

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 1 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.

AgC a+u

c/Mall, 51 17220 Sant Feliu de Guixols, GIRONA agranollera@gmail.com

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

AJUNTAMENT DE VILADEMULS



PLA DE MILLORA URBANA



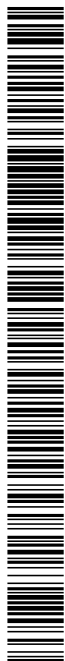
PMU 2-SEG
SANT ESTEVE DE GUALBES

Aprovació INICIAL

Març 2023

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 2 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AMALIA
GRANOLLERAS
CASTELLO -
DNI 40528140R

Digitally signed by
AMALIA
GRANOLLERAS
CASTELLO - DNI
40528140R
Date: 2023.10.09
12:30:13 +02'00'

Promotor:
ORANEGO S.L.

Equip redactor:
AgC a+u

Arquitectura i Urbanisme
Amalia Granolleras 29981-COAC

Col.labora:
EPL ARQUITECTURA
Esteve Puigendolas , arquitecte

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 3 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



**CONTINGUT**

El document de planejament derivat de **PLA DE MILLORA URBANA** del sector de sòl urbà no consolidat **PMU-2 CENTRE de SANT ESTEVE DE GUIALBES** al municipi de Vilademuls a la comarca de el Pla de l'Estany, té el següent contingut:

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA	7
1.1 INTRODUCCIÓ	9
1.1.1 Encaix territorial.....	9
1.1.2 Àmbit i encaix local.....	11
1.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	12
1.2.1 Topografia, estat actual i usos	12
1.2.2 Condicionants i riscos.....	14
1.2.3 Estructura de la propietat i promoció del planejament.....	15
1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR	16
1.3.1 Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.	16
1.3.2 Pla Director Urbanístic de el Pla de l'Estany	18
1.3.3 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls POUM	18
1.3.4 Modificació puntual nº 1 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls (MpPOUM 2020).....	20
1.4 MARC LEGAL URBANÍSTIC	24
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	25
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	28
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PMU-2 CENTRE	28
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS	29
2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	29
2.4.1 Estructura general de l'ordenació.....	29
2.4.2 Classificació i qualificació del sòl	30
Sistema viari (clau SX2).....	31
Sistema d'espais lliures (V)	31
Sistema d'equipaments (E7).....	31
Sòls d'ús privat: Zona 5b- Zona d'ordenació agrupada, cases en filera	31
2.4.3 Ordenació de l'edificació.....	31
2.5 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.....	31
2.5.1 Tractament de l'espai públic	31
2.5.2 Pressupost estimatiu.....	34
2.5.3 Xarxa d'abastament d'aigua potable	35
2.5.4 Xarxa de Sanejament	36
2.5.5 Xarxa elèctrica.....	36
2.5.6 Xarxa d'enllumenat públic	36
2.5.7 Xarxa de gas	36
2.5.8 Xarxa de telecomunicacions.....	36
2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	37
2.6.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent	37

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

2.6.2	Justificació del compliment i adequació del planejament al TRLU i RLUC	37
2.6.3	Justificació dels paràmetres bàsics d'ordenació	38
2.6.4	Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu	40
2.7	PARTICIPACIÓ CIUTADANA	42
2.7.1	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document	42
2.7.2	Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial	43
2.8	QUADRE RESUM I COMPARATIU: PLA DE MILLORA URBANA vs POUM	45
GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES		48
3.1	DIVISIÓ POLIGONAL	50
3.2	SISTEMA D'ACTUACIÓ	50
3.3	PLA D'ETAPES.....	51
3.4	DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	51
3.5	CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	52
3.5.1	Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament	52
3.6	LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	53
NORMATIVA.....		56
article 1.	Definició, àmbit i marc legal	58
article 2.	Objecte	58
article 3.	Contingut	58
article 4.	Règim general	59
article 5.	Obligatorietat i interpretació	59
article 6.	Modificacions	60
article 7.	Ajustos i precisió de límits	60
article 8.	Iniciativa	61
article 9.	Divisió poligonal.....	61
article 10.	Sistema d'actuació.....	61
article 11.	Desenvolupament i execució del Pla	61
article 12.	Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització	61
article 13.	Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.....	61
article 14.	Altres condicions relatives al projecte d'urbanització	61
article 15.	Edificació simultània a les obres d'urbanització.....	62
article 16.	Llicències	62
article 17.	Qualificació del sòl.....	63
article 18.	Tipus de sistemes.....	63
article 19.	Tipus de zones	63
article 20.	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	64
article 21.	Sistema Viari (Clau SX2)	64
article 22.	Sistema de Parcs i Jardins públics (Clau V)	64
article 23.	Equipament Públic (Clau E7)	65
article 24.	Serveis Tècnics (Clau T2)	65
article 25.	Disposició general	66
article 26.	Zona d'Ordenació Agrupada en Filera subclau 5b.....	66
article 27.	Zona de Verd Privat, Clau 5bvp	70





AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	71
5.1 INTRODUCCIÓ	73
5.2 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR	73
5.2.1 Metodologia de la valoració urbanística	73
5.2.2 Valors de venda	73
5.2.3 Estimació dels costos d'urbanització	75
5.2.4 Estimació dels costos de construcció de l'edificació	75
5.2.5 Valoració urbanística: Formulació del Mètode Residual Dinàmic.....	76
5.2.6 Estimació del valor de sòl brut mitjançant el mètode residual dinàmic.(VAN)	80
5.2.7 Conclusions sobre la viabilitat econòmica del sector.....	80
5.3 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ PREVISTES SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES	81
5.3.1 Criteris d'avaluació i consideracions prèvies	81
5.3.2 Estimació de les despeses municipals generades	82
5.3.3 Estimació del ingressos municipals generats	82
5.3.4 Balanç econòmic i conclusions	83
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	85
6.1 INTRODUCCIÓ	87
6.1.1 Objecte de l'estudi.....	87
6.1.2 Contingut.....	87
6.2 ÀMBIT DE L'ESTUDI	87
6.2.1 Anàlisi territorial i de planejament dels municipis.....	87
6.2.2 Infraestructures de Comunicació	88
6.2.2.1 Estat Actual	88
6.2.2.2 Previsió d'Infraestructures de Comunicació.....	89
6.2.3 Dades bàsiques del municipi	91
6.2.4 Mobilitat a Vilademuls.....	91
6.2.5 Accés al municipi	92
6.2.6 Accessibilitat a l'àmbit d'estudi.....	92
6.3 PRESENTACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	97
6.3.1 Descripció de la proposta d'ordenació	97
6.3.2 Proposta d'ordenació en relació a paràmetres que afecten a la mobilitat	98
6.3.3 Proposta d'ordenació en relació a la mobilitat.....	98
6.4 MOBILITAT GENERADA PER LA MODIFICACIÓ.....	99
6.4.1 Quantificació de la nova mobilitat	99
6.4.2 Distribució territorial i per mitjans de transport de la nova mobilitat.....	100
6.4.3 Reserva d'aparcament per a turismes, motocicletes i bicicletes.....	101
6.4.4 Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega.....	102
6.5 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE DIFERENTS XARXES DE TRANSPORT.....	102
Vianant.....	102
Bicicletes.....	102
Transport públic.....	103
Xarxa viària.....	103
6.6 SÍNTESIS I CONCLUSIONS.....	103
INFORME AMBIENTAL	105

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

7.1	CONTEXT DE L'INFORME AMBIENTAL, MARC DE REFERÈNCIA I PLANS I PROGRAMES DE REFERÈNCIA	106
7.1.1	Referents Normatius	106
7.2	INFORME AMBIENTAL	108
7.2.1	Àmbit	108
7.2.2	Paràmetres bàsics de la proposta.....	108
7.2.3	Diagnosi, repercussions previsibles, valoració i mesures d'ambientalització de la proposta	108
7.2.4	Objectius ambientals específics	114
7.2.5	Justificació ambiental de l'ordenació	114
7.2.6	Conclusions ambientals de l'ordenació	114
1.	PLÀNOLS.....	117

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (en document separat)

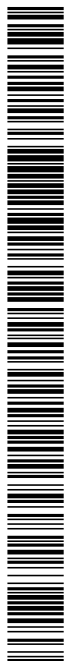
i.01	ENMARCAMENT TERRITORIAL	E 1/40.000
i.02	SITUACIÓ	E 1/10.000
i.03	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	E 1/10.000
i.04	PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT	E 1/10.000
i.05	ORTOIMATGE	E 1/1.000
i.06	TOPOGRAFIA	E 1/1.000
i.07	PLANEJAMENT VIGENT	E 1/1.000
i.08	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E 1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o. 01	ZONIFICACIÓ	E 1/1.000
o. 02	ORDENACIÓ PROPOSTA	E 1/1.000
o. 03	ORDENACIÓ imatge no vinculant	E 1/1.000
o. 04	ALINIACIONS I RASANTS	E 1/1.000
o. 05	ORDENACIÓ SECCIONS	E 1/1.000

PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

u. 00	URBANITZACIÓ I SECCIÓ TIPUS	E 1/500-1.000
u. 01	XARXA D'AIGUA POTABLE	E 1/500-2.000
u. 02	XARXA DE CLAVEGUERAM	E 1/500-2.000
u. 03	XARXA DE MT	E 1/500-2.000
u. 04	XARXA DE BT	E 1/1.000
u. 05	XARXA DE GAS	E 1/1.000
u. 06	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	E 1/1.000
u. 07	ENLLUMENAT PÚBLIC	E 1/1.000



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 8 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 9 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

MEMÒRIA INFORMATIVA

aprovació inicial

1

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 10 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30

2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.

3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

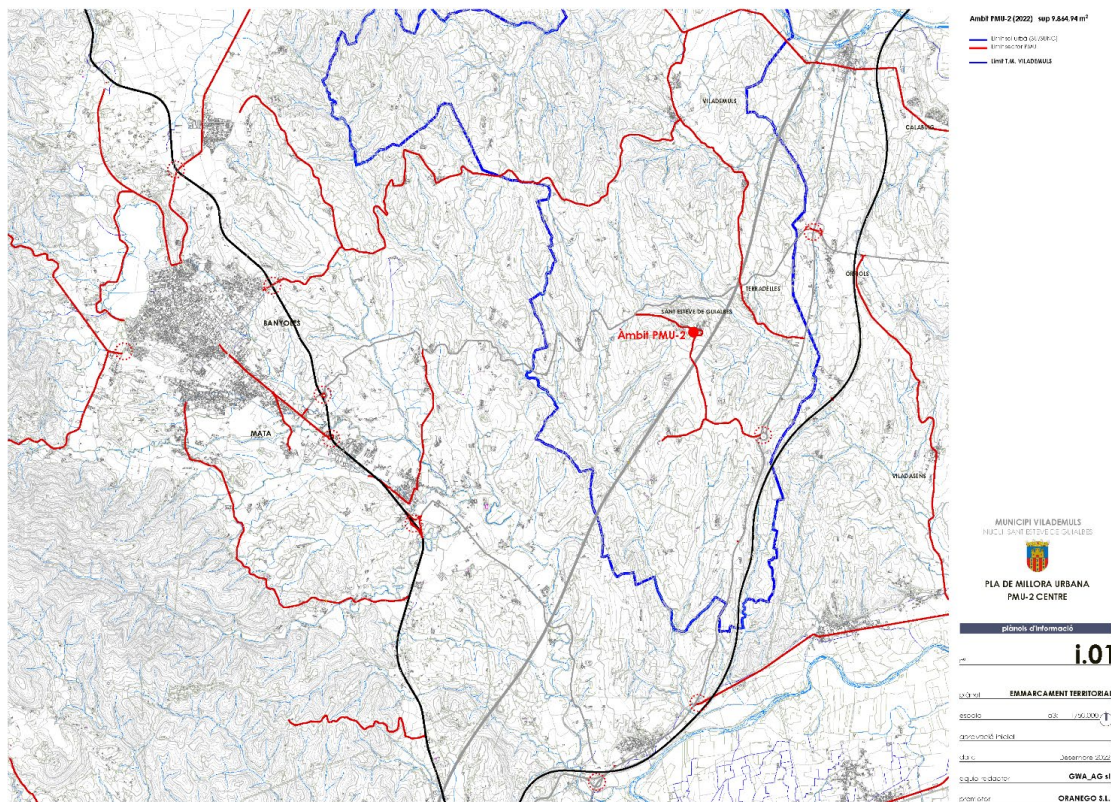
MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 INTRODUCCIÓ

1.1.1 Encaix territorial

El municipi de Vilademuls es troba situat a l'extrem Est de la comarca del Pla de l'Estany, a la província de Girona. Limita amb els municipis d'Espionellà, Fontcoberta i Cornellà de Terri per l'Oest (Pla de l'Estany) i amb Bàscara i Pontós per l'Est; (Alt Empordà).

És un municipi abocat principalment al sector agrícola i ramader. La bellesa que ofereix els seus paisatges ha fet de Vilademuls i la zona del Terraprim un lloc de transició entre la Plana de l'Empordà i les muntanyes de la Garrotxa. En els darrers anys s'ha popularitzat com a destí d'escapades rurals i visites turístiques. El turisme i la segona residència ha potenciat la restauració de cases antigues i la consolidació d'alguns dels 12 nuclis que formen el municipi de Vilademuls.



Imatge 1. Plànol i.01 Emmarcament territorial

Vilademuls està format per una gran plana, prop de l'estany de Banyoles i a tocar de les abruptes serres de la Garrotxa. El territori està ocupat per extensos camps de conreu, la majoria de secà, els rius Fluvià i Ter, i diverses rieres.

El terme inclou dotze pobles Galliners, Olives, Ollers, Orfes, Parets d'Empordà, Sant Esteve de Guialbes, Sant Marçal de Quarantella, Terradelles, Vilademí, Vilademuls, Vilafresser i Vilamarí.

Es diferencien, per una banda, els nuclis de Vilademuls i Sant Esteve els dos nuclis amb més de 100 habitants, els quals a partir d'una estructura de casc antic s'han anat consolidant fins a l'actualitat amb habitatges d'ús no permanent mitjançant nous creixements de tipologia edificatòria tradicional. Els assentaments es situen als punts als del terraplè i per la seva proximitat als eixos de circulació de la AP7-



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 12 de 120

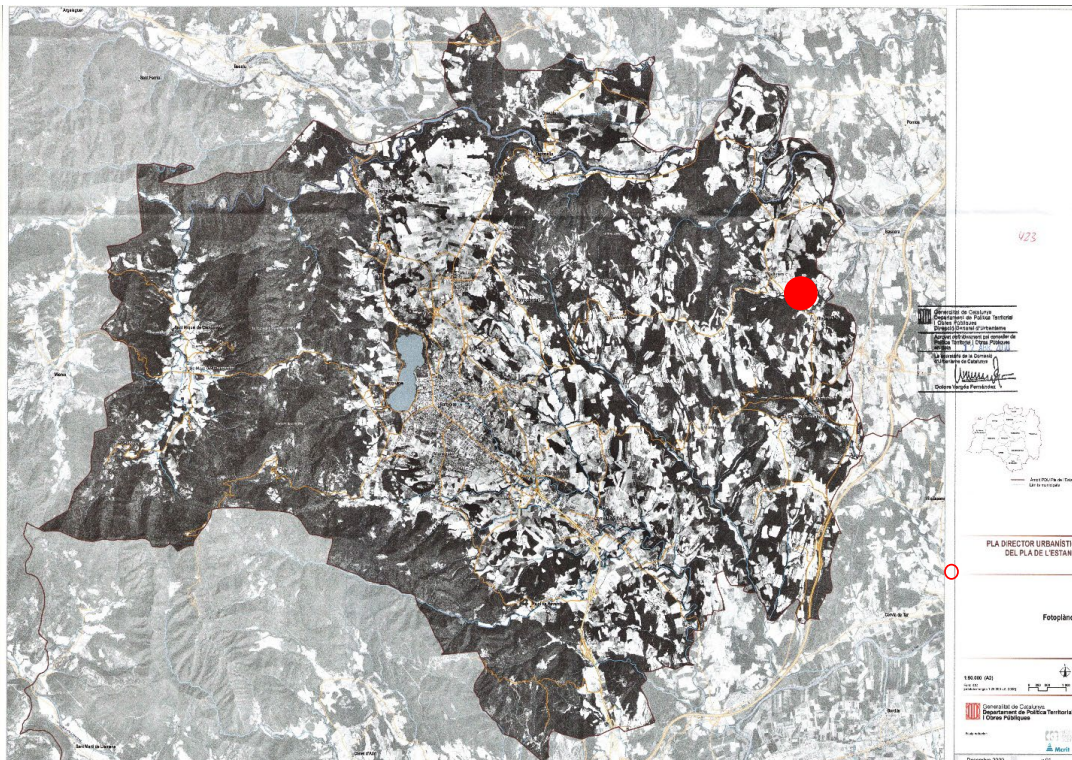
SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

E15 i per la seva connexió a través de la GI-513 a la sortida de l'autopista i a través de la GI 623 direcció a l'Escala i Empúries, han estat poc a poc recuperant població ha a partir dels anys noranta per creixements per a la segona residència, i la instal·lació de serveis destacant per la seva dimensió la el camp de golf i casa de colònies del Mas Pagès, proper a Sant Esteve de Guialbes.

La vialitat s'estructura mitjançant l'eix nord-sud de la N-II i pels eixos est-oest de la GI-513, amb funcions de carretera veïnal paral·lela (al riu Revardit, que arriba fins a Banyoles i travessa el terme de St Esteve de Guialbes a l'alçada del sector de nova creació. (PMU-2)



Imatge 2. Terme Municipal de Vilademuls. Font: PDU Pla de l'Estany

RESUM DADES D'INTERÈS DE VILADEMULS

- Població (2022 - IDESCAT): **840 habitants**
- Superfície: **61.54 km²**
- Densitat de població: **13.7 hab / km²**
- Altitud: **120 metres**
- Entitats de població: **12 (Galliners, Olives, Ollers, Orfes, Parets d'Empordà, Sant Esteve de Guialbes, Sant Marçal de Quarantella, Terradelles, Vilademí, Vilademuls, Vilafresser i Vilamarí)**
- Comarca: **Pla de l'Estany**
- Província: **Girona**



MEMÒRIA INFORMATIVA

Relleu

El terme de Vilademuls té una forma allargada estenent-se des de la comarca de l'alt Empordà fins a la plana del llac de Banyoles, a una alçada d'uns 120 m .

Els Terraprimers comprenen, en sentit ampli, un àmbit territorial força extens que es mou entre les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, el Gironès i el Pla de l'Estany. Inclou, fonamentalment, una zona de relleus suaus, de turons sinuosos i arrodonits que es troba compresa, a grans trets, entre el riu Fluvià, al nord; el Ter, al sud; els relleus que donen pas a la cubeta lacustre de l'estany de Banyoles, a l'oest; i els relleus que flanquegen la plana empordanesa estricta, a l'est

Inundabilitat

Tant el Fluvià com el Ter estructuren unes valls més enfonsades les quals queden separades pels turons dels Terraprimers. Malgrat que el pas dels turons dels Terraprimers a les depressions fluvials és progressiu, ha indrets concrets on es torna molt més sobtat, creant congostos. Els assentaments en la zona dels Terraprimers es troben en situacions elevades respecte als cursos fluvials rieres i torrents, per la qual cosa les zones inundables es restringeixen als marges dels dos grans afluents.

La riera de Revardit (posteriorment de Cinyana) és un tributari del Ter i delimita de manera natural els nuclis de Vilademuls i Sant Esteve. En l'àmbit que discorre pel municipi rep nom de Revardit, recollint les aigües de la vall del mateix nom i quan passa al Gironès, rep el nom de Cinyana.

Posteriorment, segueix el seu curs aigües avall, fins a l'embocadura posterior amb el riu Ter.

1.1.2 Àmbit i encaix local

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) s'ubica al centre del de St Esteve de Gualbes . Es tracta d'un polígon en sòl urbà no consolidat anomenat PMU-2 CENTRE , on es proposa desenvolupar un ús residencial donant continuïtat urbana al nucli antic de St Esteve i els nous creixements a l'entorn de la GI-5142 la carretera vella fins a Banyoles.



Imatge 3. Plànol i.02. Localització de l'àmbit. Font: Institut cartogràfic de Catalunya



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

1.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.2.1 Topografia, estat actual i usos

El polígon objecte d'aquest PMU es troba en uns terrenys amb un lleuger pendent transversal en sentit nord – sud. L'àmbit limita pel nord amb l'esmentada carretera vella GI 513, a l'est i al sud amb terrenys urbans també confrontants amb la carretera i amb terrenys agrícoles en Sòl No Urbanitzable i per l'oest amb l'equipament escolar. Es troba lliure d'edificacions, La franja de terrenys situats a l'altre costat de la carretera Vella , en el límit nord es troba edificat amb construccions aïllades; Aquest límit nord guarda un desnivell amb el terraplenat de la carretera d'entre 1.8 i 2.8m. A l'est limita amb la parcel.la urbana (d'usos agrícoles) mitjançant un marge i una construcció agrícola (cobert) i al sud amb un camí de sorra i amb la tanca de la propietat col·lin dant, que coincideix amb un marge de terreny amb un desnivell aproximat d'entre 0.8 i 1.25m.



Imatge 4. Àmbit d'actuació des de l'oest (Carretera GI-5142)



Imatge 5. Marge topogràfic a l'extrem Oest de l'àmbit

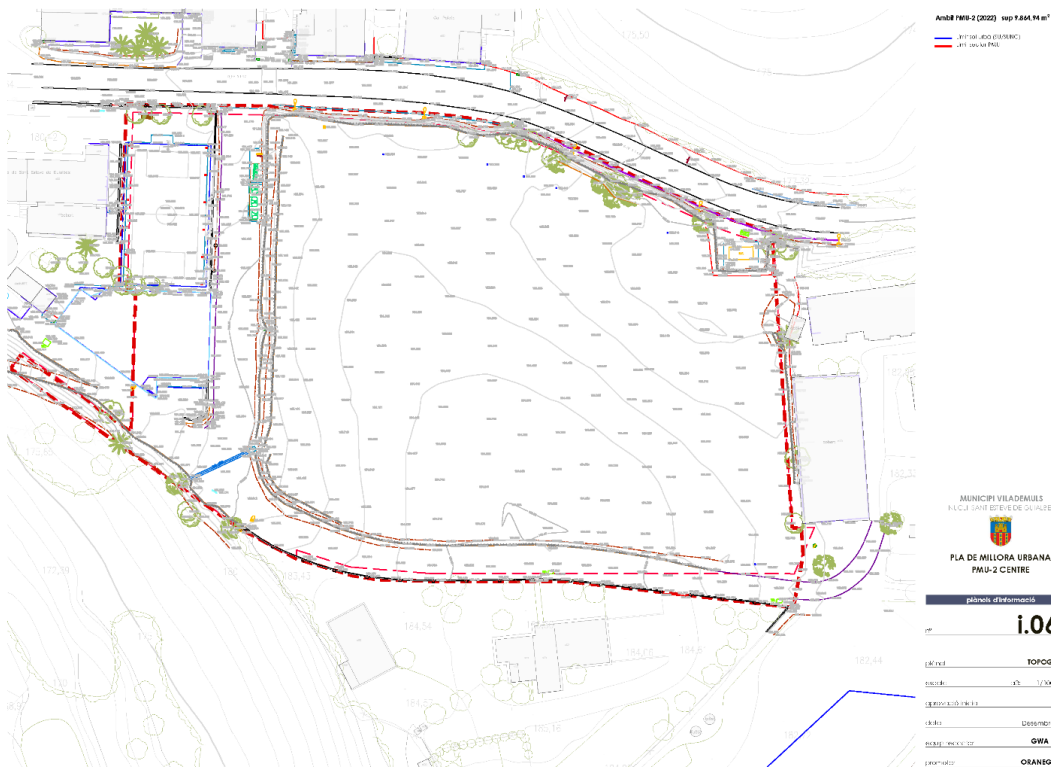
Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 15 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA INFORMATIVA



Imatge 6: Àmbit PMU-2 CENTRE St Esteve de Guialbes (límit tanca equipament)



Imatge 7: Plànol i.06. Topogràfic de l'àmbit

aprovació inicial

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 17 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA INFORMATIVA

característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en què està situat l'àmbit afectat, i regula el funcionament de l'enllumenat en els aspectes estacional, horari, manteniment i d'adequació de la il·luminació existent.

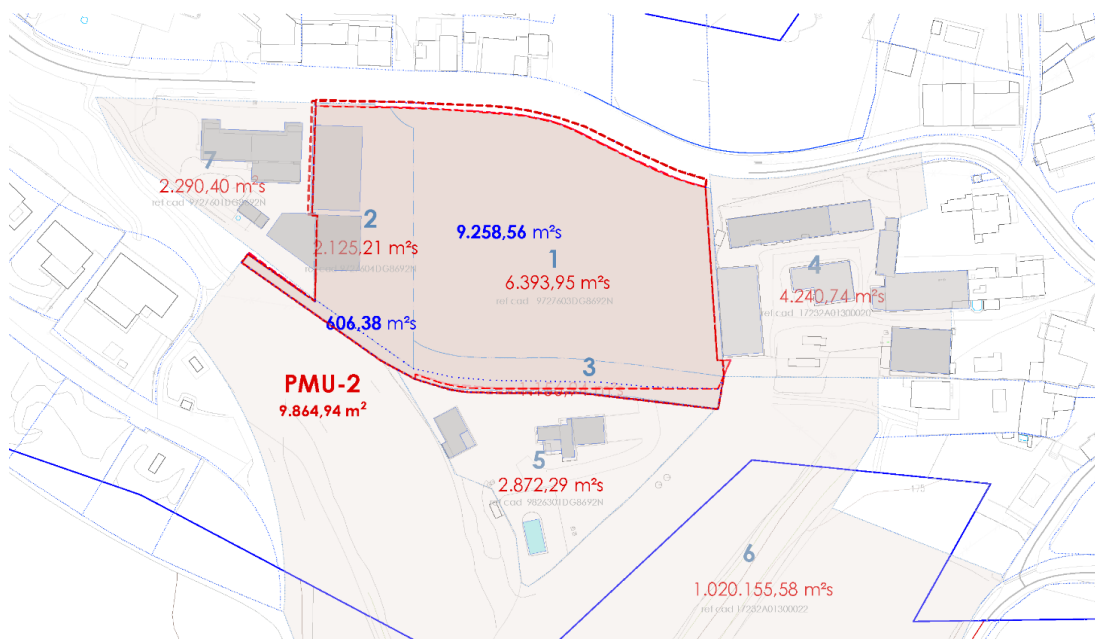
1.2.3 Estructura de la propietat i promoció del planejament

L'àmbit està format per una única finca cadastral i una superfície de vial existent.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. Sector PMU-2 CENTRE

nºord	TITULAR	NOTES	DADES CADASTRALS			DADES TOPOGRÀFIC	
			Referència	Superfície	Particip %	Particip %	Superfície
1	ORANEGO S.L.	propietari únic	9727603DG8692N	6.393,95 m²s	75,05%	66,08%	
2	ORANEGO S.L.	ces. Ant. Ajnt Vilademuls	9727604DG8692N	2.125,21 m²s	24,95%	21,96%	
subtotal privat				8.519,16 m²s	100,00%	88,04%	9.258,56 m²s
3	Ajuntament de Vilademuls	camins públics	n.d.	1.156,94 m²s	100,00%	11,96%	
subtotal públic				1.156,94 m²s	100,00%	11,96%	606,38 m²s
TOTAL PMU -2 SECTOR CENTRE				9.676,10 m²s		100,00%	9.864,94 m²s

nºord	titular	NOTES	DADES CADASTRALS			DADES TOPOGRÀFIC	
			Referència	Superfície	Particip %	Particip %	Superfície
4	desconegut	parcel·la SUC-PAU	17232A01300020	4.240,74 m²s			4.240,74 m²s
5	desconegut	parcel·la SUC-PAU	9826301DG8692N	2.872,29 m²s			2.872,29 m²s
6	desconegut	parcel·la SNU	17232A01300022	1.020.155,58 m²s			1.020.155,58 m²s
7	Ajuntament de Vilademuls	Equipament escolar	9727601DG8692N	2.290,40 m²s			2.290,40 m²s



PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR

1.3.1 Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.

Són dues les figures d'ordenació i planejament territorial que afecten el municipi de Vilademuls . Aquestes figures són les següents:

- Plans territorials generals
Pla territorial general de Catalunya (PTGC)
- Plans territorials parcials
Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG)
- Plans directores urbanístics
Pla director urbanístic del Pla de l'Estany (PDU PE)

El **Pla Territorial General de Catalunya, 1995 (PTGC)** és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant-ne l'equilibri territorial i el desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parcial, el Plans Sectorials i els Plans Directores. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Vilademuls és el Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

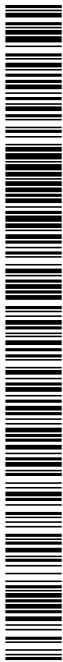
El **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** va ser aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm.5735, de 15 d'octubre de 2010.

Comprèn les comarques: l'Alt Empordà, el Baix Empordà, el Gironès, la Selva, el Pla de l'Estany, la Garrotxa i el Ripollès

El PTPCG, com tots els plans inclosos en el Programa de Planejament Territorial de la Generalitat de Catalunya, respon a tres objectius pel que fa a la gestió del territori català: assegurar-ne la sostenibilitat ambiental, l'eficiència funcional i la cohesió social.

El Pla estableix una sèrie de criteris a tenir en compte en relació als espais oberts, als assentaments urbans i a les infraestructures.

- *Espais oberts*
 - a) Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
 - b) Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
 - c) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
 - d) Moderar el consum de sòl.
- *Assentaments urbans*
 - a) Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
 - b) Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
 - c) Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
 - d) Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
 - e) Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
 - f) Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements.
 - g) Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.
- *Infraestructures de mobilitat*
 - a) Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
 - b) Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i compacitat dels sistemes d'assentaments.



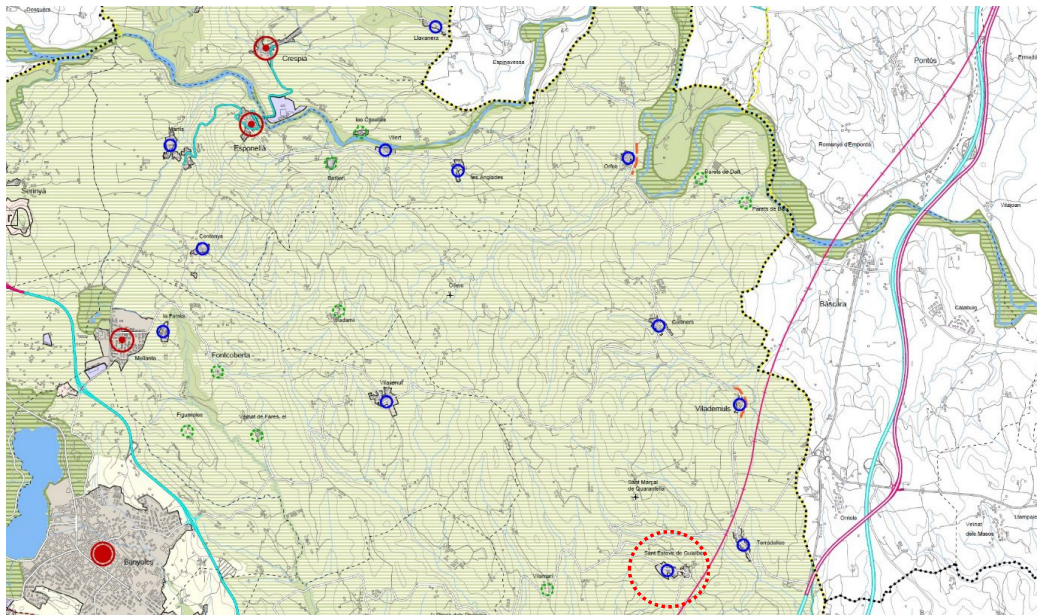
Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 19 de 120

SIGNATURES

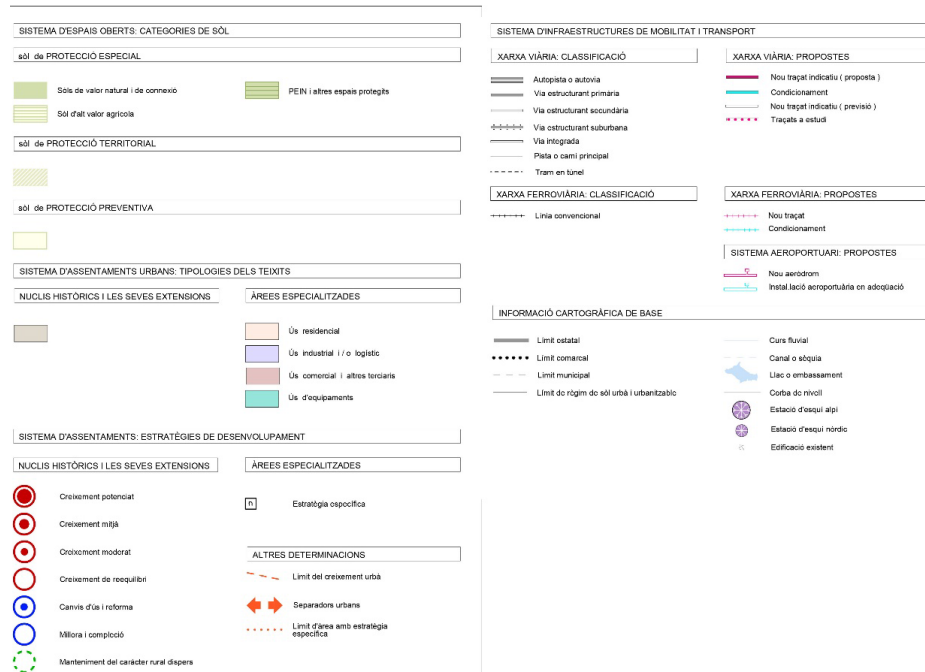
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA INFORMATIVA

- c) Atendre especialment la vitalitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
 d) Integrar Catalunya en els sistemes de xarxes urbanes i de transport europees mitjançant les infraestructures concordants amb la matriu territorial.



Imatge 10: Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Comarques Gironines PTPCG.



Imatge 11: Llegendes Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. PTPCG.

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30

2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.

3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

1.3.2 Pla Director Urbanístic de el Pla de l'Estany

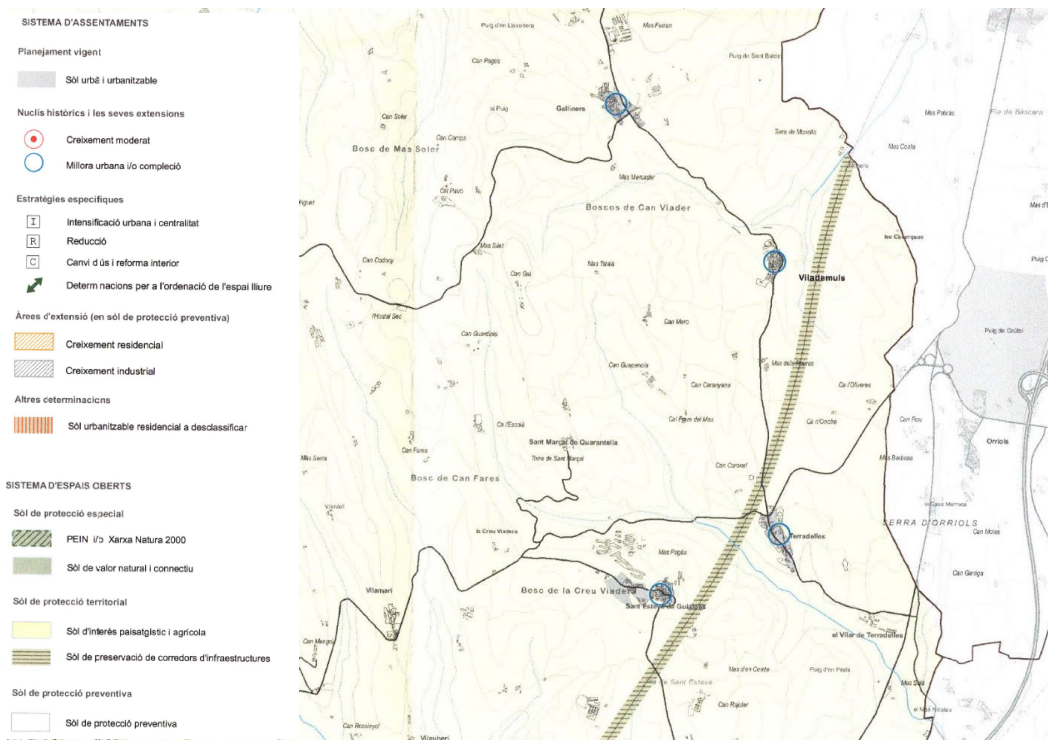
El 22 d'abril de 2010 s'aprova definitivament el Pla Director Urbanístic de el Pla de l'Estany, publicat el mateix dia 22 d'abril al DOGC N° 5613. El PDU de el Pla de l'Estany és un instrument de planejament urbanístic supramunicipal, elaborat d'acord amb la legislació urbanística catalana.

Segons el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme correspon als plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atinent les exigències del desenvolupament regional:

- Protegir el sòl no urbanitzable
- Coordinar l'ordenació urbanística en el territori d'abast supramunicipal, concretant l'emplaçament de les grans infraestructures.
- Definir les determinacions per garantir un desenvolupament urbà sostenible i les polítiques supramunicipals de sòl i habitatge municipals. Aquesta programació ha de garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública.
- Els plans han d'especificar els criteris per fer-ne el seguiment i per a la modificació o revisió; han d'incloure les determinacions adequades per a les finalitats que persegueixen i contenir la documentació estipulada.

L'àmbit del PDU de el Pla de l'Estany comprèn els territoris de la plana formada per l'estany de Banyoles des de la serra del Puigmal fins a la plana de l'Empordà, entre els rius Fluvià i Ter.

El PDU de el Pla de l'Estany defineix l'àmbit del St Esteve de Guialbes dins l'estratègia de Millora urbana i /o completió en els assentaments considerats com a " Nucli històric i extensions".



imatge 12: Pla Director urbanístic de el Pla de l'Estany. Directrius i estratègies dels assentaments

1.3.3 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls POUM

El planejament vigent al municipi de Vilademuls és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb data 03 de febrer de 2017 i publicat al DOGC el 15 de maig de 2017.



MEMÒRIA INFORMATIVA

El POUM delimita el Pla de Millora Urbana PMU-SANT ESTEVE DE GUIALBES CENTRE, al nucli de St Esteve de Gualbes , la fitxa del qual es detall a continuació.

Aspectes generals:

Municipi:	Vilademuls
Nucli:	St Esteve de Gualbes
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat (SUNC)
Superfície del sector:	9.375 m2
Coeficient brut d'edificabilitat:	0,26 m2 st/m2
Nombre habitatges màxim:	15

1. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Superfície prevista sòl privat:	4.082,00 m2
Superfície prevista zona verda:	1.298,00 m2
Superfície prevista equipaments :	2.135,00 m2
Superfície prevista vialitat :	1.860,00 m2
Tipus ordenació : Cases agrupades	(clau 5.a)
Nombre habitatges màxim:	15 habitatges

2. Àmbit

Sector situat a la zona centre del nucli del St Esteve de Gualbes , limitant al nord amb la carretera GI-5142, a llevant i al sud amb parcel·les urbanes i a ponent amb equipament escolar.

3. Objectius

Completar la trama urbana del nucli de Sant Esteve de Gualbes, connectant les dues zones urbanes consolidades que actualment es comporten com a dos nuclis, a l'est el nucli antic i a l'oest la zona d'equipaments amb edificacions més modernes .

4. Condicions de gestió i execució

- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl, reservat pel planejament, destinat a sistema viari i d'espais lliures.
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/2010
- Percentatge mínim de sòl públic : 55%
- Sistema d'actuació : reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
- D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 30 de gener de 2015, s'ha de disposar obligatòriament d'un sistema de depuració propi, sens perjudici que en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sector al sistema públic de sanejament, i en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

5. Règim transitori d'edificació i usos

No es permetrà usos diferents dels existent fins al desenvolupament del PMU, excepte els usos provisionals que permet l'art. 53 Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme

No es permetrà la construcció de noves edificacions i només es permetran les obres de conservació i manteniment, excepte els edificis provisional que permet l'art 53, Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme

6. Altres



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 22 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

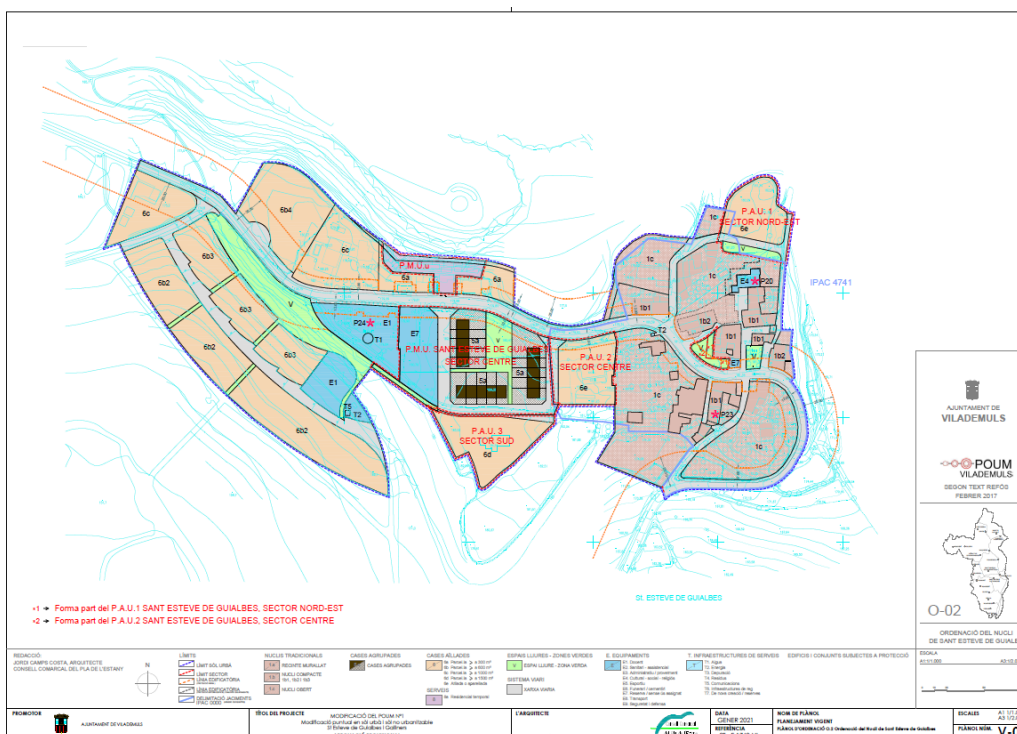
PMU-2 Sant Esteve de Gualbes (Vilademuls)

Totes les actuacions en que afectin la zona d'influència de les carreteres de referència –a menys de 30m de l'aresta exterior de l'explanació- s'han de realitzar d'acord amb el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa.

En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.

Cal preveure les mesures adequades per assegurar la visibilitat de qualsevol nou vial de connexió amb la carretera.

Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins la zona d'influència de la carretera, és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i Ajuntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació corresponent al planejament derivat o projecte d'urbanització per a garantir el compliment de les prescripcions de l'informe rebut.



Imatge 13: Fitxa gràfica PMU-2 CENTRE _St Esteve de Gualbes POUM 2017

1.3.4 Modificació puntual nº 1 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls (MpPOUM 2020)

El planejament vigent al municipi de Vilademuls ha estat modificat puntualment amb els següents objectius per al nucli de Sant Esteve de Gualbes :

- 1- Trasllat del dipòsit d'aigua (P1) de la zona d'equipament escolar a un espai proper al cementiri , situat en sòl no urbanitzable.
- 2- Trasllat d'un centre de transformació (T2) des del nucli urbà al nou sector PMU-2 Centre
- 3- Es modifica l'ordenació del PMU-2 al qual se li afegeix un espai per a serveis tècnics i s'elimina l'ordenació fixada pel planejament general , de manera que els únics espais fixats són els de serveis tècnics T2 i el d'equipaments E7
- 4- Eliminació de la línia d'edificació de la GI-5142 que passa a convertir-se en vialitat local

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 24 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

ST-E1760 5 MPOUM N°1- ST ESTEVE I GALLINERS
 VILADEMULS

APROVACIÓ PROVISIONAL
 GENER 2021

PA PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

7. NORMATIVA

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 3: PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 275 PLA DE MILLORA URBANA "SANT ESTEVE DE GUIALBES SECTOR CENTRE"		Art. 275 PLA DE MILLORA URBANA "SANT ESTEVE DE GUIALBES SECTOR CENTRE"	
1. ÀMBIT. Zona centre del nucli de Sant Esteve de Guialbes Superfície: 9.375,00 m ² Sòl urbà no consolidat.		1. ÀMBIT. Zona centre del nucli de Sant Esteve de Guialbes Superfície: 9.375,00 m ² Sòl urbà no consolidat.	
2. OBJECTIUS Objectiu genèric Completar la trama urbana del nucli de Sant Esteve de Guialbes, connectat les dues zones urbanes consolidades que actualment es comporten com a dos nuclis, a l'est el nucli antic i a l'oest la zona d'equipaments amb edificacions més modernes. Objectius específics La cessió d'equipaments ha de permetre ampliar l'escola.		2. OBJECTIUS Objectiu genèric Completar la trama urbana del nucli de Sant Esteve de Guialbes, connectat les dues zones urbanes consolidades que actualment es comporten com a dos nuclis, a l'est el nucli antic i a l'oest la zona d'equipaments amb edificacions més modernes. Objectius específics La cessió d'equipaments ha de permetre ampliar l'escola.	
3. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS		3. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	
Superfície prevista sòl privat:	4.082,00-m ²	Superfície prevista sòl privat:	4.047,00 m ²
Superfície prevista zona verda:	1.298,00 m ²	Superfície prevista zona verda:	1.298,00 m ²
Superfície prevista equipaments:	2.135,00-m ²	Superfície prevista equipaments:	2.170,00 m ²
		Dels quals, 35 m ² es destinaran a equipaments de serveis tècnics T2 Energia i es localitzaran allà on s'indica en els plànol O02. Ordenació del sòl urbà.	
Superfície prevista vialitat:	1.860,00 m ²	Superfície prevista vialitat:	1.860,00 m ² (es podrà reduir justificadament)
Tipus d'ordenació:	Cases agrupades. (clau 5.a)	Tipus d'ordenació:	Cases agrupades (clau 5.a)
Edificabilitat bruta:	0,26 m ² /m ²	Edificabilitat bruta:	0,26 m ² /m ²
Nombre màxim d'habitatsges	15 habitatges	Nombre màxim d'habitatsges	15 habitatges
4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ. Cessió dels terrenys destinats a vialitat, espai lliure i equipaments. Cessió del 10% de l'aprofitament privat d'acord amb l'art. 43 de la Llei d'Urbanisme. Percentatge mínim de sòl públic: 55%. Urbanització dels vials i espais lliures. Sistema d'actuació: reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica. D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 30 de gener de 2015, s'ha de disposar obligatòriament d'un sistema de depuració propi, sens perjudici que en el tràmit de comunicació		4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ. Cessió dels terrenys destinats a vialitat, espai lliure i equipaments. Cessió del 10% de l'aprofitament privat d'acord amb l'art. 43 de la Llei d'Urbanisme. Percentatge mínim de sòl públic: 55%. Urbanització dels vials i espais lliures. Sistema d'actuació: reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica. D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 30 de gener de 2015, s'ha de disposar obligatòriament d'un sistema de depuració propi, sens perjudici que en el tràmit de comunicació	



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 25 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA INFORMATIVA

ST-E1760 5 MPOUM Nº1- ST ESTEVE I GALLINERS
VILADEMULS

APROVACIÓ PROVISIONAL
GENER 2021

dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

5. REGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS

No es permetrà usos diferents dels existents fins al desenvolupament del PMU, excepte els usos provisionals que permet l'article 53, Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme.

No es permetrà la construcció de noves edificacions i només es permetran les obres de conservació i manteniment, excepte els edificis provisionals que permet l'article 53, Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme.

6. ALTRES

Totes les actuacions en que afectin la zona d'influència de les carreteres de referència –a menys de 30m de l'aresta exterior de l'explanació- s'han de realitzar d'acord amb el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa.

En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.

Cal preveure les mesures adequades per assegurar la visibilitat de qualsevol nou vial de connexió amb la carretera.

Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins la zona d'influència de la carretera, és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació corresponent al planejament derivat o projecte d'urbanització per a garantir el compliment de les prescripcions de l'informe rebut.

dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

5. REGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS

No es permetrà usos diferents dels existents fins al desenvolupament del PMU, excepte els usos provisionals que permet l'article 53, Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme.

No es permetrà la construcció de noves edificacions i només es permetran les obres de conservació i manteniment, excepte els edificis provisionals que permet l'article 53, Usos i obres de caràcter provisional, de la Llei d'Urbanisme.

6. ALTRES

Totes les actuacions en que afectin la zona d'influència de les carreteres de referència –a menys de 30m de l'aresta exterior de l'explanació- s'han de realitzar d'acord amb el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa.

En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.

Cal preveure les mesures adequades per assegurar la visibilitat de qualsevol nou vial de connexió amb la carretera.

Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins la zona d'influència de la carretera, és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació corresponent al planejament derivat o projecte d'urbanització per a garantir el compliment de les prescripcions de l'informe rebut.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 26 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

1.4 MARC LEGAL URBANÍSTIC

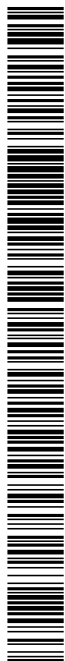
El present Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística següent:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, del 24 de octubre, pel qual s'aprova el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Decret Legislatiu 1/2010", indistintament).
- **Decret 305/2006**, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**, aprovat definitivament el 15 d'octubre de 2010.
- **Pla Director Urbanístic de el Pla de l'Estany**, aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 12 de maig de 2017
- **Llei 8/2005**, del 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 27 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

aprovació inicial

2

25

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 28 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2 SEG (VILADEMULS)

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 29 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

aprovació inicial

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 03 de febrer de 2017 i publicat al DOGC el 12 de maig de 2017.

L'objectiu del Pla de Millora és completar la trama urbana existent al centre del nucli de Sant Esteve de Guialbes, amb una ordenació que uneixi els extrems est i oest del nucli situat al llarg de la carretera GI 5142 i la cessió i urbanització de sòl per a espais lliures al marge de ponent com a espai de transició amb el sòl no urbanitzable.



Imatge 15: Plànol ortofotoplà. Localització PMU-2 CENTRE_St Esteve de Guialbes .

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PMU-2 CENTRE

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del present PMU ve determinada per l'ordenació de la nova edificació al centre del nucli, completant la trama urbana i establint una peça d'espai lliure i una parcel·la d'equipaments que completen l'equipament escolar existent.

L'ordenació proposada preveu que el sostre destinat a habitatge quedi fixat d'acord amb la tipologia tradicional de cases en filera, similar a la construcció del nucli la qual es correspon amb la qualificació de "zona d'ordenació cases en filera" (clau 5b), mantenint la resta del sòl d'aprofitament privat lliure d'edificació d'acord amb una nova qualificació de "zona de verd privat" (clau 5bvp) i en continuïtat amb la nova zona verda (plaça) que dona façana a la zona d'equipaments.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

L'objectiu l'ordenació de la nova edificació del centre del nucli del St Esteve de Guialbes en compliment dels objectius fixats en el POUM per el desenvolupament del sector.

- Definir l'ordenació de l'àmbit.
- Definir les connexions amb els camins públics de transició amb el sòl no urbanitzable i amb el nucli antic de St Esteve .
- Proveir la cessió i urbanització d'una peça d'espai lliure pública al centre del sector i d'una gran peça d'equipaments públics de cessió que completarà el servei escolar existent.
- Completar la urbanització del front de la carretera antiga GI-5142 que queda integrada en el nucli com a vial urbà .
- Preveure que el sostre destinat a habitatge quedi fixat amb la tipologia i volumetria per tal que s'uneixin els teixits tradicionals del nucli amb els nous creixements mitjançant l'agrupació de cases en filera "zona d'ordenació cases agrupades" (clau 5) Subzona cases agrupades Clau 5b que definirà els paràmetres específics per a aquest sector.
- Mantenir la resta de l'espai d'aprofitament privat lliure d'edificació d'acord amb una nova clau "zona de cases agrupades verd privat" (clau 5bvp), i en continuïtat amb la zona verda i espais de circulació peatonals que es proposen.

2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1 Estructura general de l'ordenació

El sector s'ordena en base als objectius principals exposats anteriorment.

En línies generals, es manté la zonificació prevista que fixava el POUM 2017 , que la Modificació puntual nº 1 del POUM ha decidit alliberar parcialment de l'ordenació plantejant:

- El sòl privat residencial i la vialitat es pot ordenar segons determini el planejament derivat.
- La zona de verd privat que connecta amb el sòl no urbanitzable es manté a l'oest del sector com a un pas entre l'equipament i el sòl privat dels nous creixements a ponent del nucli.
- També en compliment de la normativa del POUM i la MpPOUM la reserva d'equipaments es situa en continuïtat amb l'equipament escolar existent. Actualment els terrenys destinats a l'ampliació de l'equipament ja han estat cedits anticipadament a l'Ajuntament, i en els terrenys cedits es va construir una pista esportiva coberta i un nou centre d'educació infantil municipal.
- Finalment, la MpPOUM defineix una reserva de 35 m2 de serveis tècnics per a la ubicació d'una Estació Transformadora, que en el moment de la redacció d'aquest document ja s'ha executat.

La diferència específica respecta la zonificació prevista a la fitxa (art 275) i els plànols O.02 del POUM és la concreció de la reserva de sòl per la materialització del sostre privat i la vialitat. Aquesta reserva, que es concreta gràfica i normativament amb la subclau de nova creació 5b es preveu en continuïtat a la trama consolidada, en el punt de major accessibilitat de l'àmbit.

Respecte el front de l'antiga carretera GIV- 5142 (que ja ha estat cedida com a vialitat urbana) es proposa una secció que permeti salvar el desnivell entre aquesta via i els terrenys del PMU-2. La trobada de la vorera amb la zona privada es resoldrà a través de passos esgraonats, per assolir la cota de l'espai públic situat a uns 2m sobre el nivell de la carretera. L'espai privat resol el front amb aparcaments soterrats i jardins penjants sobre el viari.

El projecte d'urbanització del sector resoldrà la secció de la nova vorera que uneix els dos extrems del nucli de Sant Esteve de Guialbes.



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Els sistemes d'aquest Pla de Millora Urbana corresponen al **58,81%** de la superfície total del sector. Es corresponen amb el sistema viari que conforma l'antiga carretera i l'accés a les noves parcel·les, l'ampliació de l'equipament escolar i la peça d'espai lliure públic de nova creació ubicada al centre del sector

Sistema viari (clau SX2)

El sistema viari del present PMU es qualifica de clau SX2. Els 1.787,4 m² corresponen a la nova vitalitat interior mentre que 268 m² formen la vorera de l'antiga carretera inclosa a l'àmbit del Pla de Millora.

Sistema d'espais lliures (V)

El sector compta amb 1.576 m² d'espais lliures qualificats amb la clau V. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'equipaments (E7)

El sector compta amb 2123,5 m² d'equipaments qualificats amb la clau E7. Es tracta d'equipament de reserva sense ús assignat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa (art 239 i ss de la NNUU POUM).

Sistema de Serveis tècnics (T2)

A l'entorn de l'estació transformadora ja instal·lada en el moment de la redacció d'aquest document es reserven 46,5 m² de sòl per a sistemes tècnics d'energia.

ZONES

Les zones del present PMU sumen un total del **41.19%** de la superfície total del sector. Es proposa la creació de la subzona 5b per tal de regular l'ordenació de la zona d'aprofitament privat i preveure una millor adaptació a la topografia i condicionants de l'àmbit.

Sòls d'ús privat: Zona 5b- Zona d'ordenació agrupada, cases en filera

Comprèn els sòls ocupats per edificació residencial segons la tipologia de cases en filera enfrontades a vial, formant illes obertes. L'àmbit objecte del PMU compta amb 3.493,55 m² de superfície de sòl d'aquesta clau.

Sòls d'ús privat: Zona 5bvp - Zona d'ordenació agrupada, espai lliure privat

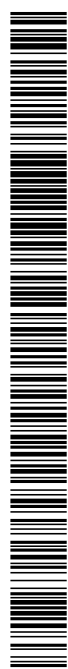
Comprèn els sòls d'aprofitament privat lliures d'edificació. L'àmbit objecte del PMU compta amb 570,05 m² de superfície de sòl d'aquest clau.

2.4.3 Ordenació de l'edificació

L'ordenació de l'edificació es concretarà en els respectius projectes d'edificació d'acord amb els paràmetres normatius de la **clau 5b** (Zona d'Ordenació agrupada. Cases en filera b) establerta pel present POUM en l'**article 26** de la normativa del present PMU. Aquesta clau concreta paràmetres per a l'ordenació que es proposa en base a l'art 262. Condicions de la zona de cases agrupades clau 5a el POUM de Vilademuls, i es regula en un nou article les condicions de la zona de verd privat **clau 5bvp** en l'**article 27** de la normativa del present document.

2.5 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**2.5.1 Tractament de l'espai públic**

A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic del present PMU. El projecte busca proporcionar la integració urbana i paisatgística entre els dos extrems del nucli de Sant Esteve de Guialbes a través del sector i actuar en continuïtat amb l'entorn urbà que l'envolta.



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Concretament, el tractament de l'espai públic es detalla per a dues àrees diferenciades:

- Els espais de circulació : per una banda el front de viari de l'antiga GI 5142 (carretera vella) amb l'objectiu d'assolir un caràcter més urbà , i per altra la vialitat nova que enllaça recorreguts peatonals i de vehicles entre els dos extrems del sòl urbà i dona accés als nous habitatges
- Els espai lliures creats la nova plaça de l'escola i que enllaça amb recorreguts peatonals a l'est i oest del sector.

El Projecte d'Urbanització haurà de preveure el compliment de les condicions especificades a la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, especialment pel que fa a garantir l'accés de vehicles de protecció d'incendis i traçar una xarxa d'hidrants..

Sistema de Xarxa Viària

Es defineix la vora de la carretera vella amb la construcció d'una vorera de 2.5m. Es garantirà que el costat adjacent a la zona residencial serà lliure en 1,5m d'ample, per a vianants, sense interferències de l'enllumenat, arbrat, o mobiliari , mentre que la resta fins a 2,5m conté els passos de serveis, l'arbrat i l'enllumenat públic. Aquesta proposta mostra la voluntat de convertir el vial en un connector amb el nucli del St Esteve de Guialbes d'una manera mes agradable i segura permetent la circulació de vianants al costat de la circulació rodada.

L'espai viari rodat dins del sector serà de dos carrils i doble sentit amb dues voreres desiguals de 1.5 i 2.5m. La creació de les dues voreres deixarà un pas d'ample a 5,7 m de secció.

El posterior projecte d'urbanització haurà de concretar les característiques de la nova urbanització integrant els espais públics i els espais privats d'ús públic de forma convinguda amb els serveis tècnics municipals. Es concretaran les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, la senyalització, les possibles reserves d'aparcament pertinents.

Així mateix, s'haurà de garantir l'accessibilitat de vehicles de manteniment, serveis i emergències, evitant la col·locació d'enllumenat, senyalització i mobiliari urbà que impedeixi la correcta aproximació als fronts de façana.

Amb caràcter indicatiu i no vinculant, passem a definir a continuació el disseny urbà proposat per l'espai públic del sector: carrers i espais lliures. La proposta busca proporcionar una millora paisatgística del sector d'acord amb l'entorn urbà que l'envolta.

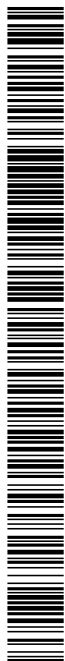
Espais lliures públics

D'acord amb el POUM de Vilademuls la urbanització dels espais lliures es regirà per criteris de funcionalitat i de qualitat dels espais públics, d'accessibilitat universal, de perspectiva de gènere, d'eficiència energètica i de sostenibilitat ambiental.

L'espai lliure del sector s'ubica al centre del sector , donant front a les parcel·les destinades a zona residencial amb clau 5b i separat pel la vialitat de la parcel·la destinada a l'ampliació de l'equipament escolar.

Caldrà que el projecte d'urbanització concreti les rasants d'aquest espai d'acord amb les de la nova vialitat, definides al plànol u01. *Urbanització i secció tipus*. En sentit est-oest la zona verda tindrà un desnivell aproximat del 4%, a concretar en el projecte d'urbanització.

L'accés a l'espai lliure central s'estructura a través de recorreguts que s'estenen fins a enllaçar amb els vials del nucli històric gràcies a la nova vorera, i dels recorreguts peatonals fins als nous creixements a l'oest del sòl urbà procurant la circulació tant amb vehicle rodat com a peu.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 35 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



Imatge 17: Plànol u.01. Urbanització i Secció Típus

aprovació inicial

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

2.5.2 Pressupost estimatiu**Despeses d'urbanització**

Les despeses d'urbanització s'han determinat a partir de diferents ratis en funció dels usos (vials pavimentats o zones verdes) i els acabats previstos per cadascun d'ells. El quadre inclòs detalla, per partides, el cost aplicat per cadascuna.

ESTIMACIÓ COSTOS D'URBANITZACIÓ PMU Centre St Esteve Guialbes**VIAL PAVIMENTAT m²**

Núm: Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1 ENDERROCS	3.50	4,458.12 €	5,305.16 €
2 MOVIMENT DE TERRES	6.00	4,020.00 €	4,783.80 €
3 PAVIMENTACIÓ	25.00	31,843.70 €	37,894.00 €
4 XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	20.00	25,474.96 €	30,315.20 €
5 XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES RESIDUALS	10.00	12,737.48 €	15,157.60 €
6 XARXA D'AIGUA POTABLE	12.00	15,284.98 €	18,189.12 €
7 XARXA DE REG	5.00	6,368.74 €	7,578.80 €
8 XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSÍO	10.00	12,737.48 €	15,157.60 €
9 XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSÍO	15.00	19,106.22 €	22,736.40 €
10 XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	10.00	12,737.48 €	15,157.60 €
11 XARXA DE TELECOMUNICACIONS	5.00	6,368.74 €	7,578.80 €
12 XARXA DE GAS	3.00	3,821.24 €	4,547.28 €
13 ENJARDINAMENT EN VIALS	6.00	7,642.49 €	9,094.56 €
14 SENYALITZACIÓ	5.00	6,368.74 €	7,578.80 €
15 MOBILIARI URBÀ I CONTENIDORS	10.00	12,737.48 €	15,157.60 €
16 SEGURETAT I SALUT	5.00	6,368.74 €	7,578.80 €
TOTAL	150.50	188,076.59 €	223,811.14 €

Obres voreres, passos peatonals i reurbanització existents m²

Núm: Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1 ESBROSSADA, TALA I EXPLANACIÓ	35.00	28,485.87 €	33,898.19 €
2 XARXES SERVEIS I CONNEXIONS	30.00	24,416.46 €	29,055.59 €
3 PAVIMENTACIÓ	25.00	20,347.05 €	24,212.99 €
TOTAL	90.00	73,249.38 €	87,166.76 €

TOTAL PEC (abans IVA)**310,977.90 €****Parcs , places i jardins**

Núm: Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1 ESBROSSADA, TALA I EXPLANACIÓ	18.00	28,367.46 €	33,757.28 €
2 XARXES SERVEIS I CONNEXIONS	12.00	18,911.64 €	22,504.85 €
3 ARBRAT I VEGETACIÓ	15.00	23,639.55 €	28,131.06 €
TOTAL	45.00	70,918.65 €	84,393.19 €

TOTAL PEC (abans IVA)**395,371.09 €**

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

COST PLANEJAMENT I GESTIÓ	
Honoraris tècnics Planejament	12,400.00 €
Redacció PMU	8,500.00 €
Informe Ambiental	1,500.00 €
Estudi Mobilitat Generada	750.00 €
Avaluació econòmica i financera	1,650.00 €
Honoraris tècnics Reparcel.lació (tècnica i jurídica)	12,500.00 €
Honoraris tècnics P Urbanització (-redacció i execució)	36,777.42 €
Despeses, registre, notaria, i altres	9,000.00 €
Gestió Junta Compensació	0.00 €
COSTOS TOTALS PLANEJAMENT I GESTIÓ	70,677.42 €
COST TOTAL D'URBANITZACIÓ	
Cost Obres d'Urbanització (PEC)	395,371.09 €
Connexió elèctrica	27,266.67 €
Cànon ACA Depuradora/EDAR	37,080.00 €
Impostos no recuperables	1,00% PEM urbanització
COST TOTAL D'URBANITZACIÓ (PEC)	459,717.76 €
COSTOS TOTALS URBANITZACIÓ , PLANEJAMENT I GESTIÓ	€ 530,395.18

Així, les despeses d'urbanització tindran un **PEM** estimat per **costos d'urbanització** de **332.244,6 €**.

A partir d'aquest PEM, el pressupost estimat (**PEC**) per les despeses totals d'urbanització del PMU-2 CENTRE es fixa en **395,371,1€**.

Connexió Elèctrica

L'estimació de la connexió elèctrica de Mitja i Baixa tensió aplicable al sector PMU-2 CENTRE és de **27.266,67 €**.

Cànon de l'ACA

L'estimació del Cànon de l'ACA aplicable al sector PMU-2 CENTRE és de **37.080 €**.

2.5.3 Xarxa d'abastament d'aigua potable

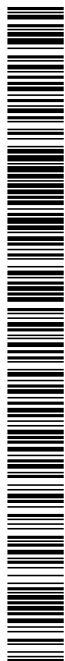
L'àmbit del PMU del Sector PMU-2 CENTRE es troba abastit pel que fa a xarxa d'aigua potable.

La nova xarxa d'abastament d'aigua potable del sector PMU-2 CENTRE es connectarà a la xarxa existent.

Hi haurà les vàlvules de seccionament necessàries pel correcte funcionament de la xarxa i també els hidrants soterrats necessaris per tal de complir amb la vigent normativa anti-incendis.

Durant l'execució de la xarxa d'aigua potable, per tal de facilitar la posterior recepció de la mateixa, caldrà realitzar els següents treballs:

- Proves d'estanqueïtat i pressió sobre les canonades.
- Proves de funcionament comprovant tots els elements de la xarxa.
- Comprovació de l'absència de fuites.
- Neteja interior de les canonades fent circular l'aigua lliurement.
- Desinfecció de les canonades amb hipoclorit càlcic al 70% o sodi líquid entre el 5-15% fins que s'obtingui en el punt més llunyà 25 mg/l transcorregudes 24 hores. El clor residual en dit punt estarà per sobre dels 10 mg/l.



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

2.5.4 Xarxa de Sanejament

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 30 de gener de 2015, s'ha de disposar obligatòriament d'un sistema de depuració propi, sens perjudici que en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sector al sistema públic de sanejament, i en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

Segons el POUM fent referència al PSARU 2005 està prevista una actuació identificada amb el ID 11404 per a la construcció d'una EDAR i col·lectors a St Esteve de Guialbes, amb un pressupost estimat de 200.700 €. Actualment es disposa de les EDAR malgrat no es troben operatives. Aquesta situació es pretén solucionar amb les inversions previstes en el PSARU.

Les escomeses d'aigües residuals es connectaran a la xarxa existent, amb la construcció de nous pous de registre de formigó prefabricat DN-1000. Les aigües pluvials es recolliran superficialment amb sistemes de drenatge urbà DSU i separativa ment es conduiran al SNU.

2.5.5 Xarxa elèctrica

El sector es troba ben abastit pel que fa la xarxa elèctrica. A les proximitats trobem dues Estacions Transformadores sobre rasant, una d'elles construïda recentment dins de l'àmbit.

Des d'aquesta CT surten línies soterrades que serveixen al nucli antic de Sant Esteve i es connecten a la CT situada a la zona de creixement residencial de nova construcció del sud-oest del sòl urbà. Actualment, amb aquest nou centre transformador ja s'ha previst que es pugui abastir els nous habitatges del sector.

2.5.6 Xarxa d'enllumenat públic

Es mantindran els punts de llum de la xarxa d'enllumenat públic existent al llarg de l'antiga carretera i se'n proposen de nous per tal de millorar la il·luminació del trànsit de pas pel nucli. També es preveu nou enllumenat al nou vial lateral de l'equipament i de la nova zona verda.

Els nous punts de llum s'alimentaran des del quadre ja existent amb conductor de coure del tipus RV 0,6/1 KV, és a dir, amb aïllament de polietilè reticulat i coberta de PVC. Als trams sota vorera haurà d'estar soterrat en el terreny i dins un tub de PEAD de 90mm de diàmetre i, en els trams de calçada, col·locat en canalització soterrada i formigonada. En concret, es creen dues noves línies de quatre cables (tetrapolars: tres fases i el neutre) que en el nostre cas seran de 4x6 mm²), i el cable que puja per les columnes fins la lluminària serà de 3x2,5 mm².

Al fons de totes les canalitzacions de les línies d'enllumenat, s'hi col·locarà, en contacte directe amb el terreny, un conductor de Cu nu de 35 mm² de secció, que a la vegada es connectarà als elements metàl·lics dels bàculs i/o columnes, i a les piquetes de terra ubicades al costat de cada una de les columnes.

2.5.7 Xarxa de gas

La nova xarxa d'abastament de gas del sector PMU-2 CENTRE es connectarà a la xarxa existent a la carretera GIV-5142 en cas de no haver-hi cap canonada principal més propera. La canonada serà de Polietilè de Ø20cm. Els futurs habitatges es podran connectar a la xarxa mitjançant escomeses.

2.5.8 Xarxa de telecomunicacions

Per al disseny de la xarxa de telecomunicacions a la urbanització del sector caldrà fer la connexió a dues arquetes de telecomunicacions existents situades a l'antiga carretera GI-5142.

La nova xarxa principal es farà mitjançant l'estesa d'un prisma de telecomunicacions soterrat de 4 tubs de polietilè DN 110 i arquetes amb pedestal mitja D. Les parcel·les de l'àmbit s'alimentaran mitjançant un prisma de telecomunicacions secundari format per 2 tubs de polietilè DN 75 que sortiran de les esmentades arquetes mitja D.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

Segons estableix l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, els PMU contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 del Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

Els articles citats fan la següent numeració de documents: memòria, informe ambiental, estudi de la mobilitat generada, plànols d'informació i d'ordenació, normes i avaluació econòmica i pla d'etapes.

En aquesta **memòria** s'especifica l'objecte i l'abast del PMU, identificant l'àmbit i els aspectes gràfics i normatius que cal concretar. En els plànols d'informació s'hi representa la situació actual i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general, mentre que en els plànols d'ordenació es concreten els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.

En les **normes urbanístiques** s'estableixen les especificacions que s'introdueixen en aquest PMU: en el títol 1 es precisen els preceptes generals, en el títol 2 s'especifica el desenvolupament i la gestió del pla i finalment en els títols 3, 4 i 5 es regulen els paràmetres bàsics i els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica.

Pel que fa a la **documentació ambiental**, cal recordar que la "*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*", estableix quins plans i programes s'han de sotmetre a avaluació ambiental. D'acord amb el que s'estableix la llei i atesa la finalitat del PMU, el mateix **no s'ha de sotmetre** a avaluació ambiental, en tant que en cap cas altera la classificació o qualificació dels usos del sòl no urbanitzable, doncs el seu objecte és específicament completar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes del sector, no havent-hi increment en el sostre edificable ni reducció de zones verdes, ni operacions que comportin alteracions de les condicions de partida del sòl urbà.

Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels **estudis de mobilitat generada**, en el seu article 3.1.c, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació de nous usos o activitats. Donat que el present document de PMU implanta nous usos o activitats, es considera que ha d'incloure l'estudi de mobilitat generada, desenvolupat en el punt 6 del present document.

Pel que fa a l'**avaluació econòmica i el pla d'etapes**, segons l'article 89 del RLUC, el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos en el pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. El punt 5 del present document –avaluació econòmica i financera- detalla aquesta informació per al present PMU.

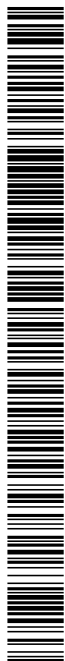
Finalment, respecte al llistat de **plànols d'informació i d'ordenació**, s'estableix un llistat d'acord amb allò establert als articles 86 i 87 del RLUC.

2.6.2 Justificació del compliment i adequació del planejament al TRLU i RLUC

En l'article 3 del TRLU - Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible - i article 9 -directrius per al planejament urbanístic - es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 31 del TRLU - **Concepte de sòl urbà no consolidat** - al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

L'article 43 del TRLUC - **Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat** - al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al **10% de l'aprofitament urbanístic del sector**:

Al seu apartat 3 concreta la possibilitat de substitució d'aquesta cessió pel seu valor econòmic en cas de ser no ser viable la seva materialització dins de l'àmbit.

3. la cessió de sòl al fet que es refereix l'apartat 1 pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fos del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament a cedir. En aquests dos últims supòsits, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent ha de destinar-se a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Al seu torn l'article 70.2 del TRLUC concreta aquests objectius: la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o la colmatació del teixit, i per tant determina el tipus d'actuacions incloses en polígons d'actuació subjectes a cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

L'article 117 del TRLUC - **Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada** - al seu apartat 1 determina que són els polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

L'article 57 del TRLUC - Per la **reserva** de sòl suficient que s'ha de destinar a la construcció d'**habitatges de protecció pública** o a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible **és el POUM qui segons les necessitats detectades** i amb coherència amb el planejament territorial, **ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública**, mitjançant "b) la determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat"

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- El Pla de Millora Urbana PMU-2 compleix amb el principi del desenvolupament urbanístic sostenible, la ordenació proposada pel mateix no comporta un impacte negatiu sobre el paisatge i amplia els àmbits destinats a espais lliures del municipi, amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- El Pla de Millora Urbana PMU-2 s'articula sobre un sòl urbà no consolidat amb la finalitat d'incorporar-ho a un àmbit de gestió urbanística integrada.
- El Pla de Millora Urbana del Sector GUI-2 estableix un únic polígon d'actuació urbanística que garanteix la gestió urbanística integrada i la cessió efectiva dels sistemes del sector, així com la concreció del deure cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Tal i com s'especifica en l'apartat 3 de l'article 43 del TRLUC, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o l'equivalent del seu valor econòmic, en tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.
- El Pla de Millora Urbana el planejament general **no determina la necessitat de reserva** per a habitatge de protecció i en aplicació de l'article 20 modificat de l'article 57 del TRLUC segons la **LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost**, es conclou que no està obligat a fer la reserva mínima d'habitatges de protecció pública del 30% del sostre total residencial de nova implantació.

Per tot l'anteriorment esmentat, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3 Justificació dels paràmetres bàsics d'ordenació

Cessions de sòl per a sistemes



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Les cessions mínimes per a sistemes establertes al POUM i al present PMU són les que es detallen al quadre següent, on es comprova com es dona compliment als estàndards mínims fixats pel que fa als sistemes del sector.

QUADRE RESUM COMPARATIU POUM 2017 / PMU-2 Sector Centre 2022 SANT ESTEVE DE GUIALBES

superfície sector	clau	POUM 2017		PROPOSTA PMU-Sector Centre 2022	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
		9,375.00 m ² s	100.00%	9,864.94 m ² s	100.00%
ZONES		4,047.00 m²s	43.17%	4,118.40 m²s	41.75%
Hab Unifamiliar en filera/agrupat	5b	4,047.00 m ² s	43.17%	3,548.35 m ² s	35.97%
Zona verda privada	5bvp			570.05 m ² s	5.78%
SISTEMES		5,156.25 m²s	55.00%	5,746.54 m²s	58.25%
Zona Verda (mín)	V	1,298.00 m ² s	13.85%	1,576.00 m ² s	15.98%
Equipaments (mín)	E7	2,170.00 m ² s	23.15%	2,123.50 m ² s	21.53%
Viari	SX2			1,787.40 m ² s	18.12%
vorera antiga carretera	SX2			213.14 m ² s	2.16%
Serveis tècnics	T2			46.50 m ² s	0.47%

Tipus d'ordenació

La fitxa del sector en el POUM estableix que l'ordenació de l'edificació i del sòl privat serà d'acord amb les determinacions de la claus 5 cases agrupades regulades en la normativa del POUM.

El present PMU preveu la creació de dues noves claus: clau 5b i 5bvp per a definir l'ordenació de l'edificació i la regulació del sòl privat.

Sostre màxim

La fitxa del POUM estableix, per al polígon PMU-2 CENTRE , els següents paràmetres als que el present PMU dona compliment



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

		PROPOSTA PMU-Sector Centre 2022	
		SUPERFÍCIE	
clau			
superficie sector		9,864.94 m ² s	100.00%
ZONES		4,118.40 m ² s	41.75%
Hab Unifamiliar en filera/agrupat	5b	3,548.35 m ² s	35.97%
Zona verda privada	5bvp	570.05 m ² s	5.78%
SISTEMES		5,746.54 m ² s	58.25%
Zona Verda (mín)	V	1,576.00 m ² s	15.98%
Equipaments (mín)	E7	2,123.50 m ² s	21.53%
Viari	SX2	1,787.40 m ² s	18.12%
vorera antiga carretera	SX2	213.14 m ² s	2.16%
Serveis tècnics	T2	46.50 m ² s	0.47%

Índex edificabilitat bruta (IEB)

0.26 m²st/m²s

Densitat bruta habitatges

Nº m àx habitatges

15.00 hab.

sostr/hab

170.99 m²st/hab.

Sostre residencial

2,564.88 m²st

100.00%

Densitat d'habitatges

El Pla de Millora Urbana per a la regeneració d'aquesta zona, estableix el nombre màxim d'habitatges pel **sòl privat**, com el resultat de dividir el sòl total de l'àmbit per **12.16 habitatge/Ha**.

El PMU fixa el nombre d'habitatges màxims per al sector, atenent a la següent distribució en relació al sostre construït per a ús residencial: 1 habitatge cada 162'50 m² construïts de sostre residencial per habitatge lliure resultant un nombre màxim **de 15 habitatges**.

NOTA: Els plànols d'ordenació O.03 i O.03a contenen **una proposta orientativa amb 12 habitatges** resultant un sostre de **213,74 m²st** per habitatge i una parcel·la mínima de **230 m²sl**

Conclusió

El present document no modifica cap dels paràmetres bàsics que determinen l'aprofitament urbanístic del sòl, no varia ni el sostre total, ni els usos que li són assignats, segons la fitxa del POUM.

2.6.4 Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme incliusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-la correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en al vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquest pla de millora urbana PMU-2 CENTRE l'ordenació proposada ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als seus usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

Es pot afirmar que l'ordenació proposada combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

Seguint les directrius ja fixades per el POUM, en concret aquest PMU estableix les següents **recomanacions**:

- Promoure un espai públic el més acollidor possible.
 1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
 2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.
 3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais urbans que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
 4. Es recomana, amb l'aprovació inicial d'aquest pla de millora urbana, que es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització del sector, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directa amb l'espai lliure i la vialitat.
 5. Es recomana instal·lar cabines de telèfon i també punts de trucades d'emergència.
 6. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix perquè posteriorment l'espai el sentin més segur i propi, i també s'incrementi el sentit de la corresponsabilitat en la conservació i el manteniment d'aquest espai.
- Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans
 1. Fer que les places es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotades de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats i amagats.
 2. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.
 3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç dels llums, més per a les persones que per als cotxes.



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
 5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
 6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
 7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
 8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.
 9. Condicionar els passos entre edificis o sota els edificis i els passos sota vies, perquè siguin totalment i clarament visibles i segurs.
 10. Condicionar els accessos als edificis públics per facilitar veure i ser vist, amb materials transparents.
 11. Condicionar les parades de bus per crear condicions objectives de dissuasió de la violència i donar sensació de seguretat.
 12. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.
- Accessibilitat i mobilitat
 1. Protegir els accessos als indrets on estan ubicats els mercats i altres equipaments, i estudiar-ne l'accessibilitat.
 2. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
 3. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
 4. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodad.
 5. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.

- Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic

L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.7.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Pla de Millora Urbana, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es fa mitjançant un edicte que es publica "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 45 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.7.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 46 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 47 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.8 QUADRE RESUM I COMPARATIU: PLA DE MILLORA URBANA vs POUM

Els paràmetres edificadors de sòl públic i privat es poden resumir en el següent quadre:

aprovació inicial

45



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

QUADRE RESUM COMPARATIU POUM 2017/ PMU-2 Sector Centre 2022 SANT ESTEVE DE GUIALBES

clau	POUM 2017		PROPOSTA PMU-Sector Centre 2022	
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
superfície sector	9,375.00 m ² s	100.00%	9,864.94 m ² s	100.00%
ZONES	4,047.00 m²s	43.17%	4,118.40 m²s	41.75%
Hab Unifamiliar en filera/agrupat 5b	4,047.00 m ² s	43.17%	3,548.35 m ² s	35.97%
Zona verda privada 5bvp			570.05 m ² s	5.78%
SISTEMES	5,156.25 m²s	55.00%	5,746.54 m²s	58.25%
Zona Verda (mín) V	1,298.00 m ² s	13.85%	1,576.00 m ² s	15.98%
Equipaments (mín) E7	2,170.00 m ² s	23.15%	2,123.50 m ² s	21.53%
Viari SX2			1,787.40 m ² s	18.12%
voreira antiga carretera SX2			213.14 m ² s	2.16%
Serveis tècnics T2			46.50 m ² s	0.47%

Índex edificabilitat bruta (IEB) 0.26 m²st/m²s 0.26 m²st/m²s**Densitat bruta habitatges**Nº màx habitatges 15.00 hab.
sostr/hab 162.50 m²st/hab.

15.00 hab.

170.99 m²st/hab.**Sostre residencial**

Res. LLIURE

n.d

2,564.88 m²st

100.00%

2,564.88 m²st

100.00%

Aparcament

1 per hab

1 per hab

Sostre TOTAL2,437.50 m²st2,564.88 m²st**RESUM DADES ORDENACIÓ**

front mín parcel.la

8.00

sup mín parcel.la

230.00 m² sòl

agrupació màx parcel.las

6.00

nº màx hab/parcel.la

1.00

separació a vial

n.d.

veure gàlils
edificatoris als
plànols ord

ocupació màx edificació per par.

n.d

190.0 m² sòl

nº max plantes

B+1

h màx total

7,5 m

unitats habitatge

15

15

sostre construït habitatge

162.50 m²st170.99 m²st

total sostre

2,437.50 m²st2,564.88 m²st**Càlcul cessions mínimes**

art 65.3: 10%

10% sòl a.m.

411.84 m² sòl

Cessions mín PMU-2 Sant Esteve G.

5,156.25 m² sòl5,746.54 m² sòl**TOTAL SISTEMES**5,746.54 m² sòl

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 49 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 50 de 120

SIGNATURES

- 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
- 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
- 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 51 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

aprovació inicial

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

3.1 DIVISIÓ POLIGONAL

Tal com estableix l'art. 118 punt 1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, els sectors de planejament urbanístic derivat:

Article 118. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:
 - a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
 - b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
 - c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.
5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.
6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació així com les condicions de la propietat del sòl, s'estableix **un únic polígon d'actuació** urbanística per a desenvolupar la totalitat del sector PMU-2 CENTRE .

3.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tal i com determina la fitxa del Sector PMU-2 CENTRE de Vilademuls que regula les condicions de gestió del sector, el sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la LUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística **per reparcel·lació**, en aquest cas concret, té per objecte la cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.

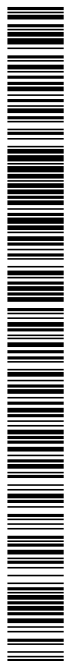
La iniciativa de la **modalitat de compensació bàsica** correspon als propietaris o propietàries de finques. En aquest cas, **al tractar-se de propietari únic, no és obligada la constitució de la junta de compensació**, tal com determina l'Art. 130.2 a) del TRLUC.

Segons l'article 124 del TRLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 53 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES

correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.

- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

3.3 PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de la urbanització. Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, així com que s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística la totalitat del sector de pla de millora urbana, es determina una sola etapa d'execució de les obres d'urbanització.

En qualsevol cas, es podran dur a terme de manera simultània les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el que es disposa en l'art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió.

En virtut del que disposa l'art. 83 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els plans de millora urbana han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. En aplicació de l'esmentat article s'estableix el següent pla d'etapes, el qual s'inicia amb la publicació de l'aprovació definitiva i publicació al DOGC del pla de millora urbana a efectes d'executivitat:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció de les finques resultants al Registre de la Propietat.
- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització, licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització
- Redacció Projecte d'edificació
- Llicència d'edificació

Calendari previst: 10 mesos

Tercera etapa:

- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament
- Inici de les obres d'edificació

Calendari previst: 2 mesos

Quarta etapa:

- Finalització de les obres d'edificació
- Llicència de primera ocupació i llicència d'activitats

Calendari previst: 18 mesos

3.4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 44 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat són els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

aprovació inicial



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 54 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari actat.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:
 - c) Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.
 - d) Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del planejament derivat corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.
 - e) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
 - f) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracta. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
 - g) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
 - j) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3.5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

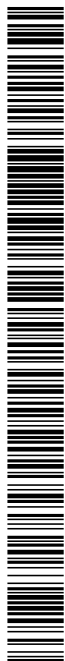
3.5.1 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig del sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació del pla de millora urbana en conformitat del que disposa els articles 44 de DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest aprofitament urbanístic podrà ser substituït pel seu valor econòmic en el cas que es donin les circumstàncies que preveu l'art. 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) sobre cessions del sòl amb aprofitament:

43.4 La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 d'aquest Reglament.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 55 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per a destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per a construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la seva construcció. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

a) Per a transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) Per a permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública, amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.

3.6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla de Millora en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució,



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 56 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

Article 127. Càrregues d'urbanització

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·ladora, les següents:

- a) *Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.*
- b) *Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*
- c) *Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 57 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

aprovació inicial

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 58 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

NORMATIVA

4

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 59 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

aprovació inicial

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS**article 1. Definició, àmbit i marc legal**

1. El Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) és l'instrument d'ordenació urbanística que en sòl urbà no consolidat té per objecte completar el teixit urbà.
2. L'àmbit del present PMU s'ubica al centre del sòl urbà de St Esteve de Guialbes ; concretament a la franja sud de la carretera antiga GI5142. El sector té una superfície total de 9.864,94 m2.
3. Aquest PMU està redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i la jurisprudència dels Tribunals.

article 2. Objecte

El present Pla de Millora Urbana té com a principal objectiu l'ordenació de la franja d'edificació al sud de l'antiga carretera GIV-5142 , al costat est de les Escoles de St Esteve de Guialbes . El desenvolupament del present PMU té per objectius:

- Definir l'ordenació de l'àmbit.
- Definir les connexions amb els camins públics de transició amb el sòl no urbanitzable i amb el nucli antic de St Esteve .
- Proveir la cessió i urbanització d'una peça d'espai lliure pública al centre del sector i d'una gran peça d'equipaments públics de cessió que completarà el servei escolar existent.
- Completar la urbanització del front de la carretera antiga GIV-5142 que queda integrada en el nucli com a vial urbà .
- Preveure que el sostre destinat a habitatge quedi fixat amb la tipologia i volumetria per tal que s'uneixin els teixits tradicionals del nucli amb els nous creixements mitjançant l'agrupació de cases en filera "zona d'ordenació cases agrupades" (clau 5) Subzona cases agrupades Clau 5b que definirà els paràmetres específics per a aquest sector.
- Mantenir la resta de l'espai d'aprofitament privat lliure d'edificació d'acord amb una nova clau "zona de cases agrupades verd privat" (clau 5bvp), i en continuïtat amb la zona verda i espais de circulació peatonals que es proposen.

article 3. Contingut

El contingut del Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE St Esteve de Guialbes està integrat pels documents següents:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ
3. GESTIÓ I PLA D'ETAPES
4. NORMES URBANÍSTIQUES
5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
6. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
7. INFORME AMBIENTAL
8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

NORMATIVA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.01 ENMARCAMENT TERRITORIAL	E 1/40.000
i.02 SITUACIÓ	E 1/10.000
i.03 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	E 1/10.000
i.04 PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT	E 1/10.000
i.05 ORTOIMATGE	E 1/1.000
i.06 TOPOGRAFIA	E 1/1.000
i.07 PLANEJAMENT VIGENT	E 1/1.000
i.08 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E 1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o. 01 ZONIFICACIÓ	E 1/1.000
o. 02 ORDENACIÓ normativa	E 1/1.000
o. 03 ORDENACIÓ imatge conjunt no normativa	E 1/1.000
o.04 ALINIACIONS I RASANTS	E 1/1.000
o.05 SECCIONS normativa	E 1/1.000

PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

u. 00 URBANITZACIÓ I SECCIONS TIPUS	E 1/500-1.000
u. 01 XARXA D'AIGUA POTABLE	E 1/500-2.000
u. 02 XARXA DE CLAVEGUERAM	E 1/500-2.000
u. 03 XARXA DE MT	E 1/1.000-2.000
u. 04 XARXA DE BT	E 1/1.000
u. 05 XARXA DE TELECOMUNICACIONS	E 1/1.000
u.06 XARXA DE GAS	E 1/1.000
u. 07 ENLLUMENAT PÚBLIC	E 1/1.000

article 4. Règim general

1. Per totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en aquest normativa, regirà de caràcter supletori les Normes Urbanístiques del POUM de Vilademuls
2. La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

article 5. Obligtorietat i interpretació

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del PMU-2 CENTRE , i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes reguladores, s'estarà al que disposi el POUM de Vilademuls i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquest PMU s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
3. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 62 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

- a) Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.
- b) Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la representació la que es detalli en els plànols a escala més detallada.

article 6. Modificacions

1. Les modificacions del present PMU s'ajustaran al que prescriuen els articles 96 i 97 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) i llurs modificacions i als articles 117 i 118 del Reglament que la desenvolupa.
2. No suposaran modificació del PMU els petits ajustos establerts en l'article 7 de les presents normes urbanístiques.
3. S'incorporen les subclaus 5b i 5bvp que es regula seguint els paràmetres de la clau 5a definida en la normativa del POUM i determinada per la Normativa del present PMU.

article 7. Ajustos i precisió de límits

Els límits del PMU, així com de les zones i sistemes del sector de desenvolupament podran precisar-se, sempre i quan siguin degudament justificades i no suposin modificacions superiors al 5 % respecte la superfície original, d'acord amb els criteris següents:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

Aquests ajustos en cap cas podran suposar un increment de l'aprofitament urbanístic, ni una disminució de la superfície de sistemes dels determinats per la fitxa del PMU-2 CENTRE del POUM de Vilademuls.



NORMATIVA

TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 8. Iniciativa

El desenvolupament d'aquest PMU correspon en primer terme a la iniciativa privada, d'acord amb el marc legislatiu vigent, sens perjudici de les que pertanyen a l'Ajuntament, a la Generalitat de Catalunya i altres Administracions i Organismes Públics en l'àmbit de les seves exclusives competències.

article 9. Divisió poligonal

Aquest Pla de Millora Urbana estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat del Sector PMU-2.

article 10. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

article 11. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del polígon d'actuació fixat serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla es redactarà el projecte d'urbanització, o diferents projectes en el seu cas, necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 12. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquest PMU estableix les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreten en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector.

article 13. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització

El Projecte d'Urbanització que es redacti com a desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana és projecte d'obra i té com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions sobre ordenació, règim de sòl o de l'edificació. Les alineacions i rasants establertes podran ésser modificades segons l'establert a l'article 7 d'aquestes normes, així com la concreció de les seccions dels diferents vials, enllaços, etc.

article 14. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lumínica, acústica, gestió de residus i eco eficiència.
2. Li serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria, així com la Orden VIV/561/2010, de l'1 de febrer, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
3. El projecte d'urbanització haurà de detallar tota la xarxa de serveis necessaris així com resoldre les afectacions que puguin produir-se sobre xarxes actualment existents (electricitat, gas, aigua i telefonia) dins del Sector. Així mateix haurà de contenir, resoldre, i se s'escau reajustar, les xarxes



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 64 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

públiques d'enllumenat i reg que esdevinguin necessàries per al correcte desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

4. Les determinacions sobre aspectes d'urbanització contingudes a la memòria i la documentació gràfica del PMU que no constin expressament a la normativa tenen caràcter indicatiu.

article 15. Edificació simultània a les obres d'urbanització

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLU, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats el Pla de Millora Urbana, la Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Les parcel·les disposin dels elements mínims de sanejament, alineacions i rasant.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es comprometi a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 16. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del PDU de el Pla de l'Estanty.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.



NORMATIVA

TÍTOL 3 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 17. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'adscriu a sistemes o zones.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.
2. Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.

La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt del Pla de Millora Urbana s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els diferents plànols d'ordenació i en els articles d'aquestes Normes.

article 18. Tipus de sistemes

Aquest PMU estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Els sistemes previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives dels mateixos, són les següents:

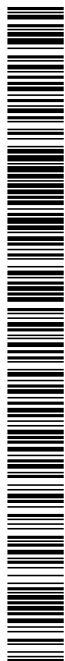
SISTEMES		SUPERFÍCIE
Viari	SX2	1.787,4 m ² s
Vorera antiga GIV-5142	SX2	213,14 m ² s
Espais lliures	V	1.576,0 m ² s
Equipaments públics	E7	2.123,5 m ² s
Serveis tècnics	T2	46,5 m ² s

article 19. Tipus de zones

El sòl susceptible d'aprofitament urbanístic se subdivideix en zones, en les que aquest Pla de Millora Urbana regula de forma detallada.

Les zones previstes per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificativa dels mateixos, són les següents:

ZONES		SUPERFÍCIE
Ordenació cases agrupades filera	5b	3.548,35 m ² s
Verd privat	5bvp	570,05 m ² s



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

TÍTOL 4 – REGULACIÓ DELS SISTEMES**article 20. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació, i seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla de Millora Urbana.
3. Els sòls destinats a sistemes urbanístics dins de l'àmbit del PMU, delimitats i identificats amb les claus E7, V i SX2 en el plànol o.01 Planejament Proposat, s'ajustaran en la seva regulació a les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls i al que prescriuen aquestes normes.

article 21. Sistema Viari (Clau SX2)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la viabilitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector amb el territori de l'entorn i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla.
2. S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la clau SX2, sistema de Xarxa Viària
3. Els projectes d'urbanització que s'elaborin per l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, amb les limitacions establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació i en concret, el disposat als articles del 223 i ss de les Normes Urbanístiques del POUM

article 22. Sistema de Parcs i Jardins públics (Clau V)

1. Comprèn els sòls destinats a espais lliures per a parcs i jardins públics d'ús i domini públic, que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.
2. S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la Clau V, sistema urbanístic d'espais lliures
3. El projecte d'urbanització dels espais lliures qualificats amb la Clau V tindrà en compte que al subsòl d'aquest sistema s'admet que s'hi situïn serveis públics, mantenint la titularitat pública, sempre que sigui compatible amb l'ús al qual es destina.
4. Els espais lliures es definiran al projecte d'urbanització i es regiran pels criteris de funcionalitat, de qualitat dels espais públics, d'accessibilitat universal, d'eficiència energètica i de sostenibilitat ambiental.
5. Els espais lliures s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen, consistents en arbrat, jardineria i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
6. El projecte de tractament dels espais lliures, seguint les indicacions del present PMU, incorporarà la gestió del cicle de l'aigua al sector, pel que fa a la recollida d'aigües pluvials, al sanejament d'aigües residuals mitjançant els sistemes adequats per a cadascuna d'aquestes finalitats.
7. La urbanització haurà de garantir les condicions necessàries per a l'accessibilitat de vehicles de manteniment, serveis i emergències. Els passos habilitats amb aquest objectiu, la resistència del sòl o forjat haurà de ser la que exigeixi com a mínim el pas d'un vehicle de Servei d'Extinció d'Incendis. Es garantirà la secció lliure transversal necessària per a la maniobra i s'evitarà qualsevol mobiliari urbà que impedeixi una correcta aproximació als fronts de façana.



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

NORMATIVA

8. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes adjacents, a través de sòls qualificats d'espais verds públics, sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions en el corresponent projecte d'urbanització, i s'ordenin convenientment per a aquesta utilització.
9. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació i en concret, el disposat als articles del 218 i ss de les Normes Urbanístiques del POUM

article 23. Equipament Públic (Clau E7)

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la clau E7, sistema de Equipaments de Reserva, sense ús assignat.
3. El sòl qualificat d'equipaments, serà de titularitat pública, i en conseqüència haurà d'esser adquirit per l'administració per cessió gratuïta en el desenvolupament del sector.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació i en concret, el disposat als articles del 239 i ss de les Normes Urbanístiques del POUM

article 24. Serveis Tècnics (Clau T2)

- a) El sistema d'infraestructures de serveis comprèn els sòls destinats a es infraestructures de serveis tècnics i als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient.
- b) S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la clau T2, sistema de serveis tècnics, en concret en l'àmbit del present PMU es destinen a serveis d'Energia.
- c) Els projectes d'urbanització que s'elaborin per l'execució o condicionament i millora de la xarxa elèctrica podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny.
- d) El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació i en concret, el disposat als articles 233 i ss de les Normes Urbanístiques del POUM



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 68 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

TÍTOL 5 – REGULACIÓ DE LES ZONES

article 25. Disposició general

Les zones d'ordenació es regiran per el que disposen les Normes Urbanístiques del POUM per cada una de les claus identificades, llevat del que expressament estableixen aquestes normes

article 26. Zona d'Ordenació Agrupada en Filera subclau 5b

Definició

Comprèn els sòls urbans en què l'edificació ha de respondre a agrupacions de cases en filera, retirades del vial, en raval.

S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la clau 5.b, ordenació agrupada amb una superfície total de 3.548,35 m²

Condicions de parcel·lació/unitats de projecte

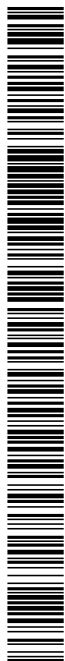
La parcel·la mínima es fixa en 210 m²

El front mínim de parcel·la es fixa en 8 m

La clau 5b es desenvoluparà per unitats de projecte. Per a cada unitat de projecte es fixen els següents paràmetres:

UNITAT 1		5b
Sòl		646.45 m ²
Sostre màxim		427.48 m ² st
	Sostre habitatge lliure	427.48 m ² st
Nombre màxim habitatges		2 hab
	Habitatge lliure	2 hab
front mínim parcel·la		11.00 m
ocupació màxima pb		60%
sup màx ocupació		380.00 m ²
punt aplicació arm (cofa)		183.7
Alçada màxima pb		3.50 m
Alçada reguladora màxima		7.5m
Nombre màxim de plantes		PB+1

UNITAT 2		5b
Sòl		1062.60 m ²
Sostre màxim		854.96 m ² st
	Sostre habitatge lliure	854.96 m ² st
Nombre màxim habitatges		5 hab
	Habitatge lliure	5 hab
front mínim parcel·la		8.80 m
ocupació màxima pb		75%
sup màx ocupació		760.00 m ²
punt aplicació arm (cofa)		184.2
Alçada màxima pb		3.50 m
Alçada reguladora màxima		7.5m
Nombre màxim de plantes		PB+1



NORMATIVA

UNITAT 3 **5b**

Sòl		910.70 m²
Sostre màxim		641.22 m²st
	Sostre habitatge lliure	641.22 m ² st
Nombre màxim habitatges		4 hab
	Habitatge lliure	4 hab
front mínim parcel.la		8.25 m
ocupació màxima pb		70%
sup màx ocupació		645.00 m ²
punt aplicació arm (cota)		184.2
Alçada màxima pb		3.50 m
Alçada reguladora màxima		7.5m
Nombre màxim de plantes		PB+1

UNITAT 4 **5b**

Sòl		928.60 m²
Sostre màxim		641.22 m²st
	Sostre habitatge lliure	641.22 m ² st
Nombre màxim habitatges		4 hab
	Habitatge lliure	4 hab
front mínim parcel.la		8.25 m
ocupació màxima pb		70%
sup màx ocupació		650.02 m ²
punt aplicació arm (cota)		184.2
Alçada màxima pb		3.50 m
Alçada reguladora màxima		7.5m
Nombre màxim de plantes		PB+1

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació agrupació de cases en filera amb alineació grafada en els plànols d'ordenació.
- Edificabilitat neta: el sostre màxim és 2.564,88 m²st
- Densitat màxima: màxim 15 habitatges. 1 habitatge per parcel.la.
- Ocupació: el gàlib d'ocupació es grafia als plànols d'ordenació. L'edificació principal no pot superar el 70% de la parcel.la en planta baixa.
- Alçada reguladora: es determina en el perímetre regulador en els plànols d'ordenació.
- Nº màx de plantes: PB+PP
 - A l'alineació de carrer: grafiat al plànol d'ordenació
 - Als laterals: grafiat als plànols d'ordenació
 - Al fons: grafiat als plànols d'ordenació
- Edificacions auxiliars: s'admet l'ocupació total de l'edificació principal i l'auxiliar en un màxim del 70% de la superfície de parcel.la privada.
Si les edificacions auxiliars es situen per sota la cota de planta baixa no computaran als efectes de de sostre edificable.
Si es situen per sobre la cota de planta baixa computaran al 50% si son edificacions tipus porxos oberts o semitancats (1 a 3 costats), i al 100% si son tancats (4 costats).



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 70 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

- i) Parets de tanca: Les tanques entre parcel·les i a vial seran massisses fins a 0.90m i amb materials vegetals o calats fins a 1.8m
- j) Condicions estètiques :
- Cobertes: El tipus de coberta serà l'usual en la zona i edificis del entorn, amb teula aràbiga de color vermell i pendent màxima del 30%. S'admeten terrats plans i galeries porxades sotacobert
 - Materials: Les façanes i tanques es podran acabar amb pedra de la zona o amb acabat estucat, arrebossat i pintat. No s'admet ceràmica vista, bloc de formigó i altres revestiments que desvirtuin el caràcter del nucli de població al que s'integren.
 - Composició de Façana: El projecte del conjunt de dos o més habitatges aparellats haurà de diferenciar cada edificació de les veïnes
 - Acabats de façana L'acabat exterior serà únic per tota la façana. Els materials permesos son pedra natural, estucat tradicional, arrebossat amb morter de calç i arrebossats i pintats en la tonalitat de la gamma de terres. Es prohibeixen gelosies de vidre o ceràmiques i aplacats de plàstic o metall.

- k) Condicions d'ús:

Ús Principal: Habitatge unifamiliar o bifamiliar,

Ús Complementari: Residencial en la modalitat de residencial especial i Plurihabitatge (agrupació en una parcel·la fins a màxim de 6 habitatges).Aparcament privat, magatzem i serveis complementaris al ús principal. Comercial petit , Oficines i Serveis de restauració en planta baixa (situació relativa 1) (màxim 250 m²), serveis tècnics i medi ambient, educatiu, sanitari-assistencial, cultural i associatiu.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 72 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

article 27. Zona de Verd Privat, Clau 5bvp**Definició**

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols normatius a les quals es manté l'ús i propietat privada de sòl. El Pla concentra l'edificabilitat al voltant de la plaça nova davant l'equipament i es reparteix mitjançant la qualificació de zona corresponent.

La zona comunitària d'espai lliure privat es situa entre els dos espais classificats d'espai lliure públic. S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la **Clau 5bvp**, verd privat amb una superfície total de 570,04 m²

Condicions de parcel·lació

La totalitat de la zona es repartirà de manera mancomunada i proporcionalment a cada una de les unitats edificatòries resultants.

Condicions de l'edificació

Els sòls subjectes a aquesta zonificació han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat. Es mantindrà un mínim del 70% de la superfície arbrada o vegetada, sense pavimentació o instal·lacions.

No es podran aixecar edificacions de planta nova ni autoritzar-se obres altres que les pròpies de les instal·lacions esportives com pistes, piscines i zones recreatives d'ús comunitari amb una ocupació d'elements (pavimentació, tanques, superfície aigua....) màxima del 30%.

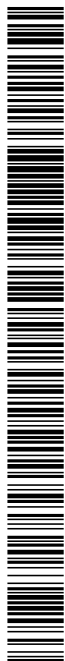
Les Zones qualificades de verd privat compten com espai de domini privat, si bé no edificable, a l'efecte de determinar les separacions de l'edificació a llindees o vial aplicables a cada zona o subzona

Unitat 5 Verd Privat Comunitari		5bvp
Sòl		570.04 m ²
Sostre màxim		0.00 m ² st
	Sostre habitatge lliure	0.00 m ² st
Nombre màxim habitatges		0 hab
	Habitatge lliure	0 hab
front mínim parcel·la		0.00 m
ocupació màxima pb		0%
sup màx ocupació		0.00 m ²
punt aplicació arm (cota)		184.2



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 73 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

aprovació inicial

5

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 74 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

5.1 INTRODUCCIÓ

L'art. 66 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; determina, entre altres, que el document de pla de millora urbanístic haurà d'incloure l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

5.2 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR

L'objecte d'aquest apartat és la formulació de l'avaluació econòmica i financera del desenvolupament del sector PMU al municipi de Vilademuls per tal de concloure'n la seva viabilitat.

5.2.1 Metodologia de la valoració urbanística

El procediment escollit per efectuar la valoració urbanística i avaluar la viabilitat econòmica del sector és el que s'indica a continuació:

- Identificació dels valors de venda (mitjançant estudi de mercat per a la tipologia edificatòria).
- Estimació dels costos de construcció de l'edificació.
- Estimació dels costos d'urbanització.
- Valoració urbanística: Formulació del Mètode Residual Dinàmic.

5.2.2 Valors de venda

El valor de mercat resulta ser el protagonista de gairebé totes les valoracions, i és per aquest motiu que és una dada molt "sensible" d'establir de cara a la viabilitat econòmica del sector.

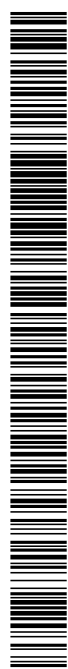
És necessari obtenir aquest valor per a l'ús habitatge unifamiliar lliure al PMU-2 CENTRE.

Pel que fa a l'habitatge lliure, el valor s'obté mitjançant un estudi de mercat amb una mostra de 10 habitatges en venda.

• ÚS HABITATGE LLIURE

Estudi de mercat habitatges

Per realitzar l'estudi de mercat s'ha fet una mostra de 14 habitatges ubicats dintre d'un radi de 3'5km, abastant els nuclis de Sant Esteve de Guialbes i Vilademuls, cercant tipologies d'habitatge similars a les del Pla de Millora Urbana. S'ha considerat els habitatges entre 105 i 239 m² de superfície i s'ha prescindit dels més petits o més grans; així com també d'aquells que queden exageradament allunyats de la mitja pel que fa al preu (euros /m²), tant a l'alça com a la baixa.

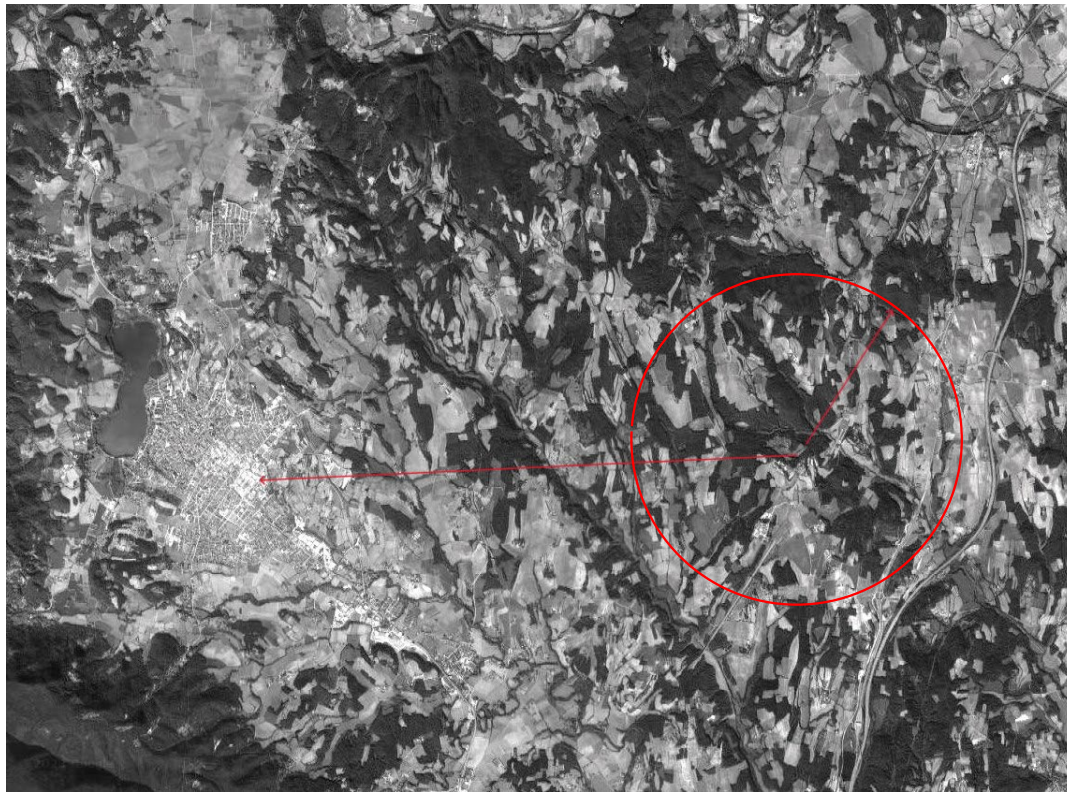


Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 76 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)



ESTUDI DE MERCAT RESIDENCIAL

Sup. Construïda (m²st)	Preu (€)	Preu mig (€/m²st)
111.30 m²	153,300.00 €	1,377.36 €/m²st
115.50 m²	163,800.00 €	1,418.18 €/m²st
126.00 m²	144,270.00 €	1,145.00 €/m²st
132.30 m²	173,250.00 €	1,309.52 €/m²st
136.50 m²	178,500.00 €	1,307.69 €/m²st
136.50 m²	188,370.00 €	1,380.00 €/m²st
142.80 m²	179,340.00 €	1,255.88 €/m²st
149.10 m²	220,500.00 €	1,478.87 €/m²st
157.50 m²	231,000.00 €	1,466.67 €/m²st
147.00 m²	178,500.00 €	1,214.29 €/m²st
163.80 m²	199,500.00 €	1,217.95 €/m²st
163.80 m²	262,500.00 €	1,602.56 €/m²st
197.40 m²	275,000.00 €	1,393.11 €/m²st
168.00 m²	290,000.00 €	1,726.19 €/m²st
168.00 m²	210,000.00 €	1,250.00 €/m²st
178.50 m²	219,000.00 €	1,226.89 €/m²st
189.00 m²	289,000.00 €	1,529.10 €/m²st
199.50 m²	220,000.00 €	1,102.76 €/m²st
189.00 m²	295,000.00 €	1,560.85 €/m²st
193.20 m²	280,000.00 €	1,449.28 €/m²st
158.24 m²st	217,541.50 €	1,370.61 €/m²st

HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA O A CARRER

ESTUDI MERCAT LOCALS

Zona	Sup. Construïda (m²st)	Preu (€)	Preu mig (€/m²st)
Banyoles	128.00 m²	195,000.00 €	1,523.44 €/m²st
Cornella de Terri	90.00 m²	130,000.00 €	1,444.44 €/m²st
Porqueres	105.00 m²	115,000.00 €	1,095.24 €/m²st
Serinya	178.00 m²	295,000.00 €	1,657.30 €/m²st
Vilademuls	90.00 m²	185,000.00 €	2,055.56 €/m²st
VALORS MITJOS	118.20 m²st	184,000.00 €	1,555.20 €/m²st

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS

ESTUDI MERCAT LOCALS

Zona	Sup. Construïda (m²st)	Preu (€)	Preu mig (€/m²st)
Garrigàs	155.00 m²	189,000.00 €	1,219.35 €/m²st
Cruïlles, Monells, St Martí de H	250.00 m²	316,000.00 €	1,264.00 €/m²st
Espanella	245.00 m²	329,500.00 €	1,344.90 €/m²st
Llers	195.00 m²	215,500.00 €	1,105.13 €/m²st
Vilademuls	175.00 m²	217,500.00 €	1,242.86 €/m²st
VALORS MITJOS	204.00 m²st	253,500.00 €	1,235.25 €/m²st

La mitja obtinguda del mercat residencial d'aquest estudi és de **1.370 €/m² construïts**, que suposa una mitjana de **1.7337 m2 sostre útil**



AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

5.2.3 Estimació dels costos d'urbanització

En una primera aproximació de l'estimació dels costos d'urbanització, s'obté un pressupost d'execució material (PEM) de 327.953 €. A partir d'aquest pressupost, i per tal d'obtenir el pressupost d'execució per contrata (PEC, abans d'iva), cal considerar altres costos en concepte de: despeses generals (13%) i benefici industrial (6%). El PEC final abans d'iva és de 390.264 €.

L'estimació del cost de les obres d'urbanització, per capítols es desglossa al quadre següent:

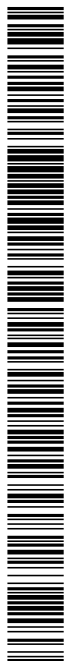
ESTIMACIÓ COSTOS D'URBANITZACIÓ PMU Centre St Esteve Guialbes				
VIAL PAVIMENTAT m²				
Núm:	Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1	ENDERROCS	3.50	5,202.58 €	6,191.06 €
2	MOVIMENT DE TERRES	6.00	4,020.00 €	4,783.80 €
3	PAVIMENTACIÓ	25.00	37,161.25 €	44,221.89 €
4	XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	20.00	29,729.00 €	35,377.51 €
5	XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES RESIDUALS	10.00	14,864.50 €	17,688.76 €
6	XARXA D'AIGUA POTABLE	12.00	17,837.40 €	21,226.51 €
7	XARXA DE REG	5.00	7,432.25 €	8,844.38 €
8	XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ	10.00	14,864.50 €	17,688.76 €
9	XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ	15.00	22,296.75 €	26,533.13 €
10	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	10.00	14,864.50 €	17,688.76 €
11	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	5.00	7,432.25 €	8,844.38 €
12	XARXA DE GAS	3.00	4,459.35 €	5,306.63 €
13	ENJARDINAMENT EN VIALS	6.00	8,918.70 €	10,613.25 €
14	SENYALITZACIÓ	5.00	7,432.25 €	8,844.38 €
15	MOBILIARI URBÀ I CONTENIDORS	10.00	14,864.50 €	17,688.76 €
16	SEGURETAT I SALUT	5.00	7,432.25 €	8,844.38 €
TOTAL		150.50	218,812.03 €	260,386.31 €
Obres voreres, passos peatonals i reurbanització existents m²				
Núm:	Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1	ESBROSSADA, TALA I EXPLANACIÓ	15.00	9,555.75 €	11,371.34 €
2	XARXES SERVEIS I CONNEXIONS	20.00	12,741.00 €	15,161.79 €
3	PAVIMENTACIÓ	25.00	15,926.25 €	18,952.24 €
TOTAL		60.00	38,223.00 €	45,485.37 €
TOTAL PEC (abans IVA)				305,871.68 €
Parcs , places i jardins				
Núm:	Capítol:	PEM	PEM (€):	PEC (abans d'IVA)
1	ESBROSSADA, TALA I EXPLANACIÓ	18.00	28,367.46 €	33,757.28 €
2	XARXES SERVEIS I CONNEXIONS	12.00	18,911.64 €	22,504.85 €
3	ARBRAI I VEGETACIÓ	15.00	23,639.55 €	28,131.06 €
TOTAL		45.00	70,918.65 €	84,393.19 €
TOTAL PEC (abans IVA)				390,264.87 €

5.2.4 Estimació dels costos de construcció de l'edificació

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m² construït dels diferents usos urbanístics s'han tingut en compte com a punt de partida els diferents ventalls d'usos de la proposta.

Per a determinar els costos de construcció del **sostre residencial plurifamiliar lliure** es parteix de la tipologia tipificada al *Boletín Económico de la Construcción* publicat el 4rt trimestre de 2022 (en endavant BEC) equivalent a la tipologia Xalet Senzill (180-250 m²). El seu valor és de 1.086,87 €/m²st, sense incloure el benefici industrial i de despeses generals.

Per al sostre destinat a usos complementaris es fixa en un 50% del valor de referència.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 78 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Tots els preus de construcció publicats al BEC són per la província de Girona. En el cas que ens ocupa, en tractar-se d'un sector a la província de Girona, els preus s'han minorat un 10%, d'acord amb les indicacions del BEC.

També cal considerar les despeses indirectament relacionades amb la construcció i que s'estimen a partir del seu propi pressupost d'execució material o per contrata. Aquestes despeses són: honoraris tècnics, impostos, llicències, assegurança desenal, etc...

En el següent quadre apareixen desglossats tots els costos considerats en relació al cost final de construcció per tipologia plurifamiliar de renda lliure, de protecció pública i comercial:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL
 (Art. 26 LS 8/2007; Ordre ECO/805/2003, de 27 de març)

F = Vm x (1 - b) - Σ Ci	
F	Valor del terreny o immoble
Vm	Valor de l'immoble amb l'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per u
Ci	Conjunt de despeses considerades

		Unifamiliar		
Valor de mercat de l'immoble acabat		Vm	1.737.20 €/m²st	
Marge de benefici mínim		b	18%	
		(1 - b)	0.82	
Estimació dels costos de construcció de l'edificació		C = Σ Ci	1.294.58 €/m²st	
Construcció i venda	1 PEC Construcció*	PEC	1.050.00 €/m²st	
		PEM	875.00 €/m²st	
		PEM Construcció		
		Benefici industrial i despeses generals	20.00% PEM	
		C0	175.00 €/m²st	
	2 Control de qualitat, escomeses, seguretat i salut	2.00% PEM	C1	17.50 €/m²st
	3 Honoraris d'arquitecte i arq. tècnic i visats	9.50% PEC	C2	83.13 €/m²st
	4 Llicència i impostos construcció i obres	3.80% PEM	C3	33.25 €/m²st
	5 Declaració d'obra nova i divisió horitzontal	0.50% PEC	C4	5.25 €/m²st
	6 Impost Béns Immobles	0.90% PEM	C5	7.88 €/m²st
7 Notaria i Registre	1.00% PEM	C6	8.75 €/m²st	
8 Despeses de comercialització	3.00% PEM	C7	26.25 €/m²st	
9 Despeses d'administració promotor	6.00% PEM	C8	52.50 €/m²st	
10 Assegurança decenal	0.96% [(PEC+ C1 - C19)]	C9	10.08 €/m²st	
Valor de repercussió (sòl urbanitzat)		Fu	129.92 €/m²st	

* Valors a partir dades BEC 4º Tr 2022

			total sector
Sostre	m²st	2.564.88m²st	2.564.88m²st
Sostre lucratiu (excloent 10%)	m²st	2.308.40m²st	2.308.40m²st
Valor lucratiu sòl urbanitzat (€)	€	299.907.81 €	299.907.81 €

Preus màxims de venda (m²/st útil): (Pla Estany)

HL	1,828.63 €/m²stu
Hunif	1,828.63 €/m²stu
APT	1,920.06 €/m²stu

Preus màxims de venda (m²/st construïts): (Pla Estany)

0.95 Coeficient conversió m² útils a m² construïts	
HL	1,737.20 €/m²stu
Hunif	1,737.20 €/m²stu
APT	1,824.06 €/m²stu

5.2.5 Valoració urbanística: Formulació del Mètode Residual Dinàmic

Existeixen diversos mètodes de valoració, tots ells recollits, reconeguts, contemplats i desenvolupats per les Normes Europees de Valoració i la O.M., encara que les denominacions no sempre siguin idèntiques.

Els mètodes més emprats són els següents:

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- Mètode del cost:
 - Valor de reemplaçament brut (CRB)
 - Valor de reemplaçament net (CRN)
- Mètode de comparació, o mètode de comparació amb el mercat.
- Mètode d'actualització de rentes.
- Mètode residual:
 - Mètode residual dinàmic. Anàlisis d'inversions amb valors esperats.
 - Mètode residual estàtic. Anàlisis d'inversions amb valors actuals.

El càlcul de viabilitat del sector del Pla de Millora urbana PMU27 s'ha portat a terme en dues fases:

1. Càlcul del sòl urbanitzat : Mètode residual estàtic
2. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar): Mètode residual dinàmic

Els Mètodes residuals de valoracions consisteixen en determinar el valor de mercat del sòl o edifici a partir del valor del producte immobiliari final, deduint d'ells totes les despeses i inversions necessàries, incloent les despeses financeres, comercials i el marge brut o benefici que presumiblement un promotor de tipus mig consideraria. Es basen en el principi del valor residual i en el principi del major i menor ús, i serveixen per determinar el valor de mercat de terrenys, sòls o immobles.

A la normativa de valoracions de garantia, es defineixen i desenvolupen aquests mètodes i s'estableixen en la secció cinquena de la norma, articles 34 al 42 dos possibilitats per a la taxació, donant en alguns casos l'opció de valorar segons el seu criteri pel mètode dinàmic o estàtic.

En aquest cas, com la previsió de desenvolupament del sector i des de el seu començament és superior a un any aplicarem el mètode residual dinàmic.

- **Mètode residual estàtic - VRS**

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, es determinen per el mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

Essent:

- **VRS:** valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat
- **Vv:** Valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu en €/m² edificable
- **K:** Coeficient que pondera la totalitat dels costos generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció Inmobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 80 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

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

Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl. "

En el següent quadre es detalla el càlcul dels **valors de repercussió del sòl urbanitzat** pels usos considerats:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL						
(Art. 26 LS 8/2007; Ordre ECO/805/2003, de 27 de març)						
					Unifamiliar	
Valor de mercat de l'immoble acabat					Vm	1.737.20 €/m²st
Marge de benefici mínim					b	18%
					(1-b)	0.82
Estimació dels costos de construcció de l'edificació					C= Σ Ci	1.294.58 €/m²st
Construcció i venda	1	PEC Construcció*		PEC	1.050.00 €/m²st	
			PEM Construcció	PEM	875.00 €/m²st	
			Benefici industrial i despeses generals	C0	175.00 €/m²st	
			20.00% PEM			
	2	Control de qualitat, escomeses, seguretat i salut	2.00% PEM	C1	17.50 €/m²st	
	3	Honoraris d'arquitecte i ara, tècnic i visats	9.50% PEC	C2	83.13 €/m²st	
	4	Llicència i impostos construcció i obres	3.80% PEM	C3	33.25 €/m²st	
	5	Declaració d'obra nova i divisió horitzontal	0.50% PEC	C4	5.25 €/m²st	
	6	Impost Béns Immobles	0.90% PEM	C5	7.88 €/m²st	
	7	Notaria i Registre	1.00% PEM	C6	8.75 €/m²st	
8	Despeses de comercialització	3.00% PEM	C7	26.25 €/m²st		
9	Despeses d'administració promotor	6.00% PEM	C8	52.50 €/m²st		
10	Assegurança decenal	0.96% ((PEC+ C1 - C19)	C9	10.08 €/m²st		
Valor de repercussió (sòl urbanitzat)					Fu	129.92 €/m²st

Un cop obtingut el valor residual, podem obtenir el valor de la cessió de l'aprofitament.

			total sector
Sostre	m²st	2,564.88m²st	2,564.88m²st
Sostre lucratiu (excloent 10%)	m²st	2,308.40m²st	2,308.40m²st
Valor lucratiu sòl urbanitzat (€)	€	299,907.81 €	299,907.81 €

VALORS DEL 10% DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT			
Sostre total Habitatge	2,564.88 m²st		
Sostre cessió Habitatge 10%	256.49 m²st		
Sostre Habitatge	256.49 m²st	129.92 €	33,323.09 €
TOTAL	256.49 m²st		33,323.09 €

Per tant, el valor total de la cessió del sector és de: **33.323,1 €**

Una vegada obtingut el valor residual del sòl pels diferents usos del sector, es comprova la viabilitat del sector. Donat que la previsió de desenvolupament del sector des del seu començament és superior a un any aplicarem el mètode residual dinàmic.

- **Mètode residual dinàmic**

El càlcul es fa tenint en compte el temps en el que raonablement es conclourà el procés fins arribar a la realització en el mercat del producte final i periodificant cada un dels ingressos i cada una de les



AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

despeses i inversions, imputant-se en el seu període temporal corresponent i actualitzant els fluxes de caixa així establerts a la taxa del mercat, en aquell moment.

La fórmula bàsica del Mètode Residual Dinàmic és:

$$VAN = - F + \sum E_j / (1+i)^j - \sum S_k / (1+i)^k$$

Essent:

- **VAN:** Valor actual net de la inversió
- **F:** Valor del terreny o inversió inicial
- **E_j:** Import dels ingressos en cada moment j → venda dels immobles a)
- **S_k:** Import dels pagaments en cada moment j → despeses de construcció i urbanització i gestió de vendes b) i c)
- **t_j:** Número de períodes de temps previstos des de la data de taxació fins que es produeix cada ingrés.
- **t_k:** Número de períodes de temps previstos des de la data de taxació fins que es produeix cada pagament.
- **i:** Tipus d'actualització escollit corresponent a la durada de cada un dels períodes de temps considerats.

El càlcul del valor actual net d'un projecte d'inversió parteix de la idea bàsica d'equiparar diverses quantitats de diners en diferents moments temporals, tenint present l'interès que es pot obtenir sobre el mateix. Per equiparar aquestes quantitats, s'obté el seu valor actual i, tenint en comte que seran quantitats positives i negatives (ingressos i despeses), la seva suma que serà igual al valor actual net (VAN) del projecte d'inversió.

El projecte d'inversió es planteja amb un horitzó temporal, efectuant-se una divisió en períodes (s'elabora un calendari) en el que es produiran fluxos de caixa (ingressos i despeses). Aquests ingressos i despeses del projecte, s'avaluen prèviament i es distribueixen, segons el calendari, en diferents períodes de manera que, per a cada període temporal, s'obté un flux de caixa (cash-flow) positiu o negatiu. Aquests fluxos de caixa en cada període s'actualitzen (s'obté el seu "valor actual") i, posteriorment, es sumen, obtenint, un cop deduïda la inversió inicial, el valor actual net (VAN) del projecte.

Pel que fa referència a la taxa d'interès (i) adoptada per equiparar les diferents quantitats en el temps, cal considerar que en aquesta s'està fixant la rendibilitat mínima que es demana al projecte per tal que el promotor pugui garantir la viabilitat econòmica de la seva inversió.

El procés de càlcul del valor actual net (VAN) es pot resumir en:

- Establir la taxa de descompte (i) aplicable al risc del projecte.
- Calcular el flux de caixa d'ingressos (E_j) i despeses (S_k) en cada període
- Calcular els valors actuals de tots els elements del flux de fons dividint cada un d'ells entre (1+i) tantes vegades com períodes (j, k) separin aquest element del moment actual
- Sumar les quantitats resultants amb els seus signes respectius.
- Restar la inversió inicial (F)

En el nostre cas concretament, no hem considerat la inversió inicial que correspondria a la compra dels terrenys, ja que és una dada de la que no disposem.

D'aquesta manera, el resultat obtingut en el VAN es correspon amb el valor dels terrenys inclosos dins del sector de planejament com a sòl urbanitzable però sense restar-li el valor de la inversió inicial referent a la compra del sòl.

Aquest valor del VAN obtingut com a resultat de l'estudi de viabilitat del sector hauria de ser superior al valor actual del sòl no urbanitzat, doncs si fos inferior ens estaria indicant que el sector no és viable econòmicament (o bé que la rendibilitat mínima establerta per al desenvolupament del sector no s'obtidria).

D'aquesta manera, segons el VAN obtingut es conclou que:

- Si el VAN és negatiu o inferior al seu valor de ITP (0 > VAN < ITP), el projecte és inviable o no aconsellable ja que no s'obté la rendibilitat mínima establerta que garanteixi la viabilitat econòmica de la promoció.
- Si el VAN és superior al seu valor de ITP (VAN > ITP), el projecte és rentable, doncs la totalitat de fluxos de caixa esperats, descomptats a una taxa apropiada al risc del projecte, superen el cost de realitzar-lo.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 82 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari actal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

- Si el VAN és igual al seu valor de ITP (VAN = ITP), la rendibilitat del projecte és igual a la mínima esperada.

5.2.6 Estimació del valor de sòl brut mitjançant el mètode residual dinàmic. Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10%, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus

El **calendari de les actuacions previstes segons el pla d'etapes del Planejament així com el resum** d'ingressos i despeses de la transformació urbanística de la promoció son els que es poden veure en els quadres adjunts.

En base als diferents valors considerats, de despeses i beneficis, i tenint en compte el pla d'etapes previst, es detalla en el quadre adjunt el flux de caixa pel calendari temporal previst en el desenvolupament del sector des de la seva fase de planejament fins a la seva fase de venda de parcel·les.

AVALUACIÓ econòmica del sector PMU-2 centre St Esteve de Guialbes								
		SOSTRE PRIVATIU (-10% Aprof.)	(-) Cost (+) Ingrés	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5
Despeses: planejament, i gestió	Valor sòl		-299,907.81 €	-299,907.81 €				
	Honoraris tècnics		-69,897.96 €	-34,948.98 €	-34,948.98 €			
	Despeses, registre, notaria....		-9,000.00 €	-3,600.00 €	-5,400.00 €			
	Gestió Junta Compensació*		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €		
	TOTAL		-378,805.77 €	-338,456.79 €	-40,348.98 €	0.00 €		
Obres urbanització	Honoraris, impostos, etc....		0.00 €		0.00 €	0.00 €		
	Obres d'Urbanització		449,974.47 €		89,994.89 €	359,979.58 €		
	Indemnitzacions enderroc		0.00 €		0.00 €	0.00 €		
	Indemnitzacions activitat**		0.00 €		0.00 €	0.00 €		
	TOTAL		449,974.47 €		89,994.89 €	359,979.58 €		
VRSub. (-10%)	101.59 €/m²st	2,564.88 m²st	260,574.57 €			0.00 €	159,825.35 €	100,749.22 €
Venda	Unifamiliar	2,564.88 m²st	333,230.90 €			0.00 €	199,938.54 €	133,292.36 €
	TOTAL		333,230.90 €			0.00 €	199,938.54 €	133,292.36 €
Flux de caixa			331,743.28 €	-338,456.79 €	49,645.92 €	359,979.58 €	199,938.54 €	133,292.36 €
VAN = 289,258.41 €				-320,029.87 €	44,387.24 €	304,326.47 €	159,825.35 €	100,749.22 €
TIR = 37.89 %								
TA = 5.76 %								
VRS Brut = 29.32 €/m²s								
Valor residual sòl urbanitzable =			29.32 €/m²s					

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, el desenvolupament del projecte es preveu pels propers 3 anys. Dels fluxos de caixa obtinguts per a cada període temporal, actualitzats al "seu valor actual" obtenim que el valor residual del sòl brut és igual a **29.3 €/m²**.

5.2.7 Conclusions sobre la viabilitat econòmica del sector

Una vegada esmentades totes aquelles premisses que permeten fer possible la viabilitat del projecte s'han de tenir en consideració certs paràmetres molt sensibles i que són susceptibles de possibles canvis.

1. La Taxa d'actualització real Ponderada depèn de diversos paràmetres que són canviants en el temps, com és el cas de l'IPC. Així, és possible que els valors obtinguts en aquest estudi varin considerablement si certs paràmetres també ho fan.
2. El calendari d'actuacions és també un factor decisiu alhora de determinar la viabilitat del sector. S'ha de tenir en compte que qualsevol retràs en el temps provocarà un empitjorament pel que fa a la rendibilitat del sector.

Un cop descomptades les càrregues urbanístiques repercutibles al sector i descomptat el cost de capital del procés de transformació del sòl, el valor residual brut és igual a **29.3 €/m²**.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 83 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El valor obtingut manifesta la viabilitat econòmica i financera del present Pla de Millora Urbana sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació plantejada.

5.3 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ PREVISTES SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES

El Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text Refós de la Llei del Sòl (Publicat al BOE de 26 de juny de 2008), disposa en el seu article 15.4:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Les previsions contingudes en el precepte transcrit han estat traslladades a l'ordenament urbanístic català, i adaptades al mateix, per mitjà del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Concretament, en el seu article 66 apartat d) del TRLU en relació a la documentació dels plans parcials urbanístics li dona la redacció següent:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En compliment, doncs, del mandat legal exposat anteriorment, s'incorpora el present informe de sostenibilitat econòmica, el qual contindrà, bàsicament, una estimació de les repercussions del desenvolupament del PMU-2 CENTRE sobre les finances públiques implicades.

5.3.1 Criteris d'avaluació i consideracions prèvies

Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera de les actuacions que repercuteixen en les finances públiques, s'estableixen dos grans conjunts d'actuacions: per una banda aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que garanteix el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, i per altra, les que corresponen a actuacions pròpies dels sistemes, ja sigui actuacions d'adquisició de sòl o d'urbanització de terrenys i/o construcció d'equipaments.

En aquest sentit, bàsicament, els sistemes de gestió i urbanització del sector objecte del present document, que afectaran a la Hisenda Pública de l'Ajuntament són:

- Per una banda les cessions, que es componen de vials, espais lliures, equipaments, i el 10% de l'aprofitament de l'àmbit.
- Per l'altra banda, la recepció de la urbanització comportarà l'obligació de fer-se'n càrrec del seu manteniment.

Per tant, es pot dir que de la gestió dels sectors es deriven per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es traduiran per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

Es determinarà que l'execució d'aquest nou sector **és econòmicament sostenible, si el balanç entre les "despeses" i "ingressos" que es generen sobre la hisenda pública municipal resulti positiu** (ingressos vs despeses).

Per tal d'efectuar aquest balanç econòmic caldrà identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta el desenvolupament d'aquest sector vers les finances municipals.

Per una banda, caldrà considerar l'impacte causat per la implantació i manteniment de noves infraestructures viàries i espais lliures així com també els costos associats a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels nous usos previstos.

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 84 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Per una banda, caldrà considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles (IBI), altres impostos extraordinaris com taxes de construcció i llicències d'obra i, per altra banda, el valor derivat de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

5.3.2 Estimació de les despeses municipals generades

Les despeses de manteniment associades a les noves infraestructures i serveis, es formulen sobre les superfícies de sistemes següents: viari i espais lliures.

El que suposa un cost anual de:

Quantitat	RATIO €/m ² st any	Quantitat (sense 10% aprof)	TOTAL (sense 10% aprof)
Manteniment i neteja viària i zones verdes	-1.45 €/m ² s any	3,631.34 m ² s	-5,265.44 €/any
Servei escombraries i residus	-0.60 €/m ² s any	3,631.34 m ² s	-2,178.80 €/any
Servei clavegueram	-60.00 €/hab any	15.00 hab	-900.00 €/any
Servei enllumenat	-1.60.00 €/p.llum any	8.00 p.llum	-1,280.00 €/any
Despesa béns i serveis			-8,344.25 €/any

En aquest cas ens trobem davant un pla d'etapes de 3 anys, i per tant, l'edificació es trobarà consolidada a partir del quart any. No obstant això, la prestació i manteniment dels serveis públics haurà de fer-se des de la recepció definitiva de les obres d'urbanització, la qual es preveu a partir del tercer any des de l'inici de l'expedient de planejament derivat.

5.3.3 Estimació del ingressos municipals generats

- Ingressos ordinaris**

Impost sobre béns immobles (IBI): S'ha considerat un ingrés anual pel sòl de 1,00 €/m²s, mentre que per a l'edificació un ingrés de 1,50 €/m²st.

Al contrari que els costos de manteniment dels serveis públics, els ingressos ordinaris seran progressius en el temps. És a dir, la part de l'IBI corresponent al valor del sòl es produirà en un primer lloc previsiblement l'any després de la publicació dels documents de planejament i gestió, no obstant això la part corresponent a l'edificació serà progressiva conforme es vagin edificant les parcel·les

Evidentment la recaptació d'aquests ingressos està relacionada directament amb el previst en el pla d'etapes, i més concretament, amb les previsions de l'informe de viabilitat econòmica.

Quantitat	RATIO €/m ² st any	Quantitat (sense 10% aprof)	TOTAL (sense 10% aprof)
IBI (sòl)	1.00 €/m ² s any	3,657.23 m ² s	3,657.23 €/any
IBI (edificació)	1.50 €/m ² st any	2,308.40 m ² st	3,462.59 €/any
Ingressos ordinaris TOTAL			7,119.82 €/any

- Ingressos extraordinaris**

Es impostos extraordinaris com són el 10% d'aprofitament urbanístic, les llicències d'obra, taxes de construcció, etc..., es tenen en compte en aquest informe de sostenibilitat econòmica. Tot i que són recaptacions no periòdiques (només es donen en el moment d'execució), es consideren valors representatius del balanç econòmic anual al llarg dels anys previstos en el pla d'etapes.

En qualsevol cas, el valor corresponent al 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta, no s'ha tingut en compte dins del balanç d'ingressos-despeses, doncs aquest valor es preveu que sigui adjudicat en sòl i no monetàriament. Per tant, encara que tracta d'un valor patrimonial, no entra en el flux de la caixa de la hisenda local.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 85 de 120

SIGNATURES
 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprofit inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Quantitat	RATIO €/m ² st any	Quantitat (sense 10% aprof)	TOTAL (sense 10% aprof)
Aprofitament urbanístic			33,323.09 €
Llicències i taxes Urbanització			0.00 €
Llicències i taxes Edificació	36.94 €/m ² st	2,308.40 m ² st	85,282.41 €
Ingressos extraordinaris TOTAL			118,605.50 €

5.3.4 Balanç econòmic i conclusions

El sector PMU-2 CENTRE resulta econòmicament sostenible si es tenen en compte tant el balanç anual d'ingressos i despeses com els ingressos que rebrà en concepte del 10% de cessió. Així, la repercussió d'aquest sector en la hisenda municipal és altament favorable.

El cash-flow és el que es resumeix a continuació segons el pla d'etapes previst, i que fa una estimació en el temps del balanç d'ingressos i despeses municipals, generats per aquest Pla de Millora Urbana fins la finalització de les obres d'urbanització.

SOSTENIBILITAT econòmica del sector PMU Centre St Esteve de Guialbes											
Quantitat		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	Aprofitament total (sense 10% aprofitament)				
IBI (sòl)				100 %	3,657.23 €	100 %	3,657.23 €	100 %	3,657.23 €		10,971.69 €
IBI (edificació)						100 %	3,462.59 €	100 %	3,462.59 €		6,925.19 €
Ingressos ordinaris TOTAL					3,657.23 €		7,119.82 €		7,119.82 €		17,896.88 €
Aprofitament urbanístic	100 %	33,323.09 €									33,323.09 €
Llicències i taxes Urbanització			50 %	0.00 €	50 %	0.00 €					0.00 €
Llicències i taxes Edificació					50 %	42,641.20 €	50 %	42,641.20 €			85,282.41 €
Ingressos extraordinaris TOTAL		33,323.09 €	0.00 €	0.00 €	42,641.20 €	42,641.20 €					118,605.50 €
TOTAL INGRÈS CORRENT		33,323.09 €	0.00 €	3,657.23 €	49,761.03 €	49,761.03 €					136,502.38 €
Manteniment i neteja viària i zones verdes			20 %	-1,053.09 €	50 %	-2,632.72 €	100 %	-5,265.44 €	100 %	-5,265.44 €	-8,951.25 €
Servei escombraries i residus			20 %	-435.76 €	50 %	-1,089.40 €	100 %	-2,178.80 €	100 %	-2,178.80 €	-3,703.97 €
Servei clavegueram			20 %	-180.00 €	50 %	-450.00 €	100 %	-900.00 €	100 %	-900.00 €	-1,530.00 €
Servei enllumenat			20 %	-256.00 €	50 %	-640.00 €	100 %	-1,280.00 €	100 %	-1,280.00 €	-3,456.00 €
Despesa béns i serveis				-1,924.85 €	-4,812.12 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €		-25,985.47 €
TOTAL DESPESA CORRENT				-1,924.85 €	-4,812.12 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €	-9,624.25 €		-25,985.47 €
DÈFICIT O SUPERÀVIT PÚBLIC		33,323.09 €	-1,924.85 €	-1,154.89 €	40,136.78 €	40,136.78 €					110,516.91 €



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 86 de 120

SIGNATURES

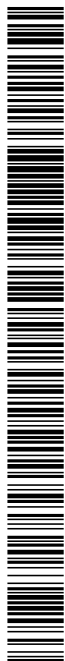
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 87 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

6

aprovació inicial

85

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 88 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

6

ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

INTRODUCCIÓ

6.1.1 Objecte de l'estudi

El present document té com a objectiu realitzar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada referent al Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE de Vilademuls .

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, el planejament urbanístic derivat ha d'incorporar l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada si comporta la implantació de nous usos o activitats.

Article 3

Àmbit d'aplicació

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

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

D'aquesta manera, el present Pla de Millora Urbana requereix de l'elaboració de l'esmentat estudi, per tal d'analitzar la mobilitat que crearà aquest nou sector i d'assegurar que el municipi pot abastir les noves necessitats generades.

6.1.2 Contingut

L'objectiu de l'estudi de l'Avaluació de la Mobilitat Generada és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocats per aquest PMU, i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i sistemes de transport, incloent tant els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments a peu o en bicicleta.

En el cas del present PMU, no es preveu un increment substancial de la mobilitat que pugui distorsionar significativament el model actual, ja que Vilademuls és un municipi de menys de 5.000 habitants. Tot i així, aquest estudi busca analitzar el possible funcionament de la xarxa una vegada implantada l'activitat, amb la finalitat de facilitar l'informe dels serveis de circulació municipal.

6.2 ÀMBIT DE L'ESTUDI

L'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE se situa al nucli de St Esteve de Gualbes , a uns 5m de distància de l'encreuament entre la N-II i la carretera GI-513, que dona accés als nuclis d'Orriols i Vilademuls , ubicats al nord del nucli de St Esteve .

La superfície total de l'àmbit és de 9.864,94 m².

Pel que fa a les infraestructures i comunicacions, el sector PMU-2 CENTRE , té accés rodat des de la carretera antiga GIV-5142, que actualment s'ha cedit a l'Ajuntament de Vilademuls en el tram que creua el nucli de St Esteve de Gualbes.

Pel que fa al transport públic, els serveis de bus i Ferrocarrils més propers es troben a Girona i serveixen a la comarca els municipis de Banyoles, Porqueres i Cornellà de Terri i des de Figueres a Crespià, Esponellà, Melianta i Banyoles.

Descripció de les xarxes existents i de la mobilitat actual

6.2.1 Anàlisi territorial i de planejament dels municipis

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (PDU) de el Pla de l'Estany engloba 11 municipis de la comarca.

La superfície que ocupen els 11 municipis és de 262,57 km², tot el territori de el Pla de l'Estany. En ella s'hi concentren 31.554 habitants, La densitat poblacional del PDU és de 120,2 habitants per quilòmetre quadrat.



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Taula 3.1. Escenaris de població, llocs de treball i habitatge en l'any 2026.

Població			Llocs de treball			Habitatges principals			Habitatge total ¹		
2001	2026	Incr.	2001	2026	Incr.	2001	2026	Incr.	2001	2026	Incr.
26.114	32.417	6.303	12.149	15.970	3.822	11.016	14.286	3.270	14.809	17.858	3.049

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Programa de planejament territorial.

Taula 3.1 Font Estudi de la mobilitat generada del PDU Pla de l'Estany

La comarca presenta un model econòmic de tipus residencial i de serveis centrat a Banyoles, que alterna el turisme verd a l'estiu i el turisme esportiu i familiar a l'hivern. El teixit productiu de la comarca es concentra als entorn de Banyoles, destacant la necessitat de reforçar l'eix de la carretera C-66 com a pol productiu. Aquesta carretera pren importància per la proximitat amb Girona, l'autopista AP7 i el tren i la necessitat de localització de les empreses per a la millora de la seva capacitat logística i de competitivitat. .

Pel que fa al planejament vigent, els municipis que constitueixen el PDU presenten la següent classificació del sòl:

Taula 5.1. Sistema d'assentaments dels municipis del Pla de l'Estany, superfícies en m².

Municipi	Superfície municipal	Sòl urbà	Sòl urbanitzable residencial	Sòl urbanitzable industrial	Total de sòl urbanitzable	SNU
Banyoles	1.096,01	321,3	34,6	8,3	42,9	731,81
Porqueres	3.350,44	214,1	2,1	0	2,1	3.134,24
Camós	1.553,40	22,5	0	0	0	1.530,90
Vilademuls	6.151,84	28,1	0	0	0	6.123,74
Palol de Revardit	1.778,06	37,2	1,7	8,4	10,1	1.730,76
Sant Miquel de Campmajor	3.328,26	0	0	0	0	3.328,26
Fontcoberta	1.730,13	70,1	3,1	0	3,1	1.656,93
Serinyà	1.753,86	34,9	15,2	10,8	26	1.692,96
Crespià	1.120,27	31,3	0	0	0	1.088,97
Cornellà del Terri	2.771,58	95,6	0	0	0	2.675,98
Espionellà	1.623,26	22,9	0	0	0	1.600,36
Total	26.257,11	878	56,8	27,5	84,2	25.294,91

Font: elaboració pròpia

Taula 5.1. Classificació de sòl dels municipis que integren el PDU Pla de l'Estany

El Planejament contempla una superfície urbana de 878 ha., amb un possible creixement de 84.2 ha. El sòl no urbanitzable suma un total de 25.701 ha., un 96,7% de la totalitat de la superfície de l'àmbit del PDU.

6.2.2 Infraestructures de Comunicació

6.2.2.1 Estat Actual

a) Xarxa de camins

Per el Pla de l'Estany i passen dues grans infraestructures de mobilitat no motoritzada de la comarca:



ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

Via verda aprofitant la traça del tren petit de Girona a Banyoles, i que forma part dels sistemes de vies verdes cicloturístiques de les comarques gironines.

Carril bici Melianta-Banyoles-Borgonà. Carril bici impulsat des del CC Està executat en la seva totalitat.

En tots els municipis de la comarca s'han recuperat senders qualificats com a grans recorreguts (GR) i de petits recorreguts (PR). La longitud total de la xarxa de camins és de 1.067,5 km que es categoritzen com a camins rurals en un 55,6% de la longitud considerada, com a pistes agroforestals en el 28,6% de la longitud i com a camins forestals en el 15,7% restant.

b) Xarxa de carreteres

La comarca se situa a la frontera entre les comarques de la Garrotxa i l'Empordà i té la connexió directe amb Girona i amb les grans infraestructures de comunicació amb França i vehicula bona part de les relacions d'intercanvi que es produeixen entre ambdós països.

La xarxa està formada per quatre eixos bàsics, jerarquitzats com a xarxa viària primària: l'eix internacional E-15 (AP 7), la N-II, la C-66 i la N-260.

L'eix internacional de l'E-15 enllaça Barcelona amb Montpeller. Es tracta d'un eix que creua la comarca verticalment de nord a sud pel seu extrem est i es configura com la porta d'accés a la frontera francesa con a alternativa principal. Presenta una IMD superior a 3.000 veh/dia en dies laborables i superior a 15.000 veh/dia els dissabtes i festius.

La C-66 té una IMD de 27.939 veh/dia i té una capacitat horària de 8000 veh/hora, segons les dades de l'Estudi de Trànsit de l'Informatiu de la C-66 (Tram de Cornellà de Terri).

c) Xarxa ferroviària

El Pla de l'Estany no compta amb un accés ferroviari i només conté la traça d'ample ferroviari europeu en l'extrem est de la comarca (Alta Velocitat)

d) Xarxa de transport públic en autobús

La comarca compta amb 2 línies d'autobús intercomarcal que l'enllaça amb Figueres i Girona i una línia comarcal que realitza diversos recorreguts que donen servei a alguns dels municipis de la comarca.

e) Tipus de mobilitat predominant

Respecte la mobilitat obligada, s'observa que la major part dels desplaçaments es produeixen dins de la comarca, amb una autocontenció del 70,8%. Els desplaçaments a fora de la comarca concentren el 21,7% de la mobilitat, mentre que els desplaçaments d'entrada són el 7,5%.

El mitjà de transport més utilitzat és el vehicle privat, sobretot en desplaçaments intercomarcals, mentre que les cadenes modals prenen força en els desplaçaments intercomarcals.

6.2.2.2 Previsió d'Infraestructures de Comunicació

a) Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial Parcial (PTP) de les comarques de Girona determina, pel que fa a infraestructures de mobilitat, el desdoblament de la carretera E-15, des de la sortida 6 a la sortida 9 permetent el seu funcionament com a Ronda o variant de Girona entre Fornells de la Selva i Vilademuls. També proposa la construcció de la variant de Porqueres a la C-66

Pel que fa al transport ferroviari, només cal comptar amb la connexió des de l'estació de Girona mitjançant l'alta velocitat, amb l'objectiu de reduir en 40 minuts el temps de viatge entre Barcelona i el Pla de l'Estany.

b) Pla Director Urbanístic de el Pla de l'Estany

pel que fa a les propostes d'infraestructures que realitza el PDUPE, assumeix la previsió feta per l'Avantprojecte del Pla territorial en la que la E-15 es constitueix com a eix de la xarxa primària bàsica i permet, a través dels nous accessos, el seu funcionament com a ronda de nord a sud del nucli de Girona. f. Abans però proposa la millora immediata de la xarxa actual mitjançant la construcció d'un seguit de variants i millores en els accessos.



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

6.2.3 Dades bàsiques del municipi

Territori i població

El municipi de Vilademuls es troba situat a l'extrem nord-est de la comarca de el Pla de l'Estany, a la província de Girona. Limita amb els municipis de Bàscara i Viladasens a l'est, Cornellà de Terri al sud-oest i Fontcoberta i Esponellà a Oest i Navata , Ordís i Pontós pel Nord.

És un municipi abocat principalment al sector agrícola i ramader. La bellesa que ofereix els seus paisatges ha fet Vilademuls i de la comarca del Pla de l'Estany un lloc d'estada i visita turística per excel·lència. El turisme ha potenciat la restauració de cases antigues i l'edificació en alguns dels nuclis del municipi, mentre que altres es troben abandonats o amb escassa població resident fixa.

RESUM DADES D'INTERÈS DE VILADEMULS

- Població (2022 - Idescat): **840 habitants**
- Superfície: **61.54 km²**
- Densitat de població: **13.7 hab / km²**
- Altitud: **120 metres**
- Entitats de població: **12 (Galliners, Olives, Ollers, Orfes, Parets d'Empordà, Sant Esteve de Guialbes, Sant Marçal de Quarantella, Terradelles, Vilademí, Vilademuls, Vilafresser i Vilamarí)**
- Comarca: **Pla de l'Estany**
- Província: **Girona**

6.2.4 Mobilitat a Vilademuls

La informació més recent pel que fa a la mobilitat del municipi la trobem en l'Estudi de Mobilitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls de 2017. Aquest document realitza una diagnosi per tal de definir les mancances en matèria de mobilitat i a estimar les modificacions necessàries per a un model de mobilitat i amb menors costos socials i ambientals i majors beneficis socials.

L'Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada del POUM, inclou un estudi de la mobilitat generada per activitat i ús del sòl per municipi. El POUM detalla en el seu estudi les característiques de major incidència en la mobilitat del municipi:

Les principals dades de la mobilitat al municipi es resumeixen en les taules següents: pels desplaçaments per motius de treball i pels desplaçaments per motius d'estudi.

Motius d'estudi

DESTINACIÓ (2001)	DESPLAÇAMENTS (TOTAL ABSOLUT)	MITJÀ DE TRANSPORT		
		Col·lectiu	Individual	No aplicable
Desplaçaments dins del municipi	7	2	3	2
Desplaçaments a altres municipis	37	5	13	15
Desplaçaments des d'altres municipis	2	1	1	0

Font: Institut d'Estadística de Catalunya



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Motius de treball

DESTINACIÓ (2001)	DESPLAÇAMENTS (TOTAL ABSOLUT)	MITJÀ DE TRANSPORT		
		Col·lectiu	Individual	No aplicable
Desplaçaments dins del municipi	150	1	77	72
Desplaçaments a altres municipis	158	0	132	26
Desplaçaments des d'altres municipis	61	3	58	0

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Els desplaçaments per motiu d'estudi es comprova que la majoria son en vehicle privat confirmant la manca d'un sistema de transport públic escolar al municipi

6.2.5 Accés al municipi

El municipi de Vilademuls té accés per la GIV-513, que parteix des de l'encreuament de la N-II i l'accés 6 de l'AP7 (enllaç nord) a l'entorn de Bàscara.

L'entorn de Girona és accessible des del sud tant per l'eix C-66 o enllaçant mitjançant la "Ronda Oest" (eix E-15/AP-7), o per les carreteres comarcals GIV 513 i N-260 que arriben fins a la costa de l'Alt Empordà. Des de l'oest és accessible des de la Banyoles i fins a Olot per la N-260. Des del nord en direcció Barcelona - Montpel·lier per l'eix E-15/N-II; s'arriba a França.

6.2.6 Accessibilitat a l'àmbit d'estudi

Centrant-nos més en detall a l'àmbit d'estudi, el sector PMU-2 CENTRE presenta les següents opcions d'accessibilitat:

- a nivell viari, l'accés principal es produeix des de l'antiga GIV-5142, ara convertida amb vialitat interna del municipi
- a nivell peatonals, es pot resseguir els vorals de l'antiga carretera que no es troben urbanitzats atenent la seva nova condició de viari bàsic del nucli de St Esteve de Guialbes.

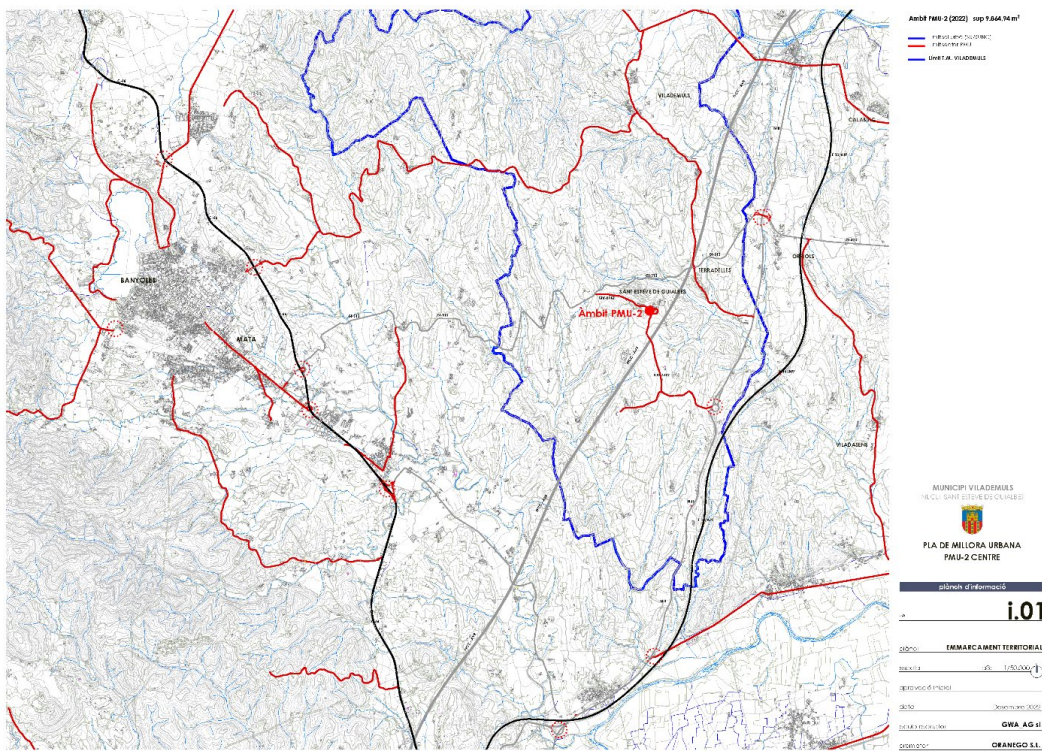


Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 95 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA



Emmarcament territorial



aprovació inicial

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 96 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Actualment els carrers circumdants a l'àmbit presenten la següent secció i característiques d'urbanització (la font de les imatges és Streetview):

<p>Carrer de St Esteve de Guialbes</p>	<p>Carretera Vella (est de l'àmbit)</p>
	
<p>Secció actual: 7,50 m Doble sentit de circulació</p>	<p>Secció actual: 6,20 m Doble sentit de circulació</p>
<p>Encreuament Carretera Vella</p>	<p>Encreuament Carretera Vella</p>
	
<p>Secció actual: 6,30 m Doble sentit de circulació</p>	<p>Secció actual: 5,60 m Doble sentit de circulació</p>

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 97 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

<p>Entrada al nucli poble Sf Esteve</p>	<p>Límit SudEst nucli antic Sf Esteve</p>
	
<p>Secció actual: 6,30 m Doble sentit de circulació</p>	<p>Secció actual: 5,60 m Doble sentit de circulació</p>
<p>Límit est poble Sf Esteve</p>	<p>Interior Nucli antic Sf Esteve</p>
	
<p>Secció actual: variable m Un sentit de circulació</p>	<p>Secció actual; variable m Un sentit de circulació</p>



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 98 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Carretera GIV-5142(àmbit est)	Carretera GIV-5142 (àmbit oest)
	
Secció actual: 7,50 m Doble sentit de circulació	Secció actual 18,50 m Doble sentit de circulació, vorera peatonal i aparcament.
Nou creixement residencial (oest del sector)	Sector Escoles (oest del sector)
	
Secció actual: 6,10 m Doble sentit de circulació	Secció actual: 5,50 m Doble sentit de circulació

Accessibilitat en transport públic local col·lectiu

No hi ha xarxa d'autobús públic local al municipi de Vilademuls .

Accessibilitat en transport públic Inter municipalXarxa Ferroviària

No hi ha connexió a la comarca ni al municipi de Vilademuls

Xarxa d'autobusos interurbans

Des de Girona i Figueres tenim accés a les següents línies:

- Girona- Cornellà-Mata-Banyoles
2 serveis diaris (DL-DV) i 1 servei dissabte i un altre diumenge
- Figueres-Crespià-Esponellà-Banyoles
3 serveis diaris (DL-DV) i 1 servei dissabte i un altre diumenge



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 99 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

Itineraris de bicicleta

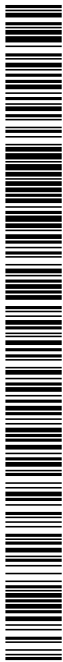
L'actual la via verda d'Olot a Girona i la seva continuïtat en ambdós sentits: a l'oest cap al nucli de Mieres; i a l'est cap al centre de Girona, presenta una secció de calçada on les bicicletes estan segregades de la calçada i no comparteixen vial amb altres vehicles motoritzats.

6.3 PRESENTACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

6.3.1 Descripció de la proposta d'ordenació

El present Pla de Millora Urbana té coma principal objectiu completar la trama urbana existent al centre del nucli, preveient l'ampliació de l'equipament públic, la creació d'una plaça i la urbanització d'una de les vores de l'antiga carretera GIV-5142 que queda dins del sector i la cessió i urbanització de sòl per a espais lliures i equipaments al marge de ponent com a espai de compleció del sòl urbà. Els objectius de la proposta són:

- Definir l'ordenació de l'àmbit.
- Definir les connexions amb els camins públics de transició amb el sòl no urbanitzable i amb el nucli antic de St Esteve .
- Proveir la cessió i urbanització d'una peça d'espai lliure pública al centre del sector i d'una gran peça d'equipaments públics de cessió que completarà el servei escolar existent.
- Completar la urbanització del front de la carretera antiga GI-5142 que queda integrada en el nucli com a vial urbà .
- Preveure que el sostre destinat a habitatge quedi fixat amb la tipologia i volumetria per tal que s'uneixin els teixits tradicionals del nucli amb els nous creixements mitjançant l'agrupació de cases en filera "zona d'ordenació cases agrupades" (clau 5) Subzona cases agrupades Clau 5b que definirà els paràmetres específics per a aquest sector.
- Mantenir la resta de l'espai d'aprofitament privat lliure d'edificació d'acord amb una nova clau "zona de cases agrupades verd privat" (clau 5bvp), i en continuïtat amb la zona verda i espais de circulació peatonals que es proposen.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 100 de 120

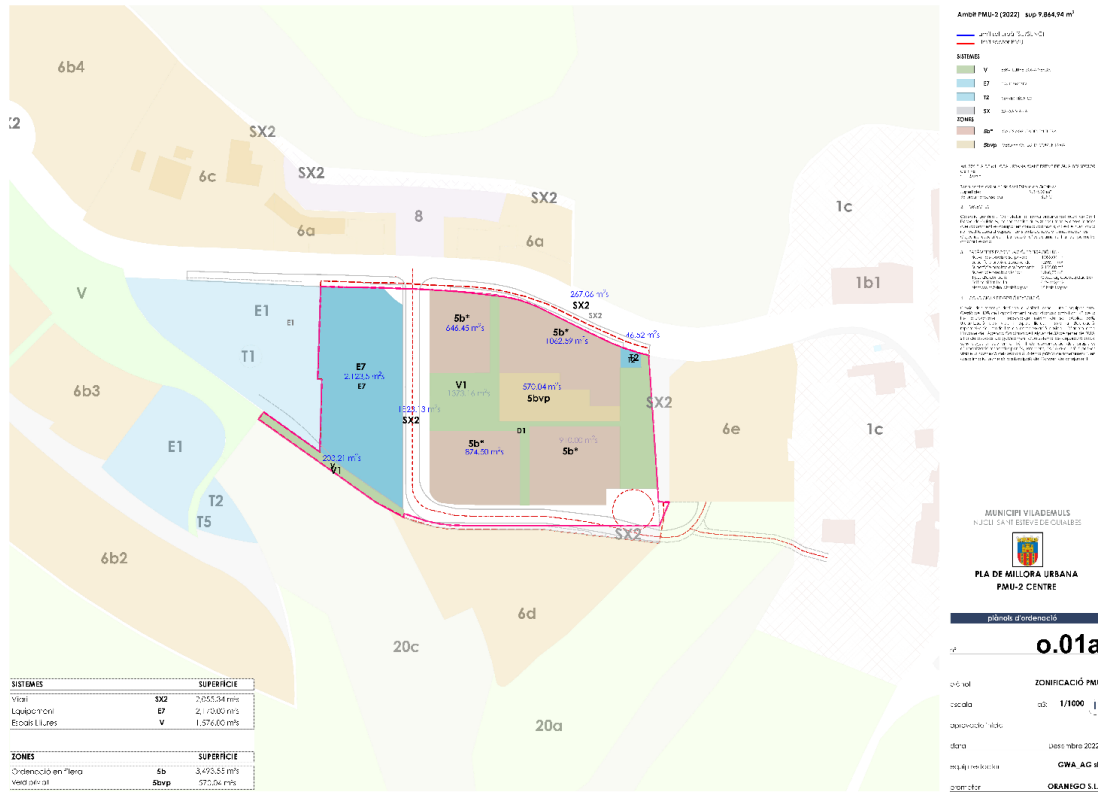
SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30

2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.

3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)



Plànol de zonificació PMU-2 CENTRE

6.3.2 Proposta d'ordenació en relació a paràmetres que afecten a la mobilitat

El Pla de Millora Urbana proposa l'ordenació de l'àmbit sense modificar allò establert pel planejament vigent. No es modifiquen els usos principals ja previstos ni s'incrementa edificabilitat ni la densitat del sector.

Model residencial

Es preveu l'ordenació del sòl i definició de paràmetres d'ordenació per afavorir un model de desenvolupament sostenible previstos en els principis generals de l'actuació urbanística de la Llei d'Urbanisme: ocupació racional del territori, preservació dels recursos naturals i **millora de l'estructura urbana**.

Sistema i espais lliures

Al present PMU preveu un total de 1.576 m² d'espais lliures i zones verdes. Aquesta superfície es situa al centre del sector i es configura com a espai de transició i connexió entre els dos extrems del nucli urbà.

6.3.3 Proposta d'ordenació en relació a la mobilitat

En relació a la mobilitat, l'ordenació no modifica l'estructura bàsica de l'entorn. Es proposa una nova zona verda al centre que configura una plaça de servei a l'equipament escola i la seva futura ampliació.

La secció viària interior proposada delimita l'espai per vianants amb dues voreres a costat i costat i un vial de dos sentits.

La mobilitat en bicicleta no s'incorpora de forma explícita, tot i que és compatible amb la xarxa viària actual considerant el carrer com a carrer de convivència.

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

6.4 MOBILITAT GENERADA PER LA MODIFICACIÓ

6.4.1 Quantificació de la nova mobilitat

La quantificació de la nova mobilitat generada pels diferents usos del sòl previstos en la Modificació es calcula a partir de ratís mínims de viatges/dia que s'indiquen en l'Annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Concretament, l'estudi generat degut a l'execució de nous habitatges es calcula aplicant en primer terme un rati de conversió d'habitants i posteriorment un rati de viatges generats per habitant.

Segons dades de l'IDESCAT, es pot determinar una ocupació mitja de les llars a Vilademuls de 2,55 persones/llar.

Els ratís de viatge generats per un dia que marca el Decret 344/2006, de 19 de setembre son els següents:

Ratís viatges/dia (amb retorn inclòs)	
Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100m ² de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

Font: elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006

Ús residencial

El present PMU preveu la implantació d'un màxim de 15 habitatges nous. A partir de la mitja de persones de les llars a Vilademuls(2.55) s'estimen un total de 38 nous habitants.

El número total de viatges generats per l'ús residencial del conjunt s'estima en **114.75 viatges/dia** en base al valor més alt:

- 7 viatges / habitatge = **105 viatges/dia**
- 3 viatges / persona = **114.75 viatges/dia**

Ús zones verdes

La reserva de zones verdes s'ubica a la zona oest del sector, en contacte amb el sòl no urbanitzable.

La modificació preveu la implantació de 1.575.00m² de sòl destinats a zona verda. Segons la ràtio del Decret 344/2006, del 19 de setembre, la nova zona verda genera **78.75 viatges/dia**.

Resum

La nova mobilitat generada per la present modificació s'ha comptabilitzat en un total en **193.5 viatges/dia**.

D'aquests viatges, el 59.3% correspon a viatges generats per la presència dels nous habitatges, i 40.70% a les noves zones verdes.

QUANTIFICACIÓ MOBILITAT PER USOS		
	Viatges/dia	%
Habitatges	114.75	59.30%
Zones verdes	78.75	40.70%
TOTAL	193.50	100.00%

n° hab PMU-2 **15**

Font: elaboració pròpia. Quantificació de mobilitat per usos



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

6.4.2 Distribució territorial i per mitjans de transport de la nova mobilitat

Una vegada determinat el volum global de desplaçaments generats és necessari realitzar una estimació de distribució modal d'aquests viatges. Per aquesta estimació s'ha optat per diferenciar en funció dels usos del sòl, donat que cada tipus d'activitat presenta unes pautes de mobilitat pròpies.

La mobilitat es distribueix en transport privat, transport públic i desplaçaments a peu o en bicicleta.

- **Ús residencial i no residencial**

La hipòtesis de distribució modal associada a l'ús residencial generada pel present Pla de Millora Urbana s'ha basat en la distribució modal apuntada en l'Estudi de la Mobilitat Generada del PDU de el Pla de l'Estany.

Segons la EMQ del 2006, corresponent a la comarca del Pla de l'Estany, en dia laborable un 65,8% de la mobilitat es realitza a nivell comarcal, mentre que en dissabte o dia festiu és d'un 52,4%.

D'aquests desplaçaments, segons el seu origen i destinació es distribueixen segons es facin a peu, en transport públic o en transport privat.

Utilitzant aquest repartiment, s'estableix el mode de transport i l'àmbit de distribució de la nova mobilitat generada per l'ús residencial i no residencial:

USOS TOTALS

DIA LABORABLE

Modes	Comarcals		Intercomarcals		Total	
	Viatges	%	Viatges	%	Viatges	%
No motoritzat (peu i bicicleta)	35	30.60%	18	16%	54	47%
Transport públic	2	2.17%	1	1%	3	3%
Transport privat	38	33.04%	20	17%	58	50%
Total	75.68	65.80%	39.10	34.20%	115.00	100%

DIA FESTIU

Modes	Comarcals		Intercomarcals		Total	
	Viatges	%	Viatges	%	Viatges	%
No motoritzat (peu i bicicleta)	28	24.63%	25	22%	54	47%
Transport públic	2	1.57%	1	1%	3	3%
Transport privat	30	26.20%	28	24%	58	50%
Total	60.23	52.40%	54.05	47.60%	115.00	100%

Font: Elaboració pròpia. Totalitat de desplaçaments/dia segons distribució modal

De l'aplicació d'aquesta hipòtesis se'n deriva que, diàriament, dels usos residencials i no residencials associats al pla es generen **115 desplaçaments/dia** dels quals **54 viatges es faran a peu i/o en bicicleta, 3 en transport públic i 58 en vehicle privat.**

- **ÚS ZONA VERDA:**

Es desplaçaments associats als espais lliures es considera que són mobilitat urbana no obligada i que es realitzaran a peu o en bicicleta.

De l'aplicació de la hipòtesis se'n deriva que diàriament la zona verda associada a la modificació genera **78 desplaçaments** diaris en model no motoritzat.



ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

- TOTAL SECTOR:**

Tenint en compte aquestes consideracions, la mobilitat generada de l'àmbit serà la que es preveu en la següent taula. El número de vehicles motoritzats es correspon a la conversió del número de viatges/dia a número de Vehicles/dia. Aquest valor s'obté dividint el valor entre 1,2, que és l'ocupació mitjana per vehicle en un dia feiner, segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya. Així, el número de vehicles motoritzats que generarà el sector és de **48 vehicles**.

DIA LABORABLE

Modes	Comarcals		Intercomarcals		Total				
	Viatges	%	Viatges	%	Viatges	%			
No motoritzat (peu i bicicleta)	35	30.60%	18	16%	54	47%			
Transport públic	2	2.17%	1	1%	3	3%			
Transport privat	38	44	33.04%	20	16	17%	58	48	50%
Total	75.68	65.80%	39.10	34.20%	115.00	100%			

Font: Elaboració pròpia. Totalitat de desplaçaments/dia i vehicles privats/dia generats en la modificació.

6.4.3 Reserva d'aparcament per a turismes, motocicletes i bicicletes

Les reserves mínimes d'aparcament per a vehicles (turismes, motocicletes i bicicletes) situats fora de la via pública són les següents segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre:

- Aparcament de bicicletes**

APARCAMENT DE BICICLETES			
Ús d'habitatge	màxim de 2 places/habitatge	30	51.28
	2 places/100m ² sostre	51.28	
Zones Verdes	1 plaça/100m ² sòl	16.00	16.00
TOTAL			67.28

Font: Elaboració pròpia. Totalitat de reserva de places per a aparcament de bicicletes.

Segons els paràmetres, seria necessària una reserva d'un total de **67 places** fora de la via pública destinades a aparcament de bicicletes.

Del total de places de bicicletes, 51 corresponen a l'ús d'habitatge i 16 corresponen a l'ús de zones verdes. Es proposa traslladar la ubicació de les places corresponents a habitatge a la pròpia clau zona privada, tenint en compte que disposa de la suficient superfície d'espai lliure d'edificació; i la pròpia tipologia edificatòria en permet la reserva al seu interior.

Respecte les places corresponents a la zona verda, es proposa que aquestes se situïn a la vora oest de l'espai lliure públic del centre del sector.

- Aparcament de vehicles**

Les reserves mínimes d'aparcament per a vehicles privats (turismes) són les següents segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre:



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

APARCAMENT DE VEHICLES				
	Turismes (plaça mínima 4'75x2'40)		Motocicletes (plaça mínima 2'20x1'00)	
Ús residencial	màxim d'1 plaça/habitatge	15	màxim de 0'5 places/habitatge	7.5
	1 plaça/100m² sostre	26 26	1 plaça/200m² sostre	13 13
	1 plaça /100 places accessible			
Zones verdes	1 plaça/100m² sòl	16 16		
TOTAL		42		13

Font: Elaboració pròpia. Totalitat de reserva de places per a aparcament de vehicles privats.

Tal i com indica la taula anterior, el sector genera la necessitat de **26 places per a turismes i 13 per a motocicletes**.

En relació a l'aparcament de vehicles i motocicletes, resulta necessari el compliment del Reial Decret 1053/2014 en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o per a creixements de nova construcció i en vies públiques, o com a mínim deixar la seva pre-instal·lació d'acord amb el previst en la disposició addicional primera del esmentat Decret.

6.4.4 Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, indica que convé preveure a les noves implantacions unes condicions mínimes consistents en delimitar zones del viari destinades a la distribució urbana de mercaderies. Per aconseguir una distribució fàcil i ordenada a l'interior dels nuclis urbans estableix que aquests contemplin les següents reserves de 3x8m a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies vinculades als usos comercial i oficina.

Els ratis establerts són:

- Ús comercial → 1 plaça per cada 1000m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- Ús oficines → 1 plaça per cada 2000m² sostre.

En el present PMU no caldrà tenir en compte la reserva d'espai per a càrrega i descàrrega ja que no es preveu la implantació de sostre comercial, ni d'oficines.

6.5 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE DIFERENTS XARXES DE TRANSPORT

A continuació es realitza una diagnosi de l'impacte de la implantació dels nous habitants i usos previstos sobre els diferents àmbits de mobilitat identificats. Després de l'anàlisi realitzat, l'estimació de l'impacte de la mobilitat sobre els serveis viaris i sistemes de transport es realitza en dies laborables, dies majoritaris en l'ús de l'àmbit. D'aquesta manera, si no es produeixen problemes en aquest moment, s'entén que tampoc es produiran en la resta de dies amb una menor demanda.

Vianants

La ubicació de l'àmbit del present PMU es troba a una petita zona residencial. Les condicions dels recorreguts pels vianants de la zona són positives tenint en compte que no hi ha un gran volum de trànsit i que la operació implementa la conversió de l'antiga carretera GIV 5142 en vialitat interna del municipi.

L'ordenació del present PMU millora la urbanització de l'antiga carretera ja que preveu una nova vorera amb pas peatonals i de bicicletes a la banda sud del vial, proporcionant un accés segur a la zona verda i a l'equipament escolar.

Pel que fa als accessos a les noves edificacions, el projecte preveu que es realitzin des de la nova plaça i els accessos peatonals de la nova urbanització de l'àmbit del sector.

Bicicletes

Actualment la falta de xarxa de carril bici al municipi fa que l'ús de bicicletes no sigui prioritari en el present pla de millora urbana tot i que la secció de vialitat prevista possibilita el pas de bicicletes de forma segura i també possibilita que a futur pugui urbanitzar-se en carril segregat



ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

Transport públic

El desenvolupament de l'àmbit del pla de millora urbana preveu un increment de la demanda de **5 nous desplaçaments** en transport públic al dia, pel que es preveu que les noves necessitats seran absorbides per la xarxa actual sense problemes.

Fora del sector, en continuïtat amb la vorera de l'equipament públic es farà una reserva pel transport escolar col·lectiu.

Xarxa viària

Per avaluar l'impacte de la nova mobilitat de vehicles sobre la xarxa viària es suma la nova mobilitat de trànsit amb la mobilitat actual i s'estima la nova intensitat IMD en les vies perimetrals.

S'aplica un rati d'ocupació de 1,2 persones/vehicle per a turismes en dies feiners, segons les dades publicades per la Generalitat. Així, s'estima que accediran a través de xarxes existents **66 vehicles/dia** dels quals 44 seran de desplaçaments comarcals i 22 intercomarcals.

Aquests valors de viatges i vehicles generats, s'estima que no produirà cap problema de capacitat en la xarxa actual, ja que actualment els carrers dels voltants absorbeixen un número molt superior al que generarà el sector objecte del present pla de millora urbana.

A nivell de projecte tots els accessos rodats es produiran sempre des de l'antiga GIV-5142.

6.6 SÍNTESIS I CONCLUSIONS

El Pla de millora actual no distorsionarà la mobilitat actual existent de la zona. És per això que no s'estableix cap proposta ni s'estableixen mesures correctores vinculades a la implantació de la proposta.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 106 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 107 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

INFORME AMBIENTAL

7

aprovació inicial

105

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

7 CONTEXT DE L'INFORME AMBIENTAL, MARC DE REFERÈNCIA I PLANS I PROGRAMES DE REFERÈNCIA

El present informe té per objecte fer un anàlisi des del punt de vista ambiental de l'ordenació urbanística proposada al Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE , a Vilademuls , que té com a objectiu possibilitar la implantació dels usos residencials a l'àmbit esmentat.

L'informe ambiental s'ha d'entendre com un apartat essencial per impulsar un nou model de planificació orientat a la sostenibilitat. En ell s'exposen tots aquells paràmetres ambientals que s'han tingut en compte a l'hora de definir el planejament.

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a Catalunya per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i Programes, i modificada per la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa. Aquesta normativa estableix en el seu article 8 la regulació de l'avaluació ambiental dels plans i programes:

Article 8

Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

- Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.
- Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- Els plans directors urbanístics.
- Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.
- Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.

g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

2. Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d de l'apartat 1 si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada.

Els objectius i determinacions del present **Pla de Millora Urbana no estan dins de cap dels supòsits d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 8** citat anteriorment i tampoc suposen **incidències sobre el medi ambient**. Per aquestes raons, **no és necessari el tràmit d'avaluació ambiental**.

Malgrat això, el present informe ambiental es formula d'acord amb l'article 100.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC) que en determina que "L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat".

7.1.1 Referents Normatius

Àmbit Europeu

- Directiva 2012/27/UE, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica.
- Decisió de repartiment d'esforços (2013-2020).
- Directiva 2009/28/CE, de 23 d'abril de 2009, per la que es modifica la Directiva 2003/87/CE per perfeccionar i ampliar el règim comunitari de comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte hivernacle.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 109 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

- Directiva 2009/28/CE, de 23 d'abril de 2009, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables.
- Objectius del Marc 2030: 40% de reducció de les emissions de gasos amb efecte hivernacle, 27% de quota d'energies renovables, 27 de millora de l'eficiència energètica.
- Directiva 2008/98/CE, de 19 de novembre de 2008, sobre residus i per la que es deroguen determinades Directives.
- Directiva 2008/50/CE relativa a la qualitat de l'aire ambient i a una atmosfera més neta a Europa.

Àmbit Estatal

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats.
- Reial Decret 102/2011 de 28 de gener, relatiu a la millora de la qualitat de l'aire
- Ordre FOM/1635/2013, de 10 de setembre, per la qual s'actualitza el Document bàsic DB-HE "Estalvi d'Energia", del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.
- Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre, de modificació parcial del CTE.
- Reial Decret 3014/2006, de 17 de març, que aprova el CTE.
- Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, segons el qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl, els criteris i els estàndards per a la declaració de sòls contaminants.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll.
- Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües.

Àmbit Autonòmic

- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. La disposició addicional vuitena d'aquesta llei estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (alguns preceptes ja no són aplicables)
- Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora dels residus.
- Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric mitjançant el Decret 226/2006, de 23 de maig.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 226/2006, de 23 de maig, pel qual es declaren zones de protecció especial de l'àmbit atmosfèric diversos municipis de les comarques metropolitanes per a contaminant diòxid de nitrogen i partícules.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència.
- Llei d'urbanisme vigent, el text refós de la qual s'aprova pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Llei 12/2004, de 27 de desembre, de mesures financeres, que modifica el Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya que deroga la LOGTA i altres disposicions.
- Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.
- Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos.
- Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.
- Decret 226/2006, de 23 de maig, tant per al contaminant de diòxid de nitrogen com per a les partícules en suspensió.

aprovació inicial

107



SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 245/2005, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, modificat pel Decret 176/2009.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la llei anterior.
- Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.
- Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local.
- Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric.
- Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

7.2 INFORME AMBIENTAL

7.2.1 Àmbit

L'Àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-2 CENTRE s'ubica al municipi de Vilademuls ; i es situa al centre del nucli urbà de St Esteve de Guialbes .

Està situat en transició entre el nucli antic de St Esteve a l'est i els nous creixements residencials a l'oest del sòl urbà conformant una peça de sòl que fa façana amb l'antiga carretera GIV-5142. L'àmbit limita a oest i est amb sòl urbà i al sud parcialment amb el Sòl No Urbanitzable. Els sòls de l'entorn estan classificats pel POUM dins de tres sectors: a nord amb peça de sòl inclosa al PMU-usos ; i a est i sud amb parcel·les en sòl urbà delimitades pels PAU 2-sector Centre i PAU 3 sector Sud

La superfície total de l'àmbit és de 9864,94 m².

7.2.2 Paràmetres bàsics de la proposta

PARÀMETRES	
Número màxim de plantes (i ARM)	PB+1 (7,15m)
Sòl d'aprofitament	41.75%
Sostre edificable sobre rasant (m ² st)	2,564.88 m ² st
Superfície de xarxa viària (m ²)	2,000.54m ²
Superfície total de l'àmbit (m ²)	9,864.94m ²

7.2.3 Diagnosi, repercussions previsibles, valoració i mesures d'ambientalització de la proposta



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 111 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

a) MODEL URBÀ

DIAGNOSI

Context urbà: l'àmbit està ubicat al centre del nucli urbà de St Esteve de Gualbes, municipi de Vilademuls.

Limita a nord, sud i est amb Sòl Urbà no consolidat; a nord amb el PMU-u, i a est i sud amb parcel·les urbanes existents PAU-2 i PAU-3.

La tipologia edificatòria de l'entorn és d'edificació aïllada a oest, sud i nord i edificació tradicional en illes tancades o formant places i ravals a est.

Usos: el Pla de Millora Urbana qualifica la zona privada de Zona d'Ordenació agrupada (5a). Els sistemes corresponen a la clau Sx2 per a la Xarxa Viària, a la clau E7 per a l'equipament i a la clau V per als Espais Lliures.

Al seu entorn més proper trobem un teixit residencial amb diferents graus de consolidació. Els sectors de sòl urbà no consolidat dels entorns no hi ha reserves per a espais lliures o equipaments.

Mobilitat: l'àmbit es troba ben comunicat.

Relleu: El Sector PMU-2 CENTRE és pràcticament pla pel que fa a la topografia, no obstant el perímetre de l'àmbit es resol amb marges d'alçada variable entre 0.5 i 2.8 m.

REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta s'integra urbanísticament en l'entorn. Contribueix a donar un front construït al nou carrer principal que vertebrava el nucli en sentit est-oest. L'edifici o edificis previstos segueixen l'ordenació tradicional de cases en filera o formant carrers, places i ravals.

No es preveuen repercussions ambientals negatives en relació amb aquest paràmetre, ja que es donarà façana i vorera al vial de l'antiga carretera, contribuint a una millor qualitat de carrer.

Valoració de l'impacte: Positiu

Tots els usos previstos en aquest Pla de Millora Urbana són compatibles i complementen els usos existents.

La implantació d'aquest nou ús residencial completarà la trama construïda, i la zona verda generarà un espai lliure de servei a la parcel·la d'equipaments públics que s'amplia

Valoració de l'impacte: Positiu

El present Pla de Millora Urbana preveu la millora de la urbanització i per tant la mobilitat de vianants. També preveu la previsió de reserves de places d'aparcament per tal de cobrir les actuals necessitats d'aparcament de l'equipament escolar.

Valoració de l'impacte: Positiu

Els terrenys existents es consideren adequats per a la implantació residencial sense produir una alteració topogràfica negativa.

Valoració de l'impacte: Positiu



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

b) NATURALS I ECOLÒGICS

DIAGNOSI

REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

Incendis: Segons les dades que proporciona el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, en l'àmbit del PMU-2 CENTRE el risc d'incendi forestal és alt i la vulnerabilitat mitja.

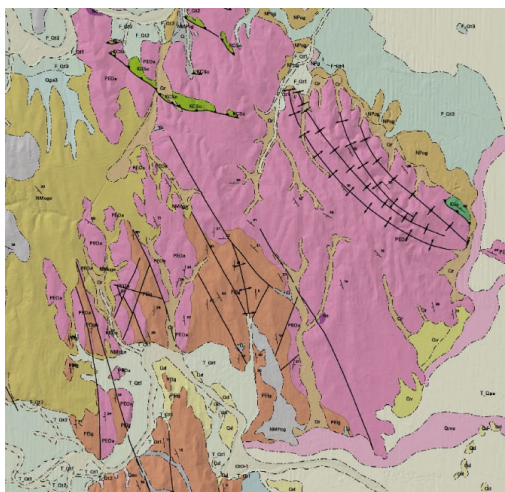
Les noves edificacions en aquest àmbit no impliquen cap canvi en relació al risc contra incendis.

Valoració de l'impacte: Compatible

Geològics: Segons el Mapa geològic de Catalunya, 1:50.000, l'àmbit del PMU-2 CENTRE es troba a la unitat geològica PEOa. Es defineix Argiles amb nivells de conglomerats i gresos grisos. Eocè-Oligocè.

Pel que fa als riscos geològics, l'actuació no incrementarà els riscos presents a l'àmbit.

Valoració de l'impacte: Compatible



Sòls contaminats: Segons les dades que proporciona el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, no es coneix cap activitat contaminant prèvia en aquest sòl.

L'actuació no suposa cap risc de contaminació dels sòls.

Valoració de l'impacte: Compatible

Sísmicitat: Segons les dades que proporciona el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, el municipi de Vilademuls al Pla de l'Estany presenta una intensitat sísmica de VIII. Superació del llindar d'intensitat sísmic.

L'actuació no suposa cap alteració sobre les condicions de risc sísmic.

Valoració de l'impacte: Compatible

Inundacions: Segons les dades que proporciona l'Agència Catalana de l'Aigua, el sector objecte del present document no es troba en cap zona inundable.

L'actuació no suposa cap alteració sobre les condicions d'inundabilitat de l'entorn.

Valoració de l'impacte: Compatible

Nevades: Segons les dades que proporciona el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, l'àmbit no es troba en una zona de risc de nevades.

L'actuació no suposa cap alteració sobre les condicions de risc de nevada

Valoració de l'impacte: Compatible

Tecnològics: L'àmbit es troba en zona de perill per transport viari de mercaderies perilloses de nivell baix.

L'actuació no suposa cap modificació pel que fa al risc tecnològic.

Valoració de l'impacte: Compatible



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
 Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
 Pàgina 113 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30

2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.

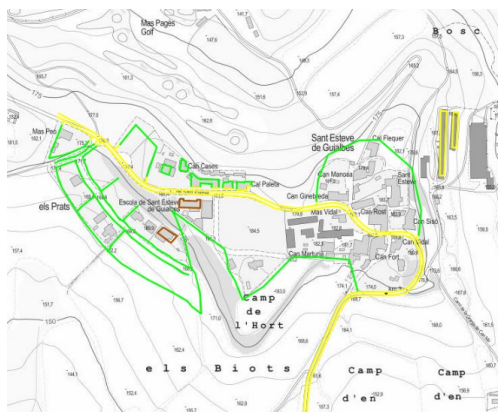
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

c) AMBIENT ATMOSFÈRIC

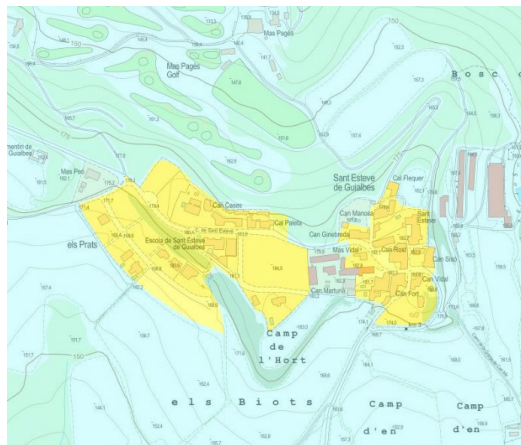
DIAGNOSI

Qualitat de l'aire: segons l'Informe Anual de la qualitat de l'aire a Catalunya de l'any 2020, Vilademuls pertany a la zona ZQA 8 . Aquesta zona no supera cap dels valors límit analitzats.

Zonificació acústica: Vilademuls té aprovat definitivament el mapa de capacitat acústica.



Qualitat del cel nocturn: Segons el mapa de protecció contra la contaminació lumínica del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, l'emplaçament es troba a la Zona E3 (protecció moderada contra la contaminació lumínica).

REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

Es considera que l'actuació no tindrà incidències damunt la contaminació atmosfèrica.

Valoració de l'impacte: Compatible

Atès que l'actuació suposarà una implantació d'edificis residencials, no està previst que suposi un increment considerable en el nombre de desplaçaments. Es considera que l'actuació no tindrà gran incidència damunt la contaminació acústica.

Valoració de l'impacte: Compatible

L'ús proposat és compatible amb la classificació existent E3 de la zona.

Valoració de l'impacte: Compatible



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

d) ENERGIA I ECOEFICIÈNCIA

DIAGNOSI

REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

Serveis existents: l'àmbit es troba en una zona consolidada amb els subministraments assegurats.

No es preveuen limitacions en les xarxes per poder abastir la demanda del nou sector.

Valoració de l'impacte: Compatible

Asseïllament: ens trobem en el marc d'una zona de densitat urbana baixa, on les edificacions més properes les trobem allunyades del sector. Les noves edificacions proposades pel Pla de Millora Urbana no provocaran canvis substancials pel que fa a l'asseïllament.

La volumetria de la nova edificació no afecta a les condicions d'asseïllament de l'entorn.

Pel que fa a futures edificacions caldrà preveure les proteccions solars necessàries per evitar l'excés de radiació a l'estiu en les orientacions més desfavorables.

Valoració de l'impacte: Compatible

Eficiència energètica: A partir de la transposició de la directiva europea 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, mitjançant el Decret 235/2013, s'introdueix el concepte d'edificis de consum energètic casi nul (NZEb). Aprovat el Real Decreto 732/2019 pel qual es modifica el Código Técnico de la Edificación, d'aplicació obligatòria a les obres de nova construcció, dicta que les noves edificacions hauran de tenir una eficiència energètica alta, que sumat a la major contribució d'energia renovable, suposarà una reducció del consum energètic d'aproximadament un 40% de mitja.

Caldrà que el projecte executiu incorpori totes les condicions necessàries per tal de garantir l'eficiència energètica de les noves edificacions d'acord amb la normativa vigent.

Valoració de l'impacte: Compatible

e) GESTIÓ DE RESIDUS

DIAGNOSI

REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

Infraestructures: el sistema de recollida de residus a Vilademuls és el sistema tradicional que fa servir contenidors de superfície amb recollida selectiva de 5 fraccions: paper i cartró (blau), vidre (verd), envasos de plàstic – brics – llaunes (groc), matèria orgànica (marró) i rebuig (gris).

L'activitat de la nova zona no afectarà la capacitat de l'actual sistema de residus.

Molt proper a l'àmbit del present Pla de Millora Urbana existeix actualment un punt de recollida, a la carretera de Vilademuls, proper a la intersecció amb la GIV-5142.

Valoració de l'impacte: Compatible



f) BIODIVERSITAT I PERMEABILITAT

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA
<p>Vegetació: la fitxa del sector PMU-2 CENTRE no determina cap especial protecció. No obstant, l'ordenació proposada permet el manteniment de vegetació autòctona en parcel·les d'ús privat preservant-los d'incloure'ls dins dels gàlils d'edificació</p>	<p>L'impacte sobre la vegetació existent serà mínim, ja que només s'edificarà a l'interior de l'actual camp de conreu que forma el sector, deixant la part nord com a espai lliure privat i el centre i est del sector com a espai lliure i mantenint, per tant, la vegetació existent a l'àmbit.</p> <p>Valoració de l'impacte: Compatible</p>

g) QUALITAT DEL PAISATGE

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA
<p>Visual i elements del paisatge: l'àmbit del present Pla de Millora Urbana situa en una trama amb un grau de consolidació mig, i amb els sectors de SUNC del perímetre encara sense executar.</p>	<p>La creació del nou espai lliure de trobada davant l'equipament escolar suposarà una millora, preveient la regularització dels accessos a l'escola i alliberant la pressió del front de l'antiga carretera GIV 5142; amb la proposta de re-urbanització de l'esmentat carrer, i preveient la cessió de sòl i urbanització de l'espai lliure al centre del sector, reforçant la funció de lleure vinculat als equipaments.</p> <p>Valoració de l'impacte: Positiu</p>
<p>Elements de valor patrimonial: no hi ha elements de Patrimoni artístic, cultural i arquitectònic rellevants a l'àmbit ni a l'entorn immediat.</p>	<p>Valoració de l'impacte: Compatible</p>

h) CANVI CLIMÀTIC

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES D'AMBIENTALITZACIÓ DE LA PROPOSTA
<p>Emissions associades: no es preveu un augment significatiu de les emissions associades a l'ús de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.</p>	<p>L'impacte del projecte serà el derivat dels consums energètics que es produeixin durant el funcionament de la zona verda, la zona residencial i els derivats de les seves construccions. Atesa la normativa actual en matèria d'estalvi energètic, es preveuen unes edificacions residencials de consum quasi nul i l'ús de materials de baixa petjada ecològica.</p> <p>Valoració de l'impacte: Moderat.</p> <p>Mesures d'ambientalització: Prioritzar des del disseny la màxima eficiència energètica de les edificacions i la màxima reducció de les emissions associades.</p>
<p>Conseqüències del canvi climàtic: El canvi climàtic provocarà un increment de la temperatura i major demanda energètica, sequera, increment dels fenòmens torrencials de pluja i episodis extrems de temperatures altes, possible increment de plagues en la vegetació, efectes sobre la salut, etc.</p>	<p>Mesures d'adaptació al canvi climàtic: D'acord amb la Fitxa del PDU, el sector adoptarà la xarxa separativa (aigües residuals i pluvials). Mentre no sigui possible la connexió a la xarxa pública de sanejament s'instal·laran col·lectors pluvials, amb la construcció de sistemes anti-DSU (dipòsits de retenció d'aigües pluvials per al reg de les zones verdes), previs a la connexió a la nova xarxa de clavegueram unitària,</p>

• VALORACIÓ PRELIMINAR DE L'IMPACTE

aprovació inicial

113



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

La proposta es considera compatible amb els aspectes ambientalment rellevants, sobretot partint de la base que l'àmbit ja està qualificat com a zona residencial pel planejament vigent i no hi ha increment de sostre.

Les noves edificacions residencials, els equipaments i la zona verda proposada s'integren perfectament dins la trama urbana ja consolidada i l'activitat prevista no generarà cap canvi destacable en el medi ambient. D'aquesta manera, no hi ha impactes ambientals destacats.

El present Pla de Millora Urbana, per la seva naturalesa, no té cap incidència mediambiental que faci necessari un informe específic d'acord amb el que regula l'article 66.1 i del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

7.2.4 Objectius ambientals específics

Les objectius ambientals que es proposen com a especialment rellevants per aquest emplaçament són:

- Integrar les noves edificacions residencials dins la trama urbana i el seu entorn/paisatge immediat.
- Prioritzar la màxima eficiència energètica de les noves edificacions.
- La vegetació que es proposi estarà relacionada amb l'entorn. El projecte haurà de vetllar per la diversitat d'espècies triades i promourà un equilibri entre els diferents estrats: herbaci, arbustiu i arbori, prioritzant la vegetació autòctona i l'existent dins l'àmbit.

7.2.5 Justificació ambiental de l'ordenació

En aquest àmbit, la proposta d'ordenació estableix un conjunt de paràmetres que responen als objectius:

- Es defineix una alçada màxima igual a PB+ ·1P, en compliment dels paràmetres definits pel POUM de Vilademuls, a la seva fitxa del sector PMU-2 CENTRE .
- Es garanteix una distància a les edificacions existents i entre els grups d'habitatges suficient per permetre la privacitat, il·luminació i ventilació natural de les estances.

7.2.6 Conclusions ambientals de l'ordenació

Gran part dels impactes detectats s'enfronten mitjançant mesures proposades amb caràcter general per a tots els emplaçaments.

Es considera que la proposta respon a les necessitats específiques per tal d'aproximar-la als objectius ambientals de sostenibilitat, de manera que es minimitzen els diferents impactes sobre l'emplaçament i els entorns. En l'apartat general es mostra el grau de compliment de la proposta de cada un dels objectius.

Per tal de minimitzar els impactes més rellevants es proposen una sèrie de mesures correctores que el projecte hauria de tenir en compte:

- Potenciar l'ecoeficiència en l'edifici i en la urbanització (proteccions solars, ventilació, aïllaments, etc.).
- Preveure espai per aparcament de bicicletes a l'entrada dels habitatges o prop dels espais lliures.
- Reduir la demanda energètica de l'edifici a través del disseny passiu i la generació d'energia renovable.
- Instal·lació de vegetació tant en els espais exteriors com en l'edifici.
- Aïllament acústic dels edificis que garanteixi la normativa de soroll en el seu interior.
- Procurar mantenir el màxim de superfície permeable, i si no és possible, semipermeable, per permetre la instal·lació de vegetació de port mitjà o petit que requereixi menys gruix de sòl.



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 117 de 120

SIGNATURES

1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprobat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

- Procurar que les espècies que s'hi instal·lin siguin autòctones, de baix consum hídric i que afavoreixin la presència de fauna.
- Projectar un disseny d'espai lliure amb espècies ben adaptades i de baixos requeriments hídrics, de manera que un cop establerta la vegetació el reg pugui ser molt reduït.
- Instal·lar aparells de minimització del consum d'aigua en l'edifici. Possibilitat de reutilització de l'aigua de la pluja.
- Fomentar la mobilitat sostenible. Incorporar totes les propostes de l'Estudi de Mobilitat orientades a millorar la xarxa per a vianants, bicicletes i per al transport públic i col·lectiu.
- Mitigació del canvi climàtic.

aprovació inicial

115



Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 118 de 120

SIGNATURES

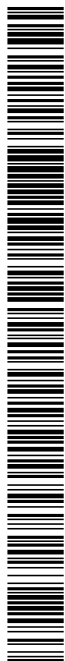
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



PMU-2_Sant Esteve de Guialbes (VILADEMULS)

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 119 de 120

SIGNATURES
1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

PLÀNOLS

8

aprovació inicial

117

Codi Segur de Verificació: f17ed1fa-b015-44c2-a73c-205399dc803f
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2506264
Data d'impressió: 29/11/2023 11:02:05
Pàgina 120 de 120

SIGNATURES

- 1.- AMALIA GRANOLLERAS CASTELLO, 09/10/2023 12:30
- 2.- Registre. Diligència: Aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 27/11/2023. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari acctal.
- 3.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 28/11/2023 09:15

