

AJUNTAMENT DE VILABERTRAN

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 30
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE VILABERTRAN

Modificació per a la qualificació de nous sistemes urbanístics i ajust d'alineacions en sòl urbà i sòl no urbanitzable



DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY DE 2025

ÍNDEX	2
0. SIGNATURA	3
I. MEMÒRIA	4
1. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS	5
2. OBJECTE, NECESSITAT I CONVENIÈNCIA	6
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ	7
4. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	8
5. ÀMBIT, SITUACIÓ FÍSICA DELS TERRENYS I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
6. JUSTIFICACIÓ DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS	10
7. SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	11
8. SISTEMA DE GESTIÓ I/O ACTUACIÓ	12
II. NORMATIVA	13
1. NORMATIVA VIGENT	14
2. NORMATIVA MODIFICACIÓ	18
III. PLÀNOLS	24
<u>PLÀNOL D'INFOMACIÓ</u>	
ÀMBIT. E.1:1.000	
<u>PLÀNOLS D'ORDENACIÓ</u>	
1. PLANEJAMENT VIGENT	
1.1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA. E.1:10.000	
<i>referència: PLÀNOL NÚM.3 DEL PGOU: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA. E.1:10.000</i>	
1.2. ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000	
<i>referència: PLÀNOLS NÚM.4 i 5 DEL PGOU: ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000</i>	
2. PLANEJAMENT MODIFICAT	
2.1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA. E.1:10.000	
2.2. ORDENACIÓ I ALINEACIONS. SÒL URBÀ. E.1:1.000	

0. SIGNATURA

El següent document urbanístic corresponent a la modificació puntual número 30 del Pla General d'Ordenació Urbanística -PGOU- del municipi de Vilabertran es compona de memòria, apartat normatiu i documentació gràfica, i ha estat redactat per l'empresa Serrats Horta Serveis Tècnics, S.C.P., amb NIF J72555444, representada per l'arquitecte i arquitecte tècnic Albert Serrats i Juanola, amb DNI 40451854Y, col·legiat al Col·legi de l'arquitectura tècnica de Girona número 17011750, amb data de juny de 2025.

Signatura:

**40451854Y ALBERT
SERRATS (R: J72555444)**

Digitally signed by 40451854Y ALBERT SERRATS (R: J72555444)
DN: 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0277/PUESTO
1/98248/29112024092107, serialNumber=IDCES-40451854Y,
givenName=ALBERT, sn=SERRATS JUANOLA, cn=40451854Y
ALBERT SERRATS (R: J72555444), 2.5.4.97=VATES-J72555444,
o=SERRATS HORTA SERVEIS TECNICS SCP, c=ES
Date: 2025.06.30 13:43:07 +02'00'

I. MEMÒRIA

1. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS:**PLANEJAMENT VIGENT**

El municipi de Vilabertran es regeix urbanísticament per la Revisió del Pla General d'Ordenació (PGOU) aprovada per la Comissió d'Urbanisme en data 19 de maig de 1999, i publicat en el DOGC el 13 de juliol de 1999 i el Text refós normes urbanístiques planejament general aprovat per la Comissió d'Urbanisme en data 29 de juny de 2006, i publicat en el DOGC el 26 de juliol de 2006.

Amb posterioritat al Text refós s'aproven definitivament les següents modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, i es citen d'altres que estan en tràmit:

M.P. núm. 29	Exp.: 2024 / 084655 / G	Aprovació: 26/03/2025 Publicació: 12/05/2025
M.P. núm. 28	Exp.: 2023 / 080077 / G	En tràmit
M.P. núm. 27	Exp.: 2021 / 074635 / G	Aprovació: 22/09/2021 Publicació: 16/12/2021
M.P. núm. 26	Exp.: 2020 / 072870 / G	Aprovació: 07/06/2021 Publicació: 16/09/2021
M.P. núm. 25	Exp.: 2021 / 076298 / G	Aprovació: 26/01/2022 Publicació:
M.P. núm. 24	Exp.:	En tràmit
M.P. núm. 23	Exp.: 2021 / 074657 / G	Aprovació: 26/01/2022 Publicació: 01/04/2022
M.P. núm. 22	Exp.: 2021 / 073513 / G	Aprovació: 26/04/2021 Publicació: 08/07/2021
M.P. núm. 21	Exp.: 2023 / 080512 / G	En tràmit
M.P. núm. 20	Exp.: 2017 / 064162 / G	Aprovació: 06/02/2018 Publicació: 21/03/2018
M.P. núm. 19	Exp.: 2018 / 066168 / G	Aprovació: 13/02/2019 Publicació: 18/04/2019
M.P. núm. 18	Exp.: 2018 / 066167 / G	Aprovació: 09/10/2019 Publicació: 28/11/2019
M.P. núm. 17	Exp.: 2016 / 061983 / G	Aprovació: 26/07/2018 Publicació: 14/12/2018
M.P. núm. 16	Exp.: 2014 / 055166 / G	Aprovació: 30/09/2015 Publicació: 05/11/2015
M.P. núm. 15	Exp.: 2014 / 053007 / G	Aprovació: 15/07/2015 Publicació: 28/09/2015
M.P. núm. 14	Exp.: 2013 / 052082 / G	Aprovació: 21/11/2013 Publicació:

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 30 del PGOU de VILABERTRAN

M.P. núm. 13	Exp.: 2012 / 047684 / G	Aprovació: 20/12/2012 Publicació: 17/04/2013
M.P. núm. 12	Exp.: 2013 / 050430 / G	Aprovació: 06/05/2014 Publicació: 25/06/2014
M.P. núm. 11	Exp.: 2011 / 046116 / G	Aprovació: 15/03/2012 Publicació: 07/05/2012
M.P. núm. 10	Exp.: 2009 / 037883 / G	Aprovació: 30/09/2009 Publicació: 03/11/2009
M.P. núm. 9	Exp.: 2010 / 042213 / G	Aprovació: 29/09/2010 Publicació: 30/11/2010
M.P. núm. 8	Exp.: 2008 / 033125 / G	Aprovació: 23/07/2008 Publicació: 14/10/2008
M.P. núm. 7	Exp.: 2008 / 032294 / G	Aprovació: 01/04/2009 Publicació: 02/06/2009
M.P. núm. 6	Sense efecte per la M.P. núm. 23	
M.P. núm. 5	Exp.: 2008 / 032280 / G	Aprovació: 01/10/2008 Publicació: 14/11/2008

ANTECEDENTS

L'empresa Manufacturas CAMAR S.L., constituïda l'any 1974 i situada al carrer Figueres, 8 de Vilabertran, disposava d'una nau industrial en un entorn residencial al límit sud del nucli urbà de Vilabertran. Ja fa anys que l'empresa va aturar la fabricació de coixinets, engranatges i òrgans mecànics de transmissió.

Recentment, l'Ajuntament de Vilabertran ha adquirit la propietat amb la voluntat de destinar l'edifici i els terrenys a usos públics.

2. OBJECTE, NECESSITAT I CONVENIÈNCIA

L'adquisició de la finca industrial per part de l'Ajuntament de Vilabertran és una oportunitat des del punt de vista de l'interès públic per crear i generar nous usos i serveis públics, alhora que es promou la reconversió i la transformació de l'únic espai fabril de la trama urbana de Vilabertran, actualment en desús.

La finca amb referència cadastral núm. 8612511DG9881S0001PY és un sòl urbà qualificat de zona industrial opcionalment remodelable -clau a 7.4- i de zona d'espai lliure privat -clau a00-. L'article 40 del PGOU regula les condicions per a la remodelació de la zona industrial opcionalment remodelable i possibilita destinar l'àmbit a usos residencials i altres usos compatibles.

Les modificacions puntuals núm. 17, 18 i 20 del PGOU han modificat l'article 33 relatiu als Sistemes d'equipaments i dotacions, disposant en sòl urbà dels següents usos admesos:

- Clau 6.a.(A): Educatiu
- Clau 6.a.(C): Cultural i/o social
- Clau 6.a.(D): Docent, sanitari-assistencial, administ-proveïment i cultural-social-religió
- Clau 6.a.(E): Administratiu-proveïment, emmagatzematge i cultural-social-religió

Arrel de les citades modificacions, en sòl no urbanitzable es disposa d'un únic sistema d'equipaments i dotacions, l'actual camp municipal d'esports i vestidors, que queda regulat per l'article 47.4 a) del TRLUC.

Per tant, vista la oportunitat de reconversió de l'antic espai industrial en desús a usos públics, d'acord amb els serveis i equipaments municipals, actuals i planificats, es considera necessari i convenient qualificar la finca de sistema d'equipaments i dotacions per a usos esportius i socio-culturals. A la vegada, es qualifica de sistema de serveis urbans, clau 4.a, l'estació transformadora elèctrica situada a l'extrem nord-oest de la finca.

Així mateix, la implantació de dos grans equipaments públics i la impossibilitat de creixement de la zona urbana al límit sud atès que es tracta, juntament amb el límit de ponent, de zones potencialment inundables, justifiquen la reordenació urbanística del límit del sòl urbà a la banda de migdia per millorar el tractament i transició de l'espai urbà amb l'espai tradicional d'hortes.

Per fer-ho possible, es considera estratègic, necessari i convenient qualificar de sistema general de parcs, places i jardins en sòl no urbanitzable part de l'entorn dels sistemes d'equipaments i dotacions en sòl urbà, provinents de les modificacions puntuals núm. 17 i present, repetint doncs l'estructura general i orgànica que aquest PGOU va qualificar l'any 1999 a la zona de ponent vinculada amb el Monestir de Vilabertran.

En sòl no urbanitzable, també es proposa modificar el sistema viari situat a la banda de ponent del solar escolar. Aquest vial garanteix l'accés a un habitatge i diverses finques agrícoles. La proposta té per objectiu restringir l'accés de vehicles des del carrer Figueres a la nova escola atès que es tracta d'un camí escolar segur des del centre urbà. Així doncs, es proposa un nou vial des del camí de la vinya de l'abat que, resseguint els nous sistemes d'espais lliures, acabi al solar escolar, garantint els accessos a les finques privades existents.

Finalment, es proposa un ajust d'alineacions al xamfrà entre els carrers Figueres i Abat Hortolà, a l'inici del camí de la vinya de l'abat, també denominat camí de caboques, per adequar-les a la realitat física de l'aparcament de caboques i minorar les afectacions que fan que la finca amb referència cadastral núm. 8612509DG9881S0001LY quedi fora d'ordenació. L'ordenació d'alineacions vigent, respecte a la proposada, es considera que no comporta cap empitjorament ni millora respecte a la mobilitat, ni per l'espai públic.

En resum, la present modificació puntual té per objecte:

- Implantar un nou sistema urbanístic d'equipaments i dotacions en sòl urbà.
- Qualificar de sistema de serveis urbans l'estació transformadora ubicada dins el solar del carrer Figueres, 8.
- Implantar nous sistemes urbanístics de parcs, places i jardins, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable.
- Modificar el traçat d'un camí en sòl no urbanitzable.
- Ajustar les alineacions del xamfrà entre els carrers Figueres i Abat Hortolà.

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual núm. 30 del PGOU de Vilabertran és promoguda per l'Ajuntament de Vilabertran, amb NIF P1722800H, situat al carrer Josep Reig i Palau, núm. 10, de Vilabertran.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'empresa Serrats Horta Serveis Tècnics SCP, NIF J72555444, representada per l'arquitecte i arquitecte tècnic Albert Serrats

Juanola, DNI 40451854Y, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La present Modificació es redacta conforme al que disposa la legislació urbanística a Catalunya, tant pel que fa a la documentació, com la tramitació corresponent.

La documentació de la present modificació ve regulada per l'article 118 del D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei d'urbanisme, on s'estableix que han d'incorporar la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

D'acord amb tot això, la present modificació conté la següent documentació:

- I.- Memòria informativa i justificativa
- II.- Normativa
- III.- Plànols d'Ordenació

La tramitació de l'expedient queda regulada per l'article 85 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme on s'estableix que l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen a l'ajuntament corresponent.

El text aprovat inicialment caldrà adaptar-lo a les condicions dels informes rebuts i al contingut de les al·legacions estimades, i es portarà al Ple del consistori per a la seva aprovació provisional, per trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

D'acord amb els punts 1 i 2 de l'article 73 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial de la present modificació puntual, obliga al ser un instrument de planejament urbanístic al Ajuntament a acordar la suspensió de llicències en el àmbit sotmès a modificació.

4. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

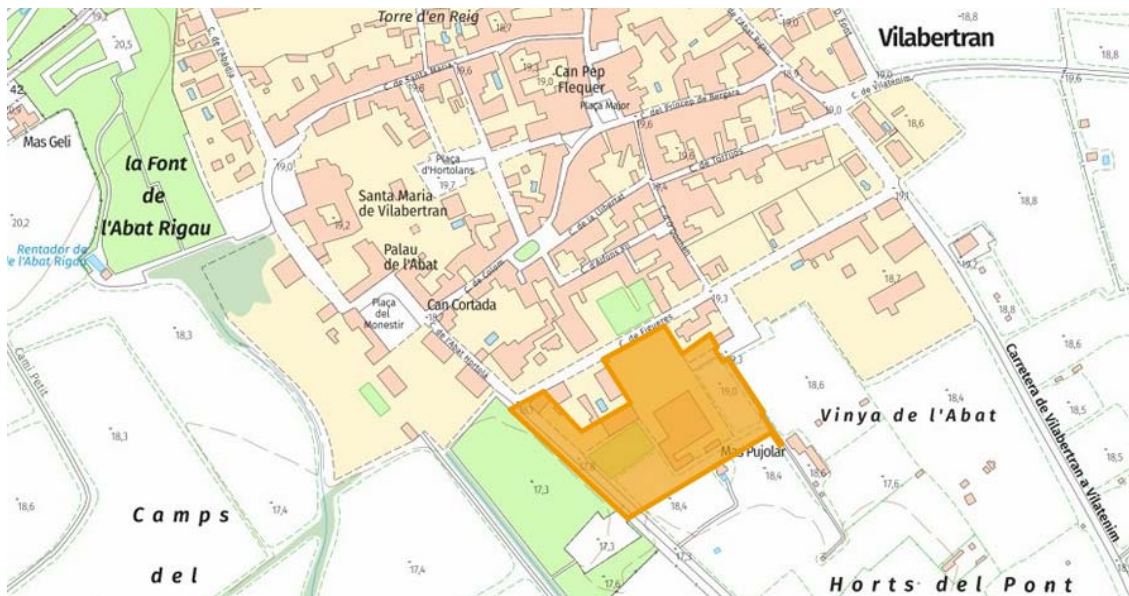
La present modificació puntual té per objecte principal la modificació de l'ordenació, qualificació i condicions urbanístiques de la finca situada al carrer Figueres, 8 (referència cadastral 8612511DG9881S0001PY) per a destinar-hi un sistema d'equipaments i dotacions d'ús esportiu i/o socio-cultural. Paral·lelament, es modifiquen altres qualificacions urbanístiques i alineacions a l'entorn de la citada finca per millorar l'encaix urbà del nou equipament i la transició i relació amb les hortes tradicionals situades a la zona de migdia de l'àrea urbana.

L'interès públic de la proposta es focalitza en la reconversió de l'espai fabril en espais esportius, socio-culturals i complementaris, i fer possible la construcció d'una pista poliesportiva coberta a l'espai exterior entre l'actual edifici fabril i el carrer Figueres. Per altra banda, es promou la relació i la mobilitat a peu entre els sistemes equipaments i dotacions mitjançant sistemes d'espais lliures mitjançant la qualificació de sistema general de parcs, places i jardins, en sòl no urbanitzable, del sòl situat entre l'equipament escolar i el nou equipament esportiu i socio-cultural, i del sòl situat entre l'equipament esportiu i socio-cultural i el sistema general d'aparcament situat a l'altra banda del camí de la vinya de l'abat.

L'adquisició de les finques en sòl no urbanitzable sobre les quals existeixen edificacions abandonades que actualment generen un impacte paisatgístic negatiu a l'accés principal al monestir de Vilabertran des de la carretera N-260, permetrà al consistori impulsar els corresponents projectes constructius de transformació dels nous sistemes generals de parcs, places i jardins proposats.

5. ÀMBIT, SITUACIÓ FÍSICA DELS TERRENYS I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present modificació puntual engloba un habitatge situat al carrer de l'Abat Hortolà n. 5, la fàbrica situada al carrer Figueres n. 8, el tram inicial del camí de la vinya de l'abat, un camí rural situat a la banda de ponent del solar escolar i diverses finques en sòl no urbanitzable



Plànol cartogràfic sense escala. Font ICC

L'habitatge situat al carrer de l'Abat Hortolà, 5 és una construcció de planta baixa, anterior a l'any 1987, que des de l'aprovació de la revisió del Pla General d'Ordenació (PGOU) l'any 1999 ha estat afectada per regularitzar alineacions.

La fàbrica situada al carrer Figueres, 8 és una construcció de planta baixa, i una porció en planta primera, constituïda l'any 1974. L'edifici ocupa menys del 30% del solar disposant d'un espai sense edificar de gairebé 50 m de separació amb el carrer Figueres.

El camí de la vinya de l'abat és un vial d'accés directe al Monestir de Santa Maria de Vilabertran i a la zona d'aparcament des de la carretera N-260. L'any 2008 mitjançant la modificació puntual n. 7 i l'any 2011 mitjançant l'execució del projecte constructiu es transforma el que havia estat un camí de poc més de 3,50 m d'ample a un vial d'accés amb doble sentit de circulació i voreres, tot respectant els elements naturals preexistents de les hortes. Entre els anys 2015 i 2017 es construeix l'aparcament en sòl no urbanitzable previst com a sistema general d'aparcament a la revisió del Pla General d'Ordenació (PGOU) de l'any 1999.

El camí públic en sòl no urbanitzable que ressegueix la banda de ponent del solar escolar és un camí preexistent a la revisió del Pla General d'Ordenació (PGOU) de l'any 1999. És un camí no pavimentat, de topografia plana, com tot el municipi, que dona accés a finques agrícoles i a un habitatge en sòl no urbanitzable construït abans de l'any 1987.

Finalment, pel que fa a la resta de finques incloses a la present modificació puntual, classificades com a sòl no urbanitzable protegit d'interès agrícola, clau d2, hi ha les següents finques amb referència cadastral:

- 8612508DG9881S0000OT: hort, no cultivat, amb accés des del vial urbà d'accés al solar escolar des del carrer Figueres.

- 17228A002002230000JU: hort, no cultivat, amb accés des del camí rural que voreja la banda de ponent del solar escolar.
- 17228A002002220000JZ: hort, no cultivat, amb accés des del camí rural que voreja la banda de ponent del solar escolar.
- 17228A002002210000JS: antiga horta, actualment camp de cultiu, amb accés des del camí de la vinya de l'abat.
- 17228A002002250000JW: antic hort, actualment camp de cultiu, amb accés des del camí de la vinya de l'abat.
- 17228A002002260000JA: terreny ocupat parcialment per poc més de 1.000 m2 d'hivernacles abandonats, amb accés des del camí de la vinya de l'abat.
- 001400500DG98B0001OZ: terreny ocupat en la seva totalitat per un magatzem agrícola, de poc més de 300 m2, adossat per les bandes nord i est al límit del sòl urbà, amb accés des del camí de la vinya de l'abat.

L'estructura de la propietat està conformada per les següents finques cadastrals:

Referència cadastral	Adreça	Superfície cadastral	Titularitat
8612509DG9881S0001LY	C/ de l'Abat Hortolà, 5	537 m2	Privada
8612511DG9881S0001PY	C/ Figueres, 8	4.744 m2	Ajuntament Vilabertran
17228A002090360000JL	Polígon 2 Parc. 9036	355 m2	Ajuntament Vilabertran
8612508DG9881S0000OT	-	553 m2	Ajuntament Vilabertran
17228A002002230000JU	Polígon 2 Parcel·la 223	614 m2	Privada
17228A002002220000JZ	Polígon 2 Parcel·la 222	640 m2	Privada
17228A002002210000JS	Polígon 2 Parcel·la 221	6.262 m2	Privada
17228A002002250000JW	Polígon 2 Parcel·la 225	716 m2	Privada
17228A002002260000JA	Polígon 2 Parcel·la 226	1.640 m2	Privada
001400500DG98B0001OZ	-	340 m2	Privada

6. JUSTIFICACIÓ DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

La present modificació puntual promou una modificació de l'ordenació vigent que és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible –art. 3 TRLUC-. Alhora es considera que no contradiu l'ordenació i planejament territorial i disposa d'una projecció adequada dels interessos públics.

D'acord amb l'objecte, abast i naturalesa de la present modificació puntual:

- No és objecte de d'avaluació ambiental, atès que no comporta variació de la incidència ambiental d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015.
- No és preceptiu la redacció d'un estudi de mobilitat perquè la present no comporta nova classificació de sòl urbà d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- No és preceptiu la justificació de l'article 98 del TRLUC atès que no es tracta d'una modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius existents, sinó que se'n qualifiquen de nous en detriment de zones amb aprofitament urbanístic.
- No resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100, d'acord amb l'article 96.c del TRLUC, atès que l'increment del sostre edificable i la transformació dels

usos ja establerts no fa referència a modificacions de zones amb aprofitament urbanístic sinó a la requalificació per a nous sistemes urbanístics generals i locals.

- En relació a la sostenibilitat econòmica del municipi es preveu un increment anual del capítol de despesa corrent destinada a reparació, manteniment i conservació del pressupost municipal derivat al increment de superfícies de sistemes viari, d'equipaments i dotacions i de places, parcs i jardins.

7. SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

A continuació, s'ha elaborat un quadre comparatiu de les superfícies del planejament vigent vers les superfícies de la proposta de modificació. Quadre de qualificacions urbanístiques:

Planejament vigent				Planejament modificat				Anàlisi diferències	
	clau	superfície	edificabilitat		clau	superfície	edificabilitat	superfície	edificabilitat
Zona	a74	3.816,49	2.480,72	Zona	a74	0,00	0,00	-3.816,49	-2.480,72
	a125	327,50	327,50		a125	327,38	327,38	-0,12	-0,12
	a00*	975,18	0,00		a00*	0,00	0,00	-975,18	0,00
	a00**	190,48	0,00		a00**	174,15	0,00	-16,33	0,00
		5.309,65	2.808,22			501,53	327,38	-4.808,12	-2.480,84
Sistemes	1.a	12,05	0,00	Sistemes	1.a	28,50	0,00	16,45	0,00
	4.a	0,00	0,00		4.a	11,57	11,57	11,57	11,57
	5.a	0,00	0,00		5.a	466,60	0,00	466,60	0,00
	6.a.(B)	0,00	0,00		6.a.(B)	4.313,50	3.019,45	4.313,50	3.019,45
		12,05	0,00			4.820,17	3.031,02	4.808,12	3.031,02
SUC		5.321,70	2.808,22	SUC		5.321,70	3.358,40	0,00	550,18
Zona	d2	5.937,81	-	Zona	d2	0,00	-	-5.937,81	-
Sistemes	1.d	819,60	0,00	Sistemes	1.d	1.876,41	0,00	1.056,81	0,00
	2.d	116,00	0,00		2.d	0,00	0,00	-116,00	0,00
	5.d	0,00	0,00		5.d	4.997,00	0,00	4.997,00	0,00
SNU		6.873,41	0,00	SNU		6.873,41	0,00	0,00	0,00

notes:

* espai lliure privat vinculat a la subzona industrial

** espai lliure privat vinculat a la subzona residencial

Llegenda de claus urbanístiques:

- Sistemes:
 - Sistema viari -1-
 - Sistema d'aparcament -2-
 - Sistema de Serveis Urbans -4-
 - Sistema de parcs, places i jardins -5-
 - Sistema d'equipaments i dotacions d'ús esportiu i/o socio-cultural -6.a.(B)-
- Zones:
 - Zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica -a125-

- Zona d'espai lliure privat -a00-
- Zona industrial opcionalment remodelable -a74-
- Zones de sòl no urbanitzable protegit d'interès agrícola -d2-

Anàlisi de les superfícies modificades:

- En conjunt les zones amb aprofitament urbanístic redueixen l'edificabilitat vigent en 2.480,74m² com a resultat, principalment, de la requalificació de la clau urbanística a.74 com a sistema d'equipaments i dotacions, i en menor mesura, per l'ajust de les alineacions sobre la finca del carrer Abat Hortolà, n.5.
- La qualificació d'un nou sistema d'equipaments i dotacions, d'acord amb la proposta de modificació de l'article 33 del PGOU, comporta un increment d'edificabilitat associada al sistema urbanístic de 3.031,02m². La diferència entre l'edificabilitat vigent de les zones amb aprofitament privatiu i l'edificabilitat proposada per sistemes urbanístic públics és per increment de 550,18m².
- En sòl no urbanitzable, la modificació de l'ordenació no comporta cap augment ni reducció de l'edificabilitat.
- No hi ha una variació de superfície ni del sòl urbà, ni del sòl no urbanitzable. El límit entre el sòl urbà i no urbanitzable no es veu alterada per la present modificació.

8. SISTEMA DE GESTIÓ I/O ACTUACIÓ

Per a l'obtenció de les finques privades qualificades de sistema urbanístic serà d'aplicació el previst a l'article 112 del TLUC pel que fa a la tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades.

En relació a la modificació d'alineacions de la finca situada al carrer de l'Abat Hortolà, n. 5, serà d'aplicació el regulat per l'article 108.4 ter del TRLUC.

II. NORMATIVA

1.- NORMATIVA VIGENT

A continuació es transcriu l'article 33 del PGOU de Vilabertran:

Art. 33. Sistemes d'equipaments i dotacions (6)

1. *Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, i d'oficines en dependències de l'Administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució especial dels quals és convenient mantenir i millorar.*
2. *S'inclouen en el Sistema d'Equipaments i Dotacions les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla General, els que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parcial anteriors no modificats expressament pel Pla i els que siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.*
3. *El sòl que conté equipaments existents i ha estat qualificat d'Equipaments (6) pel Pla General podrà destinar-se a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació. Quan la substitució d'un ús existent en una zona, per un altre, comporta la necessitat de substitució de l'edificació existent o l'augment del sostre construït en més d'un 20%, es requerirà l'aprovació prèvia d'un Pla Especial que determini les condicions i característiques arquitectòniques i financeres del nou ús.*
4. *El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació haurà de ser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà de ser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, a tenor de les circumstàncies de l'actuació.*
Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'Ajuntament podrà autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl classificat d'equipaments. L'autorització comportarà la presentació d'un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries, i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.
5. *S'admeten tots els usos col·lectius, i els Terciaris de caràcter Públic, segons la definició que d'aquest caràcter es fa en Annex d'aquestes Normes i complementàriament l'ús residencial quan els residents siguin persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament i sempre que el sostre destinat no excedeixi del 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament.*
Les àrees qualificades d'equipaments de nova creació, podran destinar-se a aparcament en règim d'explotació privada, en tant que no estigui prevista la seva adquisició per l'Administració actuant. Així mateix podran autoritzar-se en aquestes àrees construccions sobre o sota rasant amb destinació a aparcament, amb les condicions que fixi en cada cas l'Ajuntament en funció de les necessitats i previsions de subsanació dels dèficits d'equipament en els diferents sectors urbans.
Quan es tracti de sòl d'equipament en sòl no urbanitzable, les àrees qualificades d'equipament, de conformitat amb l'article 47.4 a) del TRLLU, podran destinar-se a activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles

per a l'ús de què es tracti A tal efecte, mitjançant un Pla Especial es podrà proposar una ordenació de l'edificació amb els paràmetres urbanístics corresponents.

6. *L'edificació en aquestes àrees es condiona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents equipaments, respecte als valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos colindants i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen.*

Complirà a més les següents condicions :

- a) *En sòl urbà: Sense perjudici de les condicions i paràmetres fixats per a les àrees de sòl urbà qualificades de sistema d'equipament i dotacions amb clau d'ús, es regiran per les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades per aquestes Normes per a les zones contigües. Quan el sòl d'equipaments sigui contigu a diferents zones d'ordenació i pugui haver-hi dubtes pel que es refereix a la seva pertinença sota criteris de morfologia urbana a una o altra zona, l'edificació no depassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones contigües a l'àrea d'equipament.*

Quan l'ordenació de la zona a la què s'adscriu l'àrea d'equipament no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les seves exigències funcionals, podrà realitzar-se un "Estudi de Detall", que respectant els criteris exposats al principi d'aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

Quan el sòl urbà hagi estat objecte d'ordenació mitjançant Plans Parcial, que precisin l'edificació a desenvolupar en les àrees d'equipament, aquesta es durà a terme segons les determinacions contingudes en els citats plans parcials.

- b) *En sòl urbanitzable, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les normes que en cada cas determini el Pla Parcial, quan es tracti d'equipaments inclosos en sectors de desenvolupament ordenats mitjançant el corresponent Pla Parcial.*

7. *En les àrees de sòl urbà qualificades de sistema d'equipament i dotacions amb clau d'ús, on les claus 6.a. van seguides de la clau d'ús (A,...), amb independència del que s'exposa en els punts d'aquest article, regiran les condicions d'edificació, els tipus d'ordenació, l'ús i els paràmetres urbanístics definits expressament per a la referida clau d'ús. En aquest sentit es distingeix la següent qualificació:*

- a) *Sistema d'equipaments i dotacions d'ús educatiu 6.a.(A)*

Ús: Educatiu

Edificabilitat màxima: 1 m2 de sostre / m2 de sòl de parcel·la

Ocupació màxima: 50 %

Altura reguladora màxima (sobre forjat): 8m.

Altura màxima (sobre coberta): 10m.

Separació de les edificacions (a límits de veïns): 3m.

Separació de les edificacions (a vialitat local): 0m.

L'edificació es situarà fora del Sistema hídric.

L'edificació i els seus accessos es situaran per sobre de la cota de làmina d'aigua de l'avinguda de 500 anys de període de retorn (cota mitjana

19,00m.s.n.m.) i la solució constructiva de l'edifici es projectarà tenint en compte la hipòtesi d'inundació dels terrenys i la reducció de la seva capacitat portant.

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- Limitar al mínim imprescindible l'afectació de la plantació lineal de xiprers (*Cupressus sempervirens*) situats al nord de l'àmbit.
- Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementaria SP-120
- Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5)
- Dins l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A) no hi poden haver arbres o plantes que puguin produir al·lèrgies als usuaris. Els cupressus, classificats amb grau d'al·lergenicitat alt per la XAC (Xarxa Aerobiològica de Catalunya), no poden situar-se, per tant, dins l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A)
- El projecte d'urbanització o, en el seu defecte, el d'edificació contemplaran mesures d'integració per a l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A) per tal d'assegurar una bona imatge del nou front perifèric.
- El projecte d'urbanització, la definició de l'alineació de la tanca i/o de l'edifici de l'equipament docent tindran en compte la concreció de la previsió de 30 places d'aparcament de bicicletes proposat en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la modificació puntual núm.17, justificant el correcte funcionament i el compliment de les normatives d'accessibilitat. Tot això, sens perjudici d'una proposta d'ordenació alternativa que no disminueixi la capacitat fixada en el referit estudi.

c) Sistema d'equipaments i dotacions d'ús cultural i/o social 6.a.(C)

Ús: cultural i/o social.

Condicions de l'edificació:

Clau 6.a.(C):

Les condicions d'aquesta clau són d'aplicació per a aquesta parcel·la en concret que prové de la modificació puntual número 18 i pretenen recollir els paràmetres urbanístics fixats per a la clau anterior ("a.1.3" i "a.01") com a paràmetres màxims, dins els que es pugui projectar lliurement l'equipament amb la finalitat d'aconseguir resoldre mitjançant el projecte arquitectònic les diferents qüestions urbanístiques (mitgeres, accessos, volumetria del conjunt i façana davant la plaça dels Hortolans)

Altura reguladora màxima: 9,85 m

Número màxim de plantes: PB+2

Edificabilitat total: 1.292,97 m² de sostre

Ocupació: 100%

Separació mínima a l'alineació amb la plaça dels Hortolans: 3m (d'acord amb el gàlib grafiat als plànols d'ordenació com a franja lliure d'edificació.

Mitgera amb l'edificació contigua a nord amb clau "a.1.3": En el plànol d'ordenació es grafia l'àmbit d'alçada contínua amb la clau "a.1.3" per tal d'evitar l'aparició de mitgeres amb l'esmentada edificació situada al nord i qualificada amb la clau "a.1.3".

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- *Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementaria SP-120.*
- *Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5).*

El projecte arquitectònic, prèvia consulta a la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, justificarà la seva composició de façanes i coberta, així com la seva integració volumètrica en el context.

L'edificació haurà de tenir un tractament exterior amb façanes planes, predomini del ple sobre el buit pel que fa a obertures, acabats amb materials tradicionals propis de l'arquitectura local i coberta amb pendent del 25% acabada amb teula àrab vella.

Requeriments normatius referits al patrimoni arqueològic: Sense perjudici del compliment d'altres disposicions vigents en matèria de patrimoni arqueològic, de conformitat amb l'informe de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni (R/N:516/K101 U2. Exp.102/18) de 7 de maig de 20018, en relació a la modificació puntual núm.18 del PGO de Vilabertran, atesa l'expectativa arqueològica per la proximitat amb la canònica de Santa Maria de Vilabertran, les obres que es derivin de la referida modificació puntual núm.18 en la finca qualificada com a sistema amb la clau 6.a.(C), i afectin el subsòl, s'hauran de fer amb control arqueològic i d'acord amb la normativa vigent sobre patrimoni arqueològic.

d) Sistema d'equipaments i dotacions d'ús docent i usos compatibles 6.a.(D)

Ús: docent, sanitari-assistencial, administratiu-proveïment i cultural-social-religiós.

Condicions de l'edificació:

Clau 6.a.(D-12): Les fixades en la clau de zona contigua (clau a.12)

Clau 6.a.(D-01): Les fixades en la clau de zona contigua (clau a.01)

e) Sistema d'equipaments i dotacions d'ús administratiu-proveïment i usos compatibles 6.a.(E)

Ús: administratiu-proveïment, emmagatzematge i cultural-social-religiós.

Condicions de l'edificació:

Clau 6.a.E:

Altura reguladora: 7,90m

Número màxim de plantes: PB+P1

Ocupació: 100%

Clau 6.a.E.02:

Altura reguladora: 3,50m

Número màxim de plantes: PB

Ocupació: 20%

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- *Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementaria SP-120*
- *Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5)*

El projecte arquitectònic, prèvia consulta a la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, justificarà la seva composició de façanes i coberta, així com la seva integració volumètrica en el context per tal de reduir l'alçada reguladora màxima.

8. *Quan per causa del seu desenvolupament, un equipament privat, existent amb anterioritat a l'aprovació del Pla General, tingués necessitat de més gran superfície de sòl o edificació que les que resultin de la seva situació i qualificació i existís la iniciativa de traslladar-lo a un altre lloc, i renovar les seves instal·lacions per a un millor servei ciutadà, serà congruent amb les finalitats d'aquest Pla General, la tramitació d'una modificació del mateix, de la que resulti l'assignació al sòl qualificat d'equipament, d'unes condicions d'edificació i ús similars a les de les seves zones colindants, sempre que això sigui condició necessària i suficient per a la materialització de l'equipament traslladat a la seva nova localització.*

2.- NORMATIVA MODIFICACIÓ

A continuació, s'exposa el redactat modificat de l'article 33 del PGOU. S'afegeix la clau 6.a.(B) relativa al Sistema d'equipaments i dotacions d'ús esportiu i/o socio-cultural. La modificació puntual n. 17 del PGOU va eliminar la clau 6.a.(B) relativa al Sistema d'equipaments i dotacions d'ús esportiu que ara s'incorpora novament ampliant els usos admesos i per un altre ubicació i context.

Per fer intel·ligible les modificacions apareix el text objecte de modificació i addició de color blau. La resta del redactat es manté sense canvis.

Art. 33. Sistemes d'equipaments i dotacions (6)

1. *Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, i d'oficines en dependències de l'Administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució especial dels quals és convenient mantenir i millorar.*

2. S'inclouen en el Sistema d'Equipaments i Dotacions les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla General, els que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parciais anteriors no modificats expressament pel Pla i els que siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
3. El sòl que conté equipaments existents i ha estat qualificat d'Equipaments (6) pel Pla General podrà destinar-se a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació. Quan la substitució d'un ús existent en una zona, per un altre, comporta la necessitat de substitució de l'edificació existent o l'augment del sostre construït en més d'un 20%, es requerirà l'aprovació prèvia d'un Pla Especial que determini les condicions i característiques arquitectòniques i financeres del nou ús.
4. El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació haurà de ser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà de ser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, a tenor de les circumstàncies de l'actuació.
Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'Ajuntament podrà autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl classificat d'equipaments. L'autorització comportarà la presentació d'un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries, i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.
5. S'admeten tots els usos col·lectius, i els Terciaris de caràcter Públic, segons la definició que d'aquest caràcter es fa en Annex d'aquestes Normes i complementàriament l'ús residencial quan els residents siguin persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament i sempre que el sostre destinat no excedeixi del 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament.
Les àrees qualificades d'equipaments de nova creació, podran destinar-se a aparcament en règim d'explotació privada, en tant que no estigui prevista la seva adquisició per l'Administració actuant. Així mateix podran autoritzar-se en aquestes àrees construccions sobre o sota rasant amb destinació a aparcament, amb les condicions que fixi en cada cas l'Ajuntament en funció de les necessitats i previsions de subsanació dels dèficits d'equipament en els diferents sectors urbans.
Quan es tracti de sòl d'equipament en sòl no urbanitzable, les àrees qualificades d'equipament, de conformitat amb l'article 47.4 a) del TRLLU, podran destinar-se a activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti. A tal efecte, mitjançant un Pla Especial es podrà proposar una ordenació de l'edificació amb els paràmetres urbanístics corresponents.
6. L'edificació en aquestes àrees es condiona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents equipaments, respecte als valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos colindants i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen.

Complirà a més les següents condicions :

- a) En sòl urbà: Sense perjudici de les condicions i paràmetres fixats per a les àrees de sòl urbà qualificades de sistema d'equipament i dotacions amb clau d'ús, es

regiran per les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades per aquestes Normes per a les zones contigües. Quan el sòl d'equipaments sigui contigu a diferents zones d'ordenació i pugui haver-hi dubtes pel que es refereix a la seva pertinença sota criteris de morfologia urbana a una o altra zona, l'edificació no depassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones contigües a l'àrea d'equipament.

Quan l'ordenació de la zona a la què s'adscriu l'àrea d'equipament no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les seves exigències funcionals, podrà realitzar-se un "Estudi de Detall", que respectant els criteris exposats al principi d'aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

Quan el sòl urbà hagi estat objecte d'ordenació mitjançant Plans Parciais, que precisin l'edificació a desenvolupar en les àrees d'equipament, aquesta es durà a terme segons les determinacions contingudes en els citats plans parcials.

- b) En sòl urbanitzable, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les normes que en cada cas determini el Pla Parcial, quan es tracti d'equipaments inclosos en sectors de desenvolupament ordenats mitjançant el corresponent Pla Parcial.

7. En les àrees de sòl urbà qualificades de sistema d'equipament i dotacions amb clau d'ús, on les claus 6.a. van seguides de la clau d'ús (A,...), amb independència del que s'exposa en els punts d'aquest article, regiran les condicions d'edificació, els tipus d'ordenació, l'ús i els paràmetres urbanístics definits expressament per a la referida clau d'ús. En aquest sentit es distingeix la següent qualificació:

- a. Sistema d'equipaments i dotacions d'ús educatiu 6.a.(A)

Ús: Educatiu

Edificabilitat màxima: 1 m² de sostre / m² de sòl de parcel·la

Ocupació màxima: 50 %

Altura reguladora màxima (sobre forjat): 8m.

Altura màxima (sobre coberta): 10m.

Separació de les edificacions (a límits de veïns): 3m.

Separació de les edificacions (a vialitat local): 0m.

L'edificació es situarà fora del Sistema hídric.

L'edificació i els seus accessos es situaran per sobre de la cota de làmina d'aigua de l'avinguda de 500 anys de període de retorn (cota mitjana 19,00m.s.n.m.) i la solució constructiva de l'edifici es projectarà tenint en compte la hipòtesi d'inundació dels terrenys i la reducció de la seva capacitat portant.

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- Limitar al mínim imprescindible l'afectació de la plantació lineal de xiprers (*Cupressus sempervirens*) situats al nord de l'àmbit.
- Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementària SP-120
- Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels

- trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5)
- Dins l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A) no hi poden haver arbres o plantes que puguin produir al·lèrgies als usuaris. Els cupressus, classificats amb grau d'al·lergenicitat alt per la XAC (Xarxa Aerobiològica de Catalunya), no poden situar-se, per tant, dins l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A)
 - El projecte d'urbanització o, en el seu defecte, el d'edificació contemplaran mesures d'integració per a l'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús educatiu 6.a.(A) per tal d'assegurar una bona imatge del nou front perifèric.
 - El projecte d'urbanització, la definició de l'alineació de la tanca i/o de l'edifici de l'equipament docent tindran en compte la concreció de la previsió de 30 places d'aparcament de bicicletes proposat en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la modificació puntual núm.17, justificant el correcte funcionament i el compliment de les normatives d'accessibilitat. Tot això, sens perjudici d'una proposta d'ordenació alternativa que no disminueixi la capacitat fixada en el referit estudi.
- b. Sistema d'equipaments i dotacions d'ús esportiu i/o socio-cultural 6.a.(B)
 Ús: esportiu, cultural i/o social.
 Condicions de l'edificació:
 Edificabilitat màxima: 0,70 m2 de sostre / m2 de sòl de parcel·la
 Ocupació màxima: 70 %
 Altura reguladora màxima: 9,00 m
 Número màxim de plantes: PB+1
 Separació de les edificacions (a límits de veïns): 0m.
 Separació de les edificacions (a vialitat local): 5m.
 Separació de les edificacions (a places, parcs i jardins): 0m.
- c. Sistema d'equipaments i dotacions d'ús cultural i/o social 6.a.(C)
 Ús: cultural i/o social.
 Condicions de l'edificació:
Clau 6.a.(C):
 Les condicions d'aquesta clau són d'aplicació per a aquesta parcel·la en concret que prové de la modificació puntual número 18 i pretenen recollir els paràmetres urbanístics fixats per a la clau anterior ("a.1.3" i "a.01") com a paràmetres màxims, dins els que es pugui projectar lliurement l'equipament amb la finalitat d'aconseguir resoldre mitjançant el projecte arquitectònic les diferents qüestions urbanístiques (mitgeres, accessos, volumetria del conjunt i façana davant la plaça dels Hortolans)
 Altura reguladora màxima: 9,85 m
 Número màxim de plantes: PB+2
 Edificabilitat total: 1.292,97 m2 de sostre
 Ocupació: 100%
 Separació mínima a l'alineació amb la plaça dels Hortolans: 3m (d'acord amb el gàlib grafiat als plànols d'ordenació com a franja lliure d'edificació.

Mitgera amb l'edificació contigua a nord amb clau "a.1.3": En el plànol d'ordenació es grafia l'àmbit d'alçada contínua amb la clau "a.1.3" per tal d'evitar l'aparició de mitgeres amb l'esmentada edificació situada al nord i qualificada amb la clau "a.1.3".

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- *Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementaria SP-120.*
- *Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5).*

El projecte arquitectònic, prèvia consulta a la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, justificarà la seva composició de façanes i coberta, així com la seva integració volumètrica en el context.

L'edificació haurà de tenir un tractament exterior amb façanes planes, predomini del ple sobre el buit pel que fa a obertures, acabats amb materials tradicionals propis de l'arquitectura local i coberta amb pendent del 25% acabada amb teula àrab vella.

Requeriments normatius referits al patrimoni arqueològic: Sense perjudici del compliment d'altres disposicions vigents en matèria de patrimoni arqueològic, de conformitat amb l'informe de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni (R/N:516/K101 U2. Exp.102/18) de 7 de maig de 20018, en relació a la modificació puntual núm.18 del PGO de Vilabertran, atesa l'expectativa arqueològica per la proximitat amb la canònica de Santa Maria de Vilabertran, les obres que es derivin de la referida modificació puntual núm.18 en la finca qualificada com a sistema amb la clau 6.a.(C), i afectin el subsòl, s'hauran de fer amb control arqueològic i d'acord amb la normativa vigent sobre patrimoni arqueològic.

d. Sistema d'equipaments i dotacions d'ús docent i usos compatibles 6.a.(D)

Ús: docent, sanitari-assistencial, administratiu-proveïment i cultural-social-religiós.

Condicions de l'edificació:

Clau 6.a.(D-12): Les fixades en la clau de zona contigua (clau a.12)

Clau 6.a.(D-01): Les fixades en la clau de zona contigua (clau a.01)

e. Sistema d'equipaments i dotacions d'ús administratiu-proveïment i usos compatibles 6.a.(E)

Ús: administratiu-proveïment, emmagatzematge i cultural-social-religiós.

Condicions de l'edificació:

Clau 6.a.E:

Altura reguladora: 7,90m

Número màxim de plantes: PB+P1

Ocupació: 100%

Clau 6.a.E.02:

Altura reguladora: 3,50m

Número màxim de plantes: PB

Ocupació: 20%

La urbanització de l'espai tindrà en compte les següents condicions:

- *Disposar d'hidrants d'incendis de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 4) i la Instrucció Tècnica complementaria SP-120*
- *Condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers, de conformitat amb el que disposa el Document Basic de Seguretat en cas d'Incendi del Codi Tècnic de l'Edificació (secció 5)*

El projecte arquitectònic, prèvia consulta a la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, justificarà la seva composició de façanes i coberta, així com la seva integració volumètrica en el context per tal de reduir l'alçada reguladora màxima.

8. *Quan per causa del seu desenvolupament, un equipament privat, existent amb anterioritat a l'aprovació del Pla General, tingués necessitat de més gran superfície de sòl o edificació que les que resultin de la seva situació i qualificació i existís la iniciativa de traslladar-lo a un altre lloc, i renovar les seves instal·lacions per a un millor servei ciutadà, serà congruent amb les finalitats d'aquest Pla General, la tramitació d'una modificació del mateix, de la que resulti l'assignació al sòl qualificat d'equipament, d'unes condicions d'edificació i ús similars a les de les seves zones colindants, sempre que això sigui condició necessària i suficient per a la materialització de l'equipament traslladat a la seva nova localització.*

III. PLÀNOLS



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 30
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY 2025

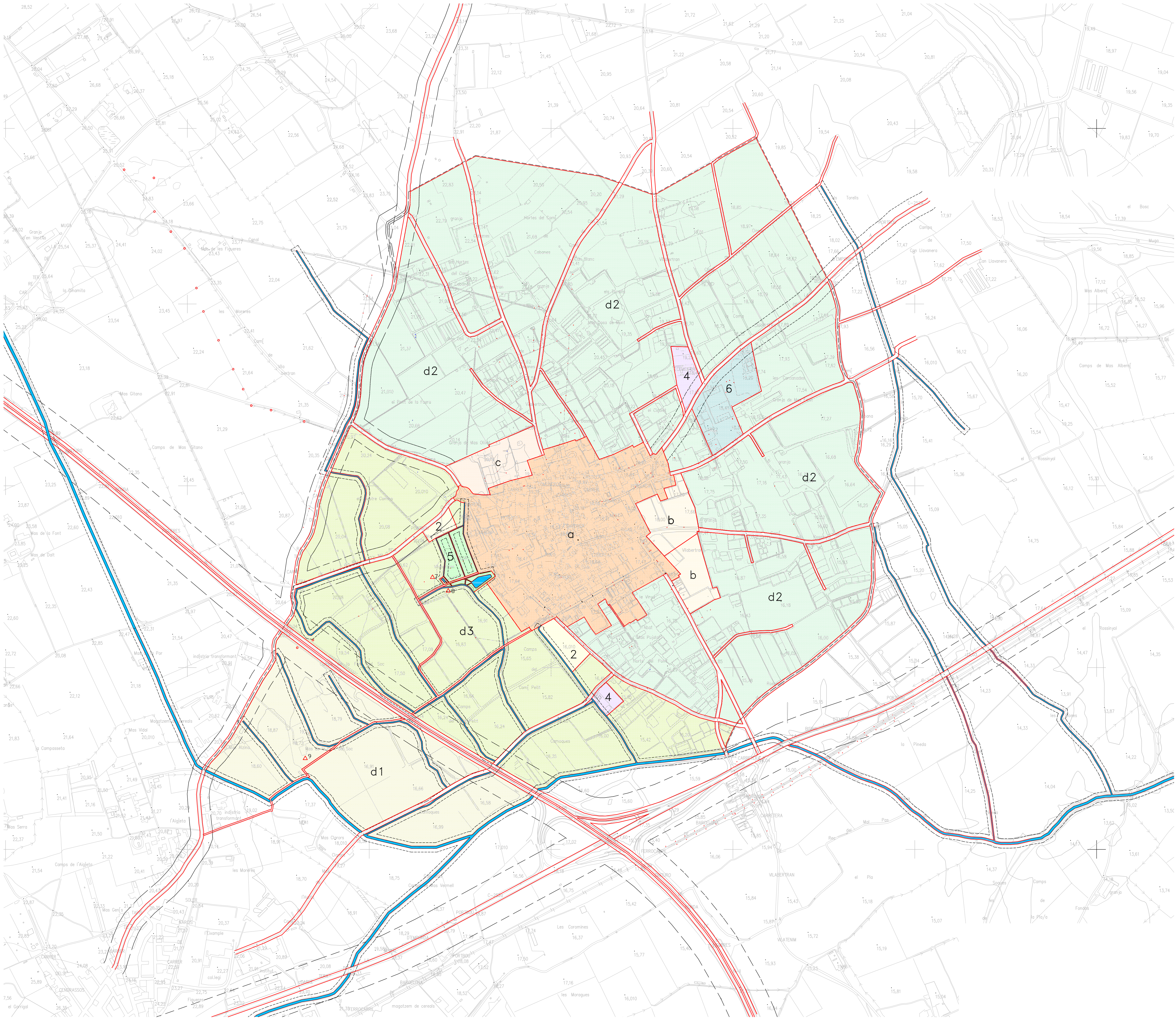
· coordenades ETRS89 - huso 31 ·
· escala 1:1.000 (fulla A3) · escala 1:500 (fulla A1) ·

**PLÀNOL D'INFORMACIÓ
ÀMBIT**

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic
signatura

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-





LLEENDA

SISTEMES GENERALS TERRITORIALS

(V) S.G.T. DE VIATITAT SEGREGADA

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI
Precatòleg en S.N.U

SISTEMES GENERALS LOCALS

1. SISTEMA GENERAL VIARI

2. SISTEMA GENERAL D'APARCAMENT

3. SISTEMA GENERAL D'AREES DE PROTECCIO

4. SISTEMA GENERAL DE SERVEIS URBANS

5. SISTEMA GENERAL DE PARCS, PLACES I JARDINS

6. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS

7. SISTEMA GENERAL HIDROGRAFIC

SOL URBA I URBANITZABLE

SOL URBA

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SOL NO URBANITZABLE

INADECUAT PER AL DESENVOLUPAMENT URBA

PROTEGIT D'INTERES AGRICOLA

PROTEGIT D'INTERÈS PAISATGISTIC I MONUMENTAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 30
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY 2025

coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:10.000 (fulla A3) · escala 1:5.000 (fulla A1) ·

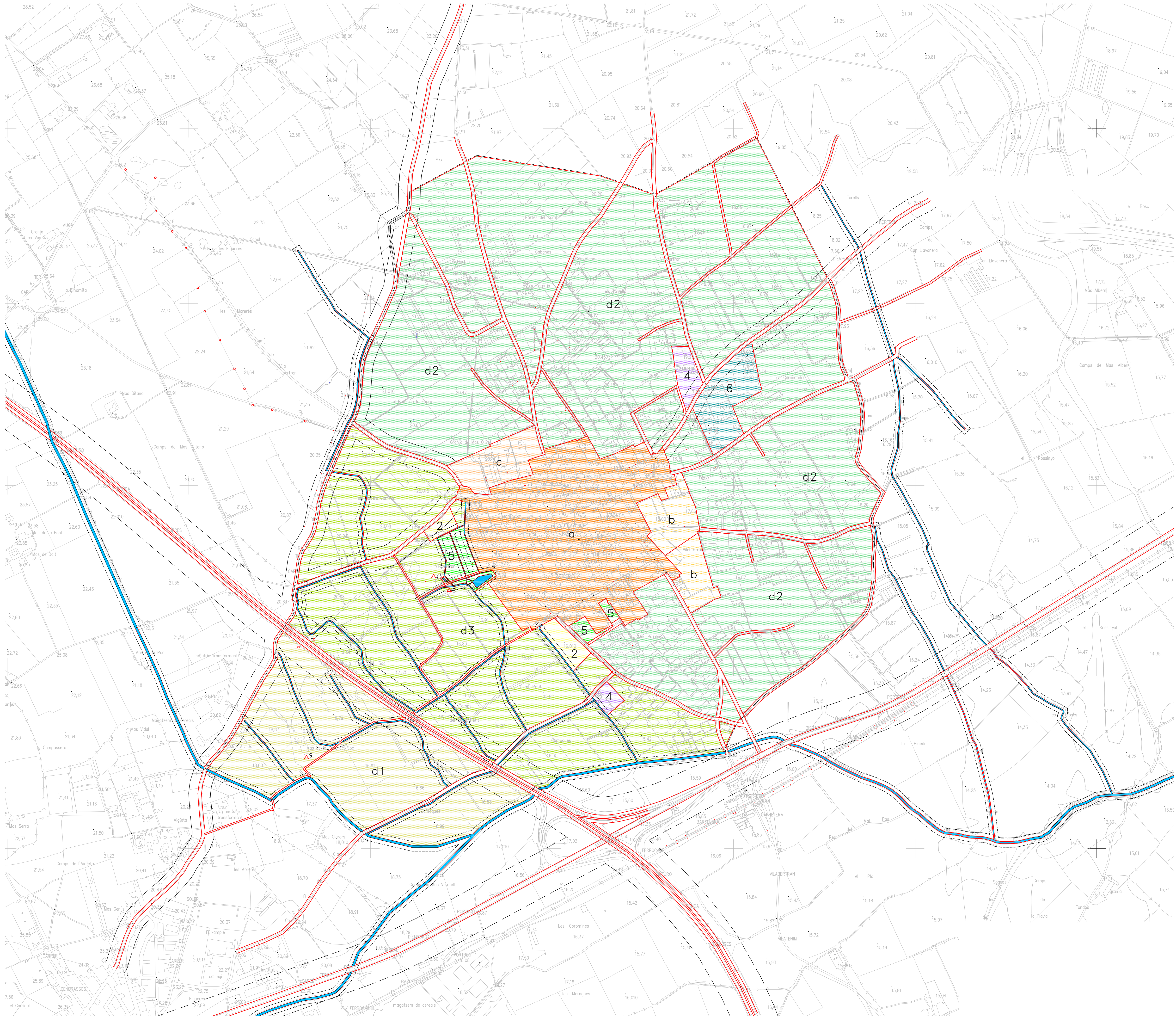
PLÀNOL 1.1. PLANEJAMENT VIGENT
ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-

signatura

full:
2 de 5



LLEENDA

SISTEMES GENERALS TERRITORIALS

(V) S.G.T. DE VIALITAT SEGREGADA

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI
Precatòleg en S.N.U

SISTEMES GENERALS LOCALS

1. SISTEMA GENERAL VIARI

2. SISTEMA GENERAL D'APARCAMENT

3. SISTEMA GENERAL D'AREES DE PROTECCIO

4. SISTEMA GENERAL DE SERVEIS URBANS

5. SISTEMA GENERAL DE PARCS, PLACES I JARDINS

6. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS

7. SISTEMA GENERAL HIDROGRAFIC

SOL URBA I URBANITZABLE

SOL URBA

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SOL NO URBANITZABLE

INADECUAT PER AL DESENVOLUPAMENT URBA

PROTEGIT D'INTERES AGRICOLA

PROTEGIT D'INTERES PAISATGISTIC I MONUMENTAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 30
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VILABERTRAN

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY 2025

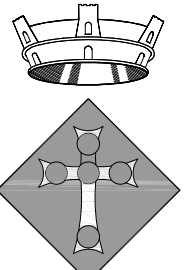
coordenades ETRS89 - huso 31
· escala 1:10.000 (fulla A3) · escala 1:5.000 (fulla A1) ·

PLÀNOL 2.1. PLANEJAMENT MODIFICAT
ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

Tècnic redactor: Albert Serrats Juanola
Titulació: Arquitecte i Arquitecte tècnic

Ajuntament de Vilabertran
c. Josep Reig i Palau, 10
17760 Vilabertran -Girona-

signatura



full:
4 de 5

