



AJUNTAMENT DE ST. GREGORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Actuacions: Finca núm. 22 de l'Avinguda Girona (Can Frenca)
Zona equipaments del Sector de Can Serra
Cartellà (Rectoria Vella)
Sòl urbanitzable. Programació
Activitats extractives - Zones humides
Habitatge dotacional
Explotacions equines

Juliol de 2020

INDEX

I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA	1
1- ANTECEDENTS I MOTIVACIÓ.....	3
2- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.....	5
3- SITUACIÓ, ÀMBIT I SUPERÍCIE DE L'ACTUACIÓ.....	7
4- INICIATIVA, PROMOCIÓ.....	8
5- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	8
6- MARC LEGAL I TRAMITACIÓ.....	9
7- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	10
8- MARC URBANÍSTIC. PLANEJAMENT VIGENT.....	11
9- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	12
II MEMÒRIA DE LA PROPOSTA.....	13
1- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	15
2- DADES NUMÈRIQUES.....	21
3- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	22
4- ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES.....	28
III AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	29
IV ANNEXES.....	35
V PLÀNOLS	

I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTS I MOTIVACIÓ.

El municipi de Sant Gregori agrupa set nuclis històrics i rurals, Sant Medir, Cartellà, Constantins, Ginestar, Taialà, Domeny i Sant Gregori. Aquest últim, que dona nom al municipi, concentra el seu creixement residencial, que s'estructura al llarg de l'Avinguda Girona, al tram urbà de la carretera GI-531. El POUM del municipi, aprovat per la Generalitat de Catalunya el 22/12/2010, i publicat en el DOCG núm. 5841, del 21/03/2011, manté en aquell creixement residencial en el nucli de Sant Gregori, i planteja per la resta de nuclis una estratègia exclusivament de reconeixement del sòl urbà existent, sense possibilitar creixements, amb la finalitat de mantenir el seu caràcter rural.

Aquell creixement del nucli de Sant Gregori ha anat generant la necessitat de certes dotacions que s'han anat satisfent de forma individualitzada, fonamentalment escolars i esportives, sobre sòls molt limitats, el que ha dificultat la seva adequació i satisfacció als nous requeriments que el seu desenvolupament ha anat demanant.

Altrament, i en relació a altres dotacions que l'ajuntament ha ofert a la població resident, té especial rellevància la construcció, pràcticament continuada, d'habitatges de protecció pública, oferint-la a preus assequibles, mitjançant la gestió directe, possibilitant així la permanència de cert sector de la població en el municipi.

El paquet dotacional per equipament docent, E.1, que es localitza amb façana a l'Avinguda de Girona, amb una superfície de l'ordre de 6.500 m², es complementa amb un equipament esportiu, E.7, d'uns 6.000 m², un sociocultural, E.4, de 1.650 m² de superfície aproximada, i un espai lliure de 915 m², conformant la major part de la illa on s'emplacen. La resta, d'uns 2.500 m² de superfície, aproximadament un 13,5% del total de la illa, manté el caràcter residencial que li confereix l'antiga edificació existent.

Tota aquesta dotació docent s'ha anat desenvolupant a partir de la primera escola municipal, del segle passat, reconeixible per la coberta de teula i tractament formal i constructiu de l'època, que s'ha mantingut, amb la construcció de nous pavellons acompanyats pels patis corresponents, de manera que l'ocupació d'aquelles superfícies resulta total, i per tant sense cap possibilitat d'ampliació.

El cessament de l'activitat existent en l'edificació veïna a l'equipament docent, amb façana a l'Avinguda de Girona, faculta una necessària, i per tant volguda ampliació d'aquell equipament sense cap cost indemnitzatori afegit al propi de la parcel·la.

El POUM preveu unes reserves de sòl urbanitzable per ús residencial a desenvolupar entres els sectors, SUD 1-Sector Sud-est, SUD 2-Sector Nord i Sector 3 Sector Ginestar. A més, les reserves per ús industrial es centren en els àmbits dels SUD 4- La Joeria Nord, i SUD 5- La Joeria Sud.

Respecte aquelles reserves per a sòl residencial, si bé els SUD' 1 i 2 es plantegen donant continuïtat al sòl urbà, el desenvolupament del SUD 1 es condiona a la consolidació del SUD 2-Sector Nord, en un 50%. Aquesta programació que el POUM pressuposa pel sòl urbanitzable, fou conseqüència de la voluntat política de possibilitar en primer lloc la variant nord del nucli, a l'objecte de reduir el tràfic per l'Avinguda Girona. Aquesta proposta, tot i resultar en sí mateixa desitjable, la traça prevista afecta una zona d'un cert valor ecològic, que conjuminada amb la topografia que presenta, orienta el seu replanteig pel que fa a la seva programació.

El altre ordre de coses, la gestió de POUM des de la seva aprovació, ha anat posant de relleu la necessària adequació de certs preceptes normatius, sigui per completar-los o adequar-los a noves situacions, que exigeixen la seva normalització.

La regulació que el POUM fa de les activitats extractives en Sòl no Urbanitzable, que d'acord amb el que s'assenyala en els articles 151 al 158, solament s'admeten en la zona de valor agrícola, clau A. En l'article 130.3, aquelles activitats hauran de preveure l'execució de mesures de restauració integral dels terrenys afectats per l'explotació.

Aquells sòls de valor agrícola, alguns d'ells els que es localitzen en els marges del riu Ter i de la riera del Llémena, es troben afectats per la Xarxa Natura 2000, que no admet aquelles activitats extractives. La major part d'aquets sòls resulten immediats a aquelles zones de valor agrícola.

El Consorci del Ter coneixedor de la concessió d'una llicència d'extracció d'àrids en el municipi, que preveu l'obligada restauració de l'àmbit de l'actuació una vegada finalitzada l'extracció, amb la creació de noves zones humides, ha presentat l'escrit

que s'adjunta com annex núm. 1, interessant la potenciació d'aquests hàbitats com a elements de conservació i millora dels ecosistemes fluvials i aquàtics.

La regulació del Sistema d'habitatge dotacional, que el POUM fa en l'article 93, de les NN.UU., no contempla la quantificació de l'estàndard d'aparcament, per la que es pot entendre que pugui resultar exigible la que s'estimi procedent, en base a la condició d'equipament i temporalitat del us a que es destina

També en el Sòl no urbanitzable, la regulació de les instal·lacions ramaderes que es fa en l'article 140.9 en relació a les distàncies mínimes entre elles, les explotacions equines no queden referenciades de forma individualitzada, el que fa que la seva regulació s'hagi de fer d'acord amb l'apartat d'altres explotacions, que fixa una distància mínima de 1.000 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui. Cal assenyalar que, en la referència individualitzada per les explotacions vacunes, s'exigeix una interdistància de 100 m.

2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

D'acord amb l'assenyalat en l'apartat d'antecedents, la modificació que es proposa, té per objecte:

- 1- Possibilitar l'ampliació de la zona d'equipaments que es localitza en l'Avinguda Girona núm. 18-20, mitjançant la requalificació, com E.1, de l'immoble veí, núm. 18-20, en endavant immoble A, conegut com a Can Frenca, qualificat pel POUM de Cases en filera, subzona a, codi 3a.

La necessària gestió que demana aquesta requalificació es pot conduir per mitjà d'altres actuacions de trasllat de l'aprofitament urbanístic de la finca a requalificar.

En conseqüència, la conjuminació de l'objecte de l'actuació, amb els requeriments legals que l'afecten, manteniment de la superfície d'equipaments i espais lliures, justificació de l'avaluació econòmica, trasllat d'aprofitaments...etc, generen la concurrència d'immobles de propietat municipal, i d'altres, antiga rectoria de Cartellà, que facultin l'actuació, el que suposa:

1.- La requalificació de part de la parcel·la d'equipaments del sector de Can Serra, en endavant immoble B, de propietat municipal, de manera que es possibiliti la localització d'un cert aprofitament urbanístic residencial..

2.-La reordenació de l'espai lliure immediat a la parcel·la d'equipaments, immoble B, propietat de l'ajuntament, per possibilitar l'accés a aquella parcel·la edificable.

3.- La requalificació com equipament i espai lliure de la parcel·la dels terrenys de Cartellà, propietat del Bisbat de Girona, de l'antiga rectoria, en endavant immoble C, susceptible, d'acord amb el POUM vigent, d'aprofitament urbanístic.

2- D'acord amb l'assenyalat en l'apartat d'antecedents en relació a la programació dels sòl residencials urbanitzables, la creixent sensibilització de les entitats públiques pels temes mediambientals, motiven la modificació d'aquella programació de manera que el sector SUD 1, Sector Sud-Est prioritzi la seva programació davant el SUD 2, Sector Nord, com preveia el POUM.

3- Altrament, la satisfacció de les orientacions que formula el Consorci del Ter, en relació a la valoració mediambiental de les Zones humides del municipi, de les que el POUM solament identifica l'anomenada del Prat del Castell, localitzada propera a la carretera d'accés a Cartellà pel est, a més de la necessària regulació normativa, complementant l'existent, requereix la identificació d'aquells àmbits susceptibles d'acollir zones humides de nova creació.

4- Considerant l'objecte de la programació de l'habitatge dotacional, orientada a col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificada, i entenenent la temporalitat que li és pròpia, es proposa la adopció de noves superfícies per aquesta dotació, axis com la necessària regulació de les convenients places d'aparcament, que s'estimen en 0,5 places per habitatge.

La localització d'aquell habitatge dotacional es fa també sobre la parcel·la d'equipaments del sector de Can Serra, immoble B, proposta que d'acord amb l'article 97.2.d, segon, no es considera com a disminució de la superfície del equipament existent.

- 5- L'equiparació de les explotacions equines a les vacunes, en relació a les distàncies mínimes exigides a les diferents explotacions agràries previstes pel POUM, en base a la naturalesa i especificitat d'aquelles.

3.- SITUACIÓ, ÀMBIT I SUPERFÍCIE DE L'ACTUACIÓ.

De l'assenyalat en l'apartat d'antecedents i motivació, en resulta la concurrència de tres actuacions de requalificació; sobre la parcel·la identificada amb el núm. 18-20 de l'Avinguda de Girona, Can Frenca, àmbit A, part de la parcel·la d'equipament escolar del pla de Can Serra , àmbit B, i sobre terrenys de l'antiga rectoria de Cartellà, àmbit C.

La parcel·la de Can Frenca, d'acord amb la nota simple informativa que s'adjunta, té una superfície registral de 718,40 m², i segons recent medició 707'45 m², resulta classificada de sòl urbà pel POUM, que la qualifica de Zona de cases en filera, subzona a, codi 3a, el que pressuposa una edificació de baixos i dos plantes amb fondàries edificables de 25 m en planta baixa i 15 m en planta de pis, el que possibilita un sostre edificable de 1.061'50 m², per un ús principal d'habitatge.

L'anunciada afectació dels sòls resultants de la gestió de Can Serra, immoble B, situats al sud de l'Avinguda de Girona, amb una superfície de 3.106,00 m², dels que 1.981,00 m² tenen la qualificació d'Equipaments docents, clau E 1, 900,00 m², espais lliures, clau P, i la resta, 225,00 m² de vialitat. Aquella parcel·la es part i se segrega d'una major parcel·la, de 15.726,40 m² d'equipaments docents, resultant de la gestió del planejament derivat del Sector de Can Serra, amb destinació a cada una d'aquelles qualificacions.

L'afectació dels terrenys propietat del Bisbat de Girona, si bé resulten de la segregació d'una parcel·la registral, inscrita finca 1412 de Sant Gregori, al tom 1.523, llibre 31, foli 131, té una superfície de 950,00 m², tota ella classificada de Sòl urbà. D'aquesta

superfície, 813,00 m² resulten qualificats de Nucli antic, subzona a, codi 1a, i la resta, 137,00 m² d'Espais lliures, codi P. L'immoble resulta en part edificat amb un sostre de 485'00 m², segons dades cadastrals.

En aquella qualificació de Nucli antic el POUM preveu una possibilitat d'ampliació de l'edificació existent del 25%, el que fa que el sostre possible en la primera d'aquelles parcel·les sigui de 606,25 m² (485 m² X 1,25).

4.- INICIATIVA, PROMOCIÓ

En aplicació de l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, en endavant TRLLU, aprovat pel D.L. 1/2010 del 3 d'agost, correspon a l'Ajuntament de Sant Gregori l'assumpció expressa tant de la iniciativa com de la promoció i tramitació de la modificació que es proposa.

El document ha estat redactat per Pere Fina Segura, arquitecte.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat de cada un dels àmbits afectats és:

Immoble de l'Avinguda Girona 18-20 àmbit A,

Propietat: Mircella S.L.

Representant: Marc Ballester Pi

Adreça: Pl. Marquès de Camps 17, baixos, 17002, Girona

Superfície registral 718,00 m²

Superfície segons recent medició, 707'45,00 m²

Immoble per equipaments del Pla de Can Serra, àmbit B.

Propietat: Ajuntament de St. Gregori

Representant: Joaquim Roca Ventura, Alcalde.

Adreça: Avinguda Girona 33, 17150, St. Gregori.

Superfície registral: 15.726'40 m²

Superfície afectada: 3.106,00 m² (1.981,00 m² amb qualificació per equipaments, 900,00 m² d'espais lliures i 225,00 m² de vialitat).

Immoble Cartellà (antiga rectoria), àmbit C.

Propietat: Bisbat de Girona

Representant: Mossèn Joaquim Giol i Aymerich

Adreça: Pl. Del Vi 2, 17004, Girona.

Superfície registral: 6.340,00 m²

Superfície afectada: 950,00 m² (813,00 m² de nucli antic i 137 m² per espais Lliures)

6.- MARC LEGAL I TRAMITACIÓ

La legislació urbanística aplicable és la següent:

- 1- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU)
- 2- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2099, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de re allotjament (RLUI)
- 3- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- 4- Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- 5- Directiva 2001/42/CE, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- 6- RD legislatiu 1/2001, que aprova el text refós de la Llei d'aigües.
- 7- Reial Decret 849/1986, que aprova el Reglament del domini públic hidràulic.
- 8- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat. DOGC núm. 3913, de 27/06/2003.
- 9- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. DOGC núm. 4723, de 21/09/2006.

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'article 99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) i 100 (quan la modificació requereix d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics)

La tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'article 85 del TRU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Lli de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

7.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'article 22.1 del RLLU assenyala que *“per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament”*.

L'article 105.2, complementant la condicionalitat d'aquell 22.1, referencia: *“L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla”*

Les modificacions que es proposen, no suposen cap reclassificació del sòl i afecten a temes i localitzacions molt específiques i puntuals, pel que en cap cas resulten formulacions o revisions d'una planejament general i per tant no es consideren incloses en cap dels supòsits d'aquells articles.

En conseqüència, d'acord amb l'assenyalat, no s'estima necessària la formulació d'un programa de participació ciutadana.

En tot cas, la participació ciutadana es vehicula mitjançant la obligada informació pública a partir de l'aprovació provisional de l'actuació que es proposa.

8.- MARC URBANÍSTIC. PLANEJAMENT VIGENT

El vigent POUM del municipi, pels sòls urbans afectats per l'actuació, hi fixa les següents qualificacions:

1- Immoble de l'Avinguda Girona 18, 20, 22 /Can Frenca)

Classificació: sòl urbà

Qualificació: Zona de cases en filera, subzona a, clau 3a

Condicions de l'edificació:

Tipologia: alineació de vial

Fondària edificable: 25m en planta baixa i 15m en planta pis

Alçada edificable: baixos i dos plantes

Ús dominant: residencial

Densitat: 1 hab/100 m² construïts

2- Immoble Cartellà (antiga Rectoria)

Classificació: sòl urbà

Qualificació: Zona de nucli antic, subzona a, clau 1a, la major part, 813,00 m², i la resta, 137,00 m², espai lliure

Tipologia: manteniment de l'existent

Condicions de l'edificació:

S'admeten ampliacions del sostre existent fins un 25%.

Densitat: solament s'admet 1 habitatge.

3- Immoble Pla de Can Serra

Classificació: sòl urbà

Qualificació: Equipament docent, (1.808,00 m²), Espai lliure (900,00 m²), i Vialitat (225,00 m²).

L'actuació que es proposa, de recuperació de zones humides, afecta a sòls no urbanitzables, qualificats com a Sòls de valor agrícola, clau A.

La resta de modificacions que es proposen, modificació en la programació dels sòls urbanitzables delimitats, o sobre les activitats ramaderes en sòl no urbanitzable, o la regulació de l'estàndard d'aparcament en la zona HD, es resolen normativament, complementant o modificant els corresponents articles del text normatiu del POUM.

9.- JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació generada, en l'article 3, Àmbit d'aplicació, assenyala quins instruments d'ordenació territorial i urbanística han d'incloure aquell estudi, i en l'apartat b assenyala:

“b) Planejament general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació del sòl urbà o urbanitzable”

La modificació que es proposa, comporta solament:

- 1-** Actuacions de requalificació de sòls urbans
- 2-** Modificació en la programació de sòls urbanitzables
- 3-** Modificacions normatives

Per tant, l'actuació no es troba subjecte a aquella regulació que obliga a la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

II MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

1.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL.

D'acord amb l'assenyalat en l'apartat d'antecedents, l'actuació suposa:

- 1- La requalificació de l'immoble localitzat en el núm. 18-20 de l'Avinguda Girona, Can Frenca, de superfície 707'45 m², i registral 718,40 m² com equipament docent E.1, possibilitant l'ampliació de l'existent.

La qualificació que el POUM pressuposa per aquell immoble, en concordança amb l'exposat en l'apartat 8, de la memòria informativa, admet un ús predominant d'habitatge plurifamiliar amb un sostre total de 1.061,50 m², amb 10 habitatges possibles, d'acord amb la densitat admesa en la seva qualificació, Zona de cases plurifamiliars, codi 3a, d'un habitatge per cada 100 m² de sostre. (10 habitatges possibles)

- 2- La requalificació dels terrenys propietat de l'Ajuntament, del Pla de Can Serra. La proposta sobre aquesta parcel·la, de superfície total 3.106,00 m², afecta a tres qualificacions, equipaments en la major part, espais lliures i l'equipament per habitatge dotacional HD.

Pel que fa a la 1^a, equipaments, una part, la situada més al sud, amb una superfície de 1.156,00,00 m² es qualifica de Zona d'edificacions plurifamiliars aïllades, 6, subzona e, codi 6e, buscant una certa homologació amb les de l'entorn, blocs, però aïllada, definint amb aquesta tipologia tota la nova façana que es crea, enjardinant-la. La resta, 921,00 m², com Espais lliures, remodelant els que preveu el POUM, lleugerament incrementats (21,00 m²) als efectes de possibilitar l'accés a la zona 6a referenciada.

Aquella remodelació dels espais lliures afecten a la part sud dels inicialment previstos en una longitud mitja de 50,00 m, que amb una amplada total de 8 m, suposen l'afectació d'una superfície d'uns 400,00 m², que es compensen, per excés amb la superfície que conforma, sobre la requalificació de la zona d'equipament docent assenyalada, una plaça que, com a final de carrer incident per ponent, referencia i faculta un nou accés al equipament.

En aquest àmbit B, la proposta suposa un increment dels espais lliures inicialment previstos, 900,00 m², en 21,00 m² fins al total qualificat, de 921 ,00 m². Pel que fa a la requalificació per Zona d'habitatge dotacional anteriorment

assenyalada, es disposa una superfície de 804,00 m², localitzats en el vèrtex nord-est de l'actual zona d'equipament docent.

La densitat d'habitatges admesa en la zona 6e, 1hab/80m², possibilita un total de 20 habitatges.

- 3- La requalificació dels terrenys de Cartellà, de superfície 950'00 m², qualificada com Equipament en una superfície de 813'00 m², i la resta, 137'00 m² com Espai lliure. L'aplicació de la normativa vigent en aquesta localització pressuposa un aprofitament urbanístic de 606,25 m² de sostre edificable, i a efectes de densitats, 1 habitatge.

En aquest àmbit, la proposta suposa incrementar els espais lliures previstos en el POUM, 137,00 m², en 226,00 m², fins arribar als 363,00 m², a l'objecte d'afavorir una major continuïtat del sòl no urbanitzable. La resta, 587'00 m² es qualifiquen d'equipament.

- 4- Altrament, la modificació afecta a la programació que el POUM vigent preveu dels sòls urbanitzables residencials SUD 1, Sector Sud-est i SUD 2, Sector Nord, invertint l'ordre de manera que es prioritza el desenvolupament del SUD 1, davant del SUD 2.

Aquesta modificació, conseqüència de la motivació que s'explicita en l'apartat 1, Antecedents i motivació, de la memòria informativa, buscant una menor afectació de zones amb un millor nivell mediambiental, afecta a l'articulat normatiu, articles 113 i 114, apartat d, d'acord amb el quadre comparatiu que s'explicita assenyalant amb vermell el que es suprimeix i en negreta el nou text

Text actual	Text proposat
Art. 113 d d) Condicions de desenvolupament. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Cal la redacció o tramitació d'un pla parcial urbanístic. A més dels corresponents projectes d'urbanització i	Art 113 d d) Condicions de desenvolupament. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Cal la redacció o tramitació d'un pla parcial urbanístic. A més dels

<p>reparcel·lació. El desenvolupament d'aquest sector restarà condicionat a la consolidació del Sector nord en un 50%</p> <p>Art 114 d</p> <p>d) Condicions de desenvolupament.</p> <p>El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Cal la redacció o tramitació d'un pla parcial urbanístic,. A més dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació.</p>	<p>corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació.</p> <p>Art 114 d</p> <p>d) Condicions de desenvolupament.</p> <p>El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Cal la redacció o tramitació d'un pla parcial urbanístic,. A més dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. El desenvolupament d'aquest sector restarà condicionat a la consolidació del Sector Est en un 50%</p>
--	--

- 5- La conservació i millora dels ecosistemes fluvials i aquàtics que valora el Consorci del Ter, en part contemplades en l'article 155 i 156 de les NN.UU., per actuacions específiques, Zona humida del prat del Castell i Xarxa Natura 2.000, quan definint els usos compatibles en les àrees de protecció del sistema hidrogràfic, art 89, avui zona de flux preferent, admet els llacunatges, es potencia en l'article 130 de les NN.UU., apartat 6, relatiu a la restauració dels àmbits afectats per les admeses activitats extractives, de manera que, delimitant la localització a la zona inundable definida en el RD 638/2016 de 9 de desembre, del domini públic hidràulic, es condioni en ella aquelles restauracions, a la formació de llacunes, i a la posterior cessió a l'administració. En conseqüència, es proposa la modificació de l'apartat 6 de l'article 130 en la forma que comparativament es referencia, assenyalant amb negreta el que es modifica.

Text actual	Text proposat
<p>Art. 130.6</p> <p>L'Ajuntament exigirà la restauració per part dels propietaris d'aquelles activitats</p>	<p>Art. 130.6</p> <p>L'Ajuntament exigirà la restauració per par dels propietaris d'aquelles activitats</p>

<p>extractives, incloses les petites rurals i forestals, que, per un o l'altre motiu, es trobin sense restaurar des de fa temps.</p>	<p>extractives, incloses les petites rurals i forestals, que, per un o l'altre motiu, es trobin sense restaurar des de fa temps.</p> <p>En les zones inundables, del riu Ter i riera de Llémna, definides pel RD 638/2.016, de 9 de desembre, en la restauració caldrà potenciar la recuperació d'hàbitats naturals i/o la creació de zones humides, les quals una vegada finalitzada es cediran a l'Administració. Les condicions d'edificació i ús per aquestes zones recuperades s'ajustaran a la regulació que defineix l'article 155 i 156 d'aquestes NN.UU</p>
--	---

S'adjunten plànols de definició d'aquestes zones humides.

Aquesta actuació obliga també a modificar l' article 155.a, complementant-lo, en la forma que s'explicita.

Text actual	Text proposat
<p>Art 155 – Zona de protecció de la zona humida del Prat del Castell</p> <p>a) Definició</p> <p>Comprèn els terrenys ocupats per la zona humida del Prat del Castell i el seu entorn immediat. En aquests terrenys, pels seus valors naturals i ecològics, s'impedeix qualsevol actuació que pugui perjudicar els seus valors.</p> <p>Com a tal zona humida es troba subjecte, alhora, a la legislació específica.</p>	<p>Art 155 – Zones humides. Protecció.</p> <p>a) Definició</p> <p>Comprèn els terrenys ocupats per la zona humida del Prat del Castell i el seu entorn immediat, així com aquells que puguin resultar de la restauració de les zones extractives regulades en l'article 130 d'aquestes NN.UU.</p> <p>En aquests terrenys, pels seus valors naturals i ecològics, s'impedeix qualsevol actuació que pugui perjudicar els seus valors.</p>

	Com a tal zona humida es troba subjecte, alhora, a la legislació específica, Llei 12/1985 de 13 de juny, de Protecció d'espais naturals.
--	---

- 6- Pel que fa a la regulació de la Zona d'habitatge dotacional, clau HD, es complementa l'article 93 de les NN.UU d'acord amb el text que comparativament s'explicita, assenyalant en negreta el que es modifica, als efectes de satisfer una dotació mínima d'aparcament que s'entén necessària.

Text actual	Text proposat
<p>Art.93- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)</p> <p>El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials especificades en la memòria social.</p> <p>El sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional ha de ser de titularitat pública. El tipus d'ordenació en caràcter general correspon al d'edificació aïllada, amb una edificabilitat màxima d'1,80 m² sostre/m² sòl, una ocupació màxima del 60 %, una alçada corresponent a PB+2 i unes separacions mínimes de 3 metres a totes les partions.</p>	<p>Art. 93 - Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)</p> <p>El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials especificades en la memòria social.</p> <p>El sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional ha de ser de titularitat pública. El tipus d'ordenació en caràcter general correspon al d'edificació aïllada, amb una edificabilitat màxima d'1,80 m² sostre/m² sòl, una ocupació màxima del 60 %, una alçada corresponent a PB+2 i unes separacions mínimes de 3 metres a totes les partions.</p> <p>Dotació mínima d'aparcament: 0'5 places per habitatge.</p>

- 7- L'assenyalada equiparació de les explotacions equines, obliga a la modificació de l'apartat 9 de l'article 140, de manera que homologant-les a les vacunes, el seu redactat, explicitant la referència de les equines, sigui el que comparativament s'explicita en negre la modificació.

Text actual	Text proposat
<p>Art.140.9 – Les explotacions ramaderes de nova execució, a més de complir les distàncies regulades en l'apartat anterior, hauran de situar-se a una distància mínima respecte de les explotacions ramaderes, de la mateixa espècie, que són les següents: Explotacions porcines, 1.000 m; Explotacions vacunes, 100 m; Explotacions cunícoles, 500 m; Explotació d'aviram, 500 m; Explotacions ovines, 500 m; altres explotacions, 1.000 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.</p> <p>Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària, (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.</p>	<p>Art.140.9 – Les explotacions ramaderes de nova execució, a més de complir les distàncies regulades en l'apartat anterior, hauran de situar-se a una distància mínima respecte de les explotacions ramaderes, de la mateixa espècie, que són les següents: Explotacions porcines, 1.000 m; Explotacions vacunes i equines, 100 m; Explotacions cunícoles, 500 m; Explotació d'aviram, 500 m; Explotacions ovines, 500 m; altres explotacions, 1.000 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.</p> <p>Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària, (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.</p>

2- DADES NUMÉRIQUES

Planejament vigent

Àmbit	Sup. m ²	Superfície qualificacions inicials (m ²)					
		3a.	1a.	E.	E.LL.	V	Stre (m ²) (1)
Àmbit A	707,45	707,45	_____	_____	_____	_____	1.061,50
Àmbit B	3.035,00	_____	_____	1.981,00	900,00	225,00	_____
Àmbit C	950,00	_____	813,00	_____	137,00	_____	606,25
TOTALS		707,45	813,00	1.981,00	1.037,00	225,00	1.667,75

Proposta

Àmbit	Sup. m ²	Superfície qualificacions inicials (m ²)					
		6a.	1a.	E.	E.LL.	V	Stre (m ²) (1)
Àmbit A	707,45	_____	_____	707,45	_____	_____	_____
Àmbit B	3.106,00	1.156,00	_____	804,00	921,00	225,00	1.665,00 (2)
Àmbit C	950,00	_____	_____	587,00	363,00	_____	_____
TOTALS		1.156,00	_____	2.098,45	1.284,00	225,00	1.665,00

(1) A efectes d'habitatge

(2) A efectes del conjunt no es consideren el sostre destinat a habitatge dotacional públic, que a resultes de l'especificat en l'article 97.2 d. segon, de la LL.U., no suposa una disminució de la superfície d'equipaments.

3a .- Zona de cases en filera, subzona a.

1a .- Zona de nucli antic, subzona a.

6e .- Zona d'edificacions plurifamiliars aïllades, subzona e.

E .- Equipaments.

E.LL. .- Espai lliure.

V.- Sistema viari.

D'aquestes dades en resulta un increment respecte del planejament vigent, tant de la superfície de sòl per equipaments, que és de 117,45 m², com de la d'espais lliures, xifrada en 247,00 m².

D'altra banda, es constata també el manteniment del sostre edificable privat, que pateix una mínima disminució, de 2,75 m².

3 - JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓ

3.1- Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala:

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directoris urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

D'acord amb l'exposat en els apartats anteriors, és notori que l'actuació no participa de cap dels supòsits explicitats, modificació de l'estructura general i orgànica, i de la classificació de sòl no urbanitzable, escassa entitat... etc, el que fa que no s'està davant d'una actuació de revisió.

Tampoc resulta l'actuació afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 d'aquell article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del POUM. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 del RLU

3.2 Concurrencia d'interessos públics i privats

L'art. 97.1 TRLU estableix:

97.1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta

i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

I l'apartat segon del mateix article estableix els casos en què cal fer-ne una valoració negativa.

97.2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dóna un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel

planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Les modificacions que es proposen no resulten d'acord amb aquells supòsits de valoració negativa, tota vegada que:

- a) No es dona cap reclassificació de sòl, i s'actua sobre un planejament executant tots els àmbits sotmesos a modificació.
- b) L'entitat de les modificacions no suposen cap incoherència amb el model d'ordenació del POUM, mantenint tipologies edificatòries, alineacions, usos globals..etc, ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, tota vegada que, a més de la no reclassificació de sòl, el petit increment d'habitatges que en resulta, 10, que no de sostre,

conseqüència de les densitats que per aquest ús admet el POUM en les diferents qualificacions concurrents, resulten compensades d'acord amb la L.U., amb l'exigida major superfície d'espais lliures.

Com s'ha explicat abastament, l'actuació pressuposa un increment de la superfície d'equipaments i espais lliures de 117,45 m², i de 247,00 m² respectivament.

- c) Òbviament no en resulta cap actuació excepcional, d'acord amb el planejament territorial.
- d) La projecció adequada dels interessos públics, d'acord amb el que s'explicita en l'article 97.2.d, queda garantida atès que:

1.- D'acord amb el demanat en l'article 98.1 es manté la superfície i funcionalitat dels espais lliures, que es veuen incrementats en aquells 247,00 m², quantitat molt superior als 100,00 m que, en base al increment de densitat, 10 habitatges, demana aquell article, tota vegada que la proposta suposa:

1.1- La continuïtat de la peatonalitat connectora nord-sud, inicialment prevista pel POUM, preveient l'eixamplament de la vorera fins a 3,5 m.

1.2- La creació una plaça d'accés als equipaments previstos, com a final del Passatge Pau Casals.

1.3- En el nucli de Cartellà s'assoleix una major connexió amb el sòl no urbanitzable immediat pel nord, requalificant com espai lliure part de l'inicial sòl del nucli antic.

2.- No es disminueix la superfície ni la funcionalitat dels equipaments, que s'incrementa en 117,45 m².

La modificació de la parcel·la d'equipament docent, E-1, del sector de Can Serra, en cap cas afecta a la seva superfície o funcionalitat. La parcel·la en qüestió és conseqüència de les cessions que generà la gestió del Pla Parcial del Sector de Pla de Can Serra. Aquest planejament derivat, amb una superfície total de 157.811'55 m², amb una edificabilitat bruta inferior a 0'50 m²/m², obligava a una cessió per equipaments de 7.890'58 m² (5% de la superfície total), quan la realment feta, segons projecte de reparcel·lació, fou

de 16.748,90 m², equivalents al 10'61% de la superfície total, dels que 15.726,40 m² corresponen a la parcel·la que per equipament docent propicià el planejament derivat del Sector de Can Serra.

Tot i els metres quadrats que per espais lliures el POUM va reclassificar. 900,00 m², 225,00 m² per ampliació de la vialitat, els 1.981,00 m² que es requalifiquen, inclosos els d'habitatge dotacional, la superfície restant, en aquesta parcel·la, 12.620,40 m², no desvirtua les exigències i funcionalitat del que la motivà.

Pel que respecta a la superfície i funcionalitat dels espais lliures, que també s'incrementen en 21 m² en l'àmbit B, i 226,00 m² en l'àmbit C, satisfan aquella exigència, que pel que fa en aquest àmbit, dona una millora en la mobilitat ampliant en 2,00 m la vorera prevista a la vegada que manté el recorregut limitant amb zones enjardinades. La remodelació d'aquest espai lliure, creant una plaça, millora també la seva funcionalitat.

La modificació que es proposa, pràcticament s'esquemmatitza per diferents actuacions, sobre també diferents immobles, que, en conjunt, queda condicionada a la corresponent aprovació definitiva, obligarà, de produir-se aquella, a diferents actuacions que admetran formules de gestió individualitzades, que en definitiva orientaran a l'administració a la disposició dels sòls amb destinació a domini i ús públic previstos.

Aquestes actuacions queden garantides per l'estudi econòmic que s'adjunta, que demostra la seva viabilitat, i que a la vegada garanteix la concurrència dels interessos públics, majors dotacions, i privats, per la viabilitat econòmica estimada.

3.3- Respecte de l'article 99

- 1- S'adjunten com annex 2 les notes simples informatives de les finques, expedides pel Registre de la Propietat.
- 2- Pel que fa al document d'agenda i terminis per la seva actuació, per tractar-se de modificacions que afecten exclusivament a sòls urbans, i actuacions de dotació d'equipaments i espais lliures que assoliran la titularitat pública amb l'aprovació definitiva d'aquest document de modificació, no s'estima

procedent cap altre programació.

- 3- S'adjunta com annex 3, l'estudi econòmic de la rendibilitat de l'operació, que a part de les modificacions normatives, no és altre que la disponibilitat d'un sòl per equipaments, el que fa que els termes comparatius que orienta la L.U. mereixen una diferent consideració.
- 4- Les determinacions del POUM que es modifiquen tenen una vigència superior a 5 anys. La publicació de l'aprovació definitiva del POUM tingué lloc en el DOG núm. 5.841, del 21-03-2011.
- 5- Les modificacions no comporten cap increments del sostre edificable, el que fa que no es requereixen sectors o PAU's subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament.

3.4- Justificació del compliment d'increment de sistemes públics.

Tal i com s'ha explicat, l'actuació no suposa cap increment de sostre edificable previst pel POUM, 1.061,50 m² de l'immoble núm. 22 de l'Avinguda Girona, i 606,25 m² a l'antiga rectoria, 1.667,75 m² en total, que pràcticament es mantenen en la proposta en l'edificació possible en la zona 6e, 1.665,00 m² (37mx15mx3).

Tot i això, es possibilita un lleuger increment de la densitat de l'ús residencial, conseqüència de les diferents qualificacions dels sòls amb aquell ús, el que exigeix l'acompliment del que demana l'article 100.2 de la L.U..

La qualificació que el POUM confereix a l'immoble núm. 22 de l'Avinguda de Girona, Zona de cases en filera, subzona a, clau 3a, admet una densitat d'1 habitatge per cada 100 m² construïts, el que a resultes del sostre edificable, 1.061,50 m², possibilita 10 habitatges. La parcel·la de Casc Antic, clau 1a, de Cartellà, amb independència del sostre edificable, solament admet 1 sol habitatge.

En total, el POUM, en els sòls afectats per l'actuació possibilita 11 habitatges.

La proposta solament admet l'ús d'habitatge en els sòls requalificats de Zona d'habitatges plurifamiliars, clau 6e, en la que la densitat admesa és de 1 habitatge per cada 80 m² construïts, el que, en base al sostre admès, 1.665,00 m², faculden 20 habitatges.

En conseqüència, l'increment d'habitatges és de 10, que en aplicació de l'article 100.2 de la L.U. cal satisfer un increment de 100,00 m² per espais lliures.

El total d'espais lliures que el POUM preveu en l'àmbit d'actuació és de 1.037,00 m², i la proposta en qualifica 1.284,00 m², el que suposa un increment de 247,00 m² superior als 100,00 m² que exigeix l'aplicació d'aquell article de la L.U.

Respecte la modificació dels equipaments, la proposta en qualifica 2.098,45 m², Superior en 117,45 m² als previstos pel POUM

Així mateix, cal assenyalar que es manté la funcionalitat d'aquestes dotacions que es modifiquen, tal i com s'ha explicat en l'apartat 3.2, de Concurrencia dels interessos públics i privats.

4- ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.

Tal i com disposa l'article 73.2 del TRLLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre la llicència de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, i d'altres autoritzacions que afectin a l'àmbit de la present modificació.

a) Abast de la suspensió de llicències.

L'abast de suspensió de llicències compren totes aquelles obres de construcció, ampliació o reforma de les edificacions que afectin a l'àmbit de la present modificació.

b) Àmbit de la suspensió de llicències.

Així l'àmbit de la suspensió de llicències abasta a la totalitat del àmbit d'actuació d'aquesta modificació, en el sol urbà.

III AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Avaluació econòmica.

L'article 99.1c de la L.U., a conseqüència del petit increment d'habitatges que en resulta, 10, provoca una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, per justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

L'objecte de la modificació, a part de les propostes sobre la normativa, no és altre que la requalificació com a equipament docent d'una parcel·la de sòl urbà, avui edificable, per possibilitar una previsible ampliació dels immediats existents, i a la vegada facilitar els mecanismes de gestió que puguin optimitzar la seva disponibilitat.

En conseqüència, aquesta avaluació econòmica, es referirà als sòl urbans que per la seva qualificació generen un cert aprofitament, en cada un dels dos moments que analitza l'actuació de modificació.

Per la valoració de l'aprofitament urbanística, s'utilitzarà el mètode residual estàtic, definit en el "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre, per definir els possibles valors de repercussió a considerar.

Aquesta tècnica obliga a realitzar un estudi de mercat de la tipologia edificatòria, per habitatge plurifamiliar, corresponent. Aquest estudi no ha pogut satisfer-se exclusivament a St. Gregori per aquella tipologia. Els tres portals consultats, Habitacía, Fotocasa i Idealista, amb repeticions, han permès considerar, de la tipologia necessària, solament un habitatge a St. Gregori, i 3a Fornells de la Selva, municipi homologable per proximitat a Girona i tipologia urbana i social a St. Gregori. El petit tamany d'aquesta mostra, 4 unitats, obliga a cercar, per la seva ampliació, altres tipologies edificables assimilables.

L'habitatge unifamiliar aparellat, de les que s'ofereixen en aquells portals, resulten les més indicades, i d'elles sí que St. Gregori n'ofereix. Amb tot, l'homologació no pot resultar directa, pel que s'adopta un coeficient corrector de 0,85 en atenció a la diferència tipològica, coeficient que en resulta de la comparació dels valors unitaris de cada tipologia.

Estudi de mercat

Habitatges unifamiliars en bloc.

Referència	Sup m ²	Hab	Banys	Cost €	Cost unitari €/m ²
St. Gregori					
Avda Canigó	260,00	4	3	405.000,00	1.895,00
Fornells de la Selva					
Espígol	98,00	3	2	240.000,00	2.449,11
c/ 11 de setembre	130,00	4	3	415.000,00	1.785,00
c/ Isaac Albéniz	126,00	3	3	237.300,00	1.883,00

Habitatges unifamiliars aparellats (aplicació del coeficient corrector de 0,85)

Referència	Sup m ²	Hab	Banys	Cost €	Cost unitari €/m ²
St. Gregori					
Espígol	185,00	4	3	335.750,00	1.814,86
Espígol	200,00	4	3	344.675,00	1.723,38
Fornells de la Selva					
Espígol	190,00	4	3	352.750,00	1.856,58
Espígol	200,00	4	3	352.750,00	1.763,75

No considerant els de major i menor valor, 2.449,11 €/m² i 1.723,38 €/m² el promig resultant és de 1.828,03 €/m².

Pel que fa al cost de l'edificació a considerar, és d'aplicació el que assenyalava el Butlletí Econòmic de la Construcció, BEC, que per la tipologia d'habitatge plurifamiliar aïllat, renda social, de baixos i dos plantes, estima un cost de 984,25 €/m², incloses totes les despeses, benefici industrial, honoraris... etc., sense l'aplicació de cap descompte per situació (el cost assenyalat ho és per Barcelona)

D'acord amb l'article 22, valoració en situació de sòls urbanitzats, apartat 2, el valor de repercussió resulta de l'aplicació de la fórmula:

$$V_r = (V_v/1,4) - V_c$$

V_r Valor de repercussió
V_v Valor de venda m²
V_c Valor de la construcció

el que fa que el valor resultant sigui:

$$V_r = (1.828,03 \text{ €/m}^2/1,4) - 984,25 \text{ €/m}^2 = 331,49 \text{ €/m}^2$$

A aquest valor de repercussió, que es correspon al del solar net, precedeix la deducció del cost d'enderroc de l'edificació existent, que s'estima en 30,00 €/m², el que fa que el valor a considerar sigui de:

$$331,49 \text{ €/m}^2 - 30,00 \text{ €/m}^2 = 301,49 \text{ €/m}^2$$

Per tot, la valoració de l'immoble núm. 20 de l'Avinguda Girona, àmbit A, amb clau 3a, es de:

$$1.061,50 \text{ m}^2 \times 301,49 \text{ €/m}^2 = 320.031,64 \text{ €}$$

No es considera la valoració de l'àmbit B, parcel·la d'equipament docent, tant per la seva qualificació com per la seva titularitat pública, que es permuta.

La valoració dels immobles resultants de la nova ordenació que es proposa, ha de considerar en primer lloc la del sòl amb qualificació de zona de Bloc d'edificació plurifamiliar aïllat, codi 6e, de l'àmbit B, que possibilita un sostre edificable de 1.665,00 m². En segon lloc, la permuta de sòl per equipament que es fa, suposa la incorporació al patrimoni immoble de la corporació municipal d'una edificació, existent en l'àmbit C, de 485,00 m², que consegüentment cal valorar.

Pel que fa a l'immoble 6e assenyalat, permet en base a la seva situació allunyat uns 375,00 m del de l'immoble A, pràcticament en el centre del nucli de St. Gregori, sense possibilitar la millor comercialitat de les plantes baixes, es considera aplicable una reducció del 10% en aquell valor de repercussió trobat.

Així i el valor de repercussió directe trobat, sense la disminució dels costos d'enderroc, és de:

$$331,49 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 298,34 \text{ €/m}^2$$

i per tant el valor d'aquest immoble de l'àmbit B, en base al sostre edificable que admet, 1.646,76 m², és de :

$$1.665,00 \text{ m}^2 \times 298,34 \text{ €/m}^2 = 496.736,10 \text{ €}$$

La valoració de l'edificació de l'immoble C, de planta baixa i planta pis, amb un sostre edificat de 485,00 m², s'obté a partir de la valoració total de l'immoble, 304.095,00 €/m², deduint el cos del sòl. D'acord amb el que s'assenyala en l'informe que s'adjunta, en el que s'explicita un valor de repercussió del sòl de 150,00 €/m², l'aplicació del mateix sobre el sostre edificat, 485,000 m², fa que el valor de sòl sigui de:

$$485,00 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 72.750,00 \text{ €}$$

En conseqüència, el valor de l'edificació és el que en resulta de deduir d'aquell valor total de l'immoble, 304.095,00 € aquell valor de sòl, i per tant és de:

$$304.095,00 \text{ €} - 72.750,00 \text{ €} = 231.345,00 \text{ €}$$

Per tot, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació proposada és de:

$$496.736,10 \text{ €} + 231.345,00 \text{ €} = 728.081,10 \text{ €}$$

El rendiment econòmic de l'ordenació vigent correspon a la suma dels valors de l'immoble de l'àmbit A, 320.061,34 €, i àmbit C, 304.095,00, és a dir un total de 624.126,64 €..

Per comparació, el rendiment econòmic de la modificació dona un saldo positiu de

$$**728.081,10 \text{ €} - 624.126,40 = 103.954,70 \text{ €}**$$

Juliol de 2020.

Pere Fina Segura, arquitecte.

IV ANNEXES

V PLÀNOLS