitament urbanístic) i atès que l'àmbit es desenvolupa urbanísticament dins el PAU-6, pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, no generarà despesa a les arques municipals per les obres d'urbanització. Per altra banda amb la nova zonificació representarà un augment del valor cadastral amb el corresponent augment d'ingressos a les arques municipals en concepte d'IBI, així com dels impostos de construccions i obres (ICIO) per les futures ampliacions, pel que el balanç en termes econòmics representa pel Ajuntament un augment d'ingressos generant un impacte positiu en el pressupost corrent garantint la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística plantejada.



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

a) L'estimació dels costos d'urbanització pel planejament proposat.

L'estimació dels costos d'urbanització es concreta en el cost aproximat de les obres d'urbanització que habitualment es pot determinar segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadístic de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableix el cost de les obres en base a l'obtenció d'un cost unitari el qual s'aplica a la superfície total de vials o diferents sistemes a realitzar. Aquest valor unitari inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes bàsiques de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i telefònica, així com l'enllumenat públic, tractament de les zones verdes i d'altres costos a repercutir.

En el cas que ens ocupa, en tractar-se d'un sector industrial, el cost d'MSV que s'adoptarien serien:

- Vialitat principal = 156€/m <sup>2</sup> (50% PAU-1) = 156 €/m <sup>2</sup> x (1.047 m <sup>2</sup> ) : 2 =	81.666 €
- Aparcament = 120€/m <sup>2</sup> = 120 €/m <sup>2</sup> x 486 m <sup>2</sup> =	58.320 €
- Zones verdes = 54€/m <sup>2</sup> = 54 €/m <sup>2</sup> x 1.092 m <sup>2</sup> =	<u>58.968 €</u>
	198.954 €

- Un 10% de l'obra principal per les connexions de xarxes externes, imprevistos..

Aplicat als metres quadrats de superfície de terrenys així qualificats per la modificació puntual tenint present que el C/ Camí Vell de Torroella es pagarà el 50% pel PAU-1 La roqueta, comporta que el resultat de l'execució de les obres d'urbanització s'estima en **198.954 €**

b) Els costos de gestió pel seu desenvolupament.

També s'han de quantificar els costos de gestió necessaris pel desenvolupament del sector amb la seva quantificació en funció del cost de les obres d'urbanització o dels treballs a realitzar:

- Redacció de la Modificació puntual del POUM	7.500,00 €
- Redacció del projecte d'urbanització	16.800,00 €
- Redacció del projecte reparcel·lació	7.500,00 €
- Topografia, Geotècnic, inscripció al Reg. Prop,.....	7.500,00 €
- Direcció d'obres urbanització i la CSS	<u>16.800,00 €</u>
	<b>57.200,00 €</b>

El cost total de les despeses d'urbanització i gestió serà la suma del cost de les despeses d'urbanització més el de les despeses de gestió, resultant un total de **256.154 €**.



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

Concretament es justifica que,

### Justificació la viabilitat econòmica de la modificació proposada

La viabilitat econòmica i financera de la modificació proposada serà la diferència entre els ingressos i les despeses, sense tenir en compte les despeses de la construcció de l'edificació en tant que es tracta imports inherents a les parcel·les un cop urbanitzades.

Tenint en compte això, la diferència entre els ingressos i les despeses que comportaria, la proposta de transformació d'usos es quantifica en valor de:

**640.921,00 € (897.075 € - 256.154 €)**

Així doncs, i fins a la seva materialització i comprovació en el projecte de reparcel·lació on es quantificarà el cost financer pel càlcul del valor residual del sòl, es pot concloure que la proposta de la present modificació puntual del POUM és viable econòmicament, sense que suposi una alteració de l'equilibri socioeconòmic del POUM, i que pot ser afrontada econòmicament pels propietaris de les parcel·les resultants del sector.

El valor del sòl de la finca en l'ordenació vigent actualment (Zona Pa) és la determinada pel valor cadastral de l'any 2021 (2,30 €/m<sup>2</sup>) multiplicat pel coeficient de relació amb els valors de mercat assenyalats per l'Agència Tributària de Catalunya (coef. 2,23 taula A) pel que la superfície de 10.537 m<sup>2</sup> representa un valor de mercat de 10.537 m<sup>2</sup> x 2,30 €/m<sup>2</sup> x 2,23 = 54.044,27 €.

## MODIFICAICÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPais LLIURES I ZONES VERDES

En tant que d'acord amb l'art. 98.1 del TRLUC, "les modificacions de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte **alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes** o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, han de **garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació**", el present document justifica que degut a la present proposta que manté gairebé la zonificació d'espais lliures existents i actuals, i n'afegeix de nous, tot agrupant-los i com a continuïtat dels proposats a la MOPOUM del PAU4, es garanteix així un millor aprofitament i gaudi per part dels ciutadans, en quan a repòs, lleure i esbarjo, així com també agrupació de zones amb millor quantificació de la biodiversitat, tot seguint el desenvolupament del torrent i adequant-se a les necessitats d'accés rodat i peatonal avui ja existents, es justifica quantitativament i qualitativament la nova zonificació, la qual forma part d'una petició municipal per tal de donar un millor servei al ciutadà, per proximitat al barri de la Roqueta i millor servei d'espais oberts per al municipi.

## PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb la normativa sectorial vigent TRLUC, RLUC i procediment administratiu comú, es faran les corresponents publicacions de les aprovacions del document al tauler d'anuncis i es notificarà als interessats corresponents.

Així mateix, es proposa que l'ajuntament faci els possibles per a fomentar la participació ciutadana, amb les consultes i programes que s'escaiguin.



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

En tot cas, i amb caràcter supletori, regiran les disposicions de la "Guia sobre Participació ciutadana en els processos normatius", redactada per la Diputació de Girona.

### ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

En tant que es tracta d'una parcel·la única com a àmbit de planejament, s'estima aquesta parcel·la com àmbit de suspensió de llicències, el qual no podrà durar més de dos anys, durant la redacció del present document i a partir de l'aprovació inicial del document, en tant que les modificacions comporten una modificació del règim urbanístic d'acord amb els art. 73 i 74 del TRLUC i els corresponents de la Llei d'acompanyament 2/2021 de 29 de desembre, en quan a les mesures en matèria d'urbanisme.

D'art. 125.3 TRLUC modificat pel decret 2/2021:

"L'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat".

### INFORMES SECTORIALS

Es proposa sol·licitar els informes sectorials següents i tots aquells que consideri el consistori:

Organismes i companyies de serveis:

- Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG)
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de Girona (OTAA)
- Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural (Agricultura)
- Secretaria general de l'Esport i l'activitat física
- Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
- ICAEN
- Companyies de Serveis :
  - Sorea
  - Gas Natural
  - Endesa
  - Telefonica
  - Localred



RESPOSTA AL REQUERIMENT amb decret d'alcaldia de data 15.04.2021

Vista la documentació aportada, la tècnica que subscriu i informa que un cop revisat el document aportat i d'acord amb el TRLUC i RLUC, es proposa el següent requeriment de documentació i esmenes, previ a la possible aprovació inicial del document:

- 1) Redactar tot el document en format de protocol municipal: **lletra bàsica, EBRIMA 11; escut** municipal i peus del consistori. El PDF amb marcadors actius. Lliurar el document en **format editable** tipus word i CAD. A l'última proposta amb registre d'entrada E2020001685 de data 10/11/2020 manca incloure l'annex amb **l'Estudi d'inundabilitat**.
  - **S'ha donat resposta** amb els formats corresponents, es requereix l'aportació en Word i CAD de cara a l'aprovació provisional
- 2) En tant que el POUM no detalla el Polígon d'actuació PAU-6 "Camp del Roser", es proposa anomenar el document "Modificació puntual del POUM d'Ullà en l'àmbit del sector del Camp del Roser". S'estima que el Polígon d'actuació, d'acord amb els articles 125 i 131 del TRLUC així com els 140 i 118.1 entre d'altres, sigui per a delimitar els àmbit del reparcel·lació, d'acord amb l'art. 134 del RLUC, en tant que l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació de l'àmbit del polígon d'actuació. Així mateix no es tracta d'un sòl urbà no consolidat, tal i com detalla el POUM per a la resta de polígons d'actuació, sinó de sòl no urbanitzable a ser transformat. En tot cas s'escauria la delimitació del polígon, prèviament.

Es concretarà amb el redactor la present possibilitat.

  - S'ha considerat anomenar-lo sector **PAU-6**
- 3) Al punt 2.2 indicar que la zona de serveis i dotacions privades, es tracta de **clau 8 o 8.3**.
  - S'ha optat per la **clau 8**
- 4) En l'apartat "Ordenació i solució adoptada", cal **descriure l'ordenació** proposada i després indicar que es troba en el plànol corresponent.
  - **S'ha descrit**
- 5) En document annex, aportar un **plànol amb l'aixecament real de l'edifici i de totes les instal·lacions esportives** de la finca, **grafiar allí gàlibs, distàncies a llindes i paràmetres urbanístics**, per tal que resti palesa la situació actual de la finca, s'indiqui les instal·lacions esportives a legalitzar i els volums fora d'ordenació o en volum disconforme, per tal de facilitar les tramitacions futures i ser realistes amb la situació actual de la finca i la nova proposta d'ordenació. En cas contrari caldria passar per un planejament derivat per deixar la finca en òptimes condicions, per tant, cal atendre al que han sol·licitat els propietaris.





Indicar explícitament **superfície construïda per plantes i per edificis, ocupació, edificabilitat**, etc, per tal de poder facilitar la informació real al tramitador, si s'escau.

- **S'ha aportat** un plànol a escala
- 6) En l'apartat informe mediambiental, justificar si **s'escau o no la tramitació ambiental** d'acord amb la normativa vigent, tant estatal com autonòmica, punt a punt, i detalladament. D'acord amb l'article 59.1F del TRLUC, es determina que el planejament general ha de contenir la documentació mediambiental adequada i **com a mínim l'informe ambiental**
- **S'acompanya informe** de Joan Font, autor de l'estudi de inundabilitat, al respecte, i s'introdueix apartat 3 de la memòria
- 7) En l'apartat d'annexos, aportar **plànols de serveis afectats**, en tant que hi ha un centre de transformació a la finca, així com plànols de topografia que es poden extreure de l'estudi hidrològic, en tant que la finca llinda amb el sistema hidràulic del Torrent d'Ullà. Complimentar la documentació gràfica amb els serveis afectats d'acord amb l'art. 72.1.e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006.
- **S'aporta plànol** a la pàgina 36
- 8) Indicar en el pla d'etapes si s'escau o no la tramitació d'un **planejament derivat**. Seria per aquest motiu que caldria detallar molt millor els plànols per tal de poder redactar directament l'instrument de gestió urbanística i el consegüent projecte d'urbanització amb les cessions corresponents.
- El redactor no ho considera. **No s'escau un planejament derivat.**
- 9) D'acord amb l'article 59.3a)b)c)d) del TRLUC i l'article 118.4 del RLUC s'especifica que a la documentació dels instruments de planejament urbanístic general ha d'integrar:
- a) El **programa de participació ciutadana** que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8, o la seva justificació, segons TRLUC.
    - **Es justifica a l'apartat 8**
  - b) La justificació de l'observança de l'objectiu del **desenvolupament urbanístic sostenible** de i les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9, del TRLUC.
    - **Es justifica a l'apartat 9**
  - c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una **mobilitat sostenible** en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres. És a dir, un estudi de mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent o en tot cas, justificar la seva innecessarietat o els paràmetres de l'avaluació de la mobilitat generada per



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

ajuntaments de 1000 habitants.

- **S'aporta estudi** de mobilitat generada

d) **L'informe de sostenibilitat econòmica**, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

- **Es justifica a l'apartat 11**

4. **L'agenda** a què es refereix l'apartat 1.e, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

- **Es justifica a l'apartat 11**

En tot cas justificar detalladament en cadascun dels àmbits sectorials, necessitat o innecessarietat del tràmit sectorial corresponent, d'acord amb el TRLUC i RLUC vigent.

10) Afegir com annex l'estudi d'inundabilitat i detallar a la memòria la finalitat i objectius de la seva redacció, així com l'anàlisi de les conclusions d'acord amb la proposta.

- **S'aporta com annex**

11) Aportar el document compresiu d'acord amb l'article 8.5.a del TRLUC:

*En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:*

*-Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*

*-Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració."*

- *S'aporta a l'Annex IV. Té més de dues pàgines. Cal reduir només explicant allò important i de forma comprensible per la ciutadania. No convé que passi de dues pàgines. Es requerirà de cara a l'aprovació provisional.*

12) A l'apartat 5.3 Cessió de sòl, revisar el redactat per tal que indiqui la cessió del **15%** de l'aprofitament urbanístic enlloc del 10%, d'acord amb l'art. 43.c del TRLUC.

- **S'ha subsanat** al 15%

13) En tant que el document no indica la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic dins el mateix àmbit de planejament, creiem que caldria introduir **l'informe**



- d'avaluació econòmico-financera i l'informe de sostenibilitat econòmica**, en tant que podria ser que no fos viable aquesta actuació per la propietat, en tant que la cessió d'aprofitament segons normativa vigent és molt alta per a ser duta a terme per un sol propietari amb els dèficits i la situació actual.
- Finalment s'inclou dins la parcel·la, en zona 8.3
- 14) Aportar justificació dels **costos d'urbanització** indicats a l'apartat 5.4, si s'escau, per tal de conèixer metres i tipologies, que més endavant es detallaran al projecte d'urbanització corresponent. Indicar explícitament que les cessions de vials són obligatòries, i que també cal introduir el cost d'urbanització de les cessions de zones verdes.
- Es troba al punt 12.2 en l'avaluació econòmico-financera, amb preus de l'Institut català del sòl.
- 15) En l'apartat II-Normativa urbanística del PAU-6 art. 107 bis, en tant que es proposa una clau 8 de zona de serveis i dotacions privades, potser s'escauria anomenar-la 8.3, en tant que a l'art. 100 del POUM es detalla la clau 8.1 i el 8.2. Caldria especificar quin tipus de magatzems, i en tot cas detallar l'ús industrial com a no admès i, magatzems i oficines només els propis de l'ús d'equipament.
- S'ha descrit a l'art. 107.bis per ambdues claus, 8.3 i 8.4.
- 16) Es revisarà la numeració de l'article de la NNUU del POUM atenent a la nomenclatura que resulti del sector de planejament a desenvolupar, sigui sector o polígon d'actuació.
- S'ha adequat
- 17) Indicar que la finca resultant amb aprofitament privat és indivisible.
- Al la pagina 30, a la normativa de l'art. 107bis per la zona 8.4 s'especifica que la parcel·la és indivisible. Caldrà indicar **que no s'admetrà la divisió horitzontal**.
- 18) Quan els plànols d'informació/ordenació vigents, configurar un nous plànols amb CAD on es pugui veure clarament la classificació i la qualificació del sòl, així com el solapament amb el fotoplà actualitzat. És a dir, com que els plànols del POUM no són prou explícits, cal presentar plànols comprensibles de cara al tramitador i a la ciutadania, de manera que pot haver la còpia del PDF del plànol del POUM i al costat un plànol millor detallat i amb millor llegenda, per tal que es fomenti la bona comprensió del document per part de la ciutadania i tots els implicats en la tramitació. Evitar plànols amb "tipex". Així mateix es faran servir pel document comprensiu.
- S'han aportat els plànols modificats
- 19) En el **plànol de cessions** no cal que vagi ratllada la finca, en canvi sí que cal ratllar el vial de cessió, de manera que els plànols siguin comprensibles. Revisar tots les ratllats del plànols, doncs molts no arriben al final de la zona que indiquen, sobretot en franges de zones verdes i vials. De cara al títol, val a dir que les cessions no es creu que finalment siguin anticipades.



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

- S'ha aportat el plànol modificat
- 20) Mirar de grafiar millor els **valors de línia** dels plànols per tal que quedi clar per on serà l'**accés a la finca** amb la nova proposta d'ordenació, doncs el grafisme existent indueix a error. Segurament es tracta només d'emfatitzar el nivell de gruix de la tanca i la porta del barri, per tal que es vegi l'accés des del vial. És a dir, configurar un bon plànol resultant de la nova ordenació. En el cas de l'accés davant la zona verda, cal grafiar-ho correctament.
- S'han aportat els plànols modificats
- 21) El **fotoplà** no és actual, mirar d'aportar-ne un d'actualitzat.
- S'ha actualitzat
- 22) Al document cal indicar termini i àmbit de **suspensió de llicències**, i tipologia de tràmit administratiu afectat per la suspensió de llicències, en tot cas acordat amb el consistori. Indicar que per a la construcció de nou sostre caldrà enderrocar tot volum disconforme o fora d'ordenació, **previ a l'obtenció de la llicència de nova construcció**, o acord corresponent, per tal de facilitar les llicències directes un cop recepcionada l'urbanització.
- Es justifica en la pròpia llei d'urbanisme. Pel que fa a llicències o autoritzacions d'obres en un àmbit de planejament en tràmit, també s'atendrà a la llei 2/2021 de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i dels sectors públics (Llei d'acompanyament).
- 23) Per als plànols de situació es poden fer servir els plànols del pla territorial o de la **cartografia del MUC** on s'indica les zones de Xarxa Natura 2000 i espai PEIN, així com de l'àmbit del Parc Natural del Montgrí, Illes Medes i Baix Ter, per tal que resti palès que la finca es troba fora d'espais d'especial protecció.
- Hi ha un **plànol** del sistema d'espais oberts a l'estudi d'inundabilitat i es justifica a la memòria que no s'afecta la Xarxa Natura 2000 ni l'espai PEIN.
- 24) Proposta de millora de l'índex i apartats del document:
- S'aporta nou índex completat.
- 25) És important que hi hagi un **quadre comparatiu de superfícies abans i després de la proposta de modificació**, que indiqui classificació i qualificació del sòl en ambdues situacions.
- S'aporta a l'apartat 2.6
- 26) Justificar detalladament **d'interès públic** de la figura de planejament.
- Es justifica en el punt 2.2
- 27) Justificació o innecessarietat de tramitació d'acord amb la **lleï de paisatge**.
- Es descriu escuetament al punt 2.2.
- 28) Es recomana que en termes de lingüística general s'estimi la possibilitat de mirar d'usar els termes: "transformació de sòl" enlloc de "passar" un sòl d'una classificació a una altra, parlar d'instrument de planejament o de gestió urbanística, enlloc de "proposta" indicar "proposta d'ordenació", parlar de "poble o vila" enlloc de ciutat, intentar evitar abreviacions si no s'han explicat o



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

detallat abans com "UCM", indicar "proposta d'ordenació" enlloc "d'Ordenació i solució adoptada", etc. Revisar l'ortografia de tot el document.

- S'entén **revisat**

### CONCLUSIONS

Vist el document presentat i analitzada la documentació exposada en relació a la Modificació Puntual del POUM d'Ullà en l'àmbit del POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PAU-6 Camp del Roser, pel que fa l'àmbit del present servei de planejament del departament d'urbanisme de l'ajuntament d'Ullà, es proposa **informar FAVORABLEMENT la present proposta per tal de prosseguir en el tràmit de l'APROVACIÓ INICIAL en cas que la corporació municipal n'assumeixi la iniciativa, tot incorporant les següents prescripcions de cara al tràmit de l'aprovació provisional:**

### SOL.LICITUD D'INFORMES SECTORIALS

- a) Per tal de donar compliment al TRLUC i RLUC, així com a la resta de normativa sectorial vigent i d'aplicació, es proposa **sol·licitar els següents informes a organismes i companyies de serveis:**

Organismes i companyies de serveis:

- Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG)
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de Girona (OTAA)
- Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural (Agricultura)
- Secretaria general de l'Esport i l'activitat física
- Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
- ICAEN

Companyies de Serveis :

- Sorea
- Gas Natural
- Endesa
- Telefonica
- Localred

- b) Notificar l'acord:



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

- Als titulars de la finca
- A l'ajuntament de Torroella de Montgrí, en tant que es tracta d'un àmbit l'indant amb el Torrent d'Ullà.

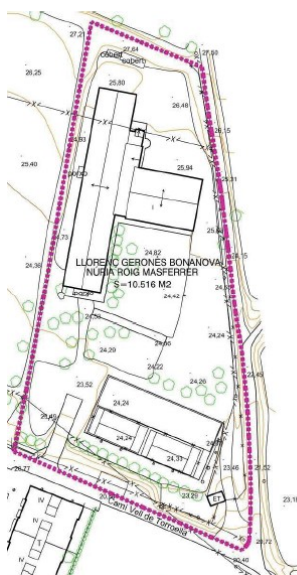
c) Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències, termini i abast:

S'estima tot l'àmbit del polígon d'actuació PAU6 com a **àmbit de suspensió de llicències**.

El **termini de suspensió de tramitacions i llicències** d'acord amb l'art. 73 i 74 del TRLUC i corresponents modificacions d'acord amb la Llei d'Acompanyament segons decret 21/2021, es proposa que s'adeqüi als terminis de la mateixa llei d'urbanisme vigent, les quals **no poden durar més dos anys** a partir de l'aprovació inicial del present document.

La suspensió de llicències s'estima per a **obres majors**, mentre que es proposa evitar suspendre les obres menors i comunicats de manteniment i conservació a la finca o àmbit del polígon, per tal de garantir les necessitats mínimes de les finques, serveis i de l'àmbit en general, sempre que aquestes obres menors o actuacions no puguin suposar cap augment de sostre, aprofitament o augment de valor de la finca aportada, valor que no seria incorporat com a millora del valor de la finca de cara al projecte de reparcel·lació.

*El Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments es proposa que sigui el mateix àmbit de planejament:*





## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

### TAXA URBANÍSTICA

- d) D'acord amb l'ordenança fiscal número 6, s'estableix la següent taxa urbanística d'aplicació de cara a la tramitació de la present proposta de modificació puntual del POUM:

* ÀREA D'URBANISME – PLANEJAMENT URBANÍSTIC <sup>1</sup>	
Tramitació de modificacions de planejament urbanístic general	600

### PROPOSTA DE REQUERIMENT

Per tal de prosseguir el tràmit, es proposa que previ a l'aprovació provisional del document per part de la corporació i un cop rebuda resposta dels organismes sectorials i companyies de serveis en el temps establert, es presenti un **document complet i refós de tota la documentació** necessària d'acord amb la normativa sectorial i planejament vigent:

1. Complementar la documentació en format digital, amb l'aportació de la documentació en format Word i dwg, en complimentant els requeriments tècnics de presentació en suport informàtic establert en l'Ordre PTO/343/2005 de 27 de juliol. Cal aportar tota la documentació en **format PDF, Word i dwg**.
2. En tant que hi ha una diferència entre la superfície cadastral i la registral, indicar quina és la superfície segons recent aixecament topogràfic de l'àmbit, per tal de **justificar** que s'escull la superfície de 10.516 m<sup>2</sup> com a vàlida (si és el cas), i que si s'escau, es tramitaria un expedient de major/menor cabuda.
3. Als antecedents de la memòria:
  - Indicar que en data 14.12.2021 es va fer un **requeriment de documentació**, enlloc de l'aprovació inicial de la MPOUM.
  - Aportar còpia del conveni signat al 2004, si es té.
4. La línia de servitud de pas l'ACA, és de 5m des del cap del talús. Si s'escau, es podria deixar grafiada, així com la línia de gàlib o separacions a llindars, de manera que restaria pales el volum disconforme o fora d'ordenació, si n'hi ha, de les edificacions existents.
5. D'acord amb l'Annex 2, així com amb l'art. 4.1 del decret 344/2006 de regulació d'estudis de la mobilitat generada, es proposa indicar en el document que:
  - La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret respectivament:
    - Les places mínimes d'aparcament per a bicicletes per a un equipament esportiu serà de **5 places / 100 places** d'aforament de l'equipament
  - L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sol urbanitzable



## AJUNTAMENT D'ULLÀ

C/ de Dalt, 24  
17140 ULLÀ (GIRONA)  
Tel. 972 75 84 42  
ajuntament@ajulla.org

amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.

- L'amplada mínima dels carrers planificats coma xarxa bàsica en sol urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11metres.
- L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.
- Els carrers que es planifiquin en sol urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.
- **El pendent màxim dels nous carrers** en sòl urbanitzable no ha de superar **el 8%**, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%.
- El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%

**6. Indicar que la finca resultant amb aprofitament privat clau 8.4, no admet la divisió horitzontal:**

- Al la pagina 30, a la normativa de l'art. 107bis per la zona 8.4 s'especifica que la parcel.la és indivisible. Caldrà indicar que no s'admetrà la divisió horitzontal.

**7. Document comprensiu:**

- **Reduir el redactat** per tal que no superi més d'una o **dues pàgines**.
- Comprovar que inclou el detall de **l'àmbit de suspensió de llicències**, tot adjuntant el **plànol de l'àmbit afectat** per la suspensió proposada.

Es proposa un termini de **4 mesos** per tal donar resposta al present requeriment, o el termini corresponent que s'indiqui per part de la corporació, en tant que s'han de rebre els informes dels organismes sectorials i de les companyies de serveis, durant l'estiu.

La qual cosa, es comunica als efectes oportuns.  
L'arquitecta municipal,