



## AJUNTAMENT DE GER

### MODIFICACIÓ PUNTUAL

### POUPM DE LA Cerdanya – Municipi de Ger

DOS ÀMBITS A L'ENTORN DEL C/ DE LA CABANETA

---

**MIREIA ROSET MAGDALENO**  
A R Q U I T E C T A

---

## INDEX:

- 1) PROMOTOR.
- 2) ÀMBIT.
- 3) AUTOR.
- 4) ANTECEDENTS.
- 5) OBJECTIU I NECESSITAT DE LA INICIATIVA i OPORTUNITAT i CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.
- 6) MARC LEGAL.
- 7) CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
- 8) ANNEX.
- 9) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

0.0 PLÀNOL INFORMATIU. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.

0.1 PLÀNOL INFORMATIU. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.

1.0 DETALL POUPM DE LA Cerdanya. ESTAT ACTUAL.

2.0 DETALL POUPM DE LA Cerdanya. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

## 1) PROMOTOR

El promotor del present document és el propi Ajuntament de Ger, amb C.I.F. P-1708400-E, domiciliat al carrer Quatre Cantons s/n de Ger.

## 2) ÀMBIT

L'àmbit d'afectació de la present modificació puntual del POUPM de La Cerdanya, es localitza al municipi de Ger, més concretament a l'entorn del carrer de La Cabaneta. S'hi contemplen dos àmbits d'actuació: l'àmbit-1, de 4.180,00 m<sup>2</sup> al Nord del carrer de La Cabaneta, i l'àmbit-2 de 4.466,51 m<sup>2</sup>, al Sud i Est del carrer de La Cabaneta.

## 3) AUTOR

L'autora del document és Mireia Roset Magdaleno, arquitecta col·legiada al COAC amb el núm. 33.039/6, amb domicili professional al Pg. 10 d'Abril núm. 9 de Puigcerdà, c.p. 17520.

## 4) ANTECEDENTS

El POUPM de La Cerdanya és vigent des del 14 de gener de 2011. Conflueixen en aquest expedient dues circumstàncies.

Per una banda, l'**àmbit-1** és terreny de propietat municipal. S'arrossega des de fa uns anys la necessitat de donar resposta a les peticions socials - especialment per part del jovent del municipi-, de poder comptar amb terrenys que es puguin adquirir a preu raonable per després poder-hi construir, mitjançant l'autopromoció, el propi habitatge de primera residència. Malgrat la crisi, el preu del sòl a Cerdanya continua essent inassumible per molts dels habitants dels propis nuclis, particularment als pobles de la Solana Ceretana (Bolvir, Ger, Guils, Prullans,...) on la promoció immobiliària per a la segona residència ha deixat fora de joc les oportunitats dels joves d'aquests nuclis que desitjarien continuar visquent-hi. Alhora, el fet que el sòl d'aprofitament privat de l'àmbit-1 estigui qualificat amb la clau 12a-LC-HPO provoca el seu total bloqueig des de la vigència del POUPM, doncs no interessa desenvolupar-lo per part dels promotors immobiliaris i, per un altre costat, l'Ajuntament es veu incapaç per qüestions financeres d'endegar ell mateix com a promotor immobiliari el desenvolupament d'aquest sòl amb la construcció dels habitatges de protecció oficial i posterior adjudicació per concurs. A la vista d'aquesta situació es formula l'alternativa de modificar la clau 12a-LC-HPO per la clau 21a d'habitatges de renda lliure, idèntica a l'entorn immediat de l'àmbit de la modificació. D'aquesta manera, l'Ajuntament podria parcel·lar el sòl d'aprofitament privat i treure a concurs la venda de dites parcel·les a un preu baix de sortida i amb un plec de clàusules tal que prioritzi la resolució del concurs i l'adjudicació del mateix a favor de donar resposta a les necessitats socials dels veïns del municipi. Aquesta alternativa permetria cobrir els requeriments socials esmentats per a vuit famílies (8 habitatges). I tot això sense perdre de vista que la continuïtat i establiment de vuit famílies al municipi reverteix igualment en l'estabilitat de la vida al poble ( activitats del treball, escola, cultura, economia,...). Val la pena recordar així mateix, els antecedents de Planejament Urbanístic d'aquest àmbit-1:

- L'antic PICCG qualificava la zona d'aprofitament privat inclosa en l'àmbit-1 amb la clau 8A.
- En el seu dia es va iniciar el tràmit d'una modificació puntual en què es pretenia mantenir el sostre edificable però doblar la densitat d'habitatges.

- En aquest impàs, es va endegar la tramitació del POUPM i dita modificació va quedar integrada al nou Planejament reconvertint la clau 8A (d'habitatges de renda lliure) en una nova clau 12a-LC-HPO (d'habitatges de protecció oficial).
- Aquest fet ha significat un greuge per a l'Ajuntament de Ger a l'hora de donar resposta a les necessitats del municipi, doncs des de la vigència del POUPM aquest sòl –de propietat municipal- no es pot desenvolupar: no interessa als promotors ni tampoc pot desenvolupar-lo el propi Ajuntament per manca de finançament. La voluntat del Consistori d'afavorir la primera residència queda bloquejada.
- Ja des de l'inici el propi Consistori va formular requeriment previ a la interposició de recurs, que la Direcció General d'urbanisme va desestimar (20/08/2012 i RN: 2010/040966/C/00007) i posteriorment recurs contenciós administratiu núm. 253/2011 al POUPM en relació a aquest tema.

Per una altra banda, l'àmbit-2 concreta la modificació en ajustar les claus urbanístiques a la realitat física actual, consolidada en expedients anteriors a l'aprovació del POUPM –concretament els anys 1997 i 2005) i que per raons desconegudes no es van incorporar en la redacció del mateix nou planejament. Introduint aquesta esmena en l'àmbit-2 i desglossant la zona verda de l'àmbit-1 entre els dos àmbits, s'aconsegueix donar continuïtat a la zona verda des de l'àmbit-1 a l'àmbit-2 i viceversa, i es situa l'equipament en un lloc més accessible pel municipi.

#### **5) OBJECTIU I NECESSITAT DE LA INICIATIVA I OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.**

D'acord amb l'exposat a l'apartat anterior, el contingut de la present Modificació puntual del POUPM de La Cerdanya, al municipi de Ger, pretén assolir dos objectius:

1 ) Donar resposta a les necessitats de la població davant els requeriments de possibilitar l'oferta de terrenys a un preu assequible per a primera residència, molt especialment pel sector jove del municipi, fet que reverteix en garantir els interessos públics i privats concurrents i, per tant, l'estabilitat de la vida al poble. Entre d'altres s'aconsegueix:

- L'augment real i sostingut de la població de primera residència (8 noves famílies) en un àmbit que no té càrregues urbanístiques considerables, i en què no cal invertir més recursos per al manteniment de la urbanització més enllà del que ja suporta l'Ajuntament en l'actualitat.
- Millora en l'economia del municipi, tant a nivell municipal com a nivell privat (desenvolupament d'activitats i treball al nucli).
- Manteniment i creixement de la llar d'infants i l'escola, fet que representa la garantia de la dinamització, la cultura i la vida al poble.

2) Esmenar errades detectades en la redacció del POUPM relatives a desajustos entre el contingut del Planejament i la realitat física existent, consolidada en expedients desenvolupats molt abans de l'aprovació del POUPM de La Cerdanya (1997 i 2005).

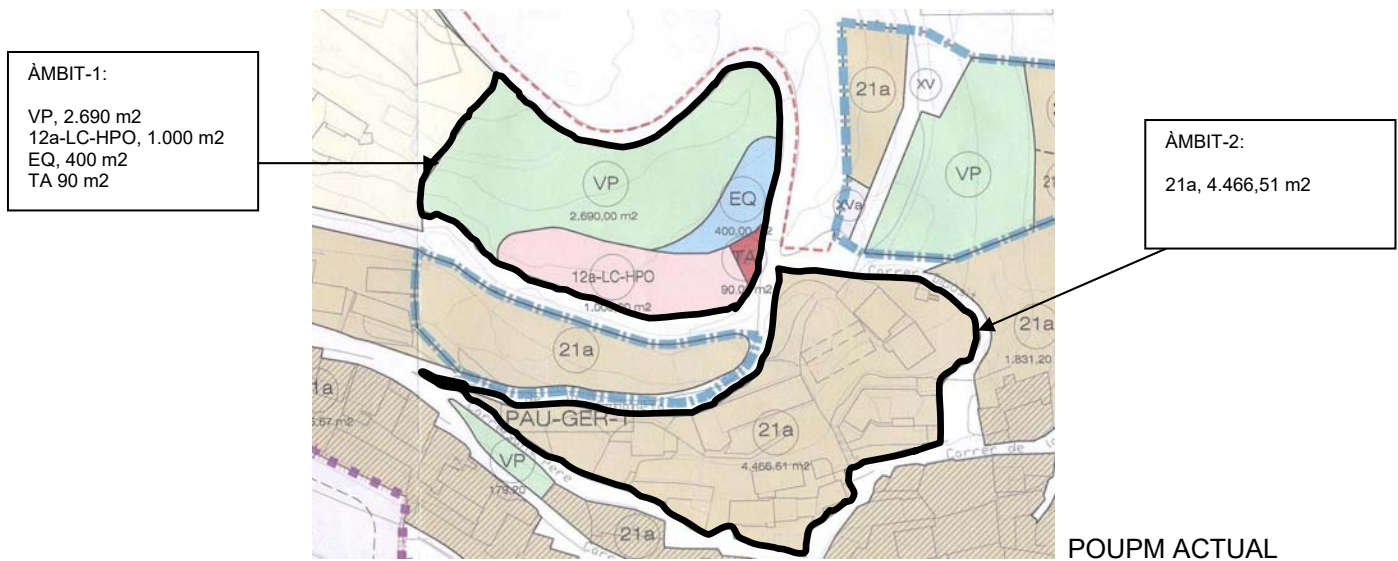
#### **6) MARC LEGAL**

La present modificació puntual es redacta a l'empara de la següent legislació:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

## 7.- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

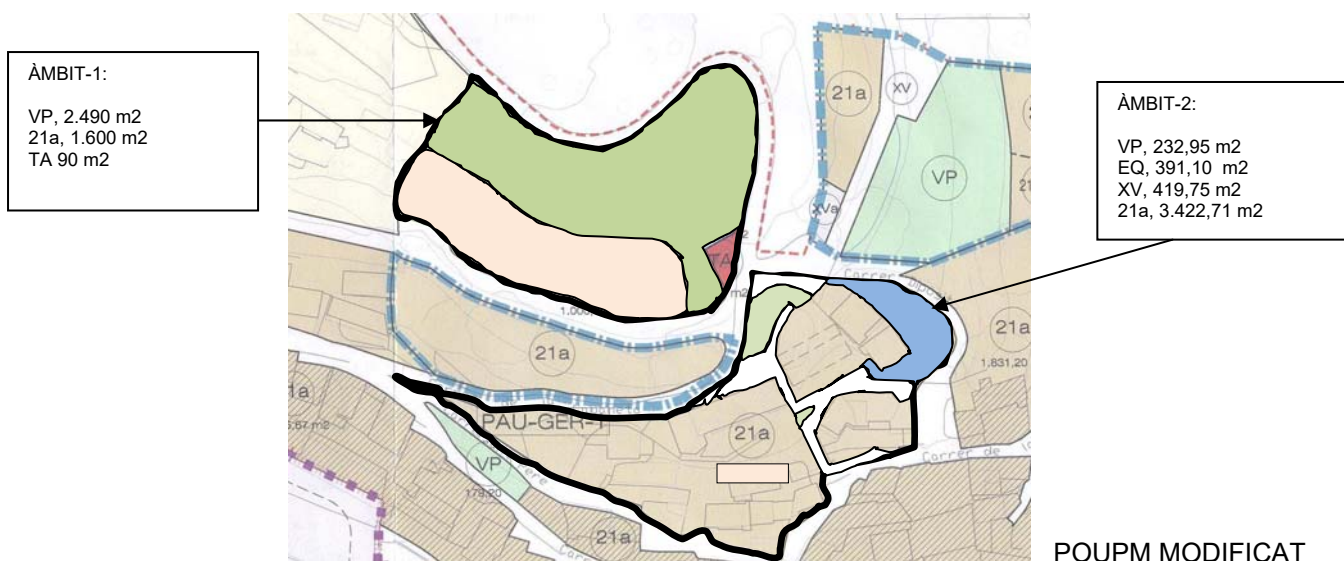
El planejament actual s'il·lustra a sota. En ell identifiquem dos àmbits per tenir clar les zones que afecten la present modificació: àmbit-1 i àmbit-2.



**En l'àmbit-1**, es pretén modificar la zona amb clau 12a-LC-HPO, amb aprofitament per a 8 habitatges, com a zona amb clau 21a, amb el mateix aprofitament. Alhora, es busca modificar la morfologia de la zona verda a l'efecte que es garanteixi la continuïtat amb l'espai lliure existent en l'àmbit-2, que no es contempla en el Planejament actual. Això implicarà traslladar l'equipament de l'àmbit-1 a l'àmbit-2, seguint igualment amb la realitat existent (espai de propietat municipal on es situa l'antic dipòsit, encara en ús en l'actualitat).

**En l'àmbit-2**, a més d'incorporar l'espai amb clau EQ d'equipament, també s'introdueixen la reserva d'espai lliure, clau VP, d'acord amb la realitat física existent, per donar continuïtat entre les zones verdes d'aquest entorn del nucli. Així mateix s'incorpora la xarxa viària reconeguda i feta efectiva en expedients anteriors a l'aprovació del POUPM (anys 97 i 2005) i, que per motius desconeguts, no es van integrar en el document del nou planejament en el moment de la seva redacció.

Tot plegat implicaria la següent modificació en el plànol de planejament del POUPM, a mode d'esquema, que s'il·lustra més detallament a la documentació gràfica del present document:



El següent quadre contempla la proposta de modificació plantejada, ja més detallada i a mode de resum:

	CLAU	ESTAT ACTUAL PLANEJAMENT			PROPOSTA MODIFICACIÓ PLANEJAMENT		
		SUP. NETA	SOSTRE MÀXIM EDIF.	NOMBRE MÀXIM HAB	SUP. NETA	SOSTRE MÀXIM EDIF.	NOMBRE MÀXIM HABITATGES
<b>ÀMBIT-1</b>	VP	2.690,00 m2	0,00 m2	0	2.490,00 m2	0,00 m2	0
	TA	90,00 m2	0,00 m2	0	90,00 m2	0,00 m2	0
	EQ	400,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0
	12a-LC-HPO	1.000,00 m2	2.000,00 m2	8	0,00 m2	0,00 m2	0
	21a	0,00 m2	0,00 m2	0	1.600,00 m2	1.600,00 m2	8
<b>ÀMBIT-2</b>	VP	0,00 m2	0,00 m2	0	232,95 m2	0,00 m2	0
	EQ	0,00 m2	0,00 m2	0	391,10 m2	0,00 m2	0
	XV	0,00 m2	0,00 m2	0	419,75 m2	0,00 m2	0
	21a	4.466,51 m2	4.466,51 m2	22	3.422,71 m2	3.422,71 m2	17
<b>TOTAL ÀMBITS MODIFICACIÓ PER CLAU</b>	VP	2.690,00 m2	0,00 m2	0	2.722,95 m2	0,00 m2	0
	TA	90,00 m2	0,00 m2	0	90,00 m2	0,00 m2	0
	EQ	400,00 m2	0,00 m2	0	391,10 m2	0,00 m2	0
	XV	0,00 m2	0,00 m2	0	419,75 m2	0,00 m2	0
	12a-LC-HPO	1.000,00 m2	2.000,00 m2	8	0,00 m2	0,00 m2	0
	21a	4.466,51 m2	4.466,51 m2	22	5.022,71 m2	5.022,71 m2	25
<b>TOTALS ÀMBITS</b>		8.646,51 m2	6.466,51 m2	30	8.646,51 m2	5.022,71 m2	25

Com es pot apreciar la present proposta de modificació puntual es concreta en els següents punts:

- 1) La superfície global de zona verda s'incrementa de 2.690,00 m2 a 2.722,95 m2. El desglossament d'aquesta superfície entre els dos àmbits permet donar continuïtat a l'espai lliure a banda i banda del carrer de la Cabaneta.
- 2) La zona d'equipament es trasllada de l'àmbit-1 a l'àmbit-2 a l'efecte d'ajustar les claus urbanístiques a la realitat física actual. L'espai reservat per aquesta clau EQ allotja l'antic dipòsit d'aigua potable, encara en ús en l'actualitat. Aquesta zona és patrimoni municipal. Es redueix la superfície de la clau EQ de 400,00 m2 a 391,10 m2.
- 3) S'augmenta en 419,75 m2 l'espai destinat a xarxa viària, per ajustar les claus urbanístiques a la realitat física actual. El POUPM de La Cerdanya no va recollir en el seu dia les cessions efectuades en expedients anteriors a la seva aprovació, pel que s'aprofita aquesta modificació per subsanar aquesta errada.
- 4) S'unifica la clau urbanística d'aprofitament privat a la clau 21a. Desapareix en l'àmbit-1 la clau 12a-LC-HPO. Es redueix la superfície d'aprofitament privat de 6.466,51 m2 a 5.022,71 m2. El sòl qualificat amb la clau 21a de l'àmbit-1, és sòl de patrimoni municipal.
- 5) Es redueix l'aprofitament urbanístic de 30 habitatges a 25 habitatges, així com el sostre màxim edificable, que passa de 6.466,51 m2 a 5.022,71 m2. El número d'habitatges en l'àmbit-1 es manté en vuit habitatges. El número d'habitatges en l'àmbit-2 es redueix en cinc, és a dir, de 22 habitatges es passa a 17 habitatges com a màxim.

Per tot l'exposat es considera procedent tramitar la present modificació puntual. I perquè així consti, als efectes oportuns signa com autora del document:

Mireia Roset Magdaleno.  
Arquitecta.

A Ger, l'agost de 2016.

**8.- ANNEX**

- 1) Plànols de cartografia cadastral de les finques a l'entorn de l'àmbit-2, en què es veu clarament la parcel.la de propietat municipal on existeixen els vials i espais lliures actualment.
  - Parcel.la 4964401DG0946S
  - Parcel.la 4964402DG0946S
  - Parcel.la 4964403DG0946S
  - Parcel.la 4964404DG0946S
  - Parcel.la 4964405DG0946S
  - Parcel.la 4964406DG0946S EL CADASTRE DIU PER AQUESTA PARCEL.LA -QUE ACTUALMENT ÉS UN VIAL- QUE "NO EXISTEN BIENES PARA ESTOS DATOS"
  
- 2) Còpia de la fitxa de l'inventari de béns de domini públic, ús públic i altres béns de l'Ajuntament de Ger, realliu a la parcel.la Parcel.la 4964401DG0946S.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GIRONA

Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:600

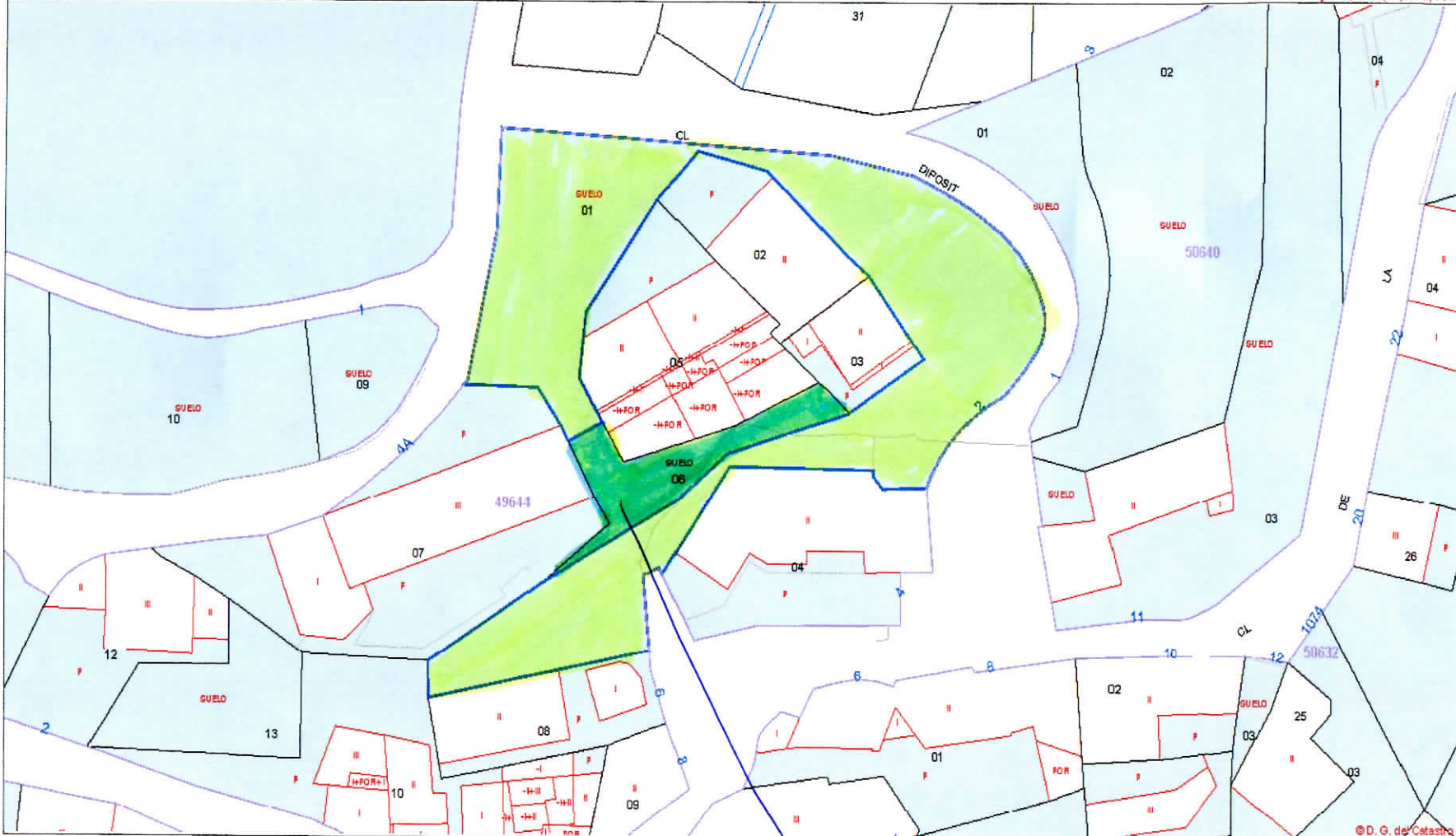


[404,808 ; 4,696,197]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4964401DG0946S

[404,952 ; 4,696,197]



[404,808 ; 4,696,119]

[404,952 ; 4,696,119]

© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 404,880 Y = 4,696,158

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/08/16

*finca 4964406DG0946S y cal afegeix a actual. Tot és propietat municipal. Actualment es un vial. Segons cadastre, aquesta finca 496440DG0946S no és un hó (màxim: hines no estan datats)*



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GIRONA  
Municipio de GER  
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:800

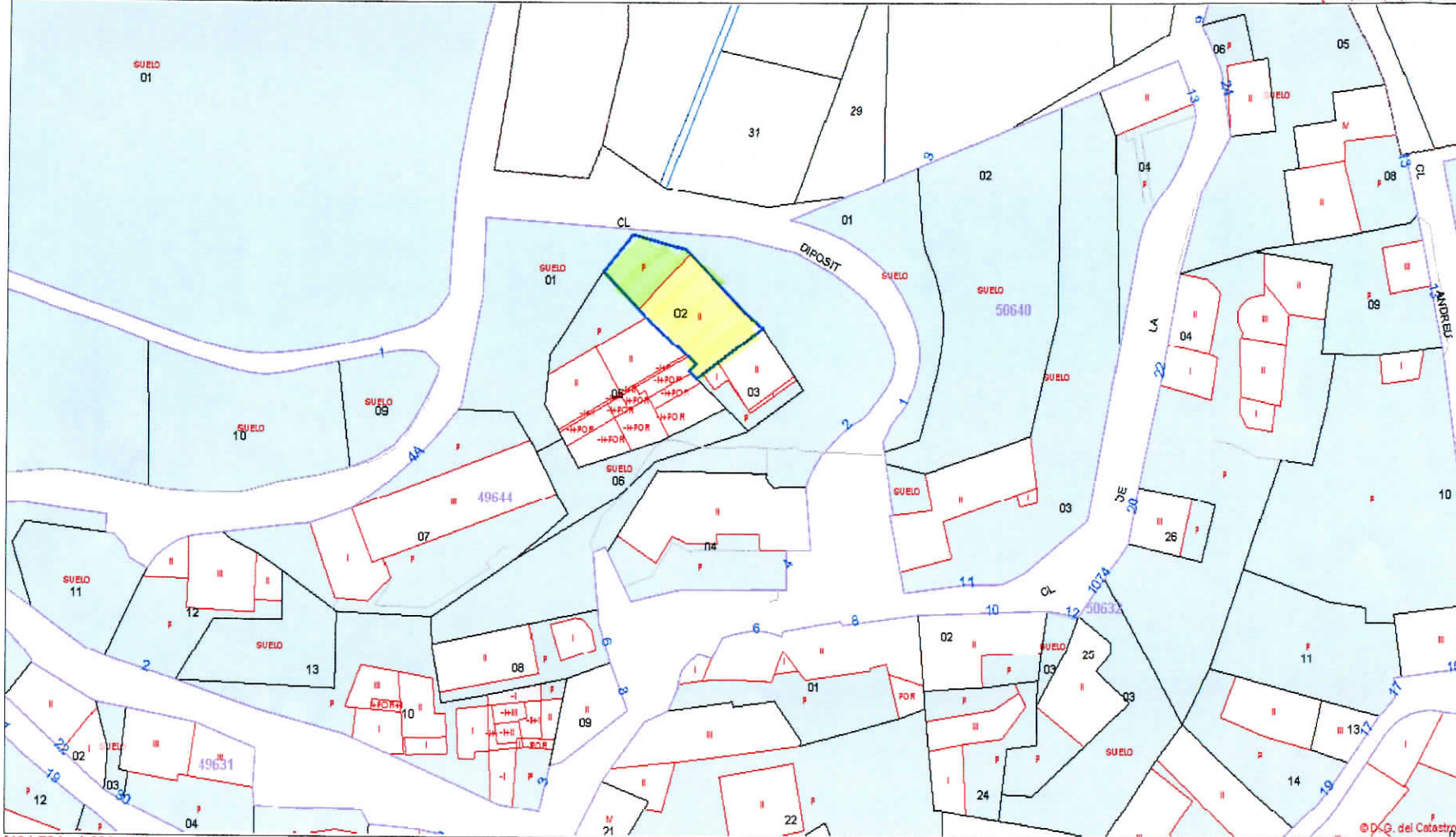


[404,794 ; 4,696,212]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4964402DG0946S

[404,986 ; 4,696,212]



[404,794 ; 4,696,108]

[404,986 ; 4,696,108]

Coordenadas del centro: X = 404.890 Y = 4.696,160

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/08/16



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GIRONA

Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:800

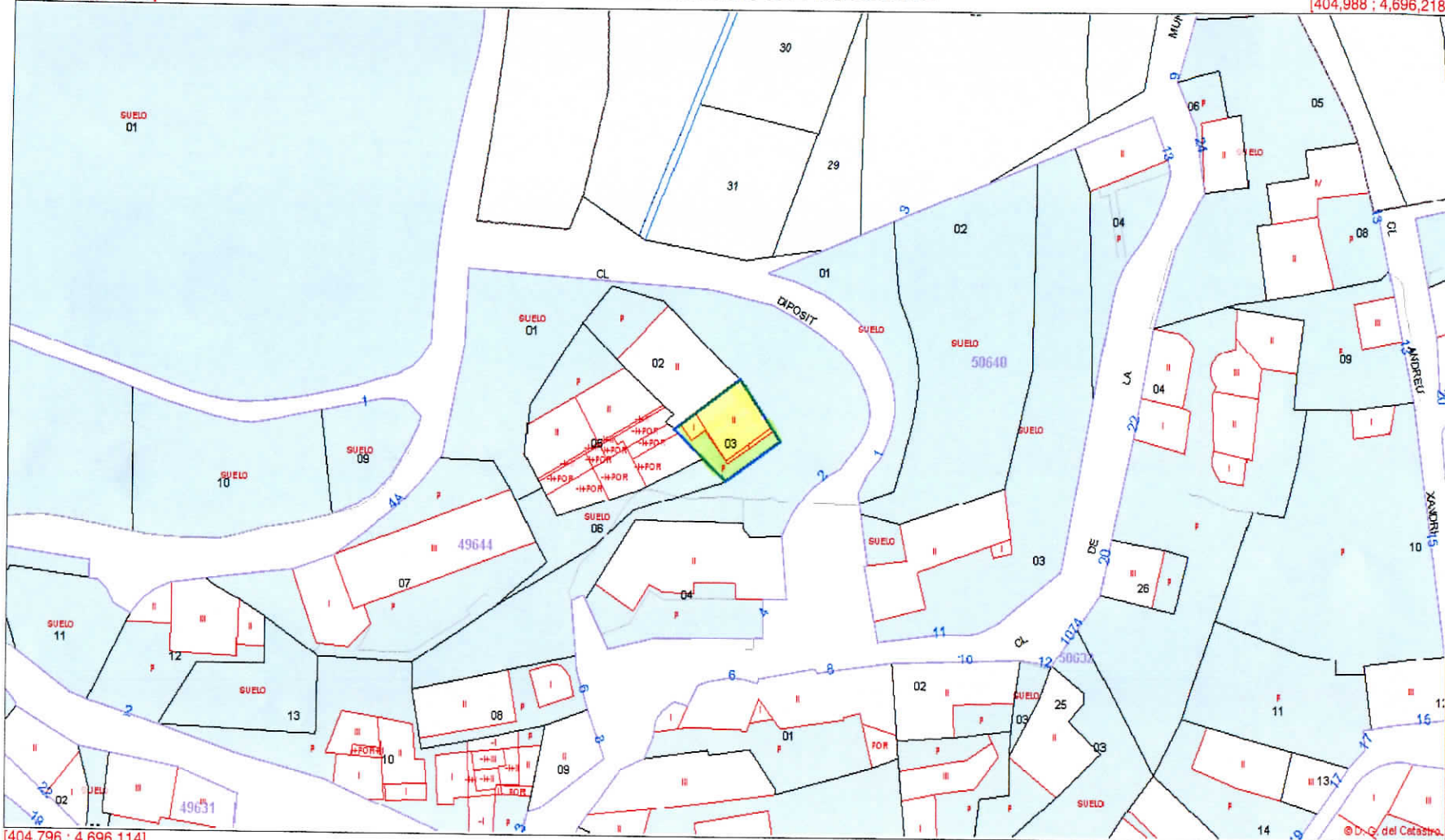


[404,796 ; 4,696,218]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4964403DG0946S

[404,988 ; 4,696,218]



[404,796 ; 4,696,114]

[404,988 ; 4,696,114]

Coordenadas del centro: X = 404,892 Y = 4,696,166

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/08/16



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GIRONA

Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:800

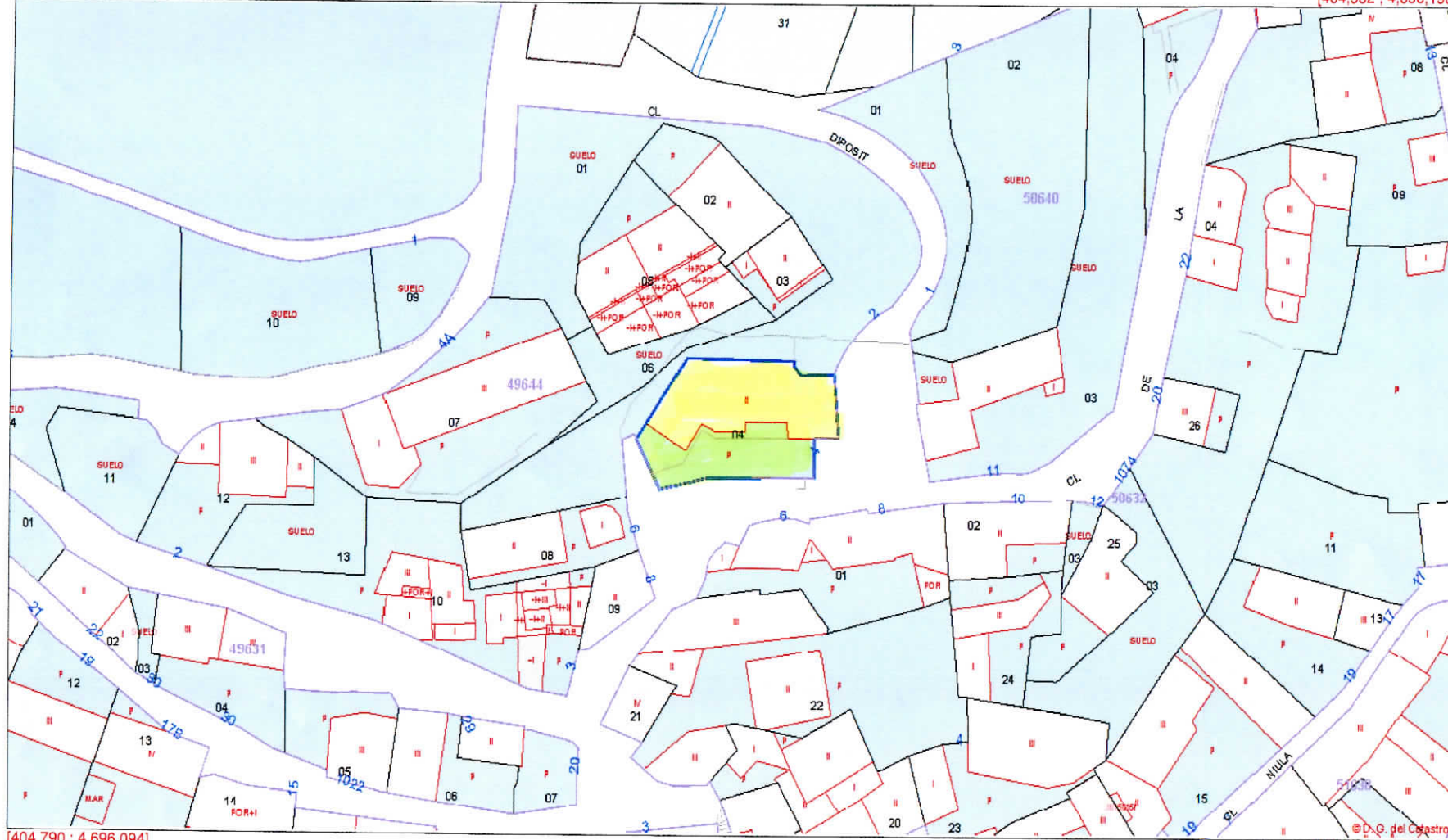


[404.790 ; 4.696,198]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4964404DG0946S

[404.982 ; 4.696,198]



[404,790 ; 4,696,094]

[404,982 ; 4,696,094]

Coordenadas del centro: X = 404,886 Y = 4,696,146

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/08/16



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GIRONA

Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:600

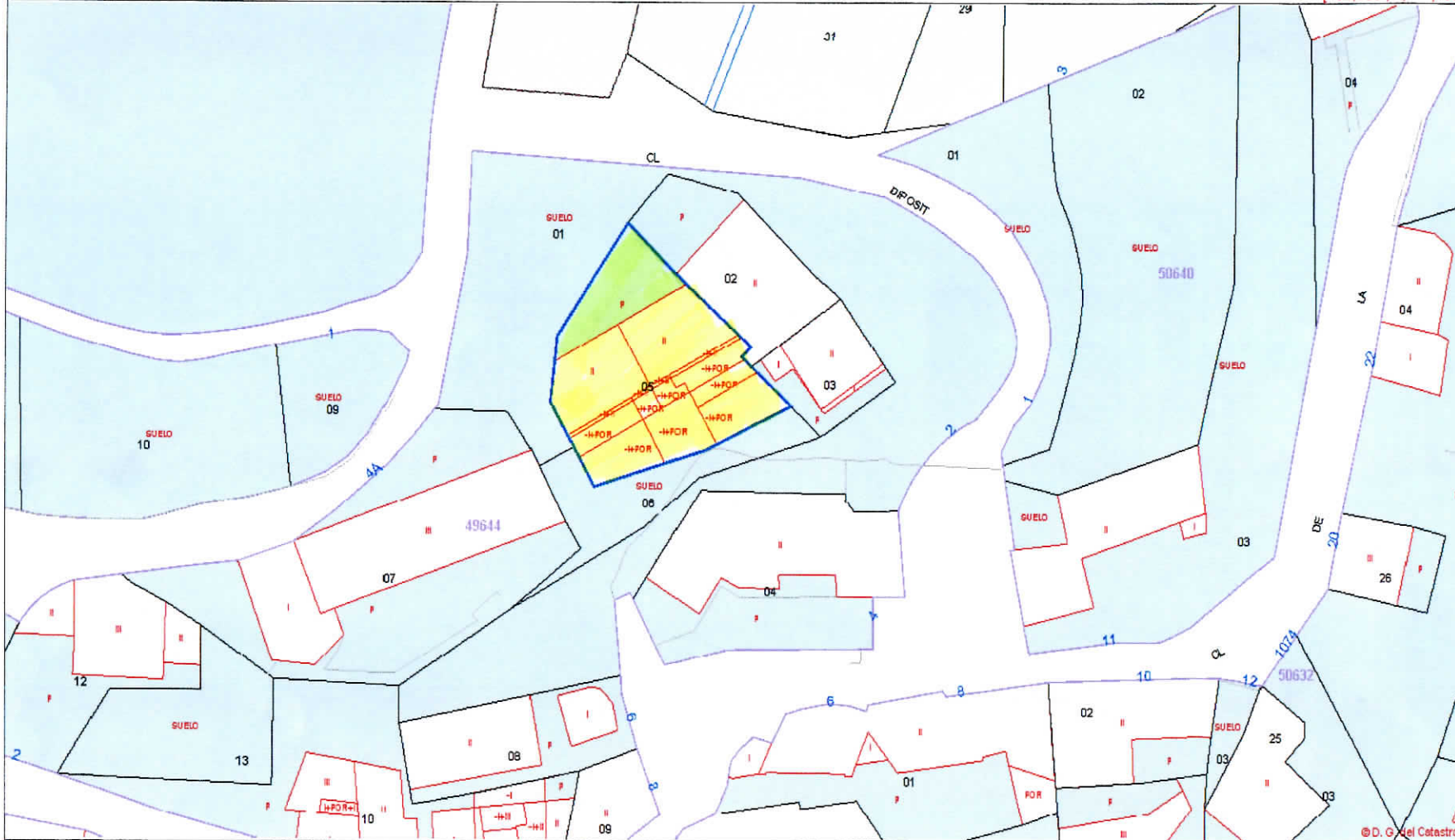


[404,811 ; 4,696,199]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4964405DG09465

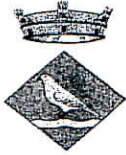
[404,955 ; 4,696,199]



[404,811 ; 4,696,121]

[404,955 ; 4,696,121]

© D. G. del Catastro



INVENTARI DE BÉNS I DRETS  
AJUNTAMENT DE GER

EPÍGRAF: 1.1.D. BÉNS DE DOMINI PÚBLIC. ÚS PÚBLIC. ALTRES BÉNS

Nro. EXPEDIENT:

99

DENOMINACIÓ: TERRENY CAL PAPELL DIPÒSIT VELL

ADREÇA: C. DEL DIPÒST, 1

REFERÈNCIA CADASTRAL: 4964401DG0946S0001YK

ADREÇA CADASTRAL: C. DE LA MUNTANYA, 2

NÚCLI URBÀ O PARATGE: GER

SUPERFÍCIES

	Construïda	Terreny
CADASTRE:		1.032,00
REGISTRE:		
TÈCNIC:		

REGISTRE

Data Escriptura:	
Data Inscripció :	
Títol Adquisició:	
Volum:	Libre:
Full:	Insc:
FINCA:	

D. LES COMPTABLES:

Subcompte del PGCP: 220 TERRENYS I BÉNS NATURALS

Família: SOLARS

Valoració:

24.056,90 €

URBANISME:

Projecte:

Parcel·la nro:

Data d'aprovació:

OBSERVACIONS: FALTA DONAR D'ALTA AL REGISTRE DE LA PROPIETAT. TÉ UN DIPÒSIT D'AIGUA.

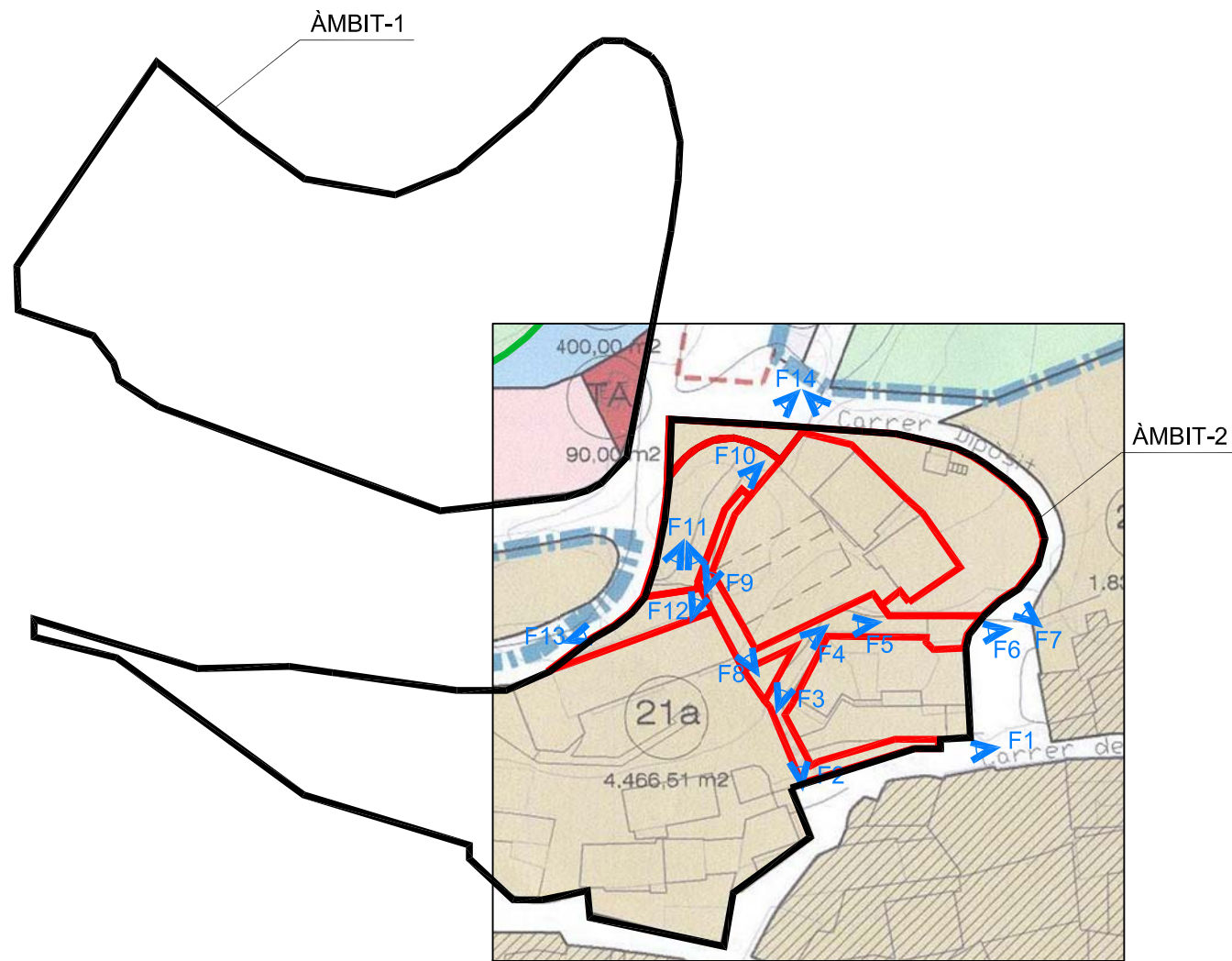
**9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.**

0.0 PLÀNOL INFORMATIU. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.

0.1 PLÀNOL INFORMATIU. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.

1.0 DETALL POU PM DE LA CERDANYA. ESTAT ACTUAL.

2.0 DETALL POU PM DE LA CERDANYA. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-1



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-2



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-3



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-4



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-5 i F-6



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-7



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-8



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-9



G 1501 GER	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUPM DE LA Cerdanya - ENTORN C/ CABANETA, NUCLI GER	JUNY 2015
SITUACIÓ: C/ DE LA CABANETA - 17539 GER PROMOTOR: AJUNTAMENT DE GER - CIF: P-1708400-E		
<b>PLÀNOL INFORMATIU</b> REOPORTATGE FOTOGRÀFIC ENTORN EXISTENT		<b>0.0</b> E: -
L'arquitecta	MIREIA ROSET MAGDALENO, ARQUITECTA Avinguda Dr. Píguillem, núm. 4, local-1. 17520 Puigcerdà (Girona) Tel.: 629246513 mail: m_roset@cooc.net	El promotor



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-10



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-11



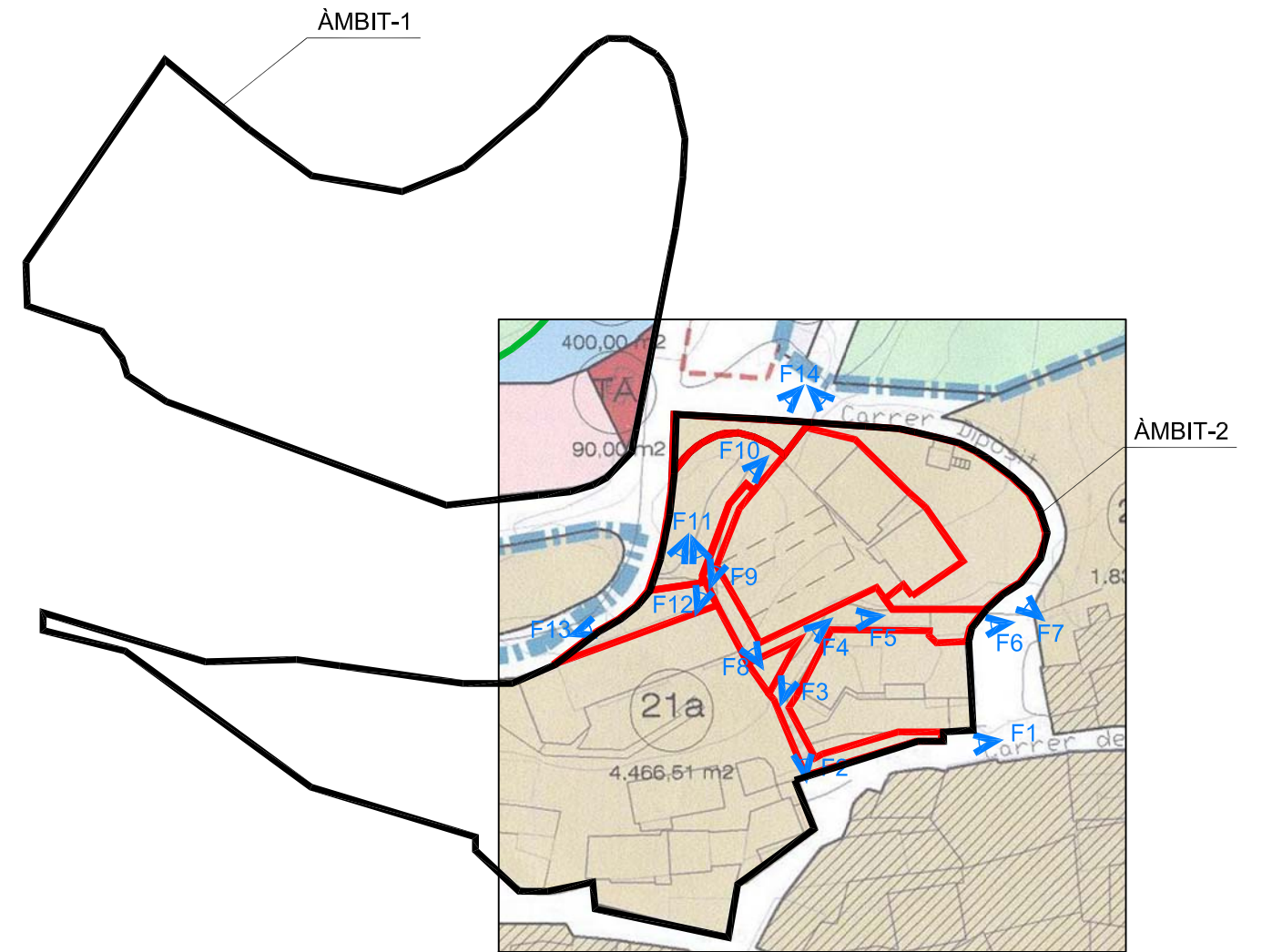
FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-12



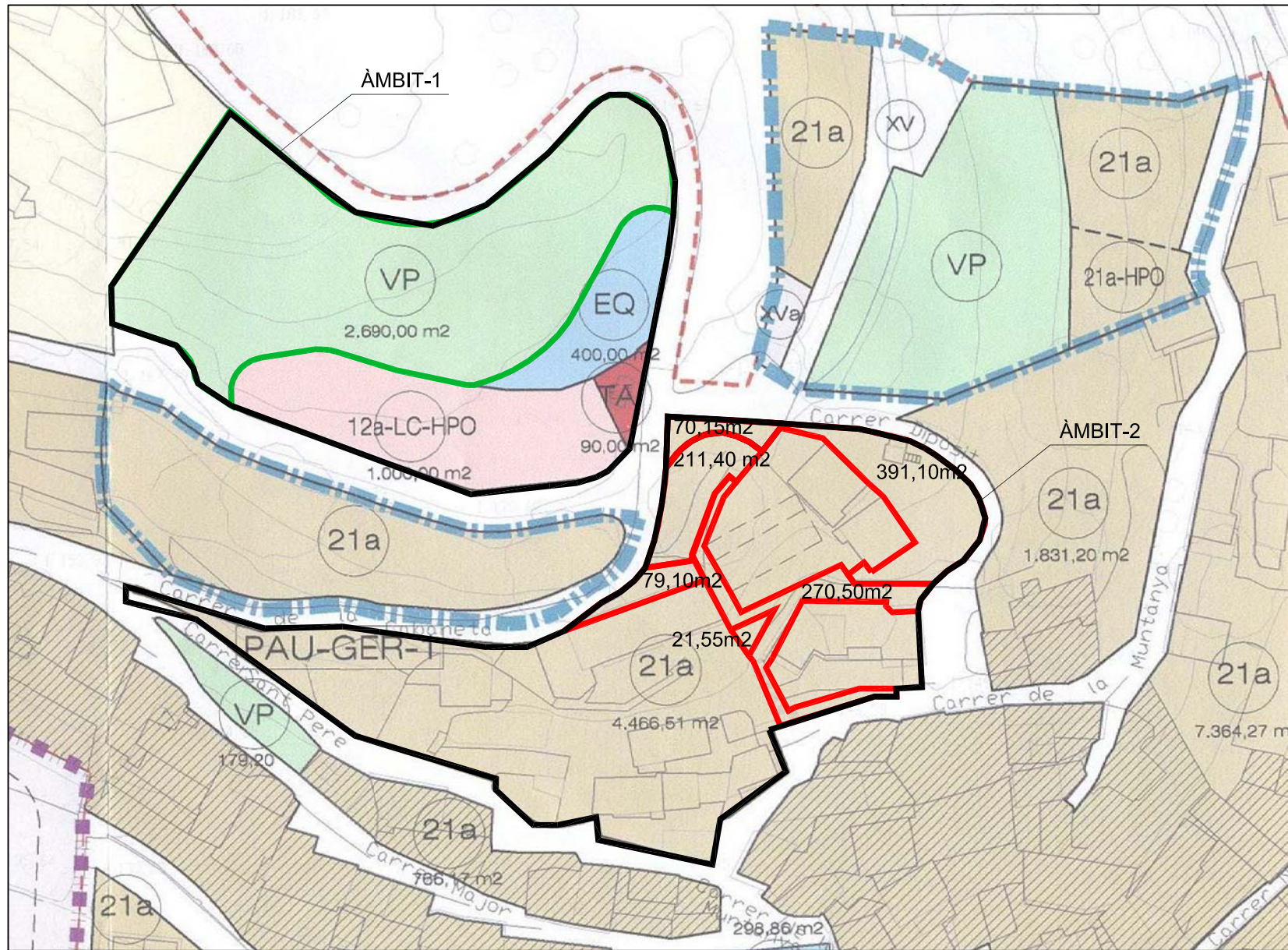
FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-13



FOTOGRAFIES PUNT DE VISTA F-14



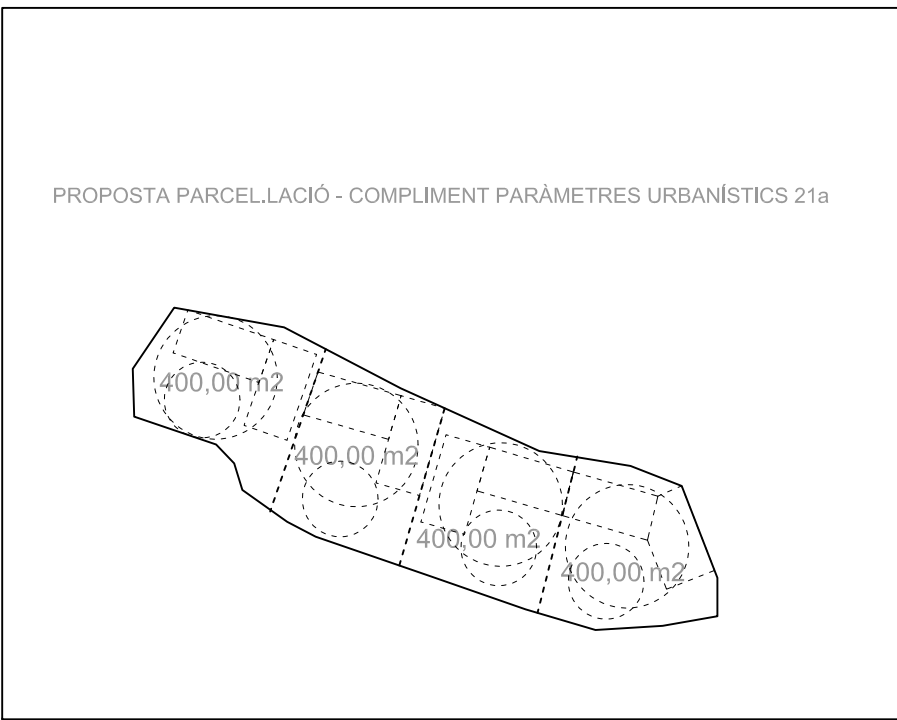
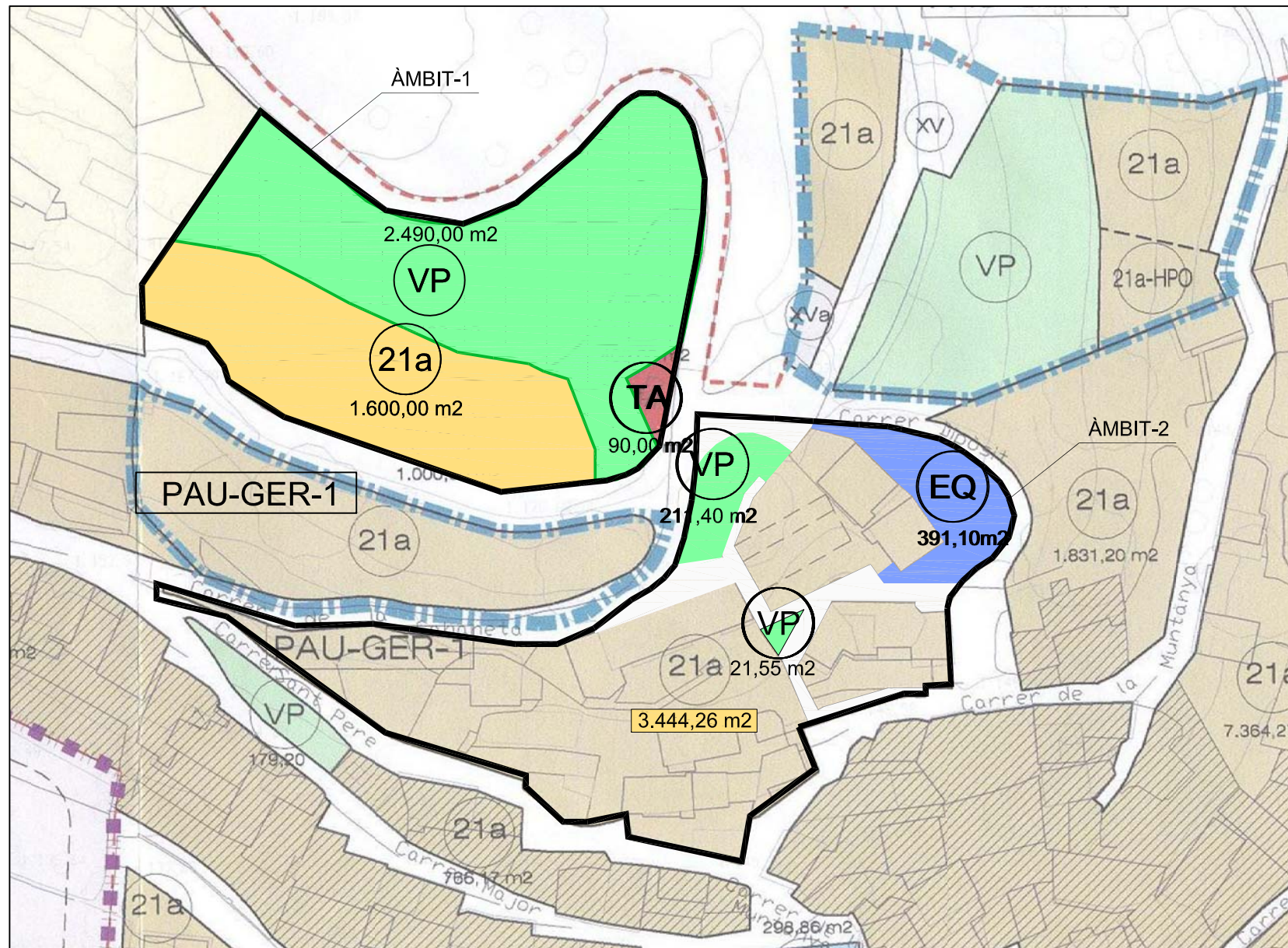
G 1501 GER	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUPM DE LA Cerdanya - ENTORN C/ CABANETA, NUCLI GER	JUNY 2015
SITUACIÓ: C/ DE LA CABANETA - 17539 GER PROMOTOR: AJUNTAMENT DE GER - CIF: P-1708400-E		
<b>PLÀNOL INFORMATIU</b>		<b>0.1</b>
REOPORTATGE FOTOGRÀFIC ENTORN EXISTENT		E: -
L'arquitecta	MIREIA ROSET MAGDALENO, ARQUITECTA Avda. Dr. Pigullem, núm. 4, local-1. 17520 Puigcerdà (Girona) Tel.: 629246513 mail: m_roset@cooc.net	El promotor



	QUALIFICACIÓ SÒL	SUPERFÍCIE NETA	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PRIVAT	APROFITAMENT DENSITAT HABITATGES
ÀMBIT-1	VP	2.690,00 m2	0,00 m2	
	TA	90,00 m2	0,00 m2	
	EQ	400,00 m2	0,00 m2	
	12a-LC-HPO	1.000,00 m2	2.000,00 m2	(1h/125m2solar) 8 habitatges
	21a	0,00 m2	0,00 m2	
ÀMBIT-2	VP	0,00 m2	0,00 m2	
	EQ	0,00 m2	0,00 m2	
	XV	0,00 m2	0,00 m2	
	21a	4.466,51 m2	4.466,51 m2	(1H/200m2solar)22 habitatges

TOTAL ÀMBITS	QUALIFICACIÓ SÒL	SUPERFÍCIE NETA	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PRIVAT	APROFITAMENT DENSITAT HABITATGES
TOTAL ÀMBITS	VP	2.690,00 m2	0,00 m2	
	TA	90,00 m2	0,00 m2	
	EQ	400,00 m2	0,00 m2	
	XV	0,00 m2	0,00 m2	
	12a-LC-HPO	1.000,00 m2	2.000,00 m2	(1h/125m2solar) 8 habitatges
	21a	4.466,51 m2	4.466,51 m2	(1H/200m2solar)22 habitatges

G 1501 GER	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUPM DE LA Cerdanya - ENTORN C/ CABANETA, NUCLI GER	JUNY 2015
	SITUACIÓ: C/ DE LA CABANETA - 17539 GER PROMOTOR: AJUNTAMENT DE GER - CIF: P-1708400-E	
	<b>DETALL POUPM DE LA CERDANYA</b> <b>ESTAT ACTUAL PLANEJAMENT</b>	<b>1.0</b> E: -
L'arquitecta	MIREIA ROSET MAGDALENO, ARQUITECTA Avda. Dr. Piguillem, núm. 4, local-1. 17520 Puigcerdà (Girona) Tel.: 629246513 mail: m_roset@cooc.net	El promotor



	QUALIFICACIÓ SÒL	SUPERFÍCIE NETA	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PRIVAT	APROFITAMENT DENSITAT HABITATGES
ÀMBIT-1	VP	2.490,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	TA	90,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	EQ	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	12a-LC-HPO	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	21a	1.600,00 m <sup>2</sup>	1.600,00 m <sup>2</sup>	(1H/200m <sup>2</sup> solar) 8 habitatges
ÀMBIT-2	VP	232,95 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	EQ	391,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	XV	419,75 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	21a	3.422,71 m <sup>2</sup>	3.422,71 m <sup>2</sup>	(1H/200m <sup>2</sup> solar)17 habitatges

TOTAL ÀMBITS	QUALIFICACIÓ SÒL	SUPERFÍCIE NETA	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PRIVAT	APROFITAMENT DENSITAT HABITATGES
TOTAL ÀMBITS	VP	2.722,95 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	TA	90,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	EQ	391,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	XV	419,75 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
	21a	5.022,71 m <sup>2</sup>	5.022,71 m <sup>2</sup>	(1H/200m <sup>2</sup> solar)25 habitatges

- OBJECTIUS QUE S'ASSOLEIXEN AMB LA MODIFICACIÓ PROPOSADA:
- 1) LA SUPERFÍCIE GLOBAL DE ZONA VERDA S'INCREMENTA DE 2.690,00 m<sup>2</sup> A 2.722,95 m<sup>2</sup>. EL DESGLÒS D'AQUESTA SUPERFÍCIE ENTRE ELS DOS ÀMBITS PERMET DONAR CONTINUITAT A L'ESPAI LLIURE A BANDA I BANDA DEL CARRER DE LA CABANETA.
  - 2) LA ZONA D'EQUIPAMENT ES TRASLLADA DE L'ÀMBIT-1 A L'ÀMBIT-2 A L'EFFECTE D'AJUSTAR LES CLAUS URBANÍSTIQUES A LA REALITAT FÍSICA ACTUAL. L'ESPAI RESERVAT A EQUIPAMENT ALLOTJA L'ANTIC DIPÒSIT D'AIGUA POTABLE, ENCARA EN ÚS EN L'ACTUALITAT. AQUESTA ZONA ÉS PATRIMONI MUNICIPAL. ES REDUEIX DE 400,00 m<sup>2</sup> A 391,10 m<sup>2</sup> L'ESPAI RESERVAT A EQUIPAMENT.
  - 3) S'AUGMENTA EN 419,75 m<sup>2</sup> L'ESPAI DESTINAT A XARXA VIÀRIA PER AJUSTAR LES CLAUS URBANÍSTIQUES A LA REALITAT FÍSICA ACTUAL. EL POUPM NO VA RECOLLIR EN EL SEU DIA LES CESSIONS EFECTUADES EN EXPEDIENTS ANTERIORS A LA SEVA APROVACIÓ, PEL QUE S'APROFITA AQUESTA MODIFICACIÓ PER SUBSANAR AQUESTA ERRADA.
  - 4) S'UNIFICA LA CLAU URBANÍSTICA D'APROFITAMENT PRIVAT A CLAU 21a. DESAPAREIX LA CLAU 12a-LC-HPO. ES REDUEIX LA SUPERFÍCIE D'APROFITAMENT PRIVAT DE 5.466,51 m<sup>2</sup> A 5.022,71 m<sup>2</sup>. EL SÒL RESERVAT EN L'ÀMBIT-1 AMB LA CLAU 21a ÉS PATRIMONI MUNICIPAL.
  - 5) ES REDUEIX L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE 30 HABITATGES A 25 HABITATGES, AIXÍ COM EL SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE, QUE PASSA DE 6.466,51 m<sup>2</sup> A 5.022,71 m<sup>2</sup>. EL NOMBRE D'HABITATGES DE L'ÀMBIT-1 ES MANTÉ EN VUIT HABITATGES. EL NÚMERO D'HABITATGES DE L'ÀMBIT-2 ES REDUEIX EN 5 HABITATGES, DE 22 A 17, A CONSEQÜÈNCIA DE L'AJUST PEL QUE FA A SÒL DESTINAT A VIALITAT I ESPAIS LLIURES.

G 1501 GER	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUPM DE LA CERDANYA - ENTORN C/ CABANETA, NUCLI GER	JUNY 2015
SITUACIÓ: C/ DE LA CABANETA - 17539 GER PROMOTOR: AJUNTAMENT DE GER - CIF: P-1708400-E		<b>DETALL POUPM DE LA CERDANYA</b> <b>PROPOSTA DE MODIFICACIÓ</b>
MIREIA ROSET MAGDALENO, ARQUITECTA Avda. Dr. Piguillem, núm. 4, local-1. 17520 Puigcerdà (Girona) Tel.: 629246513 mail: m_roset@coac.net		<b>2.0</b> <b>E: -</b>
L'arquitecta		El promotor